

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PDM DE TÁBUA – ART. 72.º-B DO RJIGT

JUSTIFICAÇÃO E PROPOSTA

I. ENQUADRAMENTO

O presente documento fundamenta e enquadra a necessidade de se proceder à Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal (PDM) de Tábua, ao abrigo do disposto no artigo 72.º-B do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O PDM de Tábua foi aprovado em 30 de julho de 1994, pela Assembleia Municipal de Tábua e publicado no Diário da República (DR), I Série B, em 28 de outubro de 1994, e encontra-se em fase de conclusão do processo de revisão, tendo sido realizada a 2.ª Reunião Plenária da Comissão Consultiva (CC) em 28/02/2024, estando presentemente a ser elaboradas as correções necessárias decorrentes dos pareceres das diversas entidades da CC.

Apesar de já ter sofrido diversas alterações pontuais, o PDM de Tábua, cujo contexto de base é bastante diferente da realidade contemporânea, apresenta diversas lacunas e situações desajustadas à conjuntura atual, que se traduzem em dificuldades em termos de execução, que se relacionam essencialmente com a evolução económica e social do país e do concelho, que importa colmatar e que carecem de ações concertadas por parte do município para dar resposta às oportunidades e às pretensões e necessidades da população.

A presente alteração do Plano Direto Municipal de Tábua consiste na reclassificação de solo rústico para solo urbano, para fins habitacionais, de uma pequena área na vila de Tábua e enquadra-se no artigo 72.º-B e no artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Estes preceitos legais estabelecem que 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 de um procedimento de alteração simplificada.

II. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PDM

No âmbito da Componente 02 – Habitação, o investimento RE-C02-i05 - Parque público de habitação a custos acessíveis, do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), tem por finalidade a concessão de apoio financeiro, mediante empréstimo, destinado a financiar projetos que permitam a ampliação do parque habitacional público a preços acessíveis, garantindo a existência de oferta de habitações de rendas acessíveis no parque de habitação pública.

Têm acesso como Beneficiários Finais dos empréstimos concedidos com verbas do PRR, as seguintes Entidades Promotoras (EP):

- Os municípios, incluindo as respetivas empresas, as juntas de freguesia ou as associações de municípios, que detenham os poderes para, diretamente ou através de entidade que as represente, agirem como EP.;
- O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

As respetivas candidaturas são apresentadas nos termos do Aviso N.º 01/CO2-i05/2022. Com este Aviso pretende-se garantir o arrendamento de 1.590 fogos a custos acessíveis até 30 de junho de 2026, o qual será assegurado pelos municípios e ou pelo Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).

A promoção dessa oferta habitacional será materializada através da reabilitação, construção ou aquisição (incluindo, neste caso, a subsequente construção ou reabilitação) de imóveis para arrendamento acessível.

Dependendo o financiamento do PRR do cumprimento do objetivo de entrega das habitações aos agregados familiares até 30 de junho de 2026, constitui uma primeira prioridade para esse efeito a avaliação pelo IHRU do prazo de execução, incluindo a entrega das habitações objeto dos mesmos.

Neste contexto, é interesse e pretensão do município candidatar-se àquele Aviso com a construção de dois edifícios, com um total de 24 fogos, em dois terrenos de que é proprietário, localizados na vila de Tábua. Contudo, um dos terrenos encontra-se na contiguidade do solo urbano, mas em solo rústico – Espaços Florestais -, pelo que, para admitir a construção para habitação, é necessário que seja reclassificado para solo urbano.

Apesar da revisão do PDM já estar em curso e numa fase adiantada, contudo trata-se de um processo moroso e complexo do ponto de vista administrativo, pelo que se torna incompatível esperar pela eficácia do novo plano, que se estima para o último trimestre do ano em curso, perante a urgência de resolver este assunto.

Estabelece o artigo 72.º-B do RJIGT o seguinte:

«Artigo 72.º-B

Reclassificação do solo rústico para solo urbano com uso habitacional

1 - 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.*

2 - À alteração simplificada prevista no número anterior não é aplicável 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.»

Analisando a área territorial em causa e os requisitos previstos no n.º 1 deste artigo, verifica-se que a pretensão tem enquadramento nesta norma legal, porquanto a finalidade prevista é habitacional, a propriedade do solo é exclusivamente do município e o solo se encontra contíguo ao solo urbano - Espaços urbanos, podendo dispensarem-se os

elementos previstos no n.º 3 do artigo 72.º, visto estar em causa a construção de habitação para arrendamento acessível, que integrará a bolsa de habitação pública para apoio à política de habitação, nos termos da Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

Em face do exposto, é de todo conveniente e vantajoso proceder de imediato a uma alteração simplificada do PDM em vigor, assente na oportunidade e necessidade da criação de um bolsa de habitação pública, face ao défice de habitação disponível no concelho, na região e no país.

III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PDM DE TÁBUA

Junto à Rotunda dos Combatentes, na vila e freguesia de Tábua, sede do concelho, o município possui uma parcela de terreno, que inicialmente se supunha ter uma área de 2.324,00m² e que se encontrava omissa na matriz, tendo sido deliberado pelo executivo, em reunião de câmara de 09/05/2024, proceder à alteração simplificada do PDM em vigor de uma área de 1.944,00m², nos termos do artigo 72.º-B do RJIGT, com os pressupostos já referidos. Contudo, no decurso do procedimento para inscrição do prédio rústico na respetiva matriz, com a necessidade de recolha da assinatura do proprietário confinante a nascente, verificou-se que, afinal, existia uma parcela de terreno de outros proprietários entre o prédio do município e o proprietário inicialmente identificado como confinante, ou seja, a estrema de nascente não estava correta e a parcela de terreno pertencente ao município tinha uma área menor, pelo que importa revogar a referida deliberação e emitir nova deliberação com os dados do prédio devidamente corrigidos.

Assim, foi retificada a delimitação e a área do prédio para 1.345,00m², e foi inscrito na matriz rústica da freguesia de Tábua, sob o artigo 9338. Este prédio encontra-se classificado no PDM em vigor, parcialmente, como “Espaços Urbanizáveis”, que, com a sua infraestruturação, se encontra integrada na classe de “Espaços Urbanos; Tábua – restante área” (cerca de 380 m²), e, parcialmente, como “Espaços Florestais” (cerca de 965 m²), sendo esta área que se pretende reclassificar para solo urbano, para fins habitacionais, nos termos do artigo 72.º-A do RJIGT.

Assim, propõe-se a reclassificação daquela área para solo urbano, com a alteração da qualificação de Espaços Florestais para “Espaços Urbanos; Tábua – restante área”, com a consequente alteração da planta de ordenamento do PDM, conforme plantas em anexo.

Esta reclassificação e requalificação implica um insignificante aumento de solo urbano do município.

O regulamento do PDM, na sua parte escrita, não sofre qualquer alteração. À área alterada será aplicado o correspondente articulado do regulamento, relativo à classe de espaços a que passa a pertencer.

IV. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

Os planos e programas com incidência na área da alteração do Plano são:

- o próprio Plano Diretor Municipal de Tábua;
- o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 05 de setembro, por se aplicar a todo o território nacional;
- o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, por se aplicar a todo o território do concelho.

A proposta de alteração simplificada do PDM, pela sua natureza e alcance, não é suscetível de levantar questões de incompatibilidade com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, bem como de planos setoriais em vigor.

V. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A área do Plano onde incide a alteração não é abrangida por nenhuma servidão administrativa e/ou de utilidade pública.

VI. PRAZOS E FASEAMENTO DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO

O faseamento do procedimento da alteração simplificada do PDM de Tábua, nos termos do artigo 123.º do RJIGT, é o seguinte:

1. Deliberação Câmara Municipal (CM) que determine o início do procedimento de alteração simplificada do PDM, que contém a proposta de alteração, e abertura de período de participação;
2. Publicitação e divulgação da proposta;

3. Período de participação pública;
4. Ponderação e elaboração de relatório da participação pública;
5. Deliberação da CM sobre os resultados da participação pública e envio da proposta de alteração para aprovação da Assembleia Municipal (AM);
6. Aprovação da alteração simplificada do Plano em sessão da AM;
7. Publicação no Diário da República;
8. Publicação/publicação na página da internet e no boletim municipal.

Os prazos para a alteração simplificada do plano e para a participação são os seguintes:

1. Participação pública: **10 dias**.

Nos termos do n.º 4 do artigo 123.º do RJIGT, é estabelecido este prazo para que os interessados possam apresentar reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração simplificada do Plano.

2. Alteração do Plano (prazo global): **15 dias**.

Perspetiva-se este prazo para submissão da proposta de alteração simplificada do plano à aprovação da Assembleia Municipal, contado a partir da publicação em Diário da República da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração simplificada do Plano.

3. Publicação da alteração do plano em Diário da República: **5 dias**.

Este é o prazo estimado para publicação da alteração simplificado do plano, contado da data da sua aprovação.

Tábua, 6 de junho de 2024

A Chefe da DOPGU,

(Luísa Marques, Chefe da DOPGU)