



Assunto: Proposta de encerramento do processo de planeamento.

Proposta Nº 577-2018 [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

A elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Chegadinho decorreu do Protocolo celebrado em julho de 2003, entre a Câmara Municipal de Almada (CMA) e a Universidade Técnica de Lisboa (UTL), a partir do qual foi atribuído ao Gabinete de Apoio da Universidade Técnica de Lisboa (GAPTEC) a incumbência de elaboração do estudo urbanístico da frente urbana Sul/Nascente da zona envolvente do Bairro do Chegadinho.

Em Reunião de Câmara de 01/04/2009 foram aprovados os Termos de Referência que determinaram a sua elaboração e encetado o processo de planeamento, que decorreu até à fase de proposta de plano, a qual foi apresentada à CMA em outubro de 2015.

Sobre a proposta apresentada pelo GAPTEC os serviços concluíram que esta não reunia todas as condições para submissão a Conferência Procedimental, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (adiante RJIGT), embora fosse consistente com os Termos de Referência do plano, com o preconizado no Plano de Urbanização Parcial de Almada (adiante PPA) e em conformidade com os requisitos e recomendações aduzidos pelas Entidades Representativas dos Interesses Públicos, na fase de acompanhamento da sua elaboração.

No contexto das condições financeiras do município, avaliou-se a possibilidade do processo do Plano de Pormenor da Quinta do Chegadinho ser objeto de uma ponderação alargada de modo a avaliar o prosseguimento ou a sua eventual conclusão.

Considerando que:

Apesar de gozar de uma localização e enquadramento paisagístico privilegiado, o excessivo peso e presença de fogos para realojamento, aliado a uma estrutura cadastral muito fragmentada, tornam complexa a execução e a viabilidade técnico financeira deste plano.

1. Face a esse circunstancialismo, a ponderação técnica final, suportada pelo próprio GAPTEC, apontou para a não continuidade do modelo de ordenamento proposto, colocando à CMA, enquanto entidade da administração pública responsável pela elaboração do plano, a decisão



de conclusão deste procedimento, nos moldes em que tinha sido inicialmente determinado por este mesmo órgão, optando pela sua recondução a outra figura de intervenção territorial.

2. A opção por uma intervenção territorial de regeneração urbana, suportada num processo de reabilitação evolutivo das edificações existentes e dos espaços públicos, afigura-se como um processo “socialmente mais amigável”, e económica e financeiramente mais sustentável, embora com a desvantagem de poder implicar um processo de regeneração urbana mais dilatado no tempo e implicar a necessidade de alocar meios logísticos e humanos em exclusivo para esse efeito.
3. De acordo com a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) são estes os desafios da reabilitação urbana:
 - Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado;
 - Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios;
 - Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional;
 - Dinamizar o mercado de arrendamento;
 - Integrar e valorizar os bairros e a habitação social;
 - Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos;
 - Corresponder às novas realidades sociais e demográficas;
 - Promover a melhoria das condições de alojamento.
4. Para cumprir estes desafios são preconizadas, na ENH, um conjunto de medidas e iniciativas com carácter transversal e integrador, das quais se destacam:
 - Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional
 - Através da criação de um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação e aumento das áreas urbanas abrangidas por Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU).
 - Promover a melhoria das condições do alojamento
 - Incentivando a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional;
 - Promovendo a acessibilidade às habitações a pessoas com mobilidade condicionada;
 - Desenvolvendo medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios;
 - Erradicando as situações de alojamentos sem condições de salubridade e segurança;
 - Fomentando a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação.
 - Dinamização do mercado de arrendamento



- Prosseguindo com a dinamização do mercado de arrendamento urbano e criando a sua monitorização eficiente;
 - Reduzindo a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional.
5. A reabilitação é um setor em franco crescimento em termos nacionais que importa consolidar e acentuar esta tendência, tornando o investimento nesta área ainda mais atrativo e seguro, exigindo-se para tal um esforço conjugado entre a autarquia e os privados. Contudo, os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras comparticipadas, quer por obras coercivas, são inoportunos para o erário público.
6. A aposta numa renovação / requalificação evolutiva do Bairro do Chegadinho (com maior participação, envolvimento e financiamento dos proprietários) deverá ser equacionada como abordagem alternativa às decisões tomadas pela CMA para o desenvolvimento do plano de pormenor. Nesse sentido, a possibilidade da sua operacionalização por outros mecanismos distintos da figura de plano de pormenor deverá passar pela auscultação prévia pela Câmara em sede própria.
7. A estratégia a adotar para a renovação urbana do Bairro do Chegadinho de modo a colmatar carências e desequilíbrios sócio territoriais existentes, uma vez que se trata de um bairro de origem clandestina, deve contribuir de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados;
 - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade e dos espaços não edificados;
 - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
 - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
 - Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
 - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
 - Promover a plena integração do Bairro na Cidade e a sua articulação com o Parque da Paz.

Face ao exposto, **propõe-se que a Câmara Municipal delibere:**

1. Aprovar o encerramento do processo de plano de pormenor da Quinta do Chegadinho e consequente caducidade do Protocolo de colaboração CMA-UTL (GAPTEC), celebrado em julho de 2003 e em anexo;



2. Dar conhecimento à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo do encerramento do processo de plano;
3. Iniciar os estudos visando a definição de uma proposta de intervenção alternativa que vise assegurar uma reabilitação urbana integrada do Bairro da Quinta do Chegadinho.

Anexos:

Informação de serviço DEP n.º 128/2018

Protocolo de colaboração CMA-UTL (GAPTEC)