

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de  
Belmonte

Rua Pedro Alvares Cabral, nº 135

6250-088 Belmonte

Sua referência

Nossa referência  
S.IHRU/2022/1486

Data  
22/03/2022

**ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Belmonte – pedido de pronúncia nos termos do n.º 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro**

Dando cumprimento ao determinado no n.º 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, e na sequência do despacho do Ex.mo Vogal do Conselho Diretivo, Arq.º Luís Gonçalves, datado de 21/03/2022, junto se envia a pronúncia do IHRU- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Promoção e Reabilitação do Património Imobiliário  
O Diretor, em substituição

## PARECER

### 1. Enquadramento

Dando cumprimento ao determinado no n.º 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015 de 10 de setembro, junto se envia a pronúncia do IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. sobre o assunto em epígrafe.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Belmonte, em vigor, constitui a primeira revisão do documento original publicado em 1996, que foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/1996, de 13 de março, tendo sido aprovado a 30 de maio de 1995 em sede de Assembleia Municipal. Esta 1.ª revisão acontece derivado ao prazo de vigência do atual (25 anos), que terminou e à necessidade de adaptação às alterações previstas no novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação - RJIGT) e na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação), bem como nas necessidades que apareceram depois das conclusões do Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT).

### 2. Análise

Após análise da documentação disponibilizada, relativa à proposta de revisão do PDM de Belmonte, nomeadamente, o Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) do Município de Belmonte, o Relatório de Fundamentação, o Relatório de fundamentação do Sistema Urbano, a Avaliação Ambiental Estratégica Relatório Ambiental e o Relatório com os Estudos de Caracterização do PDM de Belmonte, fazem-se as seguintes recomendações, de forma a assegurar que os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 –A/2018, de 2 de maio, garantam que as respostas dadas pelas políticas públicas cheguem com a máxima celeridade a todos os grupos mais vulneráveis, seja em resultado de fragilidade socioeconómica, seja por corresponderem a determinadas faixas etárias, seja por se encontrarem em situação de risco ou sofrerem discriminação, ou pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional (Decreto-Lei n.º 81/2020 de 02 de outubro).

Como nota introdutória, Belmonte é um dos onze municípios pertencentes ao distrito de Castelo Branco. Em termos gerais, está localizado na Região Centro (NUTS II) e na sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUTS III). Tem, atualmente, de acordo com os resultados provisórios dos censos de 2021, 6205 habitantes, o que demonstra uma variação negativa de -9,5%, em comparação com o registado no ano de 2011. No total, verificou-se uma perda de um total de 690 habitantes nos 10 anos que distaram os dois recenseamentos. Por outro lado, em termos de parque habitacional, Belmonte, seguiu a tendência nacional, com uma variação positiva de 3%, que corresponde a um número total de 5086 alojamentos. Este crescimento de alojamentos para habitação, foi notório, contudo, só se notou tal crescimento nos alojamentos que funcionam como residência secundária e naqueles que se encontram vagos. Os alojamentos que são usados para residência habitual tiveram um decréscimo latente nos últimos 10 anos, são menos 149, demonstrando que o decréscimo de população é acompanhado pela diminuição de alojamentos de residência principal, apesar do aumento geral do número de alojamentos.

Segundo a Lei n.º 83/2019, de 03 de setembro de 2019, Lei de Bases da Habitação (LBH), o artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e sabendo que, de acordo com o artigo 20.º, as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições e competências, é igualmente, da competência do IHRU, I.P., pronunciar-se sobre a proposta de PDM, no que concerne a esta área sectorial da habitação.

Desta forma, em matéria de habitação e em cumprimento do artigo 21.º da supra citada LBH deverão os PDM garantir condições para a construção, reabilitação, arrendamento ou aquisição de habitações economicamente acessíveis; a promoção de construção ou reabilitação de habitações a custos controlados; a melhoria das condições de habitabilidade a custos controlados; o apoio as cooperativas de habitação; a prevenção da gentrificação urbana; a participação em articulação com os serviços e redes sociais locais, nos programas e estratégias nacionais dirigidos à pessoas em situação de sem abrigo, ao combate à discriminação racial ou étnica e à proteção das vítimas de violência doméstica e a inclusão da participação das cooperativas e dos moradores nas decisões sobre a política de habitação.

Os PDM têm, por conseguinte, uma importância estratégica na concretização do programa setorial da habitação, percebido como um instrumento programático e de concretização das suas diversas políticas com incidência na organização do território, nomeadamente no que concerne à gestão urbanística e da edificação e à promoção da acessibilidade à habitação, através da afetação de determinadas áreas urbanas ou do território (terreno/lote/edifício – em percentagem ou na íntegra), à promoção de habitação economicamente acessível, designadamente a destinada a arrendamento desde que o valor da renda não ultrapasse o valor máximo de renda estabelecido no programa de arrendamento acessível, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou à habitação de custos controlados, nos termos do disposto na Portaria n.º 65/2019 Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro; ao incentivo da promoção de habitações para arrendamento ou venda nos termos atrás definidos, através da redução ou isenção de impostos e taxas municipais; ou à utilização dos dispositivos legais disponíveis para compelir à reabilitação de imóveis habitacionais devolutos e/ou degradados.

Isto só terá a necessária exequibilidade, caso o Município proceda a um diagnóstico das carências de habitação na área concelhia, à identificação dos recursos habitacionais e das potencialidades locais, ao planeamento e ordenamento prospetivo das carências e à definição estratégica dos objetivos, situação essa que deverá ser salvaguardada com a elaboração da Estratégia Local de Habitação de Belmonte (artigo 30º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho), complementada pela Carta Municipal de Habitação (CMH), prevista pelo artigo 22.º da LBH.

Depois de analisados os documentos fornecidos, nomeadamente o Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) do Município de Belmonte, o Relatório de Fundamentação, o Relatório de fundamentação do Sistema Urbano, a Avaliação Ambiental Estratégica Relatório Ambiental, o Relatório com os Estudos de Caracterização do PDM de Belmonte e registos internos, verifica-se que a questão da Estratégia Local de Habitação está mencionada, contudo, até este momento, o município de Belmonte ainda não submeteu a ELH ao IHRU, devidamente aprovada pelos órgãos municipais, pelo que se considera estar ainda na fase de elaboração da ELH. Por esta razão, em **primeiro lugar**, sugere-se que seja elaborada e submetida ao IHRU a Estratégia Local de Habitação (ELH), juntamente com a implementação de uma Carta Municipal de Habitação (CMH) (igualmente com

menção nos documentos de apoio), que, como referido anteriormente, tem elevada importância na implementação de uma boa e ordenada política de habitação.

Em **segundo lugar**, que seja salvaguardada a questão do controlo dos perímetros urbanos devido à enorme importância desta temática na contenção do crescimento da malha urbana, sobretudo, quando de forma dispersa, fazendo igualmente com que as zonas centrais não percam população e que possam estar povoadas, que no caso de Belmonte, se caracteriza como uma medida de real importância.

Esta medida deverá ter um real impacto no sistema urbano do município, visto que é aconselhada como “solução” para três dos oito “desafios para o sistema urbano” presentes no Relatório de Fundamentação da revisão do Plano Diretor, nomeadamente:

- *Reocupação dos núcleos antigos (combate a sua desertificação/abandono);*
- *Consolidação das áreas de expansão atuais;*
- *Definição de regras que desmotivem a implantação de aglomerados semiurbanos e promovam a concentração nos aglomerados/núcleos existentes / “Combater” as denominadas “monoculturas residenciais” 13/ilhas monofuncionais, que não tem justificação, sobretudo, no território com a dimensão e características como este em que se insere.*

Fica demonstrada a importância da questão do controlo dos perímetros urbanos, no que toca, principalmente, ao setor da habitação.

Em **terceiro lugar**, apesar de o relatório tecer inúmeras menções à questão do estacionamento na área do concelho, ficam em débito os lugares de estacionamento por fogo. Por esta razão, sugere-se que seja colocado no PDM a premente questão de lugares de estacionamento por fogo, decorrente da alteração introduzida pelo artigo 10º do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro, que consagra o seguinte:

*“Artigo 10.º*

*Lugares de estacionamento por fogo*

*Nos procedimentos de informação prévia e controlo prévio de operações urbanísticas, ou nos relativos a operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública, quando tais operações estejam*

*enquadradas na execução de Estratégia Local de Habitação, prevista no Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, de Carta Municipal de Habitação ou de Bolsa de Habitação, previstas na Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro, admite-se a aprovação pela câmara municipal de número de lugares de estacionamento por fogo inferior ao previsto nos termos do n.º 2 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, desde que devidamente fundamentado no projeto, de acordo com as necessidades demonstradas, e podendo implicar a previsão de medidas alternativas ou mitigadoras, garantindo sempre a satisfação das necessidades coletivas, a qualidade de vida e a qualidade do espaço urbano, e promovendo práticas ambientalmente sustentáveis.”.*

De referir que a instituição, prevista, do Fundo Municipal de Sustentabilidade e Urbanística, previsto no n.º 4 do artigo 62º da Lei 31/2014 de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – LBGPSOTU), presente no Relatório de Fundamentação disponibilizado é uma medida de valor superlativo para o Plano Diretor Municipal.

No que toca à temática das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e demais instrumentos de planeamento, a Assembleia Municipal de Belmonte, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou aprovar, em sessão ordinária, realizada em 26 de fevereiro de 2016, duas ARU para o concelho de Belmonte, a ARU de Belmonte e a ARU de Caria, tendo estas aprovações sido publicitadas através de Avisos com os nºs 15417 e 15418/2017, ambos na II série do DR nº 244/2017, de 21 de Dezembro. Assim, e por força do disposto no artigo 15º do RJRU, em que se lê: *“No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação”*, estas ARU encontram-se caducadas desde 21 de dezembro de 2020.

Posteriormente, a 19 de fevereiro de 2021, o município solicitou ao IHRU parecer sobre o projeto de ORU (PERU), para a execução de uma ORU sistemática a desenvolver na ARU de Belmonte (já sem eficácia), com recurso ao disposto no nº 2 do artigo 7º do RJRU, que prevê a aprovação simultânea da ARU e da respetiva ORU. O IHRU emitiu parecer favorável a esse PERU, que foi remetido ao município, acompanhado de ofício com o nº 886665, em 25 de fevereiro de 2021, não tendo este Instituto,

contudo, tido conhecimento se a ORU de Belmonte foi aprovada em Assembleia Municipal, e publicitada essa aprovação em DR.

Por último, ao não ter sido publicitada esta aprovação em DR, resulta, do conjugado do RJRU com o previsto no CPA, que Belmonte não possui neste momento qualquer ARU eficaz.

### 3. Conclusão

Neste contexto e no seguimento da análise dos documentos disponibilizados na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), o IHRU, I.P. nada tem a opor às propostas apresentadas sobre o PDM de Belmonte, recomendando, contudo, que sejam considerados os contributos aqui apresentados.

Propõe-se que esta pronúncia seja remetida à CCDR-Centro, via PCGT, de acordo com o solicitado.

Com os melhores cumprimentos,

O Técnico Superior



Mário Rui Pereira

Direção de Gestão do Património Arrendado