

2ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALMADA

MEMÓRIA DESCRITIVA E CARTA DE ORDENAMENTO

PROPOSTA PARA A REDEFINIÇÃO DO USO DO SOLO EM ÁREAS
ABRANGIDAS POR ESPAÇO-CANAL DECORRENTES DA CADUCIDADE
DA RESERVA DE SOLO



FICHA TÉCNICA

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	5
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3.	METODOLOGIA.....	8
4.	PROPOSTA.....	10
5.	ANEXO	19

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à necessidade de se proceder à 2.^a alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) decorrente de terem sido identificados processos urbanísticos em curso que, por estarem abrangidos por espaços-canal sobre os quais foi decretada a caducidade da reserva de solo, encontram-se impedidos de avançar com o seu desenvolvimento. Neste sentido concluiu-se ser fundamentada a razão que justifica a apresentação desta proposta a reunião de Câmara, uma vez que por força de lei é obrigação do município nestes casos redefinir o uso do solo, através do recurso a este procedimento.

O PDMA não especifica o uso do solo supletivamente aplicável às áreas abrangidas por espaço-canal, para as quais foi decretada a caducidade da reserva do solo, pelo que o município é obrigado a proceder à redefinição do seu uso para estes espaços, através dos processos legalmente previstos, em sede de dinâmica dos planos territoriais.

Decorrente da caducidade da reserva de solo afeta à execução de infraestruturas urbanísticas, através do Aviso n.º 23693/2024/2, publicado em Diário da República, 2.^a série, n.º 207, de 24 de outubro de 2024, foi publicada a 1.^a alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Almada para a redefinição do uso do solo em áreas específicas abrangidas por Espaço-Canal.

Atendendo ao estado de evolução do processo de revisão do PDMA, em fase final de conclusão, considera-se que o mesmo é o procedimento adequado à redefinição do uso do solo da totalidade da área do município, não obstante, conclui-se justificar-se, tal como anteriormente, o recurso a um procedimento de alteração simplificada do PDMA, nos termos do artigo 123.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), perante a concretização de situações concretas para as quais existam pretensões específicas de aproveitamento do bem.

Assinala-se, contudo, que a presente proposta de alteração simplificada do PDMA visa meramente a redefinição do uso do solo, continuando a aplicar-se as restantes normas legais e servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

A presente proposta, para além do enquadramento legal, apresenta a análise aos processos urbanísticos em curso abrangidos por áreas sujeitas ao regime de espaços-canal e identificados pelo Departamento de Administração Urbanística (DAU) como objeto de proposta de alteração simplificada do PDMA.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, no artigo 18.º determina a obrigação dos municípios declararem a caducidade da reserva de solo para infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, que tenha por objeto propriedade privada que não seja adquirida pela Administração Pública no prazo estabelecido no plano territorial ou no instrumento de programação ou no prazo subsidiário de 5 anos.

Este regime foi reiterado pelo disposto no n.º 7 do artigo 154.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

O regime de aplicação no tempo dos dois diplomas, constante do artigo 82.º da LBGPPSOTU e dos artigos 197.º e seguintes do RJIGT, não impedem a aplicação do regime da reserva de solo a instrumentos de gestão territorial anteriores e elaborados e aprovados ao abrigo de outros regimes.

Nas situações em que ocorra a caducidade da reserva de solo, os municípios são obrigados a proceder à redefinição do uso do solo, salvo se o plano territorial vigente tiver previsto o regime de uso do solo supletivamente aplicável.

O Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) em vigor foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, publicado em Diário da República – I Série B de 14 de janeiro, contemplou situações que são configuráveis como reservas de solo, nomeadamente para infraestruturas urbanísticas, as quais se encontram identificadas no PDMA através da delimitação do Espaço-canal em Carta de Ordenamento e a respetiva regulamentação em Regulamento do PDMA nos artigos 119.º a 123.º.

Como referido anteriormente, o PDMA não especifica o uso do solo supletivamente aplicável às áreas abrangidas por espaço-canal, pelo que é necessária a redefinição do seu uso para estes espaços, através dos processos enquadrados na dinâmica dos planos territoriais.

Nesse contexto, através do Aviso n.º 23693/2024/2, publicado em Diário da República, 2ª. série, n.º 207, de 24 de outubro de 2024, já foi efetuada e publicada a 1.ª alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Almada para a redefinição do uso do solo em áreas específicas abrangidas por Espaço-Canal, decorrente da caducidade da reserva de solo afeta à execução de infraestruturas urbanísticas.

A presente proposta, tal como a 1ª. alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Almada, enquadra-se no artigo 123.º do RJIGT e deve ser remetida para deliberação de Câmara com a seguinte tramitação:

- Abertura de um período de consulta pública de 20 dias, nos termos do n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT, para a apresentação de reclamações, observações sobre a proposta de alteração simplificada;

- Eventual reformulação da proposta na parte afetada após ponderação das participações analisadas;
- Remessa da proposta de alteração simplificada do PDMA para parecer não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Territorial de Lisboa e Vale do Tejo, nos termos do disposto no n.º 11 do artigo 123.º do RJIGT;
- Submissão da proposta a aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 123.º do RJIGT.

3. METODOLOGIA

O processo de revisão do PDMA, no qual será efetuada a redefinição do uso do solo da totalidade da área do município, apesar de se encontrar em fase final de conclusão, ainda não se encontra concluído e em vigor. Assim, visando dar resposta a questões decorrentes da gestão urbanística, procurando-se a sua adequabilidade, aliada à concretização dos princípios e modelo territorial adotado, o DAU identificou dois processos urbanísticos em curso, abrangidos por áreas sujeitas ao regime de espaços-canal, sem regime de solo aplicável e, assim, impedidos de prosseguir o seu desenvolvimento.

Trata-se do Procedimento n.º 83/2026, correspondente à Residência Universitária da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, uma operação urbanística promovida pela Administração Pública, que de acordo com o Artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, se encontra isenta de controlo prévio, e da informação prévia de loteamento (IPL) n.º 6/2025 – Quinta da Cerca, localizada no Monte de Caparica.

Ambos os processos, encontram-se impedidos pela anterior reserva constituída por espaço-canal e ausência de classificação e qualificação do solo, sendo que são igualmente abrangidos por outras condicionantes, como adiante se especifica, que continuam a vigorar. Assinala-se, porém, que a presente proposta de alteração simplificada do PDMA não apresenta interferência com as opções de planeamento tomadas na revisão do PDMA.

No desenvolvimento da presente proposta, nomeadamente na delimitação das áreas objeto de alteração simplificada, foram considerados os elementos entregues no âmbito das pretensões urbanísticas em curso e disponíveis na base de dados dos processos urbanísticos da Câmara Municipal de Almada, sendo que no caso do Procedimento n.º 83/2026 as plantas apresentadas não têm coordenadas geográficas que permitam uma precisa georreferenciação da área.

De seguida, identificam-se os processos cuja área é enquadrada na presente proposta de alteração simplificada (Figura 1), a qual pressupõe a redefinição do uso do solo da Carta de Ordenamento do PDMA (folhas 1/1 e 1/2), garantindo-se na requalificação do solo, nos termos do n.º 2 do artigo 123.º do RJIGT, a “continuidade da área abrangida, de um regime de uso do solo que permita uma unidade harmoniosa”.

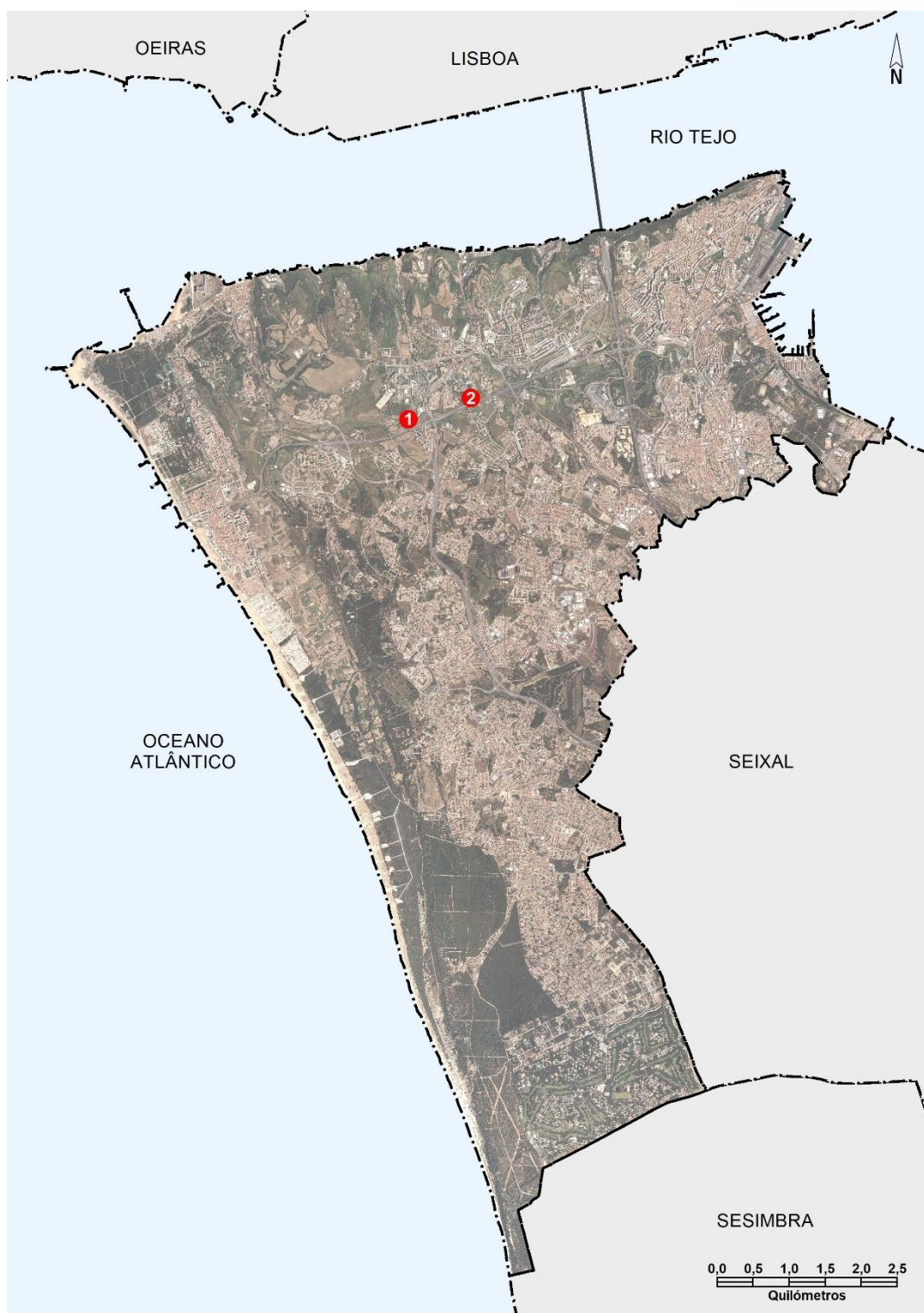


Figura 1 – Localização das áreas objeto de alteração simplificada

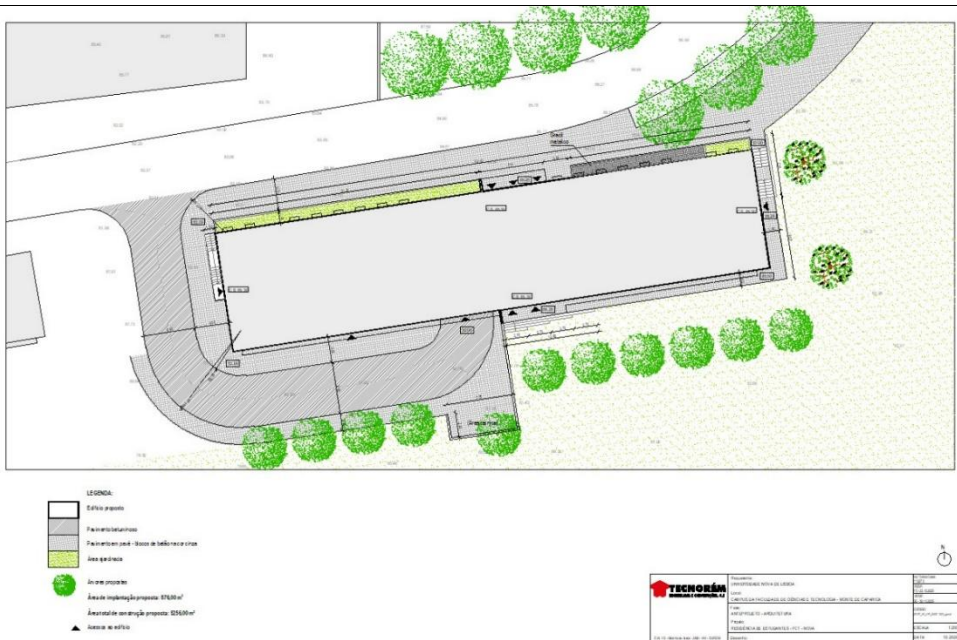
4. PROPOSTA

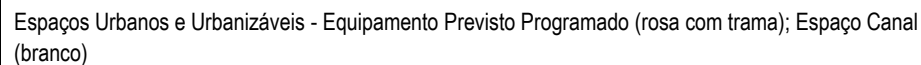
A presente proposta de alteração simplificada, a qual abrange duas áreas, de seguida analisadas, incide nas folhas 1/1 e 1/2 da Carta de Ordenamento do PDMA, a qual foi publicada inicialmente, em formato analógico/*raster*, à escala 1:10 000 e no sistema de referência *Hayford-Gauss Datum 73*, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 5 de dezembro de 1997, no Diário da República, 1.ª Série-B, de 14 de janeiro de 1997.

Posteriormente a folha 1/1 da Carta de Ordenamento do PDMA foi alterada e alvo de uma correção material, respetivamente, pelo Edital n.º 511/2017, Diário da República, 2.ª série — N.º 139 — 20 de julho de 2017 e Aviso n.º 15415/2017, Diário da República, 2.ª série — N.º 244 — 21 de dezembro de 2017. Ambos os procedimentos foram efetuados em formato matricial/*raster*, à escala 1:10 000 e no sistema de referência *Hayford-Gauss Datum 73*.

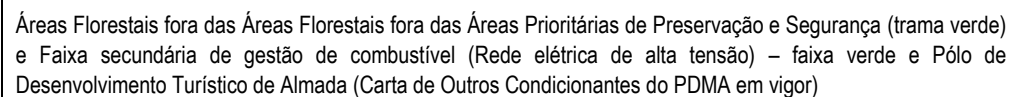
Por sua vez, a totalidade das folhas (1/1, 1/2, 1/3 e 1/4) da Carta de Ordenamento foram objeto de alteração simplificada e republicadas na íntegra pelo Aviso n.º 23693/2024/2, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 207, de 24 de outubro de 2024. Este procedimento foi igualmente efetuado em formato matricial/*raster*, à escala 1:10 000, mas no sistema de referência PT-TM06/ETRS89, sistema atualmente em vigor em Portugal Continental.

Na presente proposta de alteração simplificada prevê-se, no momento da publicação em Diário da República, a alteração e respetiva aprovação e publicação em Diário da República das folhas 1/1 e 1/2 da Carta de Ordenamento do PDMA (em anexo), as quais mantêm o formato matricial/*raster* georreferenciado (formato TIF/TFW) e a escala 1:10 000, no sistema de referência PT-TM06/ETRS89.

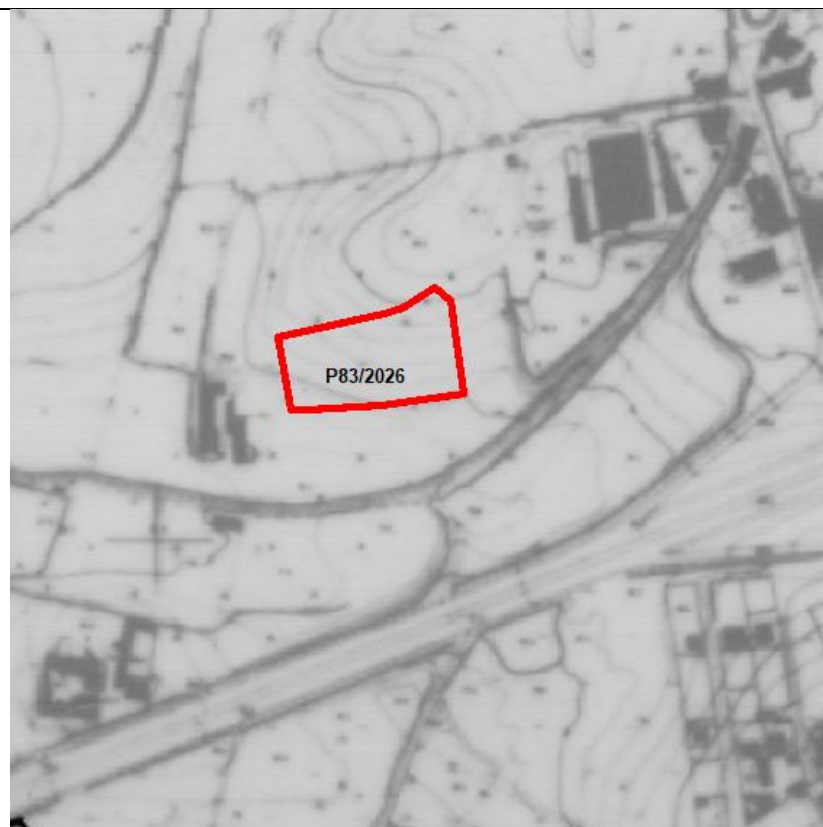
Nº PROCESSO	Procedimento n.º 93/2026		Alteração n.º 1
LOCALIZAÇÃO	Área sul do Campus da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa (Caparica)	PLANTA SÍNTESE	
 			



Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa (trama cinzenta); Rede Alta Tensão (60KV) (linha amarela)

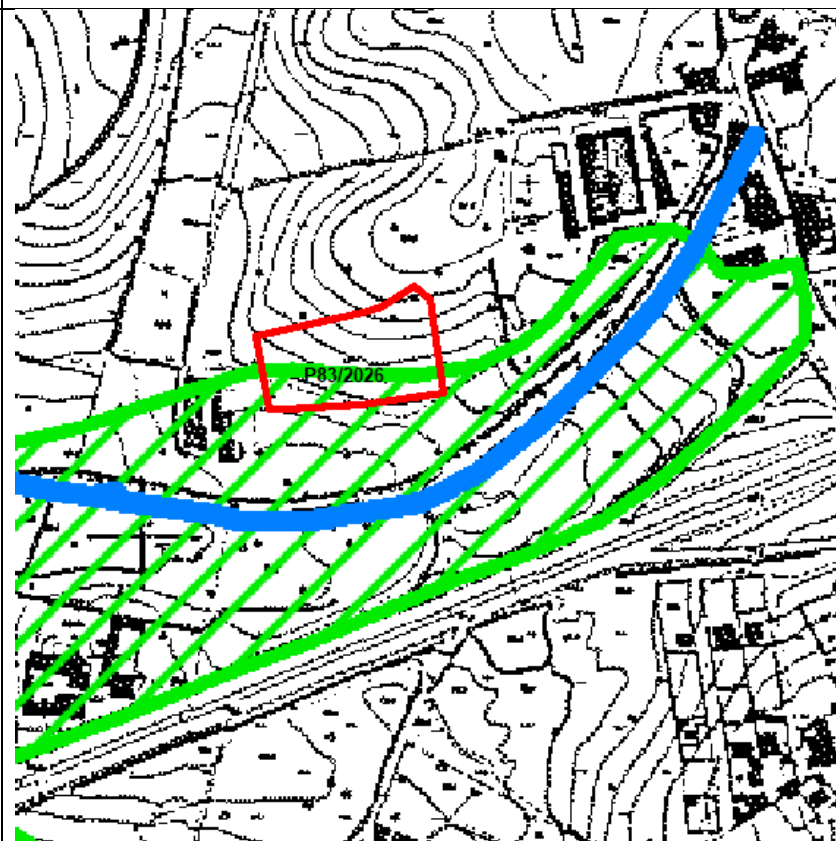


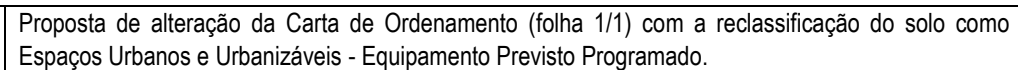
PDMA EM VIGOR – RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)



Sem RAN

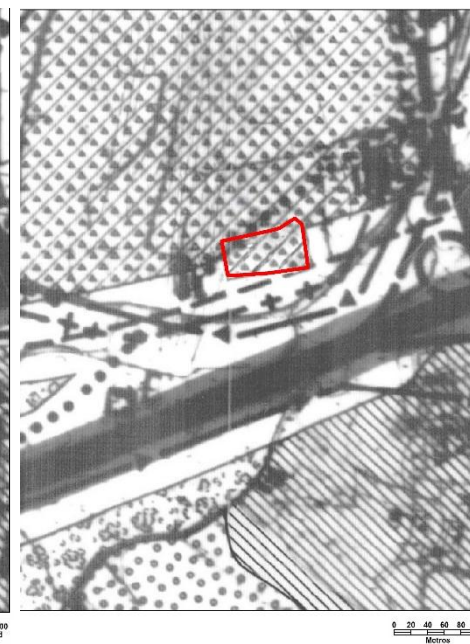
PDMA EM VIGOR – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)

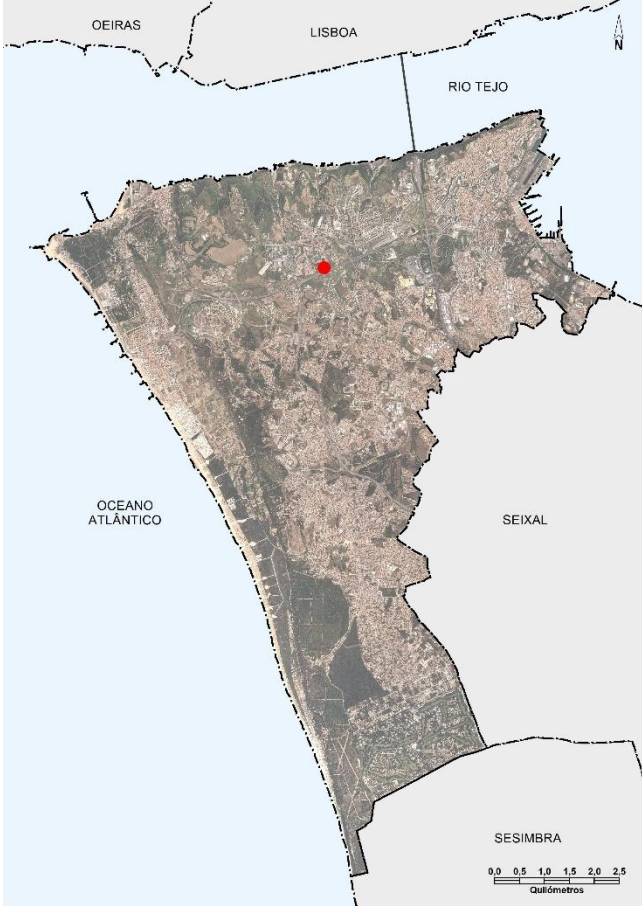




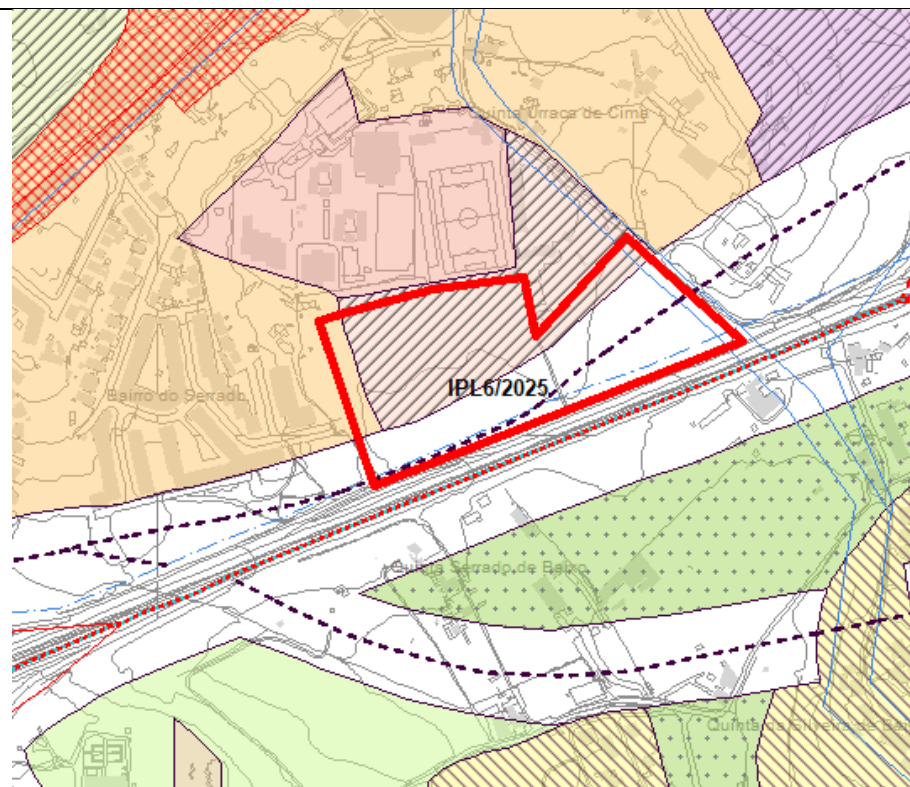
EM VIGOR

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



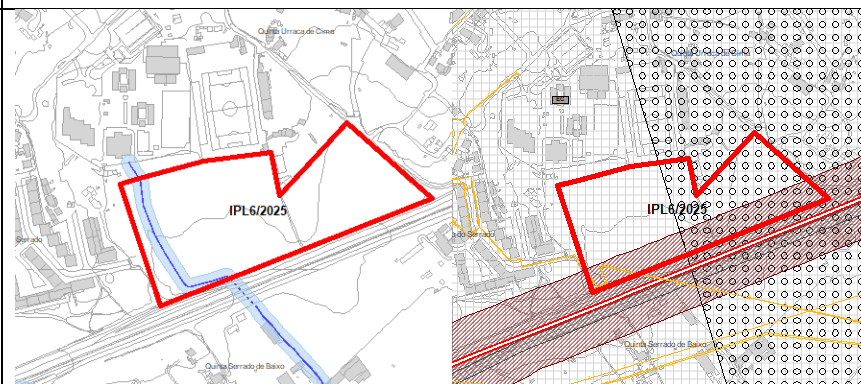
Nº PROCESSO	IPL n.º 6/2025	Alteração n.º 2
LOCALIZAÇÃO	Quinta da Cerca (Monte de Caparica)	PLANTA SÍNTESE
		

PDMA EM VIGOR - ORDENAMENTO

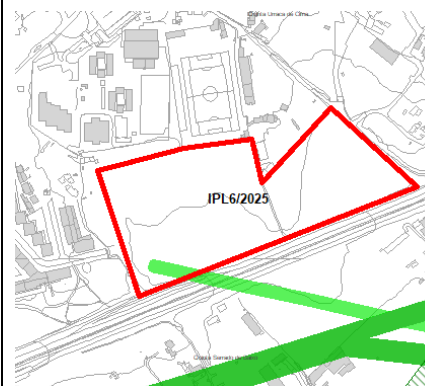


Espaços Urbanos e Urbanizáveis - Urbano - Área Consolidada (laranja); Espaços Urbanos e Urbanizáveis - Equipamento Previsto Programado (rosa com trama); Espaço Canal (branco)

CONDICIONANTES (EM VIGOR / Revisão do PDMA)

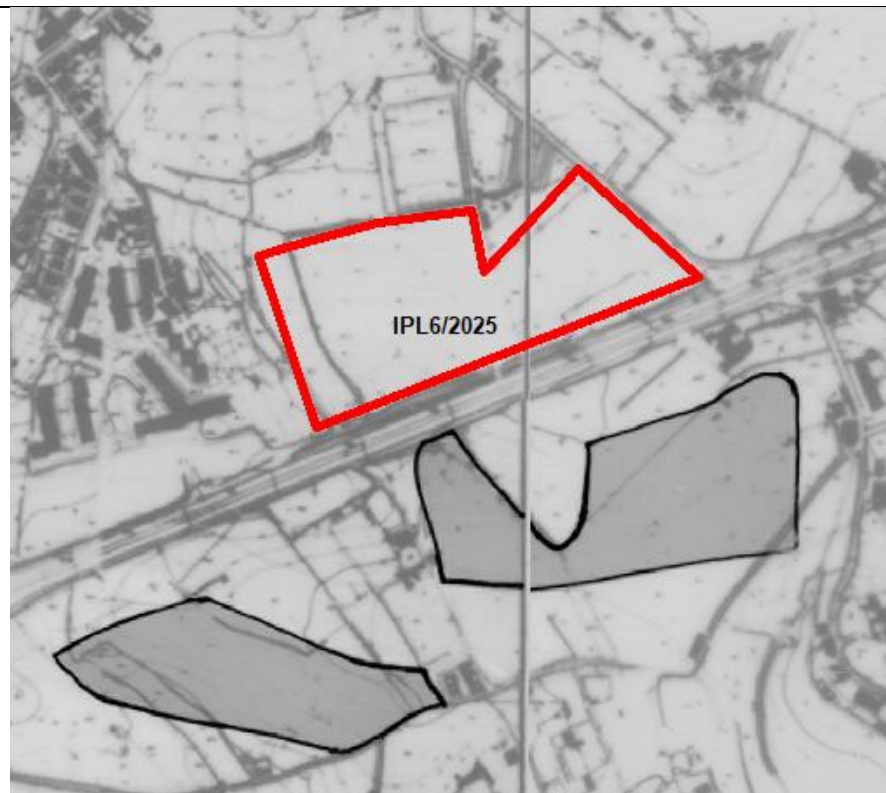


Cursos de água natural e respetiva margem – imagem da esquerda; Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa (trama cinzenta); Servidão Aeronáutica - Base Aérea do Montijo (trama bolas); Zona de Servidão de Estrada do Plano Rodoviário Nacional (trama castanha) Rede Média Tensão (15KV e 30KV) (linha laranja) – imagem da direita



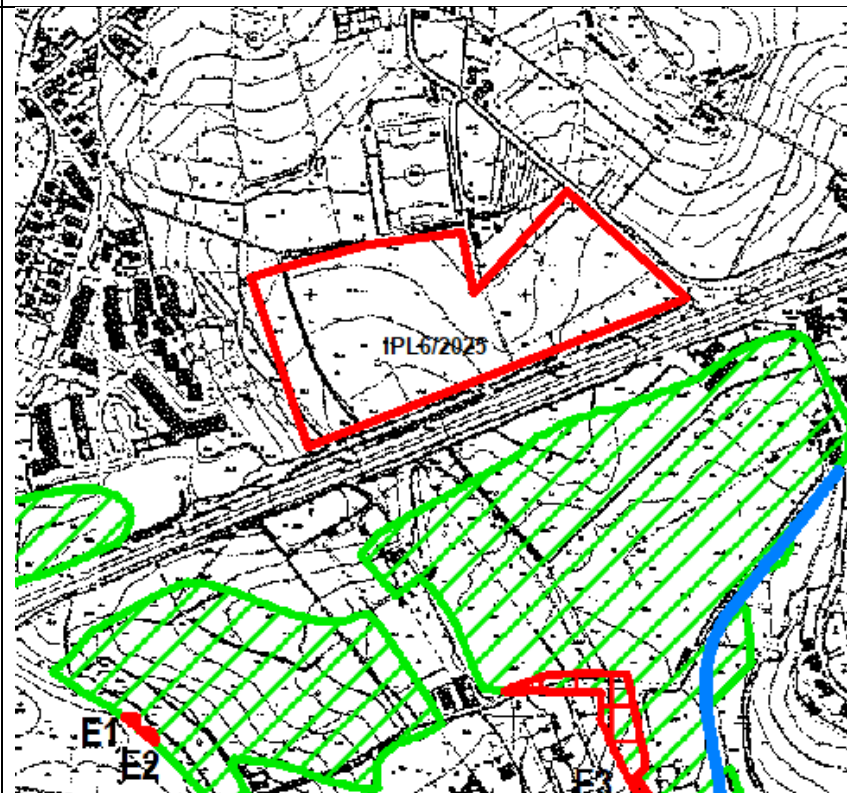
Faixa secundária de gestão de combustível (Rede elétrica de média tensão) e Pólo de Desenvolvimento Turístico de Almada (Carta de Outros Condicionantes do PDMA em vigor)

PDMA EM VIGOR – RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)



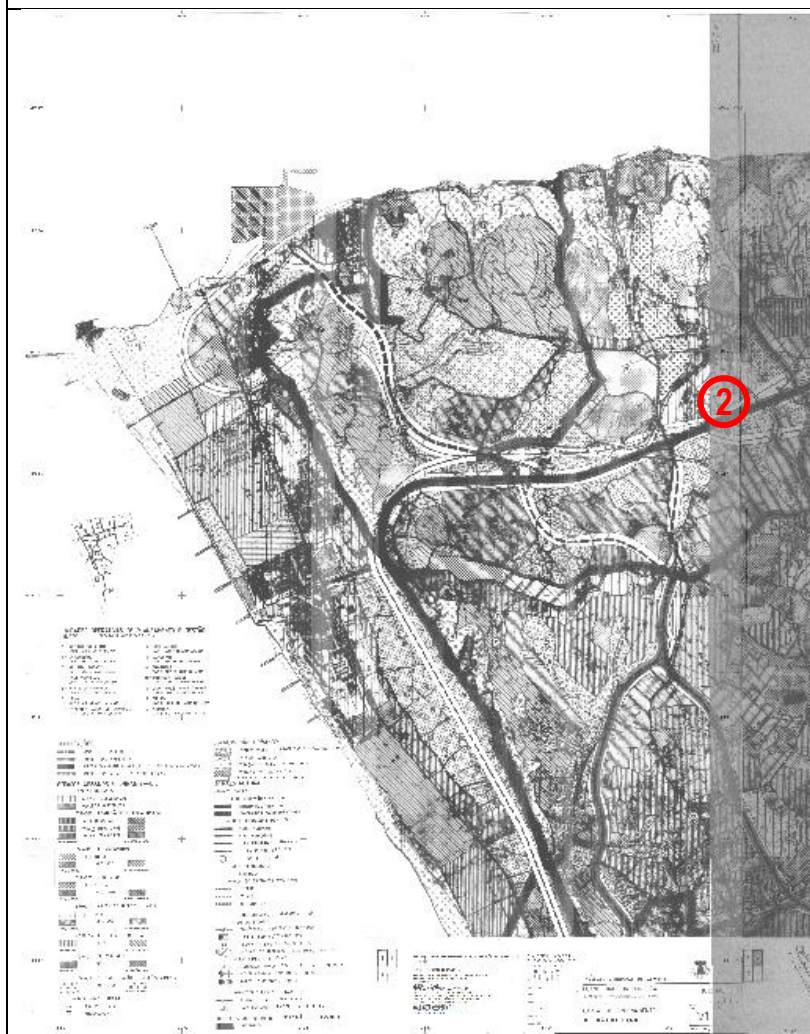
Sem RAN

PDMA EM VIGOR – RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN)



Sem REN

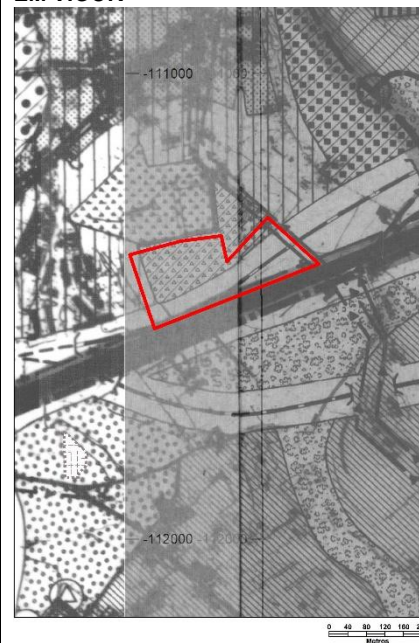
PROPOSTA DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO



Proposta de alteração da Carta de Ordenamento (folha 1/1 e 1/2) com a reclassificação do solo como Espaços Urbanos e Urbanizáveis - Equipamento Previsto Programado (folha 1/1 e 1/2) e Espaços Urbanos e Urbanizáveis - Urbano - Área Consolidada (folha 1/1)

EM VIGOR

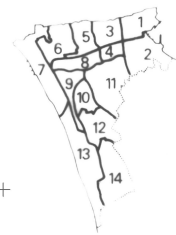
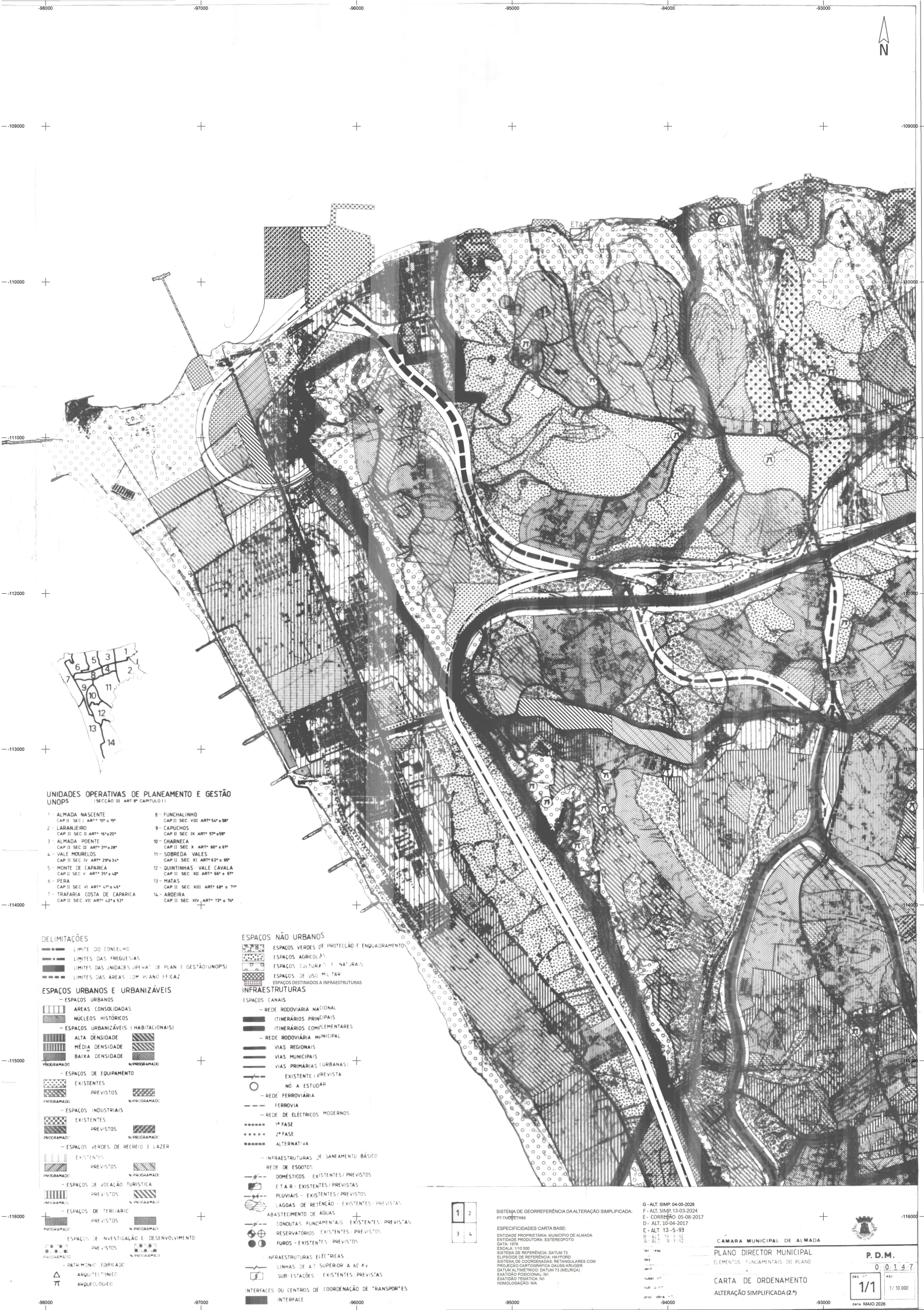
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



5. ANEXO

Carta de Ordenamento do PDMA - Folha 1/1;

Carta de Ordenamento do PDMA - Folha 1/2.



UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO UNOPs

- 1 - ALMADA NASCENTE
CAP II SEC I ART 10º e 10º
- 2 - LARANJEIRO
CAP II SEC II ART 10º e 10º
- 3 - ALMADA POENTE
CAP II SEC III ART 10º e 10º
- 4 - VALE MORELOS
CAP II SEC IV ART 29º e 34º
- 5 - MONTE DE CAPARICA
CAP II SEC V ART 35º e 40º
- 6 - PERA
CAP II SEC VI ART 47º e 48º
- 7 - TRAFARIA COSTA DE CAPARICA
CAP II SEC VII ART 42º e 53º
- 8 - FUNCHALINHO
CAP II SEC VIII ART 54º e 56º
- 9 - CAPUCHOS
CAP II SEC IX ART 57º e 59º
- 10 - CHARNÊCA
CAP II SEC X ART 60º e 61º
- 11 - SOBREDA VALES
CAP II SEC XI ART 62º e 65º
- 12 - QUINTINHAS VALE CAVALA
CAP II SEC XII ART 66º e 67º
- 13 - MATAS
CAP II SEC XIII ART 68º e 71º
- 14 - ARDEIRA
CAP II SEC XIV ART 72º e 74º

DELIMITAÇÕES

- LIMITE DO CONCELHO
- LIMITES DAS FREGUESIAS
- LIMITES DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UNOPs)
- LIMITES DAS ÁREAS COM PLANO EFICAZ

ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS

- ESPAÇOS URBANOS
 - ÁREAS CONSOLIDADAS
 - NÚCLEOS HISTÓRICOS
 - ESPAÇOS URBANIZÁVEIS (HABITACIONAIS)
 - ALTA DENSIDADE
 - MÉDIA DENSIDADE
 - BAIXA DENSIDADE
- ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- ESPAÇOS INDUSTRIAIS
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- ESPAÇOS VERDES DE RECREIO E LAZER
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- ESPAÇOS DE VISUALIZAÇÃO TURÍSTICA
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- ESPAÇOS DE TERCIÁRIO
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- ESPAÇOS DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO
 - EXISTENTES
 - PREVISTOS
- PATRIMÓNIO EDIFICAL
- PATRIMÓNIO HISTÓRICO
- PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

ESPAÇOS NÃO URBANOS

- ESPAÇOS VERDES DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
- ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS
- ESPAÇOS DE USO MULTIFUNÇÃO
- ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS
- INFRAESTRUTURAS
 - ESPAÇOS CANAIS
 - REDE RODOVIÁRIA NACIONAL
 - ITINERÁRIOS PRINCIPAIS
 - ITINERÁRIOS COMPLEMENTARES
 - REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL
 - VIAS REGIONAIS
 - VIAS MUNICIPAIS
 - VIAS PRIMÁRIAS (URBANAS)
 - EXISTENTE / PREVISTA
 - A ESTUDAR
 - REDE FERROVIÁRIA
 - FERROVIA
 - REDE DE ELÉTRICOS MODERNOS
 - 1ª FASE
 - 2ª FASE
 - ALTERNATIVA
- INFRAESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO
- REDE DE ESGOTOS
 - DOMÉSTICOS - EXISTENTES / PREVISTOS
 - E.T.A.R. - EXISTENTES / PREVISTAS
 - PLUVIAIS - EXISTENTES / PREVISTOS
 - LAGOGAS DE RETENÇÃO - EXISTENTES / PREVISTAS
 - ABASTECIMENTO DE ÁGUAS
 - CONDUÍTA FUNDAMENTAIS - EXISTENTES / PREVISTAS
 - RESERVATÓRIOS - EXISTENTES / PREVISTOS
 - FUROS - EXISTENTES / PREVISTOS
- INFRAESTRUTURAS ELÉTRICAS
 - LINHAS DE AT SUPERIOR A 60 K.V.
 - SUB-ESTAÇÕES - EXISTENTES / PREVISTAS
- INTERFACES DO CENTRO DE COORDENAÇÃO DE TRANSPORTES
- INTERFACE



SISTEMA DE GEORREFERÊNCIA DA ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA:
PT-TM06BTR88

ESPECIFICIDADES CARTA BASE:
ENTIDADE PROPRIETÁRIA: MUNICÍPIO DE ALMADA
ENTIDADE PRODUTORA: ESTEREOFOTO
DATA: 1976

ESCALA: 1:10 000
SISTEMA DE REFERÊNCIA: DATUM 73
ELIPSOIDE DE REFERÊNCIA: HAYFORD
SISTEMA DE COORDENADAS: RETANGULARES COM PROJEÇÃO CARTOGRAFICA GAUSS-KRUGER
DATUM ALTIMETRICO: DATUM 73 (MELHOR)
EXATIDÃO POSICIONAL: 1M
DATUM TEMPLA: 1M
HOMOLOGAÇÃO: NA

G - ALT. SIMP. 04-05-2020
F - ALT. SIMP. 13-03-2024
E - CORRIGIDO 05-08-2017
D - ALT. 10-04-2017
C - ALT. 13-05-93
B - ALT. 19-1-76
A - ALT. 19-1-76

CM - ALT. 19-1-76
DM - ALT. 19-1-76
EM - ALT. 19-1-76
FM - ALT. 19-1-76
GM - ALT. 19-1-76

CAMARA MUNICIPAL DE ALMADA

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

ELEMENTOS FUNDAMENTAIS DO PLANO

CARTA DE ORDENAMENTO

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA (2ª)

P.D.M.

0 0 1 4 7

1/1

1/10 000

DATA: MAIO 2026

