



Assunto: Declaração de caducidade da reserva de solo para a execução de equipamentos públicos e de espaços verdes públicos, determinada pelo Plano Diretor Municipal de Almada, relativamente a terrenos privados que não foram adquiridos pela Administração.

Proposta Nº 2023-632-DPTPU

Pelouro: PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Serviço Emissor: Planeamento Urbanístico

Processo Nº 1/92 PDM (DAM)

CONSIDERANDO QUE:

1. O artigo 18.º da 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, veio determinar 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.
2. Este novo prazo estabelecido pela lei conta-se da entrada em vigor da lei que o estabeleceu, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 297.º do Código Civil.
3. 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, conforme o n.º 7 do artigo 154.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJGT"), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
4. O regime de aplicação no tempo dos dois diplomas, constante do artigo 82.º da LBGPPSOTU e dos artigos 197.º e seguintes do RJGT, 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.
5. O Plano Diretor Municipal de Almada ("PDMA"), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 5/97, de 14 de janeiro de 1997, e publicado no Diário da República, 1ª Série-B, em 14 de janeiro de 1997, contemplou situações que são configuráveis como reservas de solo, nomeadamente no regime dos Espaços de equipamentos e Espaços verdes de recreio e lazer.



6. O PDMA define os Espaços de equipamentos como aqueles que se destinam predominantemente a equipamentos coletivos, ou seja, que têm uma afetação ao uso dominante de equipamento, conforme estabelece expressamente os artigos 7.º e 103.º do Regulamento do PDMA.
7. No mesmo sentido, o artigo 104.º do Regulamento do PDMA estabelece o regime regra: de que o Espaço de equipamentos seja destinado “ao equipamento em causa”.
8. A definição de equipamentos coletivos consta do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, como “as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil”, estabelecendo-se expressamente que os equipamentos coletivos podem ser de natureza pública ou privada.
9. Contudo, o PDMA não estabelece, apenas, a afetação dos Espaços de equipamentos ao uso de equipamentos coletivos, como decorre dos artigos os artigos 7.º e 103.º, mas dispõe que estes espaços devem ser “predominantemente ocupados por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos”, nos termos do artigo 6.º, alínea c) do respetivo Regulamento.
10. Para este efeito, o artigo 105.º do Regulamento do PDMA estabeleceu o dever de os terrenos privados localizados em Espaços de equipamentos serem adquiridos pela Administração, fixando, assim, uma verdadeira reserva de solo.
11. Por seu turno, quanto aos Espaços verdes de recreio e lazer, o PDMA determina que são espaços destinados à construção de espaços verdes para o recreio e lazer da população (cf. artigo 7.º, n.º 2, alínea e) do Regulamento do PDMA).
12. E estabelece, ainda, no artigo 106.º, n.º 1 do respetivo Regulamento, que aos espaços verdes de recreio e lazer se aplica o regime dos Espaços de equipamentos, previsto nos artigos 104.º e 105.º do mesmo Regulamento.
13. Pelo que, também para os Espaços verdes de recreio e lazer, o PDMA determina o dever da sua aquisição pela Administração com vista a constituírem, não apenas espaços verdes, mas espaços verdes de propriedade e uso públicos, como resulta, ainda, do disposto no artigo 109.º do Regulamento do PDMA.
14. Decorridos mais do que cinco anos desde a entrada em vigor do artigo 18.º da LBGPPSOTU, impõe-se que seja declarada a caducidade das reservas de solo que impendam sobre terrenos privados abrangidos por áreas qualificadas como Espaços de equipamentos e Espaços verdes de recreio e lazer, pelo PDM, que não hajam sido adquiridos pela Administração.



15. Esses espaços encontram-se cartografados na planta anexa e é em relação aos mesmos que se constata a caducidade das regras que impunham a sua aquisição pela Administração.
16. Com a caducidade da reserva de solo, a obrigatoriedade de aquisição pela Administração, imposta pelo artigo 105.º do Regulamento do PDMA e a proibição de os proprietários privados realizarem operações urbanísticas, nestes espaços, deixa de vigorar.
17. Para estes espaços, a Câmara Municipal de Almada deve redefinir o uso do solo, o que se encontra já a ser realizado no âmbito do processo de revisão do PDM.
18. Contudo, a caducidade da obrigatoriedade de aquisição dos terrenos pela Administração não prejudica o uso dominante dos espaços em causa, resultantes da qualificação do solo realizada pelo PDMA, pelo que nada obsta a que, por exemplo, nos Espaços de equipamentos se possam autorizar, até à redefinição do uso do solo, operações urbanísticas que respeitem o uso dominante de equipamento coletivo, ao abrigo do disposto no artigo 104.º do Regulamento do PDMA.

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

1. Nos termos das disposições conjugadas da alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º e na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter proposta à Assembleia Municipal de Almada, de declaração da caducidade da reserva de solo para a execução de equipamentos públicos e espaços verdes de recreio e lazer públicos, prevista no Plano Diretor Municipal de Almada, nas áreas cartografadas na planta em anexo.
2. Determinar a divulgação da declaração de caducidade da reserva de solo para a execução de equipamentos públicos e de espaços verdes públicos determinados pelo Plano Diretor Municipal de Almada, relativamente a terrenos privados que não foram adquiridos pela Administração.

Anexos:

1 – Planta com identificação dos espaços a que se aplica a caducidade da reserva de solo para a execução de equipamentos públicos e de espaços verdes públicos, determinada pelo Plano Diretor Municipal de Almada, relativamente a terrenos privados que não foram adquiridos pela Administração.