



MUNICÍPIO DE SEIA

PRESIDÊNCIA

PROPOSTA 85/2021

Assunto: ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Considerando:

- que a Câmara Municipal na sua reunião de 12 de julho de 2019 aprovou a Proposta 99/2019, que estabeleceu o prazo de um ano para a realização de um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Seia (PDM) e que, não tendo esse prazo sido cumprido, se determina legalmente e por força do nº 7 do artigo 76.º do RJIGT, a caducidade do referido procedimento;

- que no referido prazo não foi possível cumprir por circunstâncias inerentes quer à situação pandémica do CODIV-19, em 2020 e 2021, quer à obrigação legal de, entretanto, acelerar o processo de alteração do Plano no que refere à transposição para o PDM das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE);

- que a obrigação legal, se mantém, de integração no PDM das novas regras de classificação e qualificação do solo, definidas pelo nº2 do Artigo 199º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);

- a oportunidade para proceder atualizações, acertos e correções de pequenos erros detetados na vigência do Plano em vigor.

Propõe-se deliberar:

a) A abertura de um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Seia (1ª revisão), publicado pelo Aviso nº 9736/2015 no Diário da República II-Série de 27 de agosto de 2015 e alterado pelo Aviso 13424/2021, publicado no Diário da República II-Série de 15 de julho de

2021, nos termos do Artigo 115º do RJIGT, fundamentado nos termos de referência em anexo;

b) Determinar um prazo de 18 meses para a realização do procedimento;

c) Proceder à avaliação ambiental, nos termos do artigo 120.º do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT;

d) Publicitar a presente proposta nos meios previstos no RJIGT, por forma promover a realização de um período de participação dos interessados, por um prazo de 20 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração, no termos do nº2 do artigo 88º do RJIGT.

Seia, 23 de julho de 2021

O Presidente da Câmara

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and horizontal strokes, positioned above the printed name.

Carlos Filipe Camélo Miranda de Figueiredo

TERMOS DE REFERÊNCIA

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Seia (1ª revisão)

Julho de 2021

1. Enquadramento

O Plano Diretor Municipal de Seia (1ª revisão), vigora desde 27 de agosto de 2015, na sequência da publicação do Aviso nº 9736/2015 no Diário da República II-Série de 27 de agosto de 2015.

Já durante o ano de 2021 foi desencadeado um procedimento de "alteração por adaptação" da 1ª revisão do PDM, que teve por objeto a transposição das normas do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra da Estrela (POPNSE).

Este procedimento, concluiu-se com a publicação em Diário da República II-Série de 15 de julho de 2021, do Aviso 13424/2021 que procede à 1ª alteração da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal - alteração por adaptação.

A revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua redação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, operaram uma reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável, bem como vieram estabelecer um conjunto de novos critérios classificação e reclassificação de solos que o PDM de Seia de 2015 já não incorporou, dada a coincidência temporal do diploma legal e da versão final do PDM revisto à época.

O mesmo diploma, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, fixou no seu artigo 199º, um prazo de cinco anos após, ou seja, 14 de maio de 2020 para que as entidades (municípios), procedessem à adaptação dos Planos em vigor aos critérios de classificação de solos atrás referidos, sendo que Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, veio estabelecer no seu artigo 199.º, nºs 2 e 3, novos prazos para estas metas, considerando que:

- a) Os planos municipais ou intermunicipais devem, até 31 de dezembro de 2022, incluir as regras de classificação e qualificação previstas (...) abrangendo a totalidade do território do município;
- b) Até 31 de março de 2022, desenvolver os procedimentos para que ocorra a primeira reunião da comissão consultiva.

Assim, em conformidade com o quadro legal do RJIGT em vigor, deve o Plano Diretor Municipal de Seia, ser objeto de uma alteração que proceda à integração dos novos critérios de classificação dos solos, definidos pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e regulamentados pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.

Considerando a abrangência das alterações que os motivos legais referidos suscitarão, designadamente ao nível do regulamento, da planta de ordenamento e da planta de condicionantes, entende-se ser oportuno integrar neste processo de alteração do Plano alguns elementos de atualização que decorrem de fatores externos, bem como proceder à correção de erros e incongruências técnicas e regulamentares que se vierem a detetar durante o período de vigência.

2. Novas regras de classificação e qualificação do solo

A entrada em vigor da nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, em 2014 (DL 31/2014, de 30 de maio), e os diplomas seguintes, designadamente o novo RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL 80/2005, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março) e o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto, estabelecem um novo estatuto jurídico dos solos e um novo regime de classificação.

Neste novo regime destaca-se, fundamentalmente, o desaparecimento da categoria dos solos urbanizáveis, determinando esta alteração que já não se integrarão na classe de solo urbano os solos qualificados como “solos urbanizáveis”, que pese embora o plano lhes tenha reconhecido vocação para o processo de urbanização e edificação, ainda não tenham sido objeto de programação.

Decorre desta nova perspetiva, a necessidade de reanalisar as áreas (328,55 hectares) que no PDM em vigor ainda possuem essa qualificação.

PDM 2015 - Qualificação do solo urbano

| Qualificação dos Solos | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|
| Qualificação Funcional | | Área (ha) | | | Área (%) |
| Categorias | Subcategorias | Solo Urbanizado | Solo Urbanizável | Total | |
| Espaços Centrais | Centros Históricos I | 23,15 | - | 23,15 | 0,05 |
| | Espaços Centrais do Tipo I | 15,94 | - | 15,94 | 0,04 |
| | Espaços Centrais do Tipo II | 92,17 | 16,35 | 108,53 | 0,25 |
| Espaços Residenciais | | 55,83 | 25,07 | 80,90 | 0,19 |
| Espaços de Atividades Económicas | | 92,52 | 51,51 | 144,03 | 0,33 |
| Espaços Verdes | | 143,56 | - | 143,56 | 0,33 |
| Espaços de Uso Especial | | 82,05 | 7,00 | 89,05 | 0,20 |
| Espaços Urbanos de Baixa Densidade | Espaços Urbanos de Baixa Densidade | 1552,10 | 228,62 | 1780,72 | 4,09 |
| | Centros Históricos II | 45,58 | - | 45,58 | 0,10 |
| Solo Urbano (total) | | 2102,91 | 328,55 | 2431,46 | 5,58 |
| Solo Rural (total) | | - | - | 40827,34 | 93,71 |
| Planos de Água | | | | 310,0 | 0,71 |
| Concelho (total) | | - | - | 43568,83 | 100,00 |

O novo princípio de classificação de solo rústico e urbano, ou concretamente da reclassificação do solo urbano, inclui apenas os solos que estão total ou parcialmente urbanizados, decorrendo que os solos antes classificados como urbanizáveis, podem não corresponder aos critérios referidos que justifiquem a sua inclusão na classe do solo urbano.

Efetivamente, haverá que abordar todas as situações classificadas como espaços urbanizáveis, eventualmente alguns espaços urbanizados, que na sua grande maioria são efetivamente solos parcialmente urbanizados e ponderar a sua inclusão nos perímetros urbanos ou a classificação como solos rústicos.

3. Acertos, atualizações dos elementos fundamentais do Plano (regulamento, planta de ordenamento e condicionantes)

No prazo de vigência do PDM detetaram-se pequenos lapsos regulamentares, cuja solução foi sendo adiada, mas que agora será oportuno solucionar designadamente ao nível do texto do regulamento.

Em concreto identificaram-se alguns erros de remissões, omissões ou subjetividade de regras e parâmetros de edificabilidade omissos, incluindo-se nesta tipologia, entre outros a avaliar:

- i) Parâmetros de edificabilidade de alguns ETI's;
- ii) As regras de construção e anexos em solo urbano;
- iii) Parâmetros de edificabilidade de estabelecimentos comerciais/restauração e bebidas em solo rural.

Também o registo de fatores externos suscetíveis de alteração/atualização, que o processo a promover torna oportuno designadamente nesta tipologia:

- i) A suspensão da barragem de Girabolhos;
- ii) A atualização das cartas de condicionantes: perigosidade de incêndio/áreas ardidas;
- iii) Atualização da carta das áreas submetidas a regime florestal parcial (MAPER).
- iv) Outras situações a analisar.

4. Elementos do PDM objeto de alteração

Em face dos objetivos do procedimento, as alterações a realizar incidirão fundamentalmente nos seguintes elementos do PDM:

Elementos fundamentais:

Regulamento

Planta de Ordenamento (classificação e qualificação do solo, áreas consolidadas, zonamento acústico, áreas edificadas e consolidadas, estrutura ecológica)

Planta de Condicionantes (áreas ardidas, perigosidade de incêndio, áreas submetidas a regime florestal parcial)

Elementos Complementares

Relatório do Plano

Avaliação Ambiental Estratégica

Relatório do Plano

Será necessário concluir o documento em elaboração: Relatório sobre o estado do ordenamento do território do Município de Seia da execução do PDM no período 2015-2020.

5. Modelo de realização dos estudos

Os estudos e propostas técnicas a elaborar serão produzidos internamente e por recurso contratação externa de equipa técnica