



Oliveira do Bairro câmara municipal

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO**  
**AVALIAÇÃO DA ALÍNEA B) DO N.º 1 DO ARTIGO 126.º**  
**REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO**

***– RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO –***



<b>FICHA TÉCNICA</b>
----------------------

<b>ID</b>	RG 03/17
<b>DESIGNAÇÃO</b>	PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO – AVALIAÇÃO DA ALÍNEA B) DO N.º 1 DO ARTIGO 126.º – REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO
<b>DATA</b>	SETEMBRO 2017
<b>PROPRIEDADE</b>	CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO
<b>SERVIÇOS</b>	DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS
<b>EQUIPE TÉCNICA</b>	JOANA ALMEIDA



## ÍNDICE

I – SUMÁRIO	3
II – INTRODUÇÃO	3
III – ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO	4
IV – FUNDAMENTAÇÃO	5
V – NOTAS FINAIS	7



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO  
AVALIAÇÃO DA ALÍNEA B) DO N.º 1 DO ARTIGO 126.º  
REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO**

RG 03/17

**RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

**I – SUMÁRIO**

Pretende-se proceder à avaliação da aplicabilidade da norma transitória prevista no Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro (PDMOLB), relacionada com a regularização de situações de desconformidade com o Plano (alínea b) do n.º1 do artigo 126.º).

O presente relatório encontra-se estruturado com V capítulos, através dos quais se pretende fundamentar a referida avaliação.

3

**II – INTRODUÇÃO**

O PDMOLB é um instrumento que estabelece a estratégia do desenvolvimento e ordenamento de todo o territorial do município de Oliveira do Bairro, no qual se concretizam as opções de âmbito nacional e regional com incidência neste território. É portanto um instrumento de natureza estratégica e regulamentar, onde constam as políticas municipais de ordenamento do território municipal e de urbanismo e, de demais políticas urbanas.

Compete à entidade executória deste plano, ajustar a regulamentação municipal à realidade da ocupação do território intrínseca às características do próprio município, para que dentro do contexto legislativo da administração central, regional e local se possa encontrar alternativas regulamentares para resolver alguns problemas de gestão e de ocupação do seu território.

Neste contexto, surgiu o artigo 126.º relativo à regularização de situações de desconformidade com o Plano (procedimento especial de regularização).



### III – ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO

Partindo do pressuposto que é mutável a realidade sobre que incidem os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), bem como os interesses públicos que com eles se pretendam servir, devem estes instrumentos ser sujeitos a um esforço de contínua adaptação ou ajustamento de modo a darem uma resposta adequada às exigências do ordenamento e às realidades territoriais, evitando desta forma a sua desatualização.

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), através do seu artigo 59.º (“Regularização de operações urbanísticas”), vem reforçar a importância e a pertinência da necessidade dos municípios ponderarem devidamente as situações de ilegalidade existentes no seu território, para que lhes possam dar o devido enquadramento nos respetivos IGT.

O PDMOLB, na observância atenta desta premissa, bem como sobre algumas problemáticas de ocupação territorial registadas ao longo dos tempos no seu município, pautou-se por, em circunstâncias excecionais, prever a regularização de situações de desconformidade com o Plano (artigo 126.º).

Nesta senda, tendo presente os princípios gerais da legalidade e da proporcionalidade e, tomando em consideração o estabelecido no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro (“Regime de Regularização de Estabelecimentos e Explorações” – Caráter extraordinário), prevê o regulamento do PDMOLB, uma norma habilitante relativa às atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências (n.º 1 do artigo 126.º).

As situações que não se enquadram no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, conforme estabelecido na alínea b) do n.º 3 do artigo 126.º, teriam um prazo máximo de apresentação de pedido de regularização, até dois anos sobre a data de entrada em vigor do PDMOLB, o qual foi publicado em Diário da República no dia 10 de agosto de 2015.

Após esse espaço temporal e de acordo com o estabelecido no n.º 4 do artigo 126.º do referido plano, “(...) *deve ser feita avaliação de medida, consubstanciada em relatório devidamente fundamentado e, caso seja entendido como necessário, aquele prazo poderá ser prorrogado pela Câmara Municipal, por uma única vez, por prazo igual ou inferior.*”



#### IV – FUNDAMENTAÇÃO

A 2.ª Revisão do PDMOLB foi aprovada pela Assembleia Municipal a 19 de junho de 2015 e, publicada no Diário da República n.º 154, 2.ª Série, a 10 de agosto de 2015, através do Aviso n.º 8721/2015.

Com a sua aprovação, foi implementada uma norma habilitante, de carácter excecional, para regularização de situações de desconformidade com o Plano, relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências (n.º 1 do artigo 126.º do PDMOLB).

Paralelamente, conforme estipulado na alínea b) do n.º 3 do artigo 126.º do regulamento do PDMOLB, para os casos não enquadráveis no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, existia um espaço temporal em que esta norma se poderia aplicar durante os dois anos seguintes à publicação do referido plano, i.e., a aplicabilidade da mesma caducou em agosto de 2017.

Passado que está esse prazo e, de acordo com o n.º 4 do referido artigo, deve ser feita uma avaliação desta medida, consubstanciada em relatório devidamente fundamentado, para que, caso entendido como necessário, a Câmara Municipal possa prorrogar a medida, por uma única vez (por prazo igual ou inferior).

A observância da realidade de ocupação territorial no concelho de Oliveira do Bairro, mostra-nos que efetivamente existem situações de irregularidades construtivas, as quais poderiam ter sido sanadas se os seus proprietários tivessem, em devido tempo, apresentado o pedido de licenciamento.

Contudo, também é verdade que a consciência do cidadão no momento de constatação das irregularidades, pelas mais diversas razões (culturais, de instrução, de informação, entre outras), não era a mesma que hoje se verifica, pelo que não se pode ignorar uma realidade que nos é legada por práticas de gestão urbanística do passado e que se tem vindo a arrastar durante algumas décadas.

Assim, procurou-se, por via regulamentar, encontrar uma solução que possibilitasse a regularização da maioria das construções/edificações que estavam ou ainda estarão desconformes com os critérios legais estabelecidos até então.

Através das informações recolhidas junto dos serviços competentes, contacta-se que, durante a vigência da norma em avaliação, foram observados seis casos de pedidos de regularização enquadráveis na alínea b) do n.º 1 do artigo 126.º do regulamento do PDMOLB.

Numa primeira abordagem, constata-se que a procura por parte do particular para resolver irregularidades construtivas não foi significativa.



Contudo considera-se que a análise de implementação da presente norma em avaliação, não se poderá cingir unicamente à avaliação aos valores constatados, deverá também apreciar a necessidade efetiva da presente medida.

A pretensão de regularização de construções/edificações no município de Oliveira do Bairro, é uma preocupação que este município há muito tempo tem demonstrado interesse e anseio em resolver.

Contudo o contexto normativo e regulamentar existente até 2014, não foi propício à materialização concreta e efetiva da resolução dessa problemática.

Com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e com a 2.ª revisão do PDMOLB, o município de Oliveira do Bairro conseguiu efetivar de forma regulamentar a resolução pretendida para regularizar situações construtivas que estejam em desconformidade com as regras de edificabilidade e de planeamento/ordenamento do território municipal.

Constata-se efetivamente que esta figura de regularização, de carácter excecional, não teve a procura que seria desejável para resolver muitas situações existentes e desconformes com a ocupação territorial verificada atualmente. Contudo, também se constata que o espaço temporal definido para a vigência desta norma se mostrou escasso, não só pela novidade que a mesma tem patente, como também pela necessidade de fazer passar a informação correta da adequabilidade da mesma.

É com este cenário de existência de algumas pretensões, bem como com a necessidade de dar a conhecer esta medida excecional, que se fundamenta a necessidade de a Câmara Municipal prorrogar a norma referente à regularização de situações desconformes com o Plano, por igual período ao inicialmente previsto (dois anos), conforme estabelecido no n.º 4 do artigo 126.º do regulamento do PDMOLB.



## VI – NOTAS FINAIS

- 1 – Com a publicação da 2.ª Revisão do PDMOLB, foi implementada uma medida de carácter excecional para regularização de situações de desconformidade com o Plano, relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências (n.º 1 do artigo 126.º);
- 2 – Para as situações que não têm enquadramento no Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro, a medida referenciada no ponto anterior esteve em vigor durante dois anos (até agosto de 2017);
- 3 – Findo o referido período, deve a Câmara Municipal proceder à avaliação da respetiva norma excecional, consubstanciada em relatório devidamente fundamentado;
- 4 – Contextualizando os dados disponibilizados pelos serviços competentes, constata-se que:
  - \* foram apresentadas seis pretensões para resolver irregularidades ao abrigo do artigo 126.º do regulamento do PDMOLB;
  - \* o número de pedidos de licenciamento para regularização de edificações ao abrigo da presente norma, não é significativo;
  - \* a medida não teve o tempo suficiente para se enraizar na dinâmica de ocupação territorial do município, necessitando de mais tempo para se dar a conhecer e para se contextualizar como opção de regularização.
- 5 – É com este cenário de existência de algumas pretensões, bem como com a necessidade de dar a conhecer esta medida excecional, que se fundamenta a necessidade de a Câmara Municipal prorrogar a norma referente à regularização de situações desconformes com o Plano, por igual período ao inicialmente previsto (dois anos), conforme estabelecido no n.º 4 do artigo 126.º do regulamento do PDMOLB.