

## GABINETE DA PRESIDÊNCIA

### PROPOSTA

#### 3.ª ALTERAÇÃO (REGULAMENTO) DO PDM DE VILA DE REI

O Plano Diretor Municipal de Vila de Rei (PDM), atualmente em vigor, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vila de Rei em 21 de outubro de 1994, tendo sido publicado em diário da república pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 31/95, em 06-04-1995, I série-B. Foi alvo de uma primeira alteração de pormenor, publicada Declaração n.º 279/99 – 2.ª série, em 08-09 tendo ainda existido uma alteração no âmbito do regime simplificado, publicada em Diário da Republica, 2.ª série, através da Deliberação n.º 1295/2003, de 28-08.

O PDM constitui um instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento municipal, estabelece o regime de ocupação do solo, definiu a estrutura espacial, a classificação e qualificação do solo, e determinou a transformação e os parâmetros de utilização e ocupação do referido solo.

Contudo, a evolução dos territórios, na sequência das dinâmicas sociais, económico-financeiras e urbanísticas, pode determinar a necessidade de adequação dos planos, o que implica um planeamento territorial necessariamente mais flexível, integrador e mais dinâmico.

Com efeito, num mundo global e incerto, as oportunidades podem ser diversas, mas existem sérios riscos de virem a ser desperdiçadas, o que poderá comprometer as estratégias de desenvolvimento municipal a médio ou longo prazo, sendo necessário, por vezes, repensar as opções do plano para determinados territórios.

A atual Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, admite que os planos territoriais, aprovados, não constituem instrumentos estagnados e paralisados, mas sim dinâmicos, de modo a promover um planeamento do território mais flexível, através de procedimentos de revisão, alteração, suspensão e revogação, nos termos do art.º 50.º do referido diploma. Também, o atual Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado através do Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, admite a referida dinâmica dos planos territoriais, aprovados, através dos procedimentos de alteração, correção material, revisão, suspensão e revogação, conforme o respetivo art.º 115.º.

Aquando da classificação do solo, o PDM definiu duas categorias, Espaços Não Urbanos e Espaços Predominantemente Urbanos e determinou que para dentro de cada uma destas existissem vocações distintas. Em Espaços Predominantemente Urbanos, são ainda subdivididos em Espaços Urbanos, Espaços Urbanizáveis, Aglomerados Rurais, Espaços Verdes, Espaços de Reserva para Equipamentos Coletivos e Espaços Industriais.

Os Espaços Industriais por sua vez são divididos em Espaços Industriais Existentes e Espaços Industriais Propostos, conforme estipulado o artigo 45.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

O n.º 1 do artigo 45.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, refere que os espaços industriais se destinam a instalação de unidades industriais em geral e suplementarmente, de atividades que se mostrem compatíveis com as funções urbanas, nomeadamente armazéns.

O Artigo 47.º do Regulamento do PDM de Vila de Rei, refere que a ocupação e instalação de industrias e outras atividades nos espaços industriais propostos são estabelecidas em planos de pormenor e regulamentos de utilização de elaboração obrigatória pelo município e condicionados à apresentação de estudos de integração na envolvente.

Contudo, devida à evolução urbanística os espaços industriais deixaram de ser predominantemente industriais sendo composto também por espaços com outras atividades económicas como comércio e serviços, equipamentos e até espaços verdes. Por isso não faz muito sentido continuar a referir-nos aos espaços Industriais como única e exclusivamente de uso industrial, mas sim de atividades económicas.

Assim, tem-se vindo a verificar a coexistência no solo urbano, de atividades económicas de grande impacto cuja necessidade de captar as mais diversas atividades económicas, os torna suscetíveis de provocar incompatibilidade de usos. Pelo que, nas áreas territoriais onde convergem interesses incompatíveis entre si, deve ser dada prioridade àquela cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, em termos ambientais, económicos, sociais e culturais, tornando-se necessário criar condições para a instalação dessas atividades económicas. Acresce que, esta Câmara Municipal tem sido alvo de uma grande procura de empresas que se pretendem localizar no concelho, que não são propriamente indústrias, mas que se revestem de primordial relevância considerando a criação de postos de trabalho. Tendo em consideração que algumas destas empresas se pretendem localizar, necessitam de uma área considerável e que, após a análise a alguns espaços que permitissem a sua localização se tem verificado que, ao contrário do que foi previsto no âmbito do processo do PDM, os espaços definidos como Espaços Industriais propostos, obrigam à realização de planos de pormenor, a afetar a espaços de atividades económicas, não têm sido disponibilizados no mercado, ou, quando o são, apresentam preços que não são minimamente suportados pelos interessados.

Os prazos e as dinâmicas urbanísticas para a elaboração dos planos de pormenor ou até mesmo para a alteração dos planos de pormenor são procedimentos que levam muito tempo e as dinâmicas urbanísticas como se referiu anteriormente estão sempre em constante evolução, pelo que os investidores não aguardam que se façam as alterações aos planos ou até que se venham a criar novos instrumentos de gestão territorial, com vista a captação e instalação de atividades económicas que em muito contribuem para o desenvolvimento económico da região e do concelho de Vila de Rei.

Como resposta a esta dinâmica é necessária uma alteração regulamentar ao artigo 49.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, com vista a retirar a obrigatoriedade da existência da elaboração dos Planos de Pormenor.

Assim, e de acordo com o estipulado no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a deliberação da Câmara Municipal deverá definir os termos de referência dos planos.

*Artigo 76.º*  
*Elaboração*

*1 — A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.*

*2 — A deliberação que determina a elaboração do plano diretor municipal deve assentar na estratégia de desenvolvimento local, a qual define as orientações estratégicas da implementação e da gestão estruturada dos processos de desenvolvimento e de competitividade do município.*

*3 — Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.*

Face ao Exposto proponho que a Câmara Municipal delibere:

- Determinar a elaboração da 3.ª alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei;
- Os termos de referência a observar na 3.ª alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila de Rei:
  - a) estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
  - b) promover uma ocupação estruturada que garanta instalação e/ou realocação de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;

- c) assegurar a proteção e integração paisagística da unidade;
- d) a solução urbanística projetada do plano diretor municipal deve assegurar o seu enquadramento com a envolvente.
- O enquadramento legal é o previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º bem como o procedimento a adotar será o estipulado no artigo 119.º do Regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
  - Estabelece-se um prazo de 180 dias, para a elaboração da proposta do regulamento do Plano Diretor municipal;
  - O prazo para a participação pública é de 15 dias uteis, a contar da data de publicação no diário da República e a anunciar com a antecedência mínima de 5 dias úteis, (a divulgar no Diário da República, comunicação social e no sítio da internet da Câmara Municipal de Vila de Rei);
  - Determinar a não sujeição da alteração ao Plano, a avaliação ambiental estratégica, conforme prevista nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.
  - Solicitar o acompanhamento da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C);
  - Mandar publicar esta deliberação no Diário da República e no sítio da internet da Câmara Municipal e proceder a sua divulgação na comunicação Social.

De acordo com o estipulado no n.º2 do artigo 88.º do RJIGT, decorrerá, durante um período de 15 dias úteis, a contar da data de publicação deste aviso na 2.ª serie do Diário da República, um processo de audição ao público, por forma a permitir a formulação de sugestões, bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, devendo essas observações ou sugestões ser apresentadas por escrito e devidamente identificadas, dirigidas ao presidente de Câmara Municipal de Vila de Rei, ou para o email próprio, [obras.part@cm-viladerei.pt](mailto:obras.part@cm-viladerei.pt).

Serão facultados aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, no serviço de atendimento ao munícipe nos serviços técnicos da Câmara Municipal de Vila de Rei, todos os dias úteis das 9:00 às 13:00 horas e das 14:00 às 17:00 horas, bem como na pagina da internet do Município [www.cm-viladerei.pt](http://www.cm-viladerei.pt).

Paços do Município de Vila de Rei, 12/11/2019

O Presidente da Câmara



Ricardo Jorge Martins Aires