

À

Câmara Municipal de Castelo Branco  
Praça do Município  
6000 – 458  
Castelo Branco

Sua referência

Nossa referência  
S.IHRU/2021/1307

Data  
11/08/2021

**ASSUNTO: Revisão do Plano Diretor Municipal de Castelo Branco – 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 6 de agosto, junto se envia a pronúncia do IHRU- Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

Com os melhores cumprimentos,

Direção de Promoção e Reabilitação de Património Imobiliário  
O Diretor

Anexo: Parecer sobre a revisão PDM de Castelo Branco

## 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 sobre o assunto em epígrafe.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Castelo Branco em vigor, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/94, de 16 de junho, como plano de primeira geração que a Câmara Municipal de Castelo Branco deliberou dar início à sua revisão (Aviso n.º 854/2019, de 11 de janeiro). Neste momento, encontra-se em fase de revisão e, nos termos do n.º 4 do artigo 12.º da Portaria n.º 277/2015 de 10 de setembro, compete a este Instituto pronunciar-se sobre a mesma.

### 2. Análise

Após análise da documentação disponibilizada, relativa à proposta de revisão do PDM Castelo Branco 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 chegam 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 2 de outubro).

Segundo a Lei nº 83/2019, de 3 de setembro de 2019, Lei de Bases da Habitação (LBH), o artigo 86º do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e sabendo que, de acordo com o artigo 20.º (LBH), as autarquias locais programam e executam as suas políticas de habitação no âmbito das suas atribuições

e competências, é igualmente, da competência do IHRU, pronunciar-se sobre a proposta de PDM, no que concerne à 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 do parque habitacional; o apoio às 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 às 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 (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, de 19 de fevereiro; ao incentivo da promoção de habitações para arrendamento ou venda nos termos atrás definidos, através da redução ou isenção de encargos urbanísticos (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 Castelo Branco (artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho) e complementada pela **Carta Municipal de Habitação (CMH), prevista pelo artigo 22.º da LBH.**

Depois de analisados os documentos fornecidos, sugere-se que seja acrescentado ao PDM, em primeiro lugar, a constituição de um 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), que define que *“os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição das mais-valias com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação dos serviços ambientais”*. 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 Castelo Branco, se caracteriza como uma malha urbana regular. Em terceiro lugar, e pela inexistência da mesma nos documentos apresentados tendo em vista a revisão, sugere-se, que seja colocado no PDM a premente questão de lugares de estacionamento com a 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.”*

Estando previsto no PDM o controlo dos perímetros urbanos sugere-se, por conseguinte, que se estabeleça como um dos seus principais objetivos a requalificação, reabilitação e revitalização da área central do Município, enquadrando a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro da cidade e a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), orientada por um Programa Estratégico de Reabilitação

Urbana (PERU), assim como o Programa Estratégico de Reabilitação de Sedes de Freguesia do Concelho de Castelo Branco (PERSFCCB), publicado através do Aviso n.º 16699/2019, de 18 de outubro, que integrou e aprovou em simultâneo a delimitação das ARU e a concretização das ORU das sedes de freguesia de Alcains, Almaceda, Benquerenças, Cafede, Cebolais de Cima e Retaxo, Escalos de Baixo, Escalos de Cima, Freixial do Campo, Juncal do Campo, Lardosa, Louriçal do Campo, Lousa, Malpica do Tejo, Mata, Monforte da Beira, Ninho do Açor, Póvoa de Rio de Moinhos, Salgueiro do Campo, Santo André das Tojeiras, São Vicente da Beira, Sarzedas, Sobral do Campo e Tinalhas. Sugere-se, ainda, que se contemplem ações que privilegiem as obras de reabilitação em detrimento da construção nova e que se façam repercutir no Regulamento do PDM e, mais tarde, no Regulamento Municipal.

### 3. Conclusão

Neste contexto e no seguimento da análise dos documentos disponibilizados na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), o IHRU nada tem a opor sobre a proposta de revisão do PDM de Castelo Branco, recomendando, contudo, que sejam considerados os contributos, aqui apresentados sobre o mesmo documento.

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

À consideração superior

O técnico superior



João Moreira