



**Assunto:** Proposta de Revogação do PPA, resultante da necessidade de adequação dos mecanismos de gestão territorial aplicáveis na sua área de intervenção e da Avaliação do Plano

**Proposta Nº** 331-2018 [DEP]

**Pelouro:** 2. ECONOMIA E EMPREENDEDORISMO, TURISMO, SISTEMAS DE INFORMAÇÃO, PLANEAMENTO URBANÍSTICO, OBRAS, EDUCAÇÃO, JUVENTUDE E DESPORTO

**Serviço Emissor:** 2.3 Planeamento Urbanístico e Desenvolvimento Económico

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

**CONSIDERANDO QUE:**

1. A avaliação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território é parte integrante do processo de planeamento, que não se esgota na sua elaboração e aprovação por parte dos órgãos municipais, cabendo mesmo ao Município o dever de promover uma permanente avaliação da adequação e concretização das opções consagradas nos mesmos à realidade que lhes é subjacente, nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), recentemente revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no seu artigo 187.º.
2. O Plano de Urbanização Parcial de Almada (PPA), homologado em 2 de março de 1982 pelo Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, por delegação do Ministro da Habitação, Obras Públicas e Transportes, tornou-se eficaz com a sua publicação no Diário da República n.º 195, de 25 de agosto de 1992, constituindo, há 26 anos, o único Instrumento de Gestão Territorial da designada área de expansão da cidade de Almada, abrangendo uma parte significativa dos territórios das freguesias de Almada, Pragal, Cova da Piedade, Laranjeiro e Feijó, sem que, até à presente data, tenha sido objeto de qualquer ação de monitorização ou de avaliação, devidamente enquadrada no regime jurídico aplicável à avaliação dos Instrumentos de Gestão Territorial, dos efeitos e resultados das opções de desenvolvimento e do regime de uso do solo nele consagrados.



3. Face à distancia temporal das datas da elaboração e da aprovação do PPA, ao longo período da vigência do mesmo e à ausência de qualquer avaliação do mesmo, devidamente enquadrada nas normas aplicáveis à avaliação dos IGT, emergiu a necessidade de avaliar o grau de concretização dos objetivos a que este se propôs e se, no presente, esses objetivos continuam a ser pertinentes, para se dar resposta às necessidades e aos atuais e futuros desafios que os territórios situados na sua área de incidência apresentam.
4. Feita essa avaliação, confirmou-se que, em grande medida o PPA serviu o seu principal desígnio de controlar os processos de transformação do uso do solo dos terrenos urbanizáveis imediatamente contíguos à zona da cidade de Almada e que constituíam a sua principal área de expansão, operando também uma transformação radical no serviço de infraestruturas e de equipamentos colocados à disposição da população do Concelho, de onde se destaca a construção do Parque da Paz, do Complexo Municipal de Desportos Cidade de Almada e do Centro Cívico do Pragal, sendo um instrumento determinante na inversão dos processos de urbanização de grande densidade preconizados nos anteriores planos parciais aprovados para essas mesmas áreas, ainda sob a égide do Estado Novo.
5. Contudo, apesar de se apresentar como um instrumento de razoável eficácia no controlo e programação dos processos de transformação do uso do solo das referidas áreas de expansão urbana da Cidade de Almada, assim como no propósito de assegurar as necessárias reservas de espaços para equipamentos e espaços verdes, o PPA revelou uma manifesta desadequação do seu conteúdo programático e regulamentar face à necessidade de operacionalização dos processos de reabilitação e regeneração dos espaços urbanos consolidados situados na sua área de intervenção, constituindo atualmente um obstáculo à prossecução da Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU do Núcleo Histórico do Pragal, aprovada e delimitada pela Assembleia Municipal de Almada, em 1 de julho de 2013, e publicada em Diário da República, de 22 de agosto de 2013, bem como à regeneração do Núcleo Urbano de génese ilegal do Chegadoinho, cuja reconversão urbanística está, por força da regulamentação deste plano, incontornavelmente amarrada à elaboração de um plano de pormenor.
6. Também ficou demonstrada a ineficácia e desadequação do conteúdo regulamentar e programático do PPA face às linhas de orientação estratégica estabelecidas no Estudo de Enquadramento Estratégico do Santuário Nacional do Cristo-Rei / Zona Ribeirinha do Tejo,



aprovado pela Câmara Municipal, na sua reunião de 20 de julho de 2011, cuja área de intervenção é praticamente coincidente com a Zona Verde de Proteção 3A.

7. Por outro lado, os instrumentos de execução do PPA – os planos de pormenor PP7 e PP9 – assentam num conjunto de normas técnicas de ordenamento do espaço público e de procedimentos administrativos desatualizados e conflituantes com o atual quadro normativo e regulamentar de âmbito nacional e municipal, que urge afastar da prática da gestão urbanística corrente.
8. Perante este circunstancialismo, não se vislumbrando, de imediato, qualquer vantagem em elaborar outro plano municipal, com a mesma escala de intervenção que o substitua, a opção pela revogação do PPA afigura-se como a solução mais adequada e mais conforme com o interesse público, quer porque, por um lado, se trata de afastar as normas de um plano territorial desatualizado e, por outro, não resulta daqui qualquer vazio de regulamentação, já que passam a ser aplicadas à sua área territorial os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento do PDM em vigor, os quais, por sua vez, se revelam mais adequados à gestão das necessidades e das dinâmicas territoriais em presença.
9. Por seu turno, não se justificando a adoção de qualquer medida em sentido contrário, a revogação do PPA não deverá afetar as licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, bem como os atos administrativos de aprovação dos projetos de operações de loteamento e de arquitetura, que ainda se mantenham válidos e eficazes, conforme decorre dos princípios gerais de aplicação para o futuro dos novos regulamentos administrativos.
10. Também não se vislumbra que a revogação do plano venha a gerar o dever de justa indemnização a que se refere o artigo 171.º, n.ºs 2 e 4 do RJIGT, quer por, conforme referido no ponto anterior, não impor o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados, designadamente a caducidade, revogação ou a alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, quer porque as eventuais restrições que a mesma venha a impor às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo irão ocorrer muito para além do período de três anos a contar da data da entrada em vigor do PPA.



Assim, **PROPÕE-SE** que a **Câmara Municipal de Almada** delibere:

1. Que, ao abrigo da atribuição em matéria de ordenamento do território e urbanismo conferida ao Município na alínea n) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e com base na avaliação realizada no Relatório de Avaliação em anexo, determinar dar início ao procedimento de revogação do *Plano Parcial de Urbanização de Almada (PPA)*, com a consequente aplicabilidade da disciplina estabelecida no PDM em vigor, nos termos do n.ºs 1 e 3 do artigo 127.º do RJIGT;
2. Que, ao abrigo do direito de participação na avaliação dos planos territoriais, previsto no artigo 6.º do RJIGT, para efeitos de formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser eventualmente consideradas no âmbito da avaliação, na qual se fundamenta a presente proposta de revogação, seja estabelecido um prazo de discussão pública de 20 dias, nos termos do artigo 89.º do RJIGT;
3. Decorrido o prazo estabelecido no ponto anterior, seguir os procedimentos aplicáveis à aprovação e publicação dos planos municipais estabelecidos no n.º 1 do artigo 90.º e alínea b) do n.º 2 do artigo 92.º do RJIGT, submetendo à Assembleia Municipal a Proposta de Revogação do PPA, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT e subsequente publicação no Diário da República, nos termos da alínea f), do n.º 4 do artigo 191.º do mesmo diploma.

**Anexos:**

Anexo 1 – Relatório de avaliação do Plano Parcial de Urbanização de Almada

Anexo 2 – Informação de Serviço n.º 8 / DEP / 2018, de 24, de janeiro de 2018 e despachos

Anexo 3 – Parecer Jurídico n.º 10/2018, de 7 de maio de 2018