

Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras
Praça da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

Sua referência
PCGT - ID 361

Sua comunicação
26/08/2022

Nossa referência
OF_DGTU_MXB_11939/2022
DSOT-IGT_26/2022

Assunto|Subject Adenda ao relatório de fundamentação da proposta de alteração do PDM de Felgueiras

Na sequência do parecer da CCDR, transmitido a coberto do ofício OF_DSOT_AXC_11546/2022, de 26/08/2022, e da adenda ao relatório de fundamentação da proposta apresentada pela Câmara Municipal de Felgueiras, através de correio eletrónico, com vista ao esclarecimento das questões suscitadas naquele parecer, comunica-se a V. Ex.^a o seguinte:

- Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 77.º do Regulamento do novo Plano Diretor Municipal (PDM) de Felgueiras, publicado no Diário da República, 2ª série através do Aviso n.º 20586/2021, de 2 de novembro, enquanto não for delimitada a unidade de execução, é admissível a ocupação da área abrangida pelas UOPG, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos para a classe e categoria de solo respetiva, desde que não sejam colocados em causa os objetivos estabelecidos para essas áreas e a mesma se realize na contiguidade de solo urbano consolidado, ou em áreas que tenham adquirido essas características através de urbanização e de edificação - igual previsão decorre do n.º 2 do artigo 78.º;

- Por sua vez, prevê o n.º 2 do artigo 100.º do Regulamento do PDM que a UOPG 20 - *Alto das Barrancas Nascente* seja concretizada através de unidade de execução ou da realização de operação de loteamento, encontrando-se sujeita aos sistemas de execução por cooperação ou imposição administrativa, sendo definido o prazo de 2 anos após a entrada em vigor do PDM, independentemente do sistema em causa;

- Ora, não obstante o estabelecido nestas normas, é de salientar que a reclassificação do solo em apreço e, portanto, a sua ocupação está sujeita à prévia delimitação de uma unidade de execução (UE), conforme impõe o n.º 7 do artigo 72.º do DL 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o que, segundo o município, já está a ser diligenciado;

- Carece de explicitação por parte da Câmara Municipal se o prazo de execução que está definido no plano para a UOPG 20, na qual se irá integrar a área a reclassificar, se adequa ao prazo pretendido para a execução das obras de urbanização e obras de edificação que vão ser realizadas naquela área, de 1,5 hectares;

- Acresce que, tal como já foi referido no parecer submetido na PCGT, a reclassificação depende da verificação de exigências cumulativas, nas quais se incluem as contempladas nos n.º 1 a 3 do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial -

RJIGT, na sua atual redação (articulado com o artigo 8.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), a saber:

- Existência de concreta pretensão urbanística sobre o território necessária ao seu desenvolvimento económico e social e indispensável à sua qualificação urbanística;
 - Inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias para acolher esta pretensão e a sua finalidade (comprovado através, nomeadamente dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos);
 - Demonstração do impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
 - Viabilidade (sustentabilidade) económica e financeira da transformação do solo identificando-se, nomeadamente, os sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público;
 - Fixação por via contratual quanto: aos encargos urbanísticos das operações; às condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos; ao prazo de execução das obras de urbanização e das obras de edificação.
- Já o n.º 5 artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, e não descorando os restantes números do mesmo artigo, que deverão igualmente ser, com as devidas adaptações, atendidos pela Câmara Municipal, refere que a reclassificação do solo rústico para solo urbano depende ainda da demonstração da viabilidade económico--financeira da solução que deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias:
- Estimativa do impacto da solução apresentada sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existentes, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção;
 - Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução;
 - Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução referidos nas alíneas anteriores.
- Assim, sem prejuízo dos esclarecimentos agora apresentados, revela-se necessário que a Câmara Municipal remeta documentação consistente que demonstre o cumprimento dos critérios estabelecidos por lei para a reclassificação pretendida, com vista ao esclarecimento dos seguintes aspetos:
- No que respeita à inexistência de áreas urbanas disponíveis para acolher a pretensão;

- Relativamente ao critério estabelecido na alínea b) do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, não se encontra, por exemplo, calculado o montante em causa para a realização do prolongamento do arruamento e sua manutenção, nem garantida de provisão da verba respetiva pela Câmara Municipal mediante inscrição no respetivo programa de execução, não sendo igualmente claro se está considerada a provisão das infraestruturas necessárias – por exemplo, de água e de saneamento;
 - Por outro lado, não é claro que não seja necessária qualquer alteração ao programa de execução e plano de financiamento do PDM em vigor, devendo a Câmara Municipal esclarecer esta questão e apresentar documentação que sustente as alegações apresentadas a respeito desta alínea do RJIGT, e do n.º 5 artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015;
 - Quanto ao critério estabelecido na al. c) do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, parte-se do princípio que será o município quem irá promover a operação de reparcelamento, o que deve ser clarificado, devendo ainda identificar todos os sujeitos responsáveis pelo financiamento das obras de edificação que vão ser realizadas na área proposta a reclassificar, demonstrando a respetiva fonte de financiamento contratualizada;
- Face ao exposto, e no seguimento do transmitido através do OF_DSOT_AXC_11546/2022, de 26/08/2022, mantem-se a necessidade de remeter documentação que permitam fazer prova do alegado na adenda remetida e esclareçam os demais aspetos, supra evidenciados, assegurando a legalidade da proposta de reclassificação.
- Por último, aproveita-se a oportunidade para corrigir a seguinte imprecisão que seguiu no parecer da Comissão a respeito do procedimento de alteração por adaptação, a que se reporta o n.º 9 do artigo 72.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o qual não tem aplicação no caso em apreço, uma vez que não se está perante uma proposta de reclassificação através de plano pormenor com efeitos registais.

Com os melhores cumprimentos,

Diretora de Serviços de Ordenamento do Território



Alexandra Cabral