

## **8.ª ALTERAÇÃO DO PDM DE TÁBUA - PROPOSTA**

### **I. ENQUADRAMENTO**

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 - Resolução de Conselho de Ministros n.º 107/94.

A primeira alteração ao PDM, que incidiu apenas sobre o artigo 14.º do respetivo regulamento, foi aprovada em 30 de setembro de 1999 e publicada em DR, através da Declaração n.º 150/2000, em 17 de maio de 2000.

A segunda alteração, de regime simplificado, incidiu sobre o artigo 21.º do regulamento do PDM e foi aprovada em 28 de fevereiro de 2001 e publicada em DR, através da Declaração n.º 116/2001, em 12 de abril de 2001.

Em 30 de junho de 2009 foi aprovada pela Assembleia Municipal de Tábua a terceira alteração ao PDM, publicada em DR, através do Aviso n.º 13148/2009, em 24 de julho de 2009, que recaiu sobre o artigo 18.º (alínea f) do n.º 4 e a alínea c) do n.º 7) do regulamento.

A quarta alteração recaiu sobre o artigo 20.º (espaços agrícolas) do regulamento do PDM e foi aprovada em 28 de junho de 2011, publicada em DR, através do Aviso n.º 14078/2011, em 12 de julho de 2011.

A quinta alteração consistiu na redefinição do uso do solo numa pequena zona da vila de Tábua, de “Espaços Industriais Propostos” para “Espaços Urbanos; Tábua – restante área”, de “Espaços Industriais Propostos” para “Espaços Florestais” e de “Espaços Urbanizáveis” para “Espaços Urbanos; Tábua – restante área”, com a consequente alteração da planta de ordenamento do PDM, aprovada em 23 de dezembro de 2013 e publicada em DR, através do Aviso n.º 1717/2014, em 5 de fevereiro de 2014.

Em 28 de junho de 2017, a Assembleia Municipal de Tábua deliberou, sob proposta da Câmara Municipal, aprovar a sexta alteração do Plano Diretor Municipal de Tábua, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 12.º do Decreto -Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, alterado pela Lei n.º 21/2016, de 19 de julho (RERAE). Esta alteração incidiu apenas sobre o Regulamento do Plano e foi publicada em DR, 2.ª série, através do Aviso n.º 8606/2017, em 1 de agosto de 2017.

A sétima e última alteração foi a Alteração do PDM de Tábua por Adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira (POAA), aprovada pela Câmara Municipal de Tábua, na sua reunião de 6 de junho de 2017, por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT. Foi publicada em DR, 2.ª série, através do Aviso n.º 9689/2017, em 22 de agosto de 2017.

A presente proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Tábua enquadra-se no n.º 1 e na al. a) do n.º 2 do artigo 115.º e no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, também designado por novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que estabelecem que os planos municipais podem ser objeto de alteração em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes.

A revisão do PDM já está em curso, contudo trata-se de um processo moroso e complexo do ponto de vista administrativo, pelo que se torna incomportável esperar pela eficácia do novo plano perante a urgência de resolver assuntos que se apresentam e que dizem respeito à regularização de edificações antigas, construídas anteriormente à vigência do PDM, em especial, de instalações de atividades económicas existentes há muitos anos.

Constata-se que, cada vez mais, as novas gerações assumem os negócios de família e deparam-se com situações ilegais, quer das edificações quer da própria atividade económica, que podem impedir a continuidade do exercício da atividade, a manutenção e/ou criação de postos de trabalho e o crescimento da empresa.

É de todo o interesse municipal a regularização das instalações antigas das empresas do concelho que se encontram em situação ilegal, cuja deslocalização não se afigura viável, face aos custos económicos e sociais elevados, que poderiam pôr em causa a sua sobrevivência.

O contexto económico dos últimos anos tem vindo a suscitar um conjunto de intervenções, nomeadamente por parte da administração, que visam apoiar a atividade e a iniciativa económica. De entre estas destacamos o regime extraordinário de regularização das atividades económicas (RERAE) estabelecido pelo Decreto-Lei 165/2014, de 5 de

novembro, alterado pela Lei 21/2016, de 19 de julho, e regulamentado pela Portaria 68/2015, de 9 de maio.

O procedimento de regularização extraordinário tem por base a existência de desconformidades das atividades económicas, ou das suas necessidades de alteração/ampliação, com os instrumentos de gestão territorial e/ou com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, daí que, para sanar estas situações, seja imperativo ponderar, de forma integrada, a possibilidade de permanência das atividades económicas no local ou a sua alteração ou ampliação.

Este mecanismo veio criar condições favoráveis ao investimento, à iniciativa e ao empreendedorismo e melhorar a oferta de emprego e o dinamismo económico do território. Acrescem ainda, neste domínio, as vantagens ambientais e territoriais que resultam de uma regularização de atividades em funcionamento sem o correspondente processo legal de instalação.

Contudo, nem todas as empresas se serviram, em tempo útil, deste instrumento legal para regularizar as suas atividades.

É estratégia do município do Tábua implementar medidas de discriminação positiva e de incentivo ao desenvolvimento do seu território, de baixa densidade, visando a fixação da população, a diminuição das assimetrias regionais, a coesão e a competitividade territorial, em estrita harmonia com a nova versão do Programa de Valorização do Interior.

Neste sentido, importa, para além de criar mecanismos de captação de novos investimentos, valorizar os seus recursos, fixar a população e conservar o desenvolvimento económico existentes, combatendo a desertificação do território.

Mais, constitui dever das autarquias locais “promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”, designadamente de “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização” - artigo 8.º, n.os 1 e 2, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Neste pressuposto, esta autarquia tem o dever de definir uma estratégia de ordenamento e desenvolvimento do território consentânea com a evolução de que o município tem sido alvo, assente numa política pública de promoção do desenvolvimento e coesão social, económica e territorial, no respeito pelas especificidades existentes.

Tendo, ainda, em consideração que o Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, veio aditar ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) o artigo 102.º-A, que constitui um mecanismo de regularização de operações urbanísticas, permitindo que sejam ponderados os interesses em presença bem como o impacto negativo dessas situações irregulares para o interesse público e ambiental, importa conformar o PDM com os objetivos subjacentes a esta norma, de modo a viabilizar as legalizações das edificações erigidas anteriormente à sua entrada em vigor.

O PDM tem colocado constrangimentos à gestão urbanística no município, principalmente no que respeita a índices e parâmetros, em solo rústico, com consequência direta nas legalizações de edificações que foram executadas ao abrigo de contextos jurídicos diferentes do atual PDM.

As propostas que fundamentaram as opções definidas no Plano Diretor Municipal, quer na sua origem, quer nas alterações que entretanto sofreu, resultaram em determinadas disposições que se têm verificado desajustadas com as transformações que entretanto se operaram no território. Este facto é a causa de problemas e dificuldades ao nível da gestão urbanística corrente (maioritariamente em solo rústico), nomeadamente na regularização de operações urbanísticas.

Será pertinente criar condições mais eficazes, ao nível de ordenamento, que viabilizem legalizações de construções que foram erigidas antes da entrada em vigor do PDM, permitindo a manutenção dos investimentos privados e das habitações, pelo que se torna oportuno proceder de imediato a uma alteração ao PDM em vigor assente na estratégia municipal de desenvolvimento e competitividade local.

O procedimento de alteração do PDM tem incidência unicamente regulamentar e de carácter pontual tendo, por objetivo principal, a criação de uma norma para enquadrar operações urbanísticas que atualmente não podem ser aprovadas, mediante procedimentos de legalização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, não por inadequação das operações urbanísticas em si, mas por desajustamento e/ou ausência de disposições regulamentares disciplinadoras. A inexistência da figura da legalização no plano, que impossibilita a regularização de situações desconformes com o mesmo, apresenta-se como um ponto fraco do

planeamento, inibidor da adaptação às necessidades, o que potencia a proliferação das situações de ilegalidade, que com a presente alteração se pretende evitar e reduzir.

O procedimento de alteração é independente do procedimento de revisão do PDM de Tábua atualmente em curso e mais demorado, tendo em consideração que a proposta de ordenamento dependente da conclusão/aprovação de estudos setoriais relacionados com a Reserva Ecológica Nacional e com a Reserva Agrícola Nacional, assim como da intervenção e aprovação das demais entidades representativas dos interesses a ponderar no nosso território e que integram a Comissão Consultiva deste plano.

O procedimento de alteração segue o estabelecido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 119.º e no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

## **II. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO PDM DE TÁBUA**

Ao abrigo do disposto no artigo 118.º e do n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, propõe-se a seguinte alteração ao regulamento do PDM de Tábua:

### **Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Tábua**

#### **Artigo 1.º**

##### **Aditamento ao Regulamento do Plano Diretor Municipal**

Ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Tábua é aditado o artigo 10.º-A, com a seguinte redação:

#### **«Artigo 10.º-A**

##### **Legalização das edificações existentes**

1 — A Câmara Municipal pode legalizar os usos ou as edificações existentes à data de entrada em vigor da versão inicial do PDM de Tábua, quando haja divergência com os usos e edificabilidade admitidos na classe de espaço em que as mesmas se integram, desde que:

a) Se garantida conformidade com os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, caso existam;

- b) Seja verificada a sua existência através de cartografia produzida anteriormente à vigência do PDM;
- c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade, segurança e salubridade das edificações;
- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção, designadamente a Portaria n.º 243/84, de 17 de abril.

2 — A Câmara Municipal pode impor condições à legalização a que se refere o número anterior, devidamente fundamentadas, destinadas a garantir melhorias de ordem funcional, ambiental ou paisagística, designadamente, melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística da edificação.

3 — Quando estejam em causa edificações afetas a atividades económicas legalmente existentes, podem ser legalizadas as ampliações estritamente necessárias ao cumprimento das exigências decorrentes dos respetivos regimes legais.»

#### Artigo 2.º

#### **Entrada em vigor**

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

Tábua, 22 de novembro de 2018

A chefe da DOPGU,

A Jurista,

---

(Luísa Marques)

---

(Alexandra Bento)

Despacho:

O Presidente da Câmara Municipal,

---

(Mário Almeida Loureiro)