

Exmo.(a) Sr.(a)
Presidente da Câmara Municipal de Felgueiras
Dr. Nuno Alexandre Martins da Fonseca
Praça da República - Margaride
4610-116 FELGUEIRAS

Data de expedição: 26-08-2022

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

OF_DSOT_AXC_11546/2022

Assunto|Subject

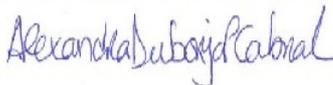
Enquadramento: Parecer nos termos dos pontos 4 e 7 do Artigo 72º do RJIGT
Proposta de alteração da qualificação do solo de uma área com cerca de 1,5 hectares
Localização: Felgueiras

Relativamente ao assunto em epígrafe, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a coberto do pedido de nomeação “PCGT - ID 361 - PDM - FELGUEIRAS - Alteração - Pedido de parecer”, solicitou essa Câmara Municipal de Felgueiras parecer nos termos dos pontos 4 e 7 do Artigo 72º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Nestes termos, em anexo se envia a Vexa. o parecer desta CCDR-NORTE.

Com os melhores cumprimentos.

Diretora de Serviços de Ordenamento do Território



Alexandra Cabral

Anexos: Parecer CCDR-NORTE sobre a solicitação PCGT - ID 361 - PDM - FELGUEIRAS - Alteração

PARECER

alteração da qualificação do solo de uma área com cerca de 1,5 hectares - Felgueiras

Parecer nos termos dos pontos 4 e 7 do Artigo 72.º do RJIGT

1. Enquadramento

Através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a coberto do pedido de nomeação “PCGT - ID 361 - PDM - FELGUEIRAS - Alteração - Pedido de parecer”, solicitou a Câmara Municipal de Felgueiras parecer nos termos dos pontos 4 e 7 do Artigo 72º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, relativamente à proposta de alteração do Plano Diretor Municipal.

Para tal, impõe o RJIGT, no n.º 7 do referido artigo, que pode haver reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, e que pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.º 1 a 3 do artigo 72º, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

Nestes termos, não restam dúvidas que no processo de alteração é fundamental definir o prazo de execução na alteração ao PDM.

Refere o n.º 8 do mesmo artigo que, sendo para os fins atrás descritos (instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio), a reclassificação do solo fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução, e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, constituindo-se, assim, uma exceção à necessidade de elaborar um PP com efeitos registais.

Refere o n.º 9 que a alteração, por adaptação, do plano diretor municipal, só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 5 e desde que executadas as operações urbanísticas previstas no

plano (leia-se Unidade de Execução). Decorrente da entrada em vigor do DL n.º 25/2021, não foi só o artigo 72.º que foi alterado, mas também o artigo 121.º, no qual passou a constar que o PDM é alterado também por adaptação decorrente do disposto no n.º 7 do artigo 72.º, ou seja, do processo de reclassificação de solo, o qual fica sujeito à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Mais, de acordo com o número 10 do artigo 72.º, findo o prazo previsto para a execução do plano (leia-se Unidade de Execução), a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.

Nota: Leia-se “Unidade de Execução”, porque antes da entrada em vigor do DL n.º 25/2021, este artigo 72.º era apenas relativo à reconversão do solo com PP com efeitos registais. O DL n.º 25/2021 veio apenas acrescentar a hipótese deste PP ser substituído por Unidade de Execução, mas mantendo todos os procedimentos, de forma idêntica.

Além do atrás referido, e não menos importante, é necessário que o processo de alteração seja feito de acordo com o estabelecido nos n.º 1 a 3 do artigo 72.º, isto é, deve a Câmara Municipal fundamentar a excecionalidade da reclassificação do solo rústico para solo urbano, sendo este processo de reclassificação limitado aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social, e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais.

Mais, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

Por fim, refere o n.º 3 que a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;
- b) 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;
- c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

2. Procedimentos

Para tal, a Câmara Municipal aprovou por unanimidade, em reunião de câmara ordinária pública, realizada no dia 19 de maio de 2022, dar abertura ao procedimento para a 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Felgueiras, nos termos do disposto nos artigos 72.º, n.º 7 do artigo 76.º, e n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), apresentando para o efeito os seguintes documentos:

- Aviso n.º 11156/2022;
- Ata da reunião de Câmara Municipal com justificação da proposta de alteração em anexo;
- Relatório da Participação Preventiva;
- Ficha de Dados Estatísticos;
- Relatório de Fundamentação da Proposta;
- Extratos das Plantas de Ordenamento (Classificação, Salvaguarda e Programação) do PDM com a delimitação da área sujeita a reconversão de solo e as mesmas plantas com a UOPG 20 já delimitada conforme pretendido.

3. Apreciação da proposta de alteração

Da análise dos documentos é possível constatar o seguinte:

São definidos os objetivos, mas não existem termos de referência para a necessária Unidade de Execução. A Câmara Municipal limita-se a referir que deliberou:

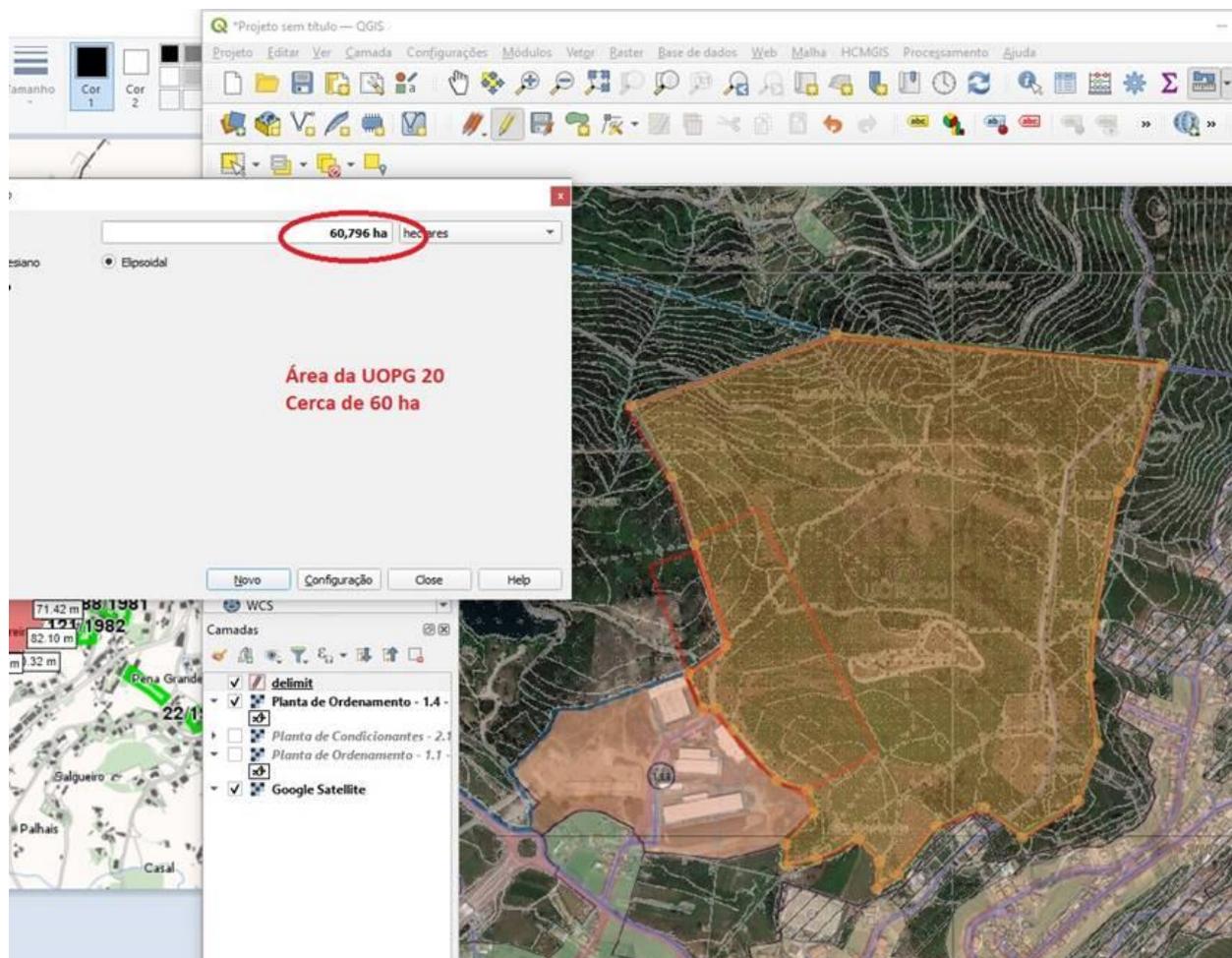
1 – Considerar oportuna a alteração do PDM, a realizar nos termos dos artigos 72.º, n.º 7 e 76.º do RJIGT, por remissão do artigo 119.º, n.º 1 daquele diploma;

2 – Definir como termos de referência a alteração da área afeta à UOPG 20, na área indicada na planta anexa, com a conseqüente alteração das peças do conteúdo documental do PDM que se revelem exigíveis para o efeito;

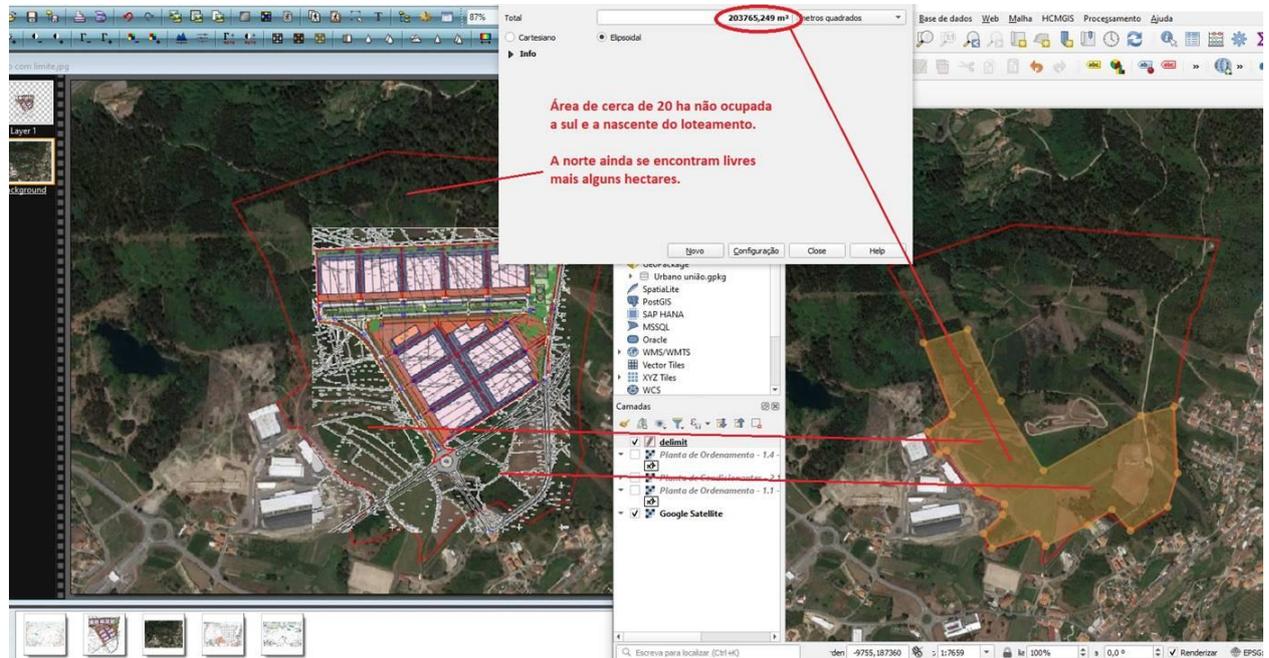
Ora “da área afeta à UOPG 20, na área indicada na planta anexa”, é um objetivo, e não constitui termos de referência.

Além disso, em parte alguma se verifica a demonstração nos termos do nº 1 a 3 do artigo 72º, nomeadamente no que toca à demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos ou da demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.

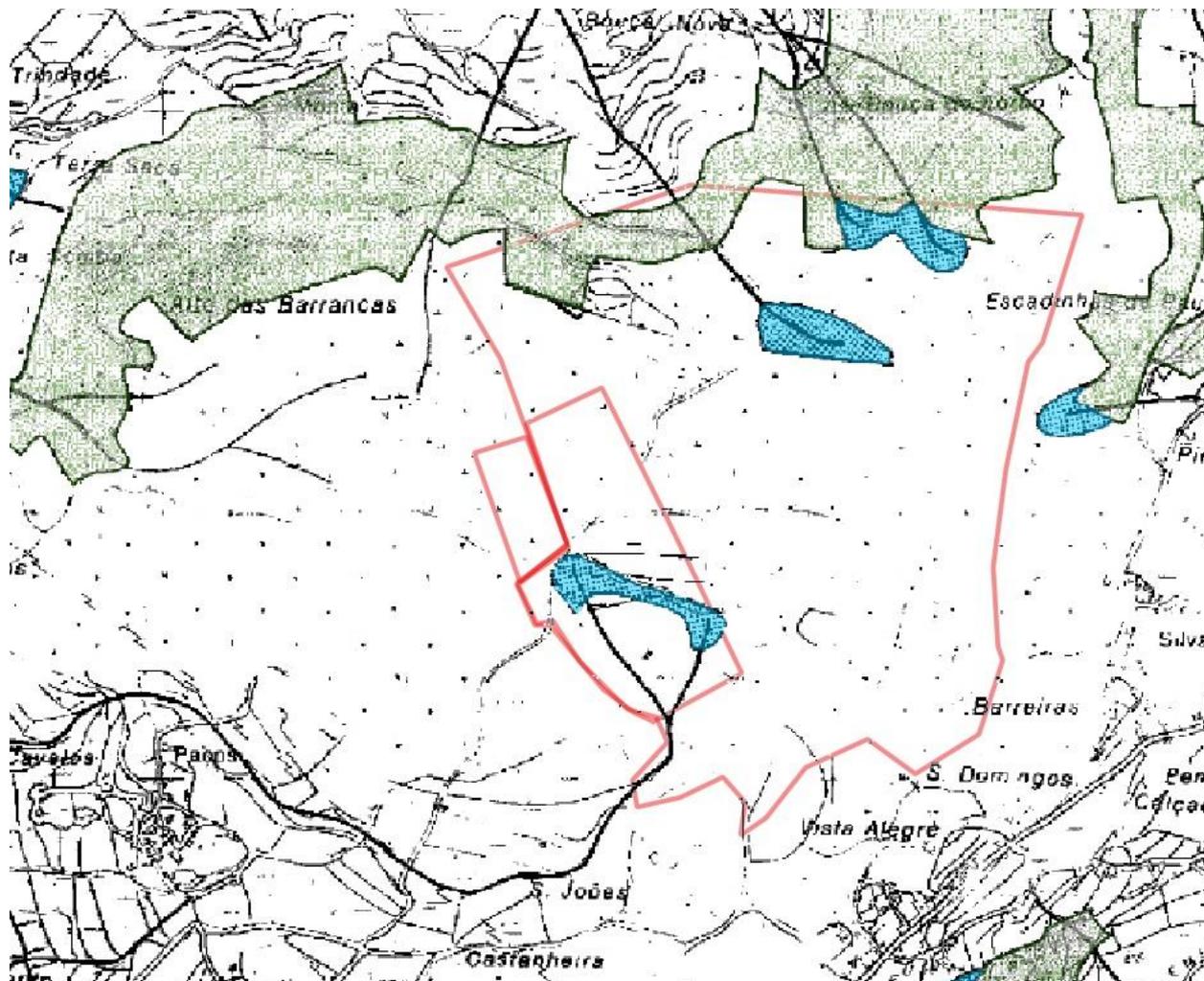
Note-se que a área da UOPG 20 é de cerca de 60 hectares, e o loteamento referido abrange apenas 19,1 hectares (fonte: processo da CCDR-NORTE/DSA) sobrando assim cerca de 40 hectares de solo urbano dentro da UOPG 20, podendo estar fragilizada a demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, conforme imagens abaixo.



Mais se verifica, quando se fala na necessidade de ter uma área de 10 hectares, justificando que para tal é necessário reconverter solo rústico em solo urbano em cerca de 1,5 hectares, que não está devidamente fundamentado o porquê, uma vez que *per se*, as áreas a sul e a nascente do loteamento apresentam desde logo uma área de 20 hectares de solo urbano livre.

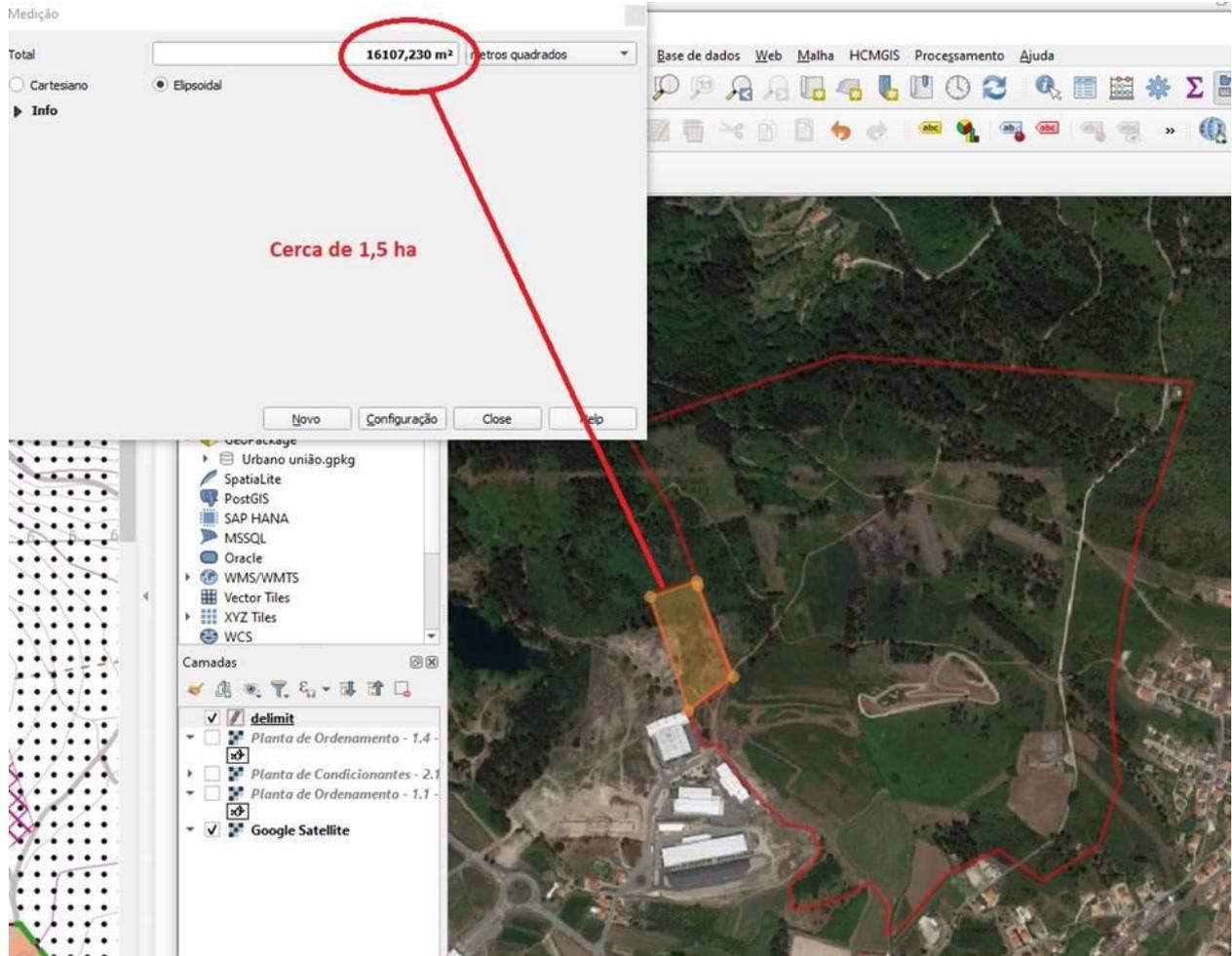


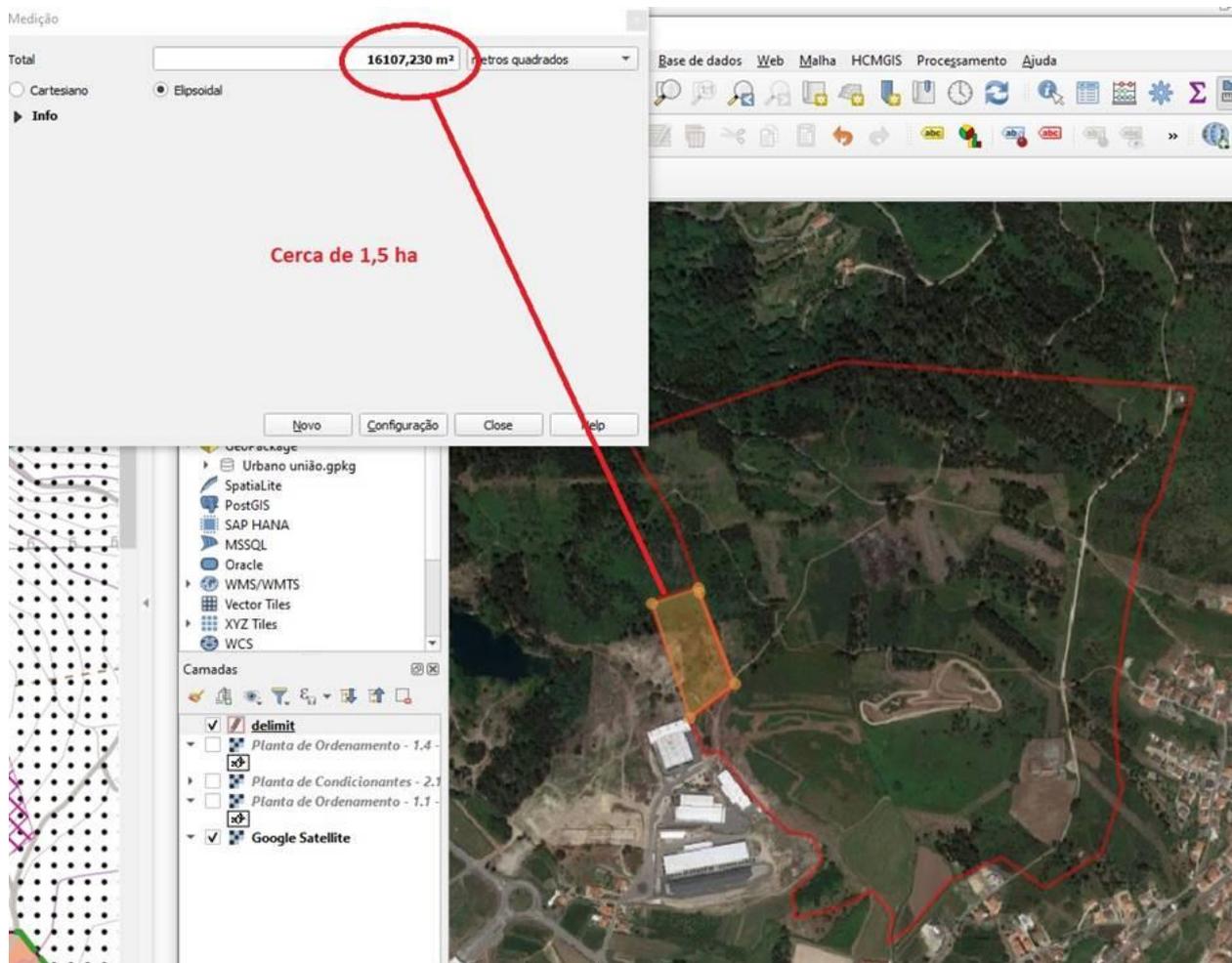
Acrece ainda referir que a área adjacente à área que se pretende reverter em solo urbano está comprometida por força da REN em vigor.



REN em vigor - Dentro da area dos 10 hectares

e ainda Dominio Hidrico - duas linhas de agua





Por fim, estando em causa a necessidade de uma Unidade de Execução, importa referir que, de acordo com o artigo 148º do RJIGT, a delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.

As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.

Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, como é o caso, deve a câmara municipal promover, previamente à

aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

4. Conclusão

Concluindo, a indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, carece de aprofundamento, considerando-se que devem ser explicitadas as circunstâncias acima expostas no presente parecer.

Mais, o n.º 9 do artigo 72º refere que a alteração por adaptação, do plano diretor municipal, só deve ser realizada findo o prazo previsto no n.º 5 (*) e desde que executadas as operações urbanísticas previstas, seja por via do PP ou da exceção criada pelo DL n.º 25/2021 que admite a Unidade de Execução.

() 5 - O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.*

No caso de Unidade de Execução, a certidão para efeitos de registo predial decorre da operação de reparcelamento, conforme disposto nos artigos 164º a 170ª do RJIGT e do 108 e 109º, por remissão do n.º 4 do artigo 165º.

Por força do atrás exposto, deverá a Câmara Municipal, previamente, concretizar a Unidade de Execução, e só depois proceder à alteração por adaptação. Contudo, a Câmara Municipal terá sempre a obrigação de fundamentar a reconversão de solo com base no n.º 1 a 3 do artigo 72º.

Porto e CCDR-NORTE, 25 de agosto de 2022