

## FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA VÁRZEA DE PORTO DE MÓS

### 1. INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós (adiante designado por PPVPM ou Plano) foi publicado no Diário da República n.º 244, II Série, de 21 de outubro de 1995, tendo sido alterado pela Declaração n.º 271/98, Diário da República n.º 202, II Série, de 2 de setembro e parcialmente suspenso através da RCM n.º 164/2003, Diário da República n.º 245, I Série-B, de 22 de outubro. O Aviso n.º 4367/2013, Diário da República n.º 61, II Série, de 27 de março de 2013, conferiu eficácia à última Alteração a este Plano, elaborada no sentido de solucionar problemas de execução que foram surgindo ao longo da sua vigência, numa tentativa de adequar os seus objetivos à realidade, tendo em conta as perspetivas de desenvolvimento demográfico, económico e social, a prossecução do interesse público e a salvaguarda dos interesses e das expetativas dos particulares.



Figura 1 – Enquadramento territorial do Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós  
CMPM, Cartografia base: Ortofotos CIMRL, 2014, resolução 0,25m, homologação pela DGT: 28-006-2016

A longa vigência (mais de 22 anos) e a desadequação do Plano ao contexto real e às necessidades, exigências e orientações do planeamento urbanístico atuais, mormente os entraves que tem colocado à realização de projetos de investimento de suma importância para a Vila e para o concelho em geral, considera-se pertinente proceder a **Revogação** do Plano (mecanismo de dinâmica previsto no artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - RJGT), atendendo que daí não decorra prejuízo para os interesses público e privado.

Nesta sequência, em reunião do órgão executivo municipal, de 01-02-2018, foi deliberado, por unanimidade, concordar com a proposta de Revogação do Plano e submete-la, para aprovação, ao órgão deliberativo – Assembleia Municipal de Porto de Mós.

## 2. FUNDAMENTOS DA PROPOSTA DE REVOGAÇÃO

A proposta de revogação do Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós encontra sustentação nos seguintes considerandos:

- a. Execução total das infraestruturas previstas. De acordo com o artigo 6.º do Regulamento do PPVPM “*Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e eletricidade e às drenagens de águas residuais e pluviais.*”, cabendo ao município a execução das necessárias infraestruturas públicas, essenciais ao cumprimento da norma. Atualmente o grau de execução das referidas infraestruturas é de 100%.
  
- b. Obsolescência do normativo. A factualidade deste Plano datar de 1995, ou seja, anteriormente à entrada em vigor da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo de 1998 (Lei n.º 48/98, de 11 de agosto) e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 1999 (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro), atos legislativos que vieram trazer à luz todo um conjunto normativo que mudou o paradigma do ordenamento do território, configura, de *per si*, um cenário de incongruência com as principais diretivas orientadoras do planeamento.

O articulado regulador do Plano denota antiguidade, falta de clareza e omissão de toda uma panóplia de exigências, hoje indispensáveis ao exercício de planear a grande escala, bem como conforma uma situação não coadunável com a evolução de condições determinantes do planeamento, como a socio-economia e a demografia.

- c. Desarticulação com as recentes opções ao nível da estratégia de organização espacial do território e da intervenção urbanística, designadamente, no que se refere à reabilitação do edificado. O Plano é parcialmente abrangido pela ARU (Área de Reabilitação Urbana) da Vila de Porto de Mós e algumas das suas prescrições, nomeadamente no que se refere à manutenção e à demolição de edifícios, colidem com os desígnios de reabilitação urbana emanados tanto dos estudos de delimitação da ARU, como do respetivo instrumento de execução, o Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU).



**Figura 2 – Enquadramento da ARU da Vila de Porto de Mós no Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós**  
CMPM, Cartografia base Ortofotos CIMRL, 2014, resolução 0,25m, homologação pela DGT: 28-006-2016

- d. Situações de desconformidade com o Plano que foram surgindo devido à incapacidade de resposta deste Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) a projetos que, muitas vezes, foram motivados meramente pela necessidade de dotação de condições de habitabilidade/desenvolvimento/funcionamento de edifícios existentes.
  
- e. Antiguidade do Plano vs modernidade do PDM. Nos 20 anos que medeiam a entrada em vigor do PPVPM (1995) e da 1.ª Revisão do PDM (2015), ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, aos mais variados níveis, que se refletiram na forma como se encara o planeamento e a gestão urbana, facto que não encontra enquadramento na estratégia do Plano em questão, proporcionando a existência de dois PMOT assentes em bases de ordenamento díspares.
  
- f. Desaceleração da iniciativa privada que se pode constatar pelos 22 anos de vigência do Plano sem que tenham sido executados todos os projetos particulares previstos, o que denuncia falta de possibilidade e/ou intenção de os implementar.
  
- g. Impossibilidade de concretizar a ocupação definida no Plano por manifestas incompatibilidades com o próprio território, mais concretamente, ao nível do cadastro (parcelado), dado que este Plano não previu qualquer tipo de distribuição de encargos e benefícios inerentes à sua execução, dificultando, assim, o processo de entendimento entre particulares quanto às responsabilidades na constituição dos lotes.

As incompatibilidades surgem, também, ao nível da própria topografia e valores naturais em presença. Na perspetiva da proteção e valorização ambiental, este Plano conflitua com o território que o acolhe, na medida em que programa a implantação de lotes habitacionais em áreas sensíveis (carvalho), inclusivamente, áreas identificadas e

reconhecidas no Plano de Ordenamento do Parque Natural das Serras de Aire e Candeeiros.

### **3. CONCERTAÇÃO**

Tendo como objetivo a clareza e a transparência da gestão autárquica, e dado que a revogação implica consequências ao nível da propriedade privada, foi tido por conveniente convocar os proprietários de prédios abrangidos por este Plano que ainda não concretizaram o nele prescrito, por forma a lhes ser dado conhecimento prévio das implicações do procedimento.

Desta forma, realizou-se, no dia 10 de novembro de 2016 (convocatórias de 18 de outubro de 2016), a reunião com os particulares referidos, na qual foi apresentado o procedimento em questão, assim como os efeitos da sua aplicação.

Acresce que a realização da reunião não obedeceu a qualquer obrigatoriedade legal, mas sim a uma questão de fomentar as decisões participadas.

### **4. EFEITOS LEGAIS DA REVOGAÇÃO**

O procedimento de revogação do PPVPM derroga os demais procedimentos de dinâmica, em curso ou aprovados, apostos a este instrumento de planeamento.

À área de intervenção do Plano aplicar-se-ão as normas dos Instrumento de Gestão Territorial eficazes, em presença, designadamente, o Plano Diretor Municipal (Aviso n.º

8894/2015, de 12 de agosto) e os demais Planos ou Programas hierarquicamente superiores.

A revogação do Plano não produz qualquer efeito sobre a eficácia das Servidões Administrativas e das Restrições de Utilidade Pública em vigor na área.

A revogação do Plano implica a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal.