

MUNICÍPIO DA AMADORA**Aviso n.º 18485/2024/2**

Sumário: Aprovação de normas provisórias na Quinta do Estado.

Plano Diretor Municipal**Estabelecimento de Normas Provisórias**

Torna-se público que, de acordo com o previsto no artigo 134 e ss. do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e em conformidade com a deliberação tomada pela Assembleia Municipal da Amadora, na sua reunião de 14 de dezembro de 2023, sob proposta da Câmara Municipal da Amadora, em reunião realizada em 06 de dezembro de 2023, foi, no âmbito do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora, aprovado o estabelecimento de normas provisórias para parte da parcela de terreno da denominada “Quinta do Estado”, sita na Falagueira-Venda Nova.

O âmbito normativo e territorial das normas provisórias encontra-se fixado no Regulamento e respetiva planta anexa ao mesmo, que se publicam em anexo, que delimita a área abrangida pelas normas provisórias, tendo ambos os documentos sido aprovados na referida reunião da Assembleia Municipal da Amadora.

Para constar, publica-se o presente Aviso que vai ser publicado no *Diário da República*.

26 de janeiro de 2024. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal da Amadora, Vítor Ferreira.

Assembleia Municipal da Amadora**Sessão Ordinária de 14 de dezembro de 2023****Minuta de Deliberação**

Ponto 39 — “Quinta do Estado/Zona Nascente — Estabelecimento de Normas Provisórias — Aprovação (Proposta n.º 684/2023)”;

Apreciado e discutido o teor da proposta da Câmara Municipal supra identificada, documento em anexo, foi a mesma aprovada por maioria, com 21 votos a favor (PS), 5 votos contra (4 CDU e 1 PAN) e 12 abstenções (7PSD, 1 CDS-PP, 2 BE e 2 CHEGA).

A presente minuta de deliberação foi aprovada no final da sessão, nos termos do n.º 3 do Artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, por unanimidade.

14 de dezembro de 2023. — O Presidente, António Ramos Preto. — O Primeiro Secretário, Rui Manuel Gonçalves Lourenço.

Estabelecimento de normas provisórias

O direito à habitação tem vindo a ser objeto de relevante desenvolvimento no que à sua densificação e quadro normativo diz respeito, desde logo com a aprovação de uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, e dos seus instrumentos de execução, mas também com a publicação da primeira lei de bases da habitação, aprovada pela Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro (LBH).

Nos termos do disposto no artigo 22.º da LBH, os Municípios devem aprovar uma carta municipal de habitação, que é um instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal. E, nos termos do disposto no artigo 39.º do mesmo diploma, o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais garantem a existência de bolsas de habitação pública para apoio à política de habitação, sendo que

os fogos das bolsas de habitação pública destinam-se a arrendamento público e são atribuídos por concurso, nos termos do respetivo regime de arrendamento, ou através de processos de realojamento.

Acresce que os municípios devem definir a sua estratégia local em matéria de habitação, nos termos do disposto no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho, que aprovou o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (O 1.º Direito).

Sem prejuízo da evolução legislativa, importa assegurar que as políticas públicas no âmbito da habitação abrangam todos os grupos mais vulneráveis, seja em resultado de fragilidade socioeconómica, seja por corresponderem a determinadas faixas etárias, seja por se encontrarem em situação de risco ou sofrerem de discriminação, ou pela dificuldade de acesso ao mercado habitacional, como resulta do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro, o qual adequou os instrumentos criados no âmbito da NGPH e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à LBH, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social. Este diploma visou reforçar a resposta ao problema estrutural de escassez de habitação pública, assumindo que sem um parque público de habitação de razoável dimensão, a capacidade de resposta do Estado relativamente à garantia do direito de todos à habitação face a situações emergentes, das quais são exemplo as dinâmicas de rápida valorização do mercado habitacional ou o surgimento de uma pandemia, é muito limitada, visando promover uma implementação mais simples, célere e abrangente dos instrumentos já criados para este fim.

Verifica-se, face ao exposto, que a política pública de habitação, em particular ao nível local, assume uma fulcral importância por obedecer a diversos princípios, entre os quais o da universalidade do direito a uma habitação condigna. Essa política pública deve, ao nível autárquico, ter reflexo na estratégia local de habitação, na carta municipal de habitação e/ou na existência de uma bolsa de habitação.

No caso do Município da Amadora, cuja estratégia local de habitação foi já aprovada em reunião de Assembleia Municipal datada de 24 de junho de 2021, é certo que existe uma carência habitacional a colmatar, nomeadamente para efeitos de realojamento e de arrendamento habitacional.

Também o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) considerou que a política pública de habitação dará um contributo essencial para assegurar o acesso generalizado à habitação condigna e a garantia de habitação urgente e temporária, visando investimento relevante em sede de apoio ao acesso à habitação, bem como de construção e reabilitação a custos acessíveis. O PRR nacional é, como se sabe, um programa fundamental que tem como objetivo proporcionar as condições para o desenvolvimento de um conjunto de reformas e de investimentos com vista a retomar o crescimento económico sustentado, reforçando o objetivo de convergência com a Europa ao longo da próxima década, encontrando-se, nesse sentido, organizado em torno de três dimensões estruturantes, a saber, a resiliência, a transição climática e a transição digital, sendo certo que na dimensão de resiliência foram consideradas 9 componentes dirigidas ao reforço da resiliência social, económica e territorial do país, entre as quais se inclui a habitação, a qual visa dar resposta às carências estruturais e permanentes ou temporárias no domínio da habitação. O PRR prevê um avultado investimento nesta componente, e consagra um período de execução até 2026.

Ora, a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora — já submetida à Comissão Consultiva, e que se encontra em sede de concertação -, prevê a criação de uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) para a zona da Falagueira. Esta UOPG abrange uma área de 114,8 ha, é constituída por três Sub-UOPG, e tem por objetivos, entre outros, a promoção de oferta de habitação que atraia nova população e fixe os atuais residentes na Amadora tendo em conta nomeadamente, as estratégias e instrumentos de política previstos na “Nova Geração de Política Habitacional” e na Estratégia Local de Habitação da Amadora.

Em concreto, a Sub-UOPG 2 fica sujeita a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, e a operações urbanísticas promovidas por entidades públicas em cumprimento de políticas de habitação, nomeadamente a Nova Geração de Política Habitacional, as quais podem ser concretizadas por operações de loteamento.

No caso das operações urbanísticas promovidas por entidades públicas em cumprimento de políticas de habitação, nomeadamente a Nova Geração de Política Habitacional, a altura dos edifícios terá um máximo de 6 pisos.

As áreas de cedências e de estacionamento encontram-se também já definidas em proposta de Regulamento elaborado em sede de procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal da Amadora.

No território em causa não foram adotadas quaisquer normas provisórias nos últimos quatro anos, nos termos e para os efeitos consagrados no artigo 141.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial (RJIGT).

Face ao exposto, é inequívoco que as opções de planeamento estão não só densificadas e documentadas no procedimento de revisão do PDM da Amadora, como até já foram objeto de apresentação à comissão consultiva, pelo que foi dado cumprimento às exigências de natureza formal e material para aprovação de normas provisórias, plasmadas no artigo 135.º, n.º 2 do RJIGT, nos termos do presente Regulamento.

Assim, a Câmara Municipal delibera o estabelecimento de normas provisórias, de acordo com o regulamento que a seguir se enuncia, abrangendo a áreas delimitada na planta anexa, tendo por fim antecipar, de forma positiva, opções de planeamento que se encontram suficientemente densificadas e consolidadas no procedimento planificador, permitindo assim adiantar a aplicação de novas orientações que, caso contrário, apenas seriam mobilizáveis com a entrada em vigor do novo plano, de modo a garantir a salvaguarda de um importante interesse público prosseguido pelo plano, traduzido na concretização de políticas públicas de habitação no Município da Amadora.

Artigo 1.º

Âmbito das Normas Provisórias

1 — O Regulamento define o regime de uso do solo transitoriamente aplicável à área delimitada e identificada no Anexo I ao presente Regulamento, estabelecendo as respetivas regras de ocupação, transformação e utilização do solo, durante a elaboração da revisão do PDM da Amadora.

2 — As normas provisórias estabelecidas têm a natureza de regulamento administrativo e vinculam as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — A adoção de normas provisórias nos termos do Regulamento visa a definição, de forma positiva, de regime transitoriamente aplicável à área do território delimitada no Anexo I.

2 — As normas provisórias visam a salvaguarda dos interesses públicos inerentes à revisão do Plano, nomeadamente:

- a) Definição das condições urbanísticas para o desenvolvimento de uma nova centralidade supra-municipal;
- b) Promoção de oferta de habitação que atraia nova população e fixe os atuais residentes na Amadora tendo em conta nomeadamente, as estratégias e instrumentos de política previstos na "Nova Geração de Política Habitacional" e na Estratégia Local de Habitação da Amadora;
- c) Admissibilidade de execução, a curto prazo, de operações promovidas por entidades públicas em cumprimento de políticas de habitação, nomeadamente a Nova Geração de Política Habitacional;
- d) Criação de um Parque Urbano na Falagueira, com área mínima de 43 ha, destinado a atividades recreativas, culturais e lazer da população, que contribua, simultaneamente, para a mitigação do risco de alagamento do Bairro da Venda Nova e para o desenvolvimento dos serviços dos ecossistemas.

Artigo 3.º

Regime aplicável

Na área objeto das normas provisórias aplica-se o disposto no artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 4.º**Operações urbanísticas**

1 — Para a área edificável prevista no Anexo I, e no decurso do prazo de vigência das presentes normas provisórias, são exclusivamente admitidas operações urbanísticas promovidas por entidades públicas em cumprimento de políticas de habitação, nomeadamente a Nova Geração de Política Habitacional, concretizadas por operações de loteamento.

2 — É admitida a existência de pisos térreos destinados a comércio.

3 — O Índice médio de utilização, aplicável à área de intervenção, é no máximo de 0,7 m²/m² sobre a área edificável;

4 — A altura dos edifícios terá um máximo de 6 pisos.

Artigo 5.º**Estacionamento**

1 — O número de lugares de estacionamento privado a prever em edifícios a implantar deve ser calculado de acordo com os seguintes parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo:

a) Mínimo de 0,7 lugar por fogo em tipologia T2 ou inferior;

b) Mínimo de 1 lugar por fogo em tipologia T3 ou superior, e, ainda, quando o fogo possua área superior a 150 m²;

c) mínimo de 1,5 lugar em frações destinadas a comércio.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessário a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

a) Uma área bruta de 20m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

b) Uma área bruta de 25m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não;

3 — O estacionamento de automóveis deverá ser resolvido em cave ou em semicave.

4 — Parte do estacionamento público, a ceder ao município, poderá ser enterrado ou em silo, nas condições a definir pela Câmara Municipal.

5 — As áreas de estacionamento em cave e acima do solo, não são consideradas para efeitos da aplicação do índice de utilização bruto.

Artigo 6.º**Cedências**

1 — Para além das áreas necessárias a usos públicos de estadia e circulação, deverão ser cedidas à Câmara Municipal da Amadora áreas para equipamentos coletivos, e espaços verdes de recreio e lazer correspondentes a 90 m² de terreno por cada fogo ou 120 m² de área de construção, dos quais, 50 m² para equipamentos e 40 m² para espaços verdes e de utilização coletiva.

2 — Em todo o caso, deve ser garantida a área exigida para execução do Parque Urbano consagrado no artigo 2.º, n.º 2, alínea d) do Regulamento, com uma superfície mínima de 8,1 ha.

Artigo 7.º**Âmbito temporal**

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as normas provisórias estabelecidas no presente regulamento vigoram pelo prazo de dois anos a contar da data da sua entrada em vigor, prorrogável por mais um, caso tal se mostre necessário.

2 — As normas provisórias deixam de vigorar com a entrada em vigor da revisão do Plano ou com a verificação de qualquer outra das causas de cessação de vigência previstas na lei.

Artigo 8.º**Entrada em vigor**

As presentes normas provisórias entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

73407 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PSusp_73407_plantanp.jpg

617921618