

I. Fundamentação (Relatório Justificativo) – Casais do Douro

1. O PPCD tinha/tem como objetivo disciplinar o uso, a ocupação estabelecendo um conjunto de princípios, normas e orientações que servirão de suporte à promoção do desenvolvimento socioeconómico, socioambiental e sociocultural sustentável de Casais do Douro. De igual modo, constitui o elemento definidor da gestão urbanística do território objeto do Plano, tendo como objetivos específicos assegurar uma correta e eficaz reabilitação dos edifícios dissonantes e degradados, e a consequente melhoria das condições de vida da população local, disciplinar a construção nova, bem como a qualificação dos espaços públicos.
2. O PP dos Casais do Douro da Câmara Municipal de S. João da Pesqueira, doravante designado abreviadamente como PPCD, foi publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série - N.º 118, de 20 de junho de 2008 segundo o Aviso n.º 18.270, procedimento que lhe conferiu plena “Eficácia”.
3. Dada a (quase integral) falta de concretização do modelo de organização urbana (nomeadamente da sua rede viária estruturante, dos equipamentos, do zonamento das diversas funções preconizadas, etc.), deste PP, que tinha como desiderato fundamental o já descrito no ponto 1 do capítulo II, é de avançar com a proposta de Revogação do PPCD, com o objetivo de criar condições para colocar um “ponto final” no modelo de ocupação do território que se apresenta manifestamente desajustado às condições fundamentais (socioeconómicas, ambientais, culturais e urbanísticas) de desenvolvimento e qualificação da sua área de incidência territorial.
4. Pretende-se, com efeito, inverter o cenário de inércia/imutabilidade a que o seu modelo de ordenamento, conceitos e estratégias atuais conduziram, por se terem mostrado incapazes de responder, não só, às exigências da conjuntura de ordem socioeconómica que se fizeram sentir na última década, mas também, à promoção das estratégias municipais de política económica e urbanística delineadas.
5. Atento o atrás exposto, constata-se que, formalmente, o PPCD se encontra plenamente eficaz, no entanto, desde a sua publicação no Diário da República (em 2008), que o modelo de organização territorial que concebeu e as soluções de zonamento que definiu, se encontram desajustadas face á conjuntura inerente às dinâmicas de desenvolvimento e preocupações atuais, em resultado da evolução das condições sociais, económicas, ambientais e ambientais.
6. Com a entrada em vigor em 2008, portanto, passados 16 anos desde a aprovação do PPCD ocorreram várias alterações legislativas quer ao nível do RJIGT (DL 46/2009, DL 80/2015 e consequentes alterações) quer ao “nascimento” da nova Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei 31/2014 e demais alterações), doravante designada como LBPPSOTU, criando um inevitável

desfasamento entre o modelo, conceitos e estratégias que estiveram na sua origem e os modelos de desenvolvimento estratégico, atualmente preconizados.

7. Há mais de uma década que se vem assistindo, pois, à incapacidade deste instrumento de gestão territorial em acompanhar e se ajustar às necessidades de desenvolvimento urbanístico da sua área territorial de influência, pois, no seu período de vigência, não se verificaram quaisquer desenvolvimentos urbanísticos estruturantes e/ou significativos, tendo essa ausência contribuído para o quadro de imutabilidade e estagnação desse território.
8. A ausência de iniciativas de investimento públicas e/ou privadas para esta área, cujos efeitos se traduziram na falta de implementação do PP e de execução das infraestruturas, equipamentos/áreas verdes e demais projetos (revelando a completa ineficácia do seu programa de execução e plano de financiamento), permitiu evidenciar a desadequação do PPCD como Instrumento de Gestão Territorial (IGT) apropriado à promoção do desenvolvimento desta zona, demonstrando, pois, que o modelo de organização urbana e respetiva proposta de zonamento preconizado não se encontram em alinhamento com as estratégias de política urbanística atuais definidas para o desenvolvimento do território municipal.
9. Perante a hipótese de se optar por um procedimento de revisão deste IGT e de o reencaminhar à sua atual figura de PP, levantam-se sérias dúvidas e colocam-se algumas reservas, na medida em que o próprio Plano Diretor Municipal de S. João da Pesqueira (PDMSJP), aprovado de acordo com o Aviso n.º 8947/2018, publicado no DR, 2.ª série, nº 125 de 2 de julho de 2018, configura uma estrutura regulamentar mais densificada e bem mais flexível e adaptada à realidade dos diversos espaços geográficos que constituem a sua área de incidência territorial, com uma visão mais ajustada à natureza e potencialidades dos espaços territoriais em questão, pelo que, parece fazer todo o sentido que o PDMSJP passe a constituir o regulamento jurídico-administrativo aplicável aquele território.
10. Assim, perante os evidentes desajustamentos e o óbvio quadro de inércia, bem como, pela necessidade clara, de se repensar/rever as estratégias de política urbanística originalmente definidas, considera-se da maior pertinência e oportunidade equacionar a revogação do PPCD. A opção de revogação deste PP afigura-se como o mecanismo de dinâmica de IGT's, mais adequado e consentâneo com o interesse público, uma vez que:
 - i. está em causa, por fim ao normativo de um IGT, territorialmente desatualizado e de modelo, conceitos e estratégias desajustadas face ao modelo urbanístico atualmente preconizado, cujas disposições e organização urbana se encontram a obstaculizar a almejada requalificação

urbanística e a constituição de um espaço que se assume territorialmente estratégico para a instalação de novas atividades económicas, a atração de novos projetos de investimento, contribuindo para diversificação setorial e a criação de emprego;

ii. deste procedimento, não advirá qualquer vazio de regulamentar, pois, passarão a ser aplicáveis à sua área de incidência territorial, os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos, e ainda, o modelo de organização espacial patente na estrutura de ordenamento do PDMSJP em vigor, os quais introduzem um quadro normativo mais densificado e bem mais adequado à gestão das necessidades e à realidade das presentes dinâmicas de desenvolvimento;

iii. a revogação do PPCD, não será suscetível de afetar as licenças, comunicações prévias ou informações prévias válidas e eficazes, bem como, os atos administrativos de aprovação de projetos de loteamento e de arquitetura que ainda se mantenham válidos e eficazes, conforme decorre dos princípios gerais de aplicação para o futuro de novos regulamentos jurídico-administrativos;

iv. não se prevê, salvo melhor opinião, que o procedimento de revogação deste PP venha a gerar o dever da justa indemnização, a que se refere o n.º 2 e n.º 4 do art.º 171.º do RJIGT, quer porque (cf. referido na alínea anterior) não aparenta acarretar “O sacrifício de direitos e compromissos preexistentes e juridicamente consolidados, que determine a caducidade, revogação ou alteração das condições das licenças, comunicações prévias ou informação prévia válidos e eficazes...”, quer ainda, porque eventuais restrições singulares que a revogação venha a impor às possibilidades objetivas de aproveitamento do solo irão ocorrer já para além do período de três anos a contar da sua entrada em vigor.

11. Resumem-se de seguida, mais alguns dos considerandos que fundamentam a presente proposta de revogação:

i. Ausência, total, de execução das Infraestruturas, Equipamentos, Áreas Verdes (de proteção/lúdicas), Acessibilidades, entre outras, previstas: Por dependerem da ação determinante (e quase exclusiva) do Município, como forma de qualificação, incentivo e promoção de solo infraestruturado e, ainda, pelo facto das políticas públicas e de investimento, neste último decénio, não terem privilegiado o desenvolvimento desta área territorial, não foi executado quaisquer ações estruturantes constantes do Programa de Execução/Plano de Financiamento, que acompanhou o PPCD. A seguir, reproduz-se o Programa de Investimento, **não executado**, do PPCD:

Carácter Público¹

	Ações Proposta no Plano	Identificação	Intervenção	Intervenções Municipais			Estimativa de Custos (euros)	Fontes de Financiamento
				Curto Prazo	Médio Prazo	Longo Prazo		
				0-3	3-6	6-9		
Edificado	Ação n.º 1 Cultural e Museológica	Lagares	Musealização		X		A estimar em projeto	Agris Acção 7 – Subacção 7.1 PENT
	Ação n.º 2 Sócio-Educacional	Escola Primária Unidade de Intervenção n.º 4	Espaço Multiusos, Centro de Convívio, Centro de Interpretação Ambiental	X			A estimar em projeto	Programa de Investimentos da DGOTDU Programa de Equipamentos
	Ação n.º 4 Recuperação	Igreja Unidade de Intervenção n. 3	Recuperar	X			A estimar em projeto	Programa de Investimentos da DGOTDU Programa de Qualificação de Áreas de Uso Público
		Cemitério Unidade de Intervenção n.º 1		X				
Espaço Público	Ação n.º 5 Reabilitação	Largo da Igreja Unidade de Intervenção n. 3	Reabilitar	X			69295,68	Programa de Investimentos da DGOTDU Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas – PRAUD Obras
		Ação n.º 6 Recreio e Lazer	Espaço Verde Didático e de Lazer Unidade de Intervenção n.º 5	Reabilitar	X			75499,96
	Percurso Pedestre e sinalética		Recuperar	X			A estimar em projeto	PENT
	Zona envolvente à Escola Primária Unidade de Intervenção n.º 4			X			52480,78	Programa de Investimentos da DGOTDU Programa de Equipamentos
	Ação n.º 7 Enquadramento	Zona envolvente ao cemitério Unidade de Intervenção n.º 1	Reabilitar	X			53371,37	Programa de Investimentos da DGOTDU Programa de Qualificação de Áreas de Uso Público
		Zona envolvente à capela Sr. do Desprezo Unidade de Intervenção n.º2	Reabilitar	X			37209,89	
		Arruamentos	Ação n.º 8 Reabilitação	Rua Cabo do Povo		X		
Rua da Rómaseira				X			8233,5	
Rua do Cemitério				X			21146,53	

¹ Programa de Execução de carácter Público do Relatório do Plano de Pormenor e Salvaguarda de Casais do Douro

		Rua Sr. do Desprezo		X			32341,2	
		Rua do Forno		X			3874,37	
		Rua da Escola		X				
		Rua da Fonte		X			9619,84	
		Estrada Nacional 222		X				
Infra-estruturas	Ação n.º 9	Águas Pluviais	Qualificação	X			133597,13	Agris Acção7 - Subacção 7.1
		Telecomunicações		X				
		Distribuição de energia elétrica	Requalificação	X			313041,22	
		Iluminação pública		X				
		Saneamento	Colmatção	X			5186,64	

Carácter Privado²

	Acções Propostas no Plano	Identificação	Intervenção	Intervenções Municipais			Estimativa de Custos	Fontes de Financiamento
				Curto Prazo	Médio Prazo	Longo Prazo		
				0-3	3-6	6-9		
Edificado	Acção n.º 3 Acção Cultural, Turística e comercial	Lagar e anexos	Criação de um alojamento de turismo rural; Infra-estruturas de apoio ao desporto ao ar livre		X		A estimar em projecto	PENT e PIT
		Casas em ruínas	Taberna Regional; Venda de produtos regionais;		X		A estimar em projecto	
		Lagar	Enoteca		X		A estimar em projecto	
		Lagar	Restaurante Temático		X		A estimar em projecto	
		Capela Sr. do Desprezo	Recuperar		X		A estimar em projecto	Agris Acção 7 – Subacção 7.1
	Acção n.º 10 Medidas Correctivas	Habitacões dissonantes	Reabilitação das fachadas, telhados, e substituição de portas e janelas		X		A estimar em projecto	Agris Acção 7 – Subacção 7.1
	Acção n.º 11 Recuperação e Reabilitação	Habitacões sinalizadas na planta <i>Soluções de Habitabilidade</i>	Recuperar e reabilitar		X		A estimar em projecto	SOLARH PROHABITA Programa Porta 65

² Programa de Execução de carácter Privado, do Relatório do Plano de Pormenor e Salvaguarda de Casais do Douro

- ii. Obsolescência do normativo: O facto de ter sido publicado no Diário da República (DRE), 2.ª série - N.º 118, de 20 de junho de 2008 segundo o Aviso n.º 18.270, procedimento que lhe conferiu “Eficácia”, que a conceção deste Plano se desse sob enquadramento, quer da anterior Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território (Lei n.º 54/2007, de 31/08), quer ainda, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro (RJIGT), diplomas estes, que se viram, posteriormente revogados, respetivamente pela nova LBPPSOTU (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e pelas sucessivas versões do RJIGT (desde o DL n.º 380/99 de 22 de setembro e demais alterações a que foi sujeito, até ao recente DL n.º 80/2015 de 14 de maio), que vieram introduzir uma série de normativos (nas vertentes do planeamento e do ordenamento do território, do urbanismo e edificação, do cadastro e da cartografia) que mudaram o paradigma do ordenamento do território e do urbanismo. Esta reforma veio enfatizar a antiguidade da estrutura reguladora do PP, da desatualização do seu modelo, conceitos e definições, face aqueles que são, atualmente, os modelos urbanísticos preconizados, os novos critérios e nomenclaturas, com vista à promoção da mudança do paradigma urbano e de um desenvolvimento territorial harmonioso, coeso, integrado e sustentável, e que contribua para o relançar de práticas de planeamento e gestão territorial mais transparentes, sustentáveis, justas e responsáveis.
- iii. Ausência/Baixo índice de iniciativa privada: nos anos de vigência do PP, constatou-se praticamente, a ausência de novos projetos de iniciativa particular, mesmo aqueles elegidos como estruturante no seu Programa de Execução e Plano de Financiamento. Por outro lado, não se regista/vislumbra qualquer intenção privada na implementação do Programa de Execução do PP.
- iv. Antiguidade do PU em contraponto com a Contemporaneidade do PDMSJP: no período que medeia a aprovação do PPCD (2008) e do PDMSJP (2018), ocorreram mudanças conjunturais e estruturais, quer ao nível da economia europeia e nacional, quer ao nível legislativo/normativo, que se vieram a refletir na forma como se passou a abordar/ o ordenamento do território /urbanismo e ainda, a gestão urbanística, facto que não encontra enquadramento no PP, nem no seu modelo de organização territorial, nem tão pouco, na sua base estratégica para as políticas urbanas que pretende concretizar, o que implica que ficássemos perante dois IGT’s sustentados por bases de ordenamento e princípios de planeamento e gestão distintos.