

# Plano de Pormenor dos Atoleiros

Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação

## Relatório (RLPPA)

Revisão C- 7.20

Julho 2020

# Índice

1.	Introdução	5
2.	Localização da área de intervenção (e justificação da respetiva evolução)	5
3.	Objetivos do plano	7
4.	Contexto para a elaboração do Plano e antecedentes	8
5.	Avaliação das condições em presença	11
5.1	Condições Ambientais	12
5.2	Condições Geológicas e Geotécnicas	13
5.3	Condições Económicas, Demográficas e Sociais	13
5.4	Condições Culturais e Patrimoniais	14
6.	Reclassificação para solo urbano	15
6.1	Demonstração da indisponibilidade e aproveitamento do solo urbano	27
6.2	Sistema de infraestruturas existentes e serviços associados	29
6.3	Viabilidade económico-financeira da proposta	30
6.4	Inserção no modelo de organização do sistema urbano	30
6.5	Fluxos de população, bens e informação	31
6.6	Garantia de acesso aos equipamentos de utilização coletiva	31

6.7	Coerência e contenção da fragmentação territorial-----	32 -
6.8	Avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais-----	32 -
6.9	Estruturação do aglomerado urbano-----	34 -
6.10	Compatibilização com os programas territoriais-----	34 -
7.	Enquadramento do PPA nos planos e instrumentos de gestão territorial vigentes -----	35 -
7.1	PROT-----	35 -
7.2	Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo -----	35 -
7.2	Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio -----	36 -
7.4	Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos-----	37 -
8.	Fundamentação Técnica das soluções propostas-----	38 -
8.1	Desenho urbano / Conceção -----	38 -
9.	Condicionantes -----	38 -
9.1	Domínio Hídrico -----	38 -
9.2	Proteção de montado de sobro-----	39 -
9.3	Salvaguarda do património arqueológico -----	39 -
9.4	Servidão de rede elétrica -----	40 -
9.5	Servidão de Estrada Nacional -----	40 -
10.	Plano de acessibilidades -----	40 -
11.	Dimensionamento e capacitação de áreas verdes/ espaço público, equipamentos e estacionamento-----	40 -
11.1	Espaços verdes -----	41 -
11.2	Equipamentos -----	42 -
11.3	Características da rede viária -----	42 -
11.4	– Inter-relação da rede viária -----	43 -
11.5	– Estacionamento-----	43 -
12.	Estrutura Ecológica Municipal-----	44 -
13.	Composição da Equipa Técnica-----	44 -
14.	Anexos-----	48 -

14.1 Aviso de deliberação de aprovação de elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2.3+S de Mação -----	48 -
14.2 Expropriação de parcela de terreno para construção da Escola EB 2.3+S de Mação -	49 -
14.3 Publicação em DR da deliberação de aprovação da elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2.3+S de Mação-----	51 -
14.4 Memória descritiva da operação de Loteamento dos Atoleiros -----	52 -

## **1. Introdução**

O presente relatório constitui o suporte de fundamentação técnica do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3+S de Mação, doravante designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros ou PPA, suportado na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção, no contexto de oportunidade e necessidade da sua elaboração, nos antecedentes e nos objetivos que pretende alcançar. São também avaliadas as condições ambientais, geológicas e geotécnicas, económicas, sociais e culturais e patrimoniais.

A implementação do PPA acarreta ainda a reconversão de uma porção de solo rústico para urbano e alteração da delimitação do perímetro urbano de Mação, pelo que são aqui também enquadrados os critérios que justificam estas alterações.

O PPA foi elaborado de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, com observância das diretrizes do Plano Diretor Municipal de Mação, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/94 e restante legislação complementar que vigora para a área de intervenção.

## **2. Localização da área de intervenção (e justificação da respetiva evolução)**

A área de intervenção do PPA localiza-se na sede do concelho de Mação, na zona envolvente à Escola EB 2,3+S de Mação, na zona dos Atoleiros.

De acordo com o representado na Planta de Implantação, o PPA tinha, inicialmente, uma área de intervenção de 125744m<sup>2</sup>, delimitando-se a Este pela Av. Sá Carneiro e parcelas adjacentes, a Norte pela N244 / Rua Dr. Vicente Mendes Mirrado, a Oeste pelo limite urbano da Vila de Mação e a Sul pela linha de água existente no local. Entretanto, no decurso do procedimento de aprovação e, sobretudo, em virtude da interação procedimental com as demais Entidades Públicas envolvidas no processo de planeamento, a área passou a ter 127.681,15m<sup>2</sup> (em 2019), passando a incluir designadamente parte da Av. Vicente Mendes Mirrado e o Caminho da Lomba.

Tal evolução ficou a dever-se à exigência de uma nova cartografia, exigida no procedimento de aprovação do plano. Com efeito, esta nova cartografia, mais rigorosa, permitiu uma correta e judiciosa representação da realidade, com um pormenor que as anteriores bases não alcançavam.

Assim, o aumento de área acima identificado não é mais do que a melhor representação da mesma realidade, não existindo qualquer intenção de aumento de área no decurso do procedimento de aprovação do plano.

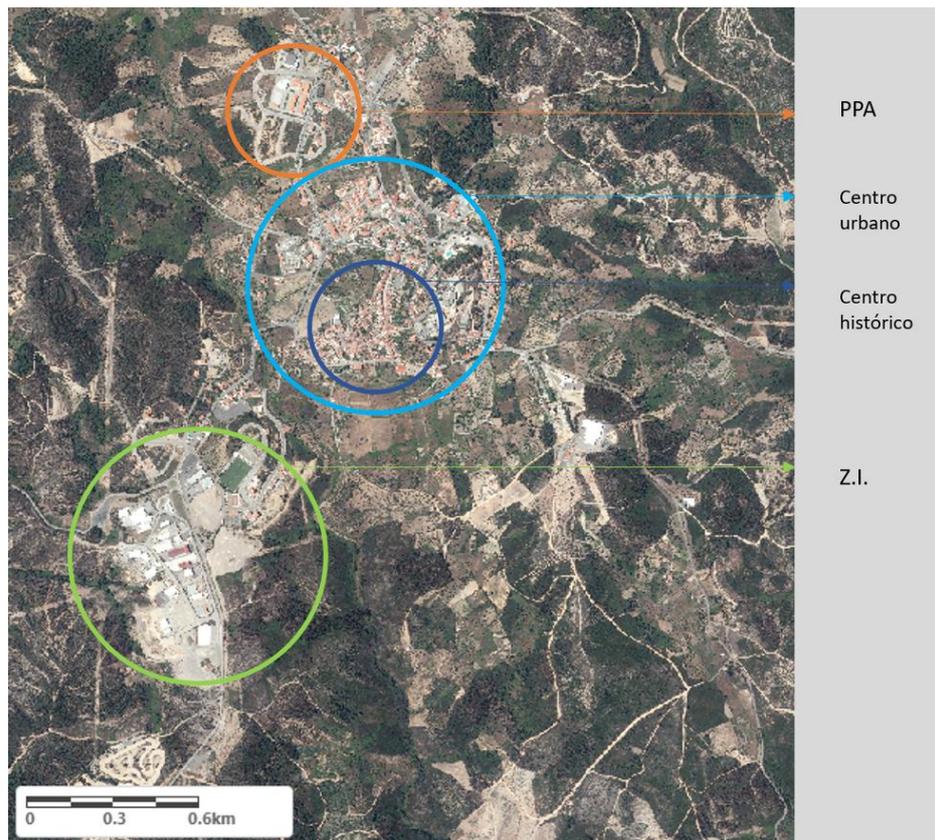
Sendo que, o aumento de área, apenas por acerto da cartografia, levou, naturalmente, à necessidade de ajustes a certos elementos, que não poderiam deixar de ficar afetados por esta correção.

Assim, ficou afetada a configuração e o polígono de implantação, designadamente nos lotes 16 a 19, mas apenas na medida em que o exigia a retificação de cartografia.

Em suma, as áreas de implantação e de construção aumentaram ligeiramente, por força das correções referidas, para que, em coerência, se mantivesse o índice de construção inalterado. Pese embora um conhecimento do território que permite saber que as opções de construtivas anunciadas não vão esgotar as áreas máximas admitidas, a verdade é que, existe uma necessidade de manter a base de cálculo que se adotou no início do trabalho, para facilitar o produto da perequação.

Prosseguindo, a localização da área de imantação do plano encontra-se na continuidade do tecido urbano do centro urbano de Mação, numa zona de crescimento e evolução urbana do aglomerado. Apresenta boas acessibilidades, infraestruturas e equipamentos, nomeadamente a Escola EB 2,3+S de Mação que é a principal do concelho, sede do Agrupamento de Escolas Verde Horizonte e a piscina municipal coberta. Pelas suas características, este é um local de utilização frequente pela população residente de Mação e das localidades circundantes e é também um canal de acesso principal da sede para noroeste do concelho.

Figura 1 – Situação indicativa do território e enquadramento



Fonte: Imagem esquemática elaborada tendo como fundo o ortofotomapa 10k de 2012, sem escala

### 3. Objetivos do plano

O PPA procura essencialmente assumir um carácter instrumental e programático, na prossecução das intenções de regular e ordenar através de uma solução urbanística e de um instrumento de gestão territorial apropriado, a área envolvente da Escola EB 2,3+S de Mação, na zona dos Atoleiros.

Deste modo, os termos de referência que consubstanciam a necessidade de elaboração do plano, apresentam-se alinhados com os seguintes objetivos gerais, em correspondência com os expostos no Artigo 2.º do Regulamento do PPA:

- a) Ordenar o território, assegurando a articulação entre os usos habitacionais, comerciais, serviços e ecológicos, promovendo a respetiva reestruturação fundiária.

- b) Articular e promover o desenvolvimento urbano qualificado da vila de Mação, em continuidade do espaço urbano central;
- c) Criar condições atrativas à fixação da população;
- d) Estabelecer mecanismos de coordenação entre as propostas de ocupação territorial e os compromissos previamente firmados.

O PPA tem ainda como objetivos específicos:

- a) Definir a implantação das construções em estreita articulação com os objetivos de conservação e reabilitação ecológica e de exploração do potencial natural que a inserção na área da proposta lhe permite;
- b) Desenvolver um corredor de proteção à linha de água existente, prevendo a sua reabilitação e integração no tecido urbano existente e proposto.
- c) Estabelecer regras de edificabilidade para conferir unidade e continuidade ao espaço a construir, harmonizando a sua relação paisagística e com as características do tecido urbano e edificado da vila;
- d) Equilibrar por meio de um Instrumento de Gestão Territorial os compromissos e relações entre os intervenientes privados e administração pública, em particular a autarquia, para uma justa distribuição dos benefícios e encargos associados ao PPA.

Além do acima disposto, o PPA visa efetivar a reclassificação e requalificação dos solos abrangidos pela área de intervenção, no sentido de garantir uma correta adaptação aos critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis ao território nacional.

#### **4. Contexto para a elaboração do Plano e antecedentes**

O PPA surge do compromisso assumido pela CMM com os proprietários dos terrenos para a construção do edifício da nova Escola EB 2,3+S de Mação. Em termos cronológicos, os antecedentes apresentam-se da seguinte forma:

- **19 de dezembro de 1999** - Em Reunião de Câmara, foi tomada por unanimidade a decisão política de aceitar a proposta apresentada

pelo Sr. Manuel Vicente Mendes Mirrado, tendente à aquisição por parte da CMM do terreno necessário para a construção da Escola, possibilitando assim que o concelho de Mação ficasse dotado de uma escola nova e moderna.

A proposta então apresentada consistia na disponibilidade de cerca de 33.000 m<sup>2</sup> de terreno para a construção da Escola, ficando a CMM obrigada à execução de um loteamento nos remanescentes 40.000 m<sup>2</sup>, denominado de Urbanização dos Atoleiros. Assim sendo, a área total do terreno era de 73.320 m<sup>2</sup>. À data e com os valores de então, foi calculado que a execução do loteamento custaria 300.000,00€ e seria este o valor efetivamente a pagar pelo terreno.

Para além desta proposta, foi analisada também outra hipótese de construção da Escola na zona de Vale Perto – Chãs. Esta hipótese consistia na aquisição por parte da CMM, de um terreno com uma área de cerca de 50.000 m<sup>2</sup> ao preço de 35,00€/m<sup>2</sup>, o que totalizava um valor de 1.750.000,00€ aos proponentes.

Dos contactos que foram estabelecidos e mantidos com a Direção Regional de Educação do Centro (DREC) no sentido de construir uma nova escola no concelho, era fundamental aquilatar das preferências daquele organismo em relação à localização da mesma. Após visita aos dois locais supramencionados e a uma terceira zona, o Marco, a DREC pronunciou-se no sentido de que a melhor localização para implantar a nova escola seria, por ordem de adequabilidade, os Atoleiros, seguido de Vale-Perto – Chãs e, por fim, Marco.

Assim sendo, a CMM optou pela primeira hipótese para a localização da Escola, na zona dos Atoleiros. O Sr. Manuel Mirrado cedeu imediatamente os terrenos necessários à construção da nova Escola e das piscinas cobertas e a CMM iniciou os trabalhos no sentido de desenvolver uma estrutura urbana que enquadrasse o contrato outorgado e satisfizesse ambas as partes.

Este foi o contexto em que surgiu a figura do Plano de Pormenor. Face à avaliação fundiária das propriedades do Sr. Manuel Mirrado, cuja contrapartida pela cedência dos terrenos seria a urbanização dos

remanescentes 40.000 m<sup>2</sup>, concluiu-se que não era possível desenvolver um modelo urbano estruturado e racional. Para desenvolver um plano coerente, a CMM considerou que seria vantajoso incluir no plano os terrenos confinantes e encravados na operação.

Deste modo, ao invés do resultado de operações de loteamento avulsas, consegue-se a concentração de parcelas destinadas a equipamentos de utilização coletiva (Escola e Piscina) onde eles são mais necessários, independentemente da localização dos terrenos de onde são provenientes.

- **13 de setembro de 2000** - O Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2.3+S de Mação foi deliberado mandar elaborar em Reunião de Câmara Municipal (aviso de deliberação em anexo).
- **9 de maio de 2001** – Publicação em Diário da República da expropriação de parcela de terreno necessária para a construção da Escola EB 2,3+S de Mação (extrato em anexo)
- **2001** – Inauguração da Escola EB 2,3+S de Mação
- **26 de setembro de 2001** - A decisão de elaboração do Plano de Pormenor foi publicitada em Diário da República n.º 224, IIª Série, Apêndice n.º 112 de 26 de setembro de 2001, assim como noutros periódicos (publicação em anexo).
- **12 de fevereiro e 24 de julho de 2003** – Aprovação, em Reunião de Câmara, da realização da operação de loteamento designada como Atoleiros. Numa primeira fase a CMM comprometeu-se a realizar a operação de loteamento de parte dos terrenos cedidos para o domínio público pelo Sr. Manuel Mirrado, a nascente da Av. Dr. Francisco Sá Carneiro e de parte da área onde foi construída a Escola EB 2,3S de Mação (memória descritiva em anexo).
- **31 de julho de 2003** – Emissão do Alvará de Loteamento n.º 2/2003, que corresponde ao Loteamento dos Atoleiros, totalmente integrado em solo urbano classificado com área urbanizável. O loteamento dos Atoleiros consistiu na criação de dezasseis lotes, dos

quais sete destinados a habitação coletiva e comércio em quatro pisos e cave destinada a estacionamento, um lote para habitação bifamiliar e comércio em dois pisos e cave para estacionamento, e oito lotes destinados a moradias unifamiliares em banda, em dois pisos.

- **2004/2005** – Realização da empreitada respeitante à primeira fase de urbanização, que correspondeu ao Loteamento dos Atoleiros. As obras de urbanização foram realizadas por um valor de 198.060,86€ mais IVA, comportado na sua totalidade pela CMM.
- **Julho de 2006** - Com o desenvolvimento dos trabalhos do PPA, foram convocados todos os proprietários dos terrenos abrangidos pela área de intervenção, e realizadas reuniões individuais com aqueles que não puderam comparecer, nas quais foi apresentada a proposta do PPA, incluindo esclarecimentos acerca da distribuição de encargos e benefícios, com vista à obtenção de autorização para avançar com os trabalhos de urbanização, ainda antes do PPA estar aprovado.
- **2007** - Foi levado a efeito um concurso público para uma outra empreitada que correspondia às obras necessárias à realização da segunda fase (área remanescente da área de intervenção do PPA que não tinha sido incluída na primeira fase de urbanização em 2004/2005), tendo sido adjudicada a empreitada pelo valor de 274.800,00€ mais IVA, comportado na sua totalidade pela CMM.
- **março de 2007** – Inauguração da Piscina Municipal Coberta.

## 5. Avaliação das condições em presença

No contexto atual, a situação física e efetivamente construída e urbanizada no terreno não corresponde à situação legal e à estrutura fundiária proposta.

As obras de urbanização resultantes do compromisso assumido pela CMM encontram-se concluídas, incluindo os arruamentos, passeios, estacionamento, infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, telecomunicações e eletricidade (não está efetuada nem prevista a instalação de rede de abastecimento de gás), equipamentos e zonas verdes envolventes aos equipamentos e ao longo dos arruamentos.

No Loteamento dos Atoleiros encontram-se edificados 5 lotes privados. Prevê-se a integração deste loteamento no PPA, renegociando os direitos de construção com os proprietários dos lotes (e conseqüente alteração do loteamento). No PPA, o Loteamento será assumido como o produto da transformação fundiária decorrente da proposta do plano.

O PPA pretende assim normalizar a situação, para que todos os intervenientes vejam a sua situação regularizada, que a nível cadastral, registal e fundiário, quer em termos de compensações, perequações e cedências devidas acordadas aquando da decisão de elaboração do PPA através de compromissos urbanísticos assumidos.

### **5.1 Condições Ambientais**

O PPA enquadra a valorização e salvaguarda das condições ambientais em presença, nomeadamente a proteção e requalificação da linha de água existente no seu limite.

Conforme apresentado no Relatório de Avaliação Ambiental que acompanha o PPA, os usos previstos prosseguem os princípios de racionalização de ocupação de média e baixa densidade do solo urbano, sem conseqüências para o ambiente significativamente diferentes das atuais previstas no PDMM nem características que acarretem problemas ambientais específicos.

A área de intervenção, quase totalmente incluída no perímetro urbano delimitado pelo PDMM não se reveste de qualquer estatuto protegido específico.

A realização do PPA não coloca em causa a implementação da legislação vigente em matéria de ambiente e reforça a importância do mesmo, ao apresentar tratamentos específicos para a área ambiental mais sensível em presença, que é linha de água e sua área adjacente.

A proposta apresentada contribui ainda para a consolidação da Estrutura Ecológica Municipal, valorizando a paisagem e os recursos naturais em presença.

## 5.2 Condições Geológicas e Geotécnicas

A área de intervenção está localizada na área geológica do Maciço de Mação-Penhascoso da Zona Centro-Ibérica, formado por Rochas Magmáticas Intrusivas, especificamente pórfiro granítico de grão médio, de acordo com a Carta Geológica do Concelho de Mação.

As condições geológicas e geotécnicas do local do PPA foram analisadas pelo Laboratório de Betão e Solos do GAT de Tomar, por iniciativa da CMM em 2003, aquando da elaboração da operação de Loteamento dos Atoleiros.

O resultado dos ensaios realizados no local pode ser consultado em anexo ao presente Relatório.

## 5.3 Condições Económicas, Demográficas e Sociais

O concelho de Mação está organizado em seis freguesias, resultado da união das freguesias de Abobreira, Mação e Penhascoso, ao abrigo da Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro. Esta união de freguesias, onde se localiza o PPA, corresponde a um terço do território e mais de metade da população residente no concelho.

O território, de baixa densidade (18,3 habitantes por km<sup>2</sup>), em muitos locais com um povoamento disperso, faz com que o sistema urbano de dinâmicas sociais e funcionais ocorram, muitas vezes, através da inter-relação com os territórios dos concelhos vizinhos, dada a longa distância de alguns lugares à sede do concelho.

As dinâmicas socioeconómicas do concelho são uma amálgama das características das suas freguesias. Nas freguesias mais distantes já sede do concelho, Envendos, Amêndoa e Cardigos, as dinâmicas demográficas têm sido particularmente desfavoráveis, com ligeiras perdas demográficas e um constante aumento do envelhecimento da população residente (mais de 40% tem mais de 65 anos).

Por outro lado, verifica-se que a Freguesia de Mação tem tido um carácter catalisador no território, atraindo o maior número de residentes (2228 em 2011, de acordo com os dados censitários), muitos deles em idade ativa, tornando-a

numa freguesia com uma densidade populacional cerca de duas vezes superior à do concelho.

Mação é ainda responsável pela alteração da tendência de empregabilidade no concelho, que estava particularmente ligada às atividades do setor primário até 2001, e em particular ao setor florestal (que ocupa 82% do solo do concelho). A partir daí aumentou exponencialmente o número de postos de trabalho no setor terciário (e consideravelmente, no setor secundário), o que fez com que a sede do concelho se tornasse particularmente atrativa. A população que reside e trabalha na Freguesia de Mação é de 75%, a mais alta das freguesias do concelho.

Desta forma, torna-se essencial encontrar respostas adequadas para que seja possível o desenvolvimento urbano e económico do concelho, integrado numa estratégia maior que enquadra diversos tipos e ações, intervenções e iniciativas.

Assim, no campo do desenvolvimento económico industrial, a CMM encontra-se a estudar o alargamento da Zona Industrial das Lamas, em Mação, dado o sucesso que tem sido alcançado nos últimos anos; por outro lado, é essencial dotar o território de respostas habitacionais adequadas, que, na sua atual ausência, passam essencialmente pela entrada em vigor PPA, que dota a vila de uma nova zona de expansão, controlada e coordenada com os investimentos públicos em infraestruturas e espaços e equipamentos de utilização coletiva.

#### **5.4 Condições Culturais e Patrimoniais**

O património de Mação assume-se como parte da identidade do concelho, que é caracterizado por uma particular riqueza dos recursos endógenos naturais e por uma extensa rede hidrográfica.

Mação detém, também, um importante património histórico cujo acervo tem início na pré-história e na arte rupestre, com diversos achados arqueológicos identificados ao longo do território do município. O património religioso estende-se por diversas localidades com igrejas e capelas, de entre as quais se destaca a Igreja de Nossa Senhora da Conceição, classificada como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro.

Estas condições do território são os grandes recursos turísticos do concelho.

Na área de intervenção do PPA não está localizado ou identificado qualquer tipo de património construído, pelo que a proposta não impacta diretamente nestes recursos. A probabilidade é baixa, mas caso venham a ser encontrados vestígios arqueológicos no local, devem ser adotados os procedimentos constantes no artigo 11.º do Regulamento do PPA.

## **6. Reclassificação para solo urbano**

A reclassificação para solo urbano decorre de um conjunto de fatores e justifica-se, ao abrigo do Artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, pelo cumprimento dos critérios de classificação de solo como urbano, dispostos no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Neste primeiro ponto da fundamentação, procura-se demonstrar a forma correta de interpretar as normas pertinentes, tendo em conta as particularidades do caso concreto e, bem assim, a necessidade de garantir quer a correta prossecução do interesse público, com respeito pelo princípio da legalidade, quer os direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares. Neste segmento, enfatiza-se, então, a síntese interpretação / aplicação que, no caso concreto, permite alcançar a segurança jurídica e, bem assim, respeitar os fins legalmente cometidos ao exercício administrativo de planificação.

Não obstante, nos demais pontos (do ponto 6 do presente relatório), ensaia-se a resposta possível aos requisitos que a lei impõe para casos distintos do presente.

Vejamos, então.

### **A) A reclassificação do solo**

#### **A.1) A origem**

A compreensão da necessidade de reclassificação do solo, ora proposta, pressupõe que seja dado o devido valor aos elementos temporais e contextuais, que assumem o relevo decisivo no caso concreto.

Como resulta dos elementos que enformam o PPA, a origem, formal, da planificação ora em análise data de setembro de 2000. Isto é, há quase duas décadas. O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial dava, então, os seus primeiros passos, ainda nas primeiras versões do Decreto-Lei n.º 380/88, de 22 de setembro, longe, portanto, da revisão operada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sequência da aprovação das bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Porém, o que é verdadeiramente relevante é a pretensão material, a visão para o território que lhe antecede (leia-se: ao início formal do procedimento) e que foi parcialmente concretizada, como resulta claro da descrição encetada.

Assim, a correta análise da proposta de reclassificação do solo depende, sobretudo, da capacidade de atribuir aos dados referidos o devido relevo.

## **A.2) A planificação e a realidade**

A planificação só poderá cumprir a sua função, prosseguindo os vários interesses públicos (por vezes conflitantes), com o necessário respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares, se der o devido peso ao dever de ponderação.

O dever de ponderação, que resulta, entre outros, do disposto nos artigos 8.º a 19.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), tendo diversas concretizações posteriores, no mesmo diploma e fora dele, como sejam as matérias respeitantes ao conteúdo material e ao conteúdo documental dos planos, impõe, desde logo, como primeiro e essencial passo, a correta recolha do material de ponderação.

Ora, os elementos que compõe, *latu sensu*, a proposta são de molde a demonstrar a necessidade da reclassificação que se pretende operar, a qual, segundo se percebe, já foi compreendida na fase de cooperação administrativa entretanto concretizada.

Com efeito, as diversas entidades e, em concreto, a CCDR, compreenderam, sem margem para dúvidas, a origem do instrumento de gestão territorial que se perspetiva, o contexto histórico e legislativo em que o mesmo surgiu, a

interação deste instrumento com outras formas de gerir o território, como sejam o loteamento e os compromissos conexos, tudo isto tendo presente a necessidade de assegurar áreas adequadas para equipamentos relevantes que têm estado ao serviço da população.

É de salientar, assim, que a presente proposta é o fruto da aquisição correta do material de ponderação necessário, ponto-chave na determinação da legalidade e oportunidade da proposta, tal como ensina a mais autorizada doutrina:

*“(...) O plano, como instrumento orientado para o futuro, tem de se basear numa ampla informação sobre o presente. Para dar cumprimento a esta máxima, a primeira exigência decorrente da obrigação de ponderação no âmbito do planeamento é a da **recolha completa do material de ponderação, que consiste na identificação e consideração dos interesses afetados pelo plano: a obrigação de ponderação contém uma obrigação ampla de averiguar e colocar na ponderação interesses afetados. Fala-se na necessidade de que a recolha dos interesses seja a mais ampla possível.***

*A relativa incerteza em que, em regra, está envolvido o procedimento de ponderação tornou imprescindível a definição de critérios e de parâmetros homogêneos que possam ser utilizados ex ante pela Administração e ex post pelos tribunais e que se mostrem idóneos para explicitar o que é que pode (deve), em cada caso, ser objeto de ponderação.*

*Daí a necessidade, desde logo, de concretização do que deva considerar-se por interesses relevantes para efeitos de ponderação.*

*Desde logo, objeto de ponderação são interesses e não circunstâncias do caso concreto, considerando-se como tal, para este efeito, os bens jurídicos públicos e privados tocados (afetados) pelo plano. Se tivermos em consideração as posições privadas, aquele conceito abrange quer direitos subjetivos – como o direito à saúde e à propriedade –, que interesses legalmente protegidos, podendo abranger ainda interesses simples ou de facto que assumam relevo no caso concreto.*

*(...)*

*Os interesses assim entendidos devem ser recolhidos, ou seja, averiguados (identificados), de modo a que sejam depois colocados na ponderação, isto é, nela considerados.*

*A recolha (averiguação) do material de ponderação consiste na fixação (determinação ou identificação) dos interesses afetados e na análise da sua afetação. Trata-se de uma tarefa fundamental no processo de ponderação, na medida em que apenas pode ser feita uma afirmação segura sobre o valor de um interesse quando o material de informação seja suficiente para se poder afirmar qual o significado concreto que ele tem, que tamanho tem a dimensão real da sua afetação, como podem ser minimizados os seus prejuízos e que efeitos tem a preferência do interesse oposto em detrimento dele. **Deste modo pode afirmar-se que o resultado da fase de averiguação (recolha) é a base para a fase de pesagem que se segue**, embora se traduza apenas numa operação de recolha de informação e não ainda de uma sua valoração. (...)”<sup>1</sup>.*

**Ora, os compromissos e vinculações da administração, que tiveram expressão no território e levaram, inclusive, a um investimento público na realização da urbanização do local em causa, são de molde a gerar uma vinculação jurídica relevante e que deve ser ponderada.**

**Estamos, assim, perante um plano que tenta adequar juridicamente uma realidade física existente, que teve como pressuposto e, simultaneamente, como consequência a criação de uma situação de vinculação com base no princípio da confiança (suscitando investimentos na estrita medida da confiança gerada).**

Fernanda Paula Oliveira, a autora que temos vindo a citar, explicita ainda, com proveito para o caso em apreço, quais os interesses relevantes que devem ser objeto de ponderação, *rectius*, os critérios para identificar tais interesses. Atentemos, então, na lição da Professora de Coimbra:

*“(...) Antes do mais, no âmbito dos interesses relevantes para o plano integram-se todos aqueles que por ele são afetados – critério da afetação –, ou seja, os que sofrem diretamente as consequências da respetiva concretização, mas também aqueles em relação aos quais o plano tem efeitos indiretos. Para tanto é necessário determinar com rigor os efeitos que o plano vai ter sobre aqueles interesses, isto é, avaliar as suas eventuais consequências, para o que se torna*

---

<sup>1</sup> Fernanda Paula Oliveira, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado, Almedina 2012, páginas 89 e 90.

*relevante efetuar um juízo de prognose que considerem os desenvolvimentos que previsivelmente venham a ocorrer (...)*

*(...)*

*Para deverem ser objeto de ponderação, os interesses afetados de forma relevante têm ainda de se apresentar à entidade planificadora como evidentes, isto é, têm de ser interesses que se encontrem na sua esfera de cognoscibilidade. A este propósito cabe afirmar que, se é certo que em determinadas situações a Administração apenas pode conhecer posições jurídicas dos particulares se estes os carregarem para o procedimento – sendo admissível fazê-lo por todas as formas de participação jurídica dos particulares e a qualquer momento, embora com especial relevo para as fases formalmente destinadas a este fim (como é o caso da participação preventiva logo após o anúncio público da decisão de elaboração do plano e a discussão pública) –, **noutras, aquelas posições jurídicas impõem-se-lhe, o que acontece, por exemplo, sempre que a entidade planeadora tenha contribuído para a respetiva constituição (criação). Pense-se nas situações em que o município, entidade responsável pelo plano em elaboração, tenha emitido para a área atos de gestão urbanística que definem posições jurídicas dos interessados – licenças, admissão de comunicações prévias, autorizações urbanísticas, informações prévias favoráveis, aprovação de projetos de arquitetura. Nessas situações, a entidade planeadora não pode desconhecer as posições jurídicas constituídas, razão pela qual as deve introduzir no material de ponderação, ainda que os respetivos titulares não intervenham no procedimento (...)**<sup>2</sup>.*

Estamos, assim, perante um caso em que a ponderação (conatural ao plano) e, em rigor, a utilidade do plano é a i) conformação do território com as respetivas necessidades, ii) a compatibilização da realidade de facto com a necessidade de clareza e segurança jurídica (através da utilização dos meios adequados) e, sobretudo, o mais amplo cumprimento dos princípios que regem o agir administrativo, sopesando, devidamente, a vinculação jurídica que resulta da confiança no agir administrativo e a necessidade de prosseguir o interesse público subjacente ao ordenamento territorial que é impreterível.

---

<sup>2</sup> *Idem*, páginas 91 e 92.

## **B) A vinculação que limita a discricionariedade**

Quanto se referiu *supra* leva a concluir que no caso em apreço, a opção de planeamento é, na verdade, uma obrigação de planeamento, pois que se apresenta como a forma mais adequada e proporcional de dar cumprimento às obrigações jurídico-administrativa que se impõem ao agir do Município.

Note-se que a planificação (embora envolva uma ampla margem de discricionariedade<sup>3</sup>) não pode deixar de ter em atenção aquilo que existe, no plano dos factos e, bem assim, no plano das vinculações jurídica passíveis de ser acionadas.

A discricionariedade na planificação tem, assim, limites, como, aliás, é reconhecido pela mais autorizada doutrina:

*“(…) Mas sempre se dirá que os limites à discricionariedade administrativa não deixam de estar presentes, sem que as especificidades da planificação urbanística traduzam um afrouxamento desses limites.*

*(…)*

*Aqui chegados, iremos apontar, de forma geral, as limitações a que está sujeita a discricionariedade da planificação urbanística municipal. **São elas as vinculações legais, os princípios gerais do Direito e do direito administrativo, em particular (proporcionalidade, imparcialidade, igualdade, racionalidade, boa-fé, justiça e eficiência), e, por último, os direitos, liberdades e garantias.***

*(…)*

*Estes três grupos de limitações entroncam naquilo que a doutrina designa de princípios jurídicos estruturais dos planos, os quais podem ser externos ou internos. São externos quando “definem a moldura da discricionariedade do planeamento, limitam-na do exterior, estabelecendo limites ou condicionamentos, que têm de ser obrigatoriamente observados antes do órgão competente se debruçar sobre uma determinada decisão”. São, por seu turno, internos na medida em que “colocam, no interior do espaço de*

---

<sup>3</sup> Cfr., a este respeito, Fernanda Paula Oliveira, A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa, Almedina, 2011.

*discricionariedade de planeamento, limitações na escolha entre as várias soluções alternativas a consagrar numa concreta decisão planificatória”.*

*(...)*

#### **vii) O dever de fundamentação do plano**

*O dever de fundamentar, expressa e racionalmente, o plano e as opções tomadas ao seu abrigo traduz-se num óbvio limite à discricionariedade, afigurando-se mesmo como um dispositivo de controlo cirúrgico para evitar que a concepção do plano resvale para a arbitrariedade.*

*Com efeito, só na explicação do porquê de fazer assim e não de outra maneira, de escolher este meio e não aquele, de privilegiar o interesse x em detrimento do interesse y ou de dar prioridade a uma certa área em detrimento de outra se pode reconstituir o iter cognoscitivo que determinou a concreta conformação do plano. Assim, “a consagração pelo legislador do dever de fundamentação dos planos impõe ao órgão com competência planificatória um momento de verificação e controlo crítico da lógica da decisão planificatória. O dever de fundamentação é, aliás, como se sabe, princípio integrante do procedimento administrativo em geral (...). Ora, atento o carácter prescritivo do plano, que pode muitas vezes levar implicadas restrições aos direitos e garantias dos particulares (...), facilmente se depreende a importância acrescida do dever de fundamentação no âmbito específico da planificação urbanística. Por isso, muitas são as normas, no RJGT, atinentes à obrigação de fundamentação. Há muito que a orientação do STA é clara nesta matéria, como é exemplo disso o recente acórdão de 25.05.2011 (Rec. 0239/11), segundo o qual “um acto se encontra suficientemente fundamentado quando dele é possível extrair qual o percurso cognoscitivo e valorativo seguido pelo autor, permitindo ao interessado conhecer as razões de facto e de direito que determinaram a sua prática, de forma a optar esclarecidamente entre conformar-se com ele ou impugná-lo”, acrescentando, ainda, “que o grau de fundamentação deve ser o adequado ao tipo concreto de acto e das circunstâncias em que foi praticado”. 461 a 463*

*(...)*

#### **x) A obrigação da consideração pelo plano das circunstâncias concretas**

*Um dos fundamentos do poder discricionário parte da confiança do legislador em que a administração, perante o caso concreto, atendendo a todas as*

*circunstâncias presentes e sopesando integralmente os interesses em jogo, poderá levar a justiça ao caso concreto. Ciente disso, o legislador delegou na administração, em certos casos e dentro de limites pré-estabelecidos, a faculdade de fazer o vai-vém entre o geral-abstracto (norma legal) e o especial-concreto (casuísmo da vida prática). Nessa linha de raciocínio, o art. 4.º do RJIGT, determina que as previsões, indicações e determinações dos planos devem ser estabelecidas e fundamentadas com base no conhecimento sistemático adquirido sobre as características físicas, morfológicas e ecológicas do território; os recursos naturais e o património arquitectónico e arqueológico; a dinâmica demográfica e migratória, as transformações económicas, sociais, culturais e ambientais; as assimetrias regionais e as condições de acesso às infra-estruturas, aos equipamentos, aos serviços e às funções urbanas.*

*(...)*

#### **6.4. Os princípios da proporcionalidade e da igualdade**

*O princípio da proporcionalidade em sentido amplo (ou princípio da proibição de excesso) constitui, também ele, um limite interno à discricionariedade, e concretiza-se na sua tríade típica: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito (ou justa medida) (...). No âmbito da planificação urbanística, significa ele que “as medidas do plano que estabelecem restrições ou que proíbem a realização de transformações urbanísticas nos imóveis dos particulares devem ser adequadas, necessárias e proporcionais ao fim público de ordenamento urbanístico do plano”. Por sua vez, o princípio da igualdade, também ele de raiz constitucional (...), é outro limite interno à discricionariedade de planeamento, constituindo um condicionamento \*a natureza intrinsecamente discriminatória ou desigualitária do plano.*

*A relação entre o princípio da igualdade e o plano é matéria de grande profundidade dogmática (...). Todavia, sempre deveremos caracterizar, en passant, a configuração deste princípio no âmbito específico do plano urbanístico e da função que lhe assiste enquanto limitação do poder discricionário. Assim, o princípio da igualdade desdobra-se em dois princípios: o princípio da igualdade imanente ao plano e o princípio da igualdade transcendente ao plano. Ali, está em causa, essencialmente, o princípio da proibição do excesso, o qual veda disposições do plano que sejam ilógicas,*

*irracionalis ou arbitrarias (...) e que prescrevam diferenciações infundadas ou irrazoáveis entre os proprietários. Na igualdade transcendente ao plano, deparamo-nos com novo desdobramento entre princípio da igualdade perante os encargos públicos e o princípio da igualdade de “chances” ou de oportunidades urbanísticas. O primeiro “expressa a ideia segundo a qual um indivíduo que, em comparação com os restantes cidadãos, suporta um sacrifício especial e desigual em benefício da comunidade deve ser, por efeito do princípio da igualdade, indemnizado por essa mesma comunidade”. Já o segundo “reporta-se às medidas que definem formas e intensidades diferentes de utilização para as várias parcelas de terrenos (...)”<sup>4</sup>*

**Ora, como resulta dos diversos elementos do plano, a opção pela reclassificação, será, no caso em apreço, uma situação de quase vinculação, situacional e jurídica.**

### **C) A reclassificação**

A pretensão de reclassificação é, assim, a melhor e mais adequada forma de salvaguardar o interesse público e, bem assim, os compromissos e vinculações assumidas ao longo dos anos pelo Município.

A salvaguarda de direitos é algo que releva, sobremaneira, na gestão territorial e nem mesmo a alteração de 2015 ao RJGT quis abalar essa relevância. Veja-se, a propósito, o regime estabelecido no artigo 82.º do diploma referido.

Tendo, assim, presente esta necessidade, convém confrontar os diplomas relevantes, para deles extrair, adequadamente, a interpretação conforme aos direitos e interesses a salvaguardar.

Importa, assim, ter presente o RJGT e, bem assim, o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o

---

<sup>4</sup> Cfr. Francisco Noronha, *A discricionariedade de planificação municipal na elaboração e aprovação de planos e seus limites jurídicos – algumas questões*, Separata da Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Ano IX – 2012, páginas 447, 453, 464 e 465 e 470 a 471.

território nacional, regulamentando as normas do diploma legislativo mencionado.

A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano, sendo estabelecidas em plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal (cfr. artigo 5.º, n.os 1 e 2 do Decreto Regulamentar).

Há, porém, que distinguir os dois níveis em que opera a classificação como solo rústico e, extrair da respetiva existência, consequência jurídicas práticas para o caso em apreço.

O primeiro nível ou plano da classificação é aquele que poderíamos designar por solo rústico em sentido próprio. O segundo, e decisivo no caso concreto, é o solo rústico enquanto categoria residual.

É, assim, rústico o solo que tiver determinadas características e será também rústico o que não tendo essas características (ou aproveitamento) não seja expressamente classificado como urbano, ainda que tenha características que o aproximem desta classificação e o afastem da outra.

Esta dualidade do solo rústico tem, necessariamente, especialmente num quadro de transição de paradigma (e num caso de um plano com quase duas décadas de elaboração), de ter consequências jurídicas.

Isto porque, os critérios apertados para a reclassificação do solo rústico em sentido próprio não serão o mesmo para o solo que é rústico apenas pela força residual da classificação.

Isto porque, naturalmente, num caso há interesses de outra ordem, que levam a que reclassificação seja mais ponderada e, verdadeiramente, excecional.

**No solo rústico enquanto categoria residual, que será sempre o caso do solo em causa no PPA, visto ter sofrido um processo de infraestruturação e planeamento (e em alguma média execução) conjunto, a exigência na reclassificação deve ceder perante a vinculação situacional e jurídica nos termos acima referidos.**

Adicionalmente, o Decreto-Lei 80/2015 optou por uma classificação binária dos solos, indicando também características que, encontrando-se verificadas,

apontam para a integração do solo numa daquelas duas classes. Deste modo, se os solos se encontrarem já urbanizados, dotados de infraestruturas urbanísticas que permitam uma sua utilização urbana, tenderão (e nos casos como o PPA, terão, necessariamente de) a ser classificados como urbanos.

O solo mostra-se apto e requesta a classificação como urbano quando se encontre total ou parcialmente urbanizado ou edificado e o plano em si o afecte à urbanização e edificação (exigência cumulativa). De onde decorre que, não só as características da área de intervenção são fulcrais para a classificação dos respectivos solos, elas devem ser entendidas como um elemento a ter em conta na opção de planeamento, que será sempre uma opção da Administração planeadora<sup>5</sup>, porém limitada nos termos acima referidos

Importa entender que a finalidade do legislador do novo RJGT ao querer restringir a discricionariedade de que a Administração poderia lançar mão na hora de reclassificar o solo rústico em solo urbano se prendeu pela *“forma como foi feita a gestão urbanística dos últimos anos, que potenciou uma enorme dispersão da urbanização e da edificação pelo território”*<sup>6</sup>. A *ratio legis* dos preceitos 71.º do Dec. Lei 80/2015 e 8.º do Decreto Regulamentar 15/2015 em nada visam a situação em apreço, tendo como finalidade o combate à edificação dispersa e excessiva. Ora, no caso em apreço, é o solo que, não obstante ser classificado como agro-silvo-pastoral, se encontra na prática a ser utilizado como solo urbano, na medida em que se pauta pela existência de arruamentos, equipamentos e infra-estruturas, sendo em nada utilizado para os fins a que a sua classificação o teria adstrito. Sendo, inclusive, nos termos do artigo 71.º do RJGT, no seu número 1, o uso dominante como urbano.

Justifica-se, neste âmbito, uma nota relativa à questão do “solo urbanizável”, categoria a que pertenceria a porção do solo a reclassificar, nos termos do anterior regime. A Lei exprime com clareza que deixará de existir solo com este estatuto, mas torna expectável que muitos desses solos devam ser integrados na classe de solo urbano. Isto porque no território, do ponto de vista fático, o solo urbanizável não irá desaparecer. Ora veja-se nas palavras de Jorge Carvalho

---

<sup>5</sup> FERNANDA PAULA OLIVEIRA, “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado”, Almedina, 2017, pag. 181

<sup>6</sup> JORGE CARVALHO e FERNANDA PAULA OLIVEIRA, “Classificação do Solo no Novo Quadro Legal”, Almedina, 2016, pag. 12

e Fernanda Paula Oliveira “É o caso de *prédios que, embora não estejam ainda urbanizados e/ou edificados, se integrem em conjuntos que o sejam parcialmente. Assim, e a título de exemplo, sempre que existam “vazios urbanos” dentro da cidade (interstícios por ocupar do tecido urbano), não faz sentido que estes solos sejam classificados de rústicos, devendo antes ser assumidos como espaços de estruturação e/ou colmatação do tecido urbano destinados, por isso, a ser parcelados, infraestruturados e/ou edificados”.*

A necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes, referida expressamente na Lei, induz a que muitos dos interstícios por ocupar do tecido urbano devam ser assumidos como espaços de estruturação e/ou colmatação urbana, o mesmo acontecendo com espaços de remate e desenvolvimento urbanístico coerente.

No caso o que temos, é uma vinculação, territorial e jurídica, a um planeamento conformador e saneador, uma quase obrigação de planeamento e reclassificação do solo como urbano.

Acresce que, nos termos do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, o local é enquadrável como solo urbano, isto porque se encontra urbanizado, o que se verifica pelos arruamentos, equipamentos e infraestruturas existentes, inserindo-se no modelo de organização do sistema urbano municipal e intermunicipal. Também o local em apreço se pauta pela existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação.

É também garantido o acesso da população residente aos equipamentos de utilização colectiva que satisfaçam as suas necessidades colectivas fundamentais, sendo que o uso proposto é especificamente o de equipamentos.

Nas palavras de JORGE CARVALHO e FERNANDA PAULA OLIVEIRA, “*a elaboração do plano não pode nem deve deixar de partir da realidade territorial, de considerar os investimentos já realizados, a existência de edifícios e infraestruturas*”<sup>7</sup>. Assim, a operação de reclassificação do solo, que deste plano de pormenor depende, traduzir-se-á numa alteração teórica do que já acontece

---

<sup>7</sup> JORGE CARVALHO e FERNANDA PAULA OLIVEIRA, “Classificação do Solo no Novo Quadro Legal”, Almedina, 2016, pag. 23

no local objecto do PPA, estando do mesmo atualmente, para efeitos práticos, a ser feita uma utilização como se de solo urbano se tratasse.

Na pior das hipóteses, permanecendo a classificação da parcela como solo rústico nos termos do artigo 6.º do Decreto Regulamentar 15/2015, a possível afectação, nos termos do n.º 2 alínea g), desse mesmo artigo, a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não conferindo o estatuto de solo urbano. Mas note-se que ainda esta hipótese atentaria contra tudo que aqui se expôs, contra o propósito do legislador urbanístico e doutrina maioritária. Sendo que, sem qualquer interesse relevante, se colocaria em causa princípios tão relevantes como a segurança jurídica e a confiança no agir administrativo.

Acrescenta-se que, nos termos do artigo 82.º da Lei de Bases da Política Pública dos Solos, foi definido no Regulamento do PPA, o prazo de 10 anos para execução do plano, sob pena de caducidade da reclassificação.

Assim, o limite temporal em causa, traz a justa medida entre a responsabilidade dos particulares e o compromisso dos entes públicos.

Sendo que, do ponto de vista da viabilidade financeira e da própria repartição de encargos, afigura-se evidente que todas as questões conexas estão asseguradas, na medida em que o PPA visa a sanção da situação existente, estando os investimentos infraestruturais realizados e, no que tange com os particulares, os benefícios e encargos são traduzidos no justo aproveitamento urbanístico que, com segurança, agora passa a ser permitido.

### **6.1 Demonstração da indisponibilidade e aproveitamento do solo urbano**

Não obstante quanto ficou exposto, a CMM não dispõe de uma bolsa pública de terrenos municipais aptos para construção nova com dimensões razoáveis, dentro e fora do centro urbano, uma vez que a política pública não prevê o investimento na aquisição sistemática de terrenos para equipamentos ou outras funções.

Neste sentido, o PPA surge intrinsecamente ligado à necessidade de realizar a escola e a piscina, a primeira para responder à reestruturação do programa escolar do município e a segunda pela inexistência deste tipo de infraestrutura

num território com grande afinidade com as atividades ligadas à água e aos recursos aquíferos. Estas iniciativas estavam previstas na estratégia do município de dotar o seu território de equipamentos públicos adequados à satisfação das necessidades coletivas da população.

Os únicos terrenos disponíveis com características e localização apropriadas para a instalação destes equipamentos eram de um privado, com quem a CMM se dispôs a negociar a cedência de parte dos mesmos para o domínio público municipal, tendo como contrapartida a realização de um loteamento, como foi explicado no número 4 deste mesmo relatório.

Decorrente desta intenção, que visa o crescimento urbano integrado, coerente e controlado, foram identificadas outras necessidades em termos habitacionais, para as quais a CMM não estava a conseguir dar uma resposta adequada face ao aumento da procura e dos fluxos demográficos e económicos que se deslocalizaram das freguesias vizinhas para a sede do concelho.

A fragmentação da expansão recente do parque edificado de Mação ocorreu no sentido da zona onde agora se propõe a realização do PPA, por ser esta junto a uma das principais vias de acesso ao centro urbano da sede do concelho e pela inexistência, neste mesmo centro urbano, de terrenos aptos para a construção de habitação. O centro da vila apresenta um elevado grau de consolidação, sem grande dispersão, e os loteamentos mais recentes junto à área de intervenção (Horta da Nora e Recta) encontram-se preenchidos e esgotados, limitando e afastando os potenciais novos residentes em termos de habitação, especialmente na tipologia de moradias ou habitação unifamiliar.

Assim, O PPA localiza-se na área natural de expansão urbana. A CMM decidiu integrar todas estas valências em termos de usos no IGT de Plano de Pormenor, por forma a ter uma relação equilibrada em termos de distribuição de benefícios e encargos dos participantes, e para obter um Plano controlado que salvasse e valorize as características do lugar, enquanto é mantida a baixa densidade de ocupação do território e são respeitadas as disposições constantes IGT em vigor, nomeadamente nos PMOT.

O solo agro-silvo-pastoril que se pretende reclassificar apresenta-se como uma pequena porção da área de intervenção do PPA, que foi decidida reclassificar

para que, no conjunto, as soluções técnicas propostas e o desenho urbano sejam coerentes.

A desafetação deste solo como rural, pela sua reduzida dimensão, não terá qualquer impacto na Estrutura Ecológica Municipal nem no território de forma significativa, e proporciona uma continuidade natural com o tecido urbano existente, numa lógica de desenvolvimento urbano sustentável.

## **6.2 Sistema de infraestruturas existentes e serviços associados**

A Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, existente à data de decisão de elaboração do PPA, estava dimensionada para um grande fluxo de tráfego, por se tratar de uma via integrante da rede complementar de estradas nacionais (a E.N. 244, que, entretanto, foi passada para domínio municipal) e ser um dos principais acessos à sede do concelho. Com o PPA não há necessidade de reforço desta via.

Entretanto, a rede de infraestruturas estruturantes da área do PPA foi dimensionada e construída prevendo a carga expectável do PPA. Assim, todas as infraestruturas existentes atualmente na área de intervenção (rede de abastecimento de água, saneamento, distribuição de energia e telecomunicações) foram construídas e estão em funcionamento tendo já em consideração as necessidades do PPA, pelo que não está prevista qualquer alteração à situação existente em termos de construção, expansão e reforço de redes.

Nestas infraestruturas, pode apenas haver manutenção pontual, contemplada nos planos de atividades e orçamentos municipais, anualmente, financiada de preferência através das receitas municipais em sede de IMI.

Quanto aos serviços associados, a provisão de transportes públicos na área de intervenção encontra-se em funcionamento desde o início da atividade da escola e da piscina. Existe uma paragem de autocarro junto à piscina, onde passam diariamente diversos autocarros que fazem a ligação com outros pontos do concelho e fora dele. Considera-se que é suficiente a quantidade de paragens de autocarro para o PPA, não obstante da possibilidade de revisão da frequência e/ou horários dos mesmos, a negociar entre a CMM e as empresas prestadoras destes serviços.

O Transporte a Pedido, experiência-piloto em Mação que já foi alargada a outros municípios foi uma iniciativa da CMM e cooperação com a Comunidade Intermunicipal do Médio Tejo, é um serviço de transporte público coletivo que está disponível. Na Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro passam (ou param, conforme o pedido), três das cinco linhas que ligam todas as freguesias do concelho.

Assim, a carga urbanística proposta no PPA não prevê a extensão nem o redimensionamento de redes que acarretaria maior investimento e a área de intervenção está ainda dotada de sistemas de transportes públicos, que, caso se considere necessário, podem ser sujeitos a ajustes de percursos, horários e frequências, sem custos adicionais para a CMM.

### **6.3 Viabilidade económico-financeira da proposta**

A CMM, enquanto promotora do PPA, foi também responsável pelo financiamento das obras de urbanização necessárias, sem recurso a qualquer tipo de apoios, nomeadamente comunitários.

Em contrapartida pelo financiamento, a CMM recebeu lotes e áreas de cedência ao domínio público municipal provenientes dos restantes participantes, que pagaram desta forma a sua quota parte, tornando o plano autossustentável.

O único investimento público associado ao plano (que não toma a forma de financiamento) é a execução dos equipamentos, dois deles já concluídos e um a definir e realizar, de acordo com a calendarização estabelecida.

A sustentabilidade económico financeira da proposta baseia-se no equilíbrio dos benefícios e encargos inerentes ao PPA. Os critérios e efeitos desta distribuição podem ser consultados no Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos

### **6.4 Inserção no modelo de organização do sistema urbano**

O sistema urbano municipal é polarizado e catalisado pela sede do concelho, onde se localiza a área de intervenção do PPA.

Face à atratividade sentida nesta área, demonstrada pelos crescentes fluxos demográficos, económicos e habitacionais registados nas últimas décadas, surgiu um esgotamento da área disponível para novas edificações de habitações

unifamiliares e coletivas na sede do concelho, e a reabilitação de edifícios devolutos no núcleo antigo da vila é um segmento diferente que não é incompatível com os desígnios do município de repovoar o território, mas cuja oferta é insuficiente e as características são fundamentalmente diferentes das tipologias propostas no PPA.

No entanto, prevê-se que o uso habitacional continue a ser predominante face à continuidade das áreas existentes contíguas que apresentam uma densidade inferior ao núcleo antigo da vila, tal como proposto no PPA. Também as características tipológicas se apresentam em continuidade.

Em termos de sistema intermunicipal, a vila de Mação torna-se mais competitiva e atrativa através desta expansão controlada da sede do concelho e consegue obter um melhor posicionamento e importância face aos principais centros urbanos localizados nos concelhos fronteiriços.

#### **6.5 Fluxos de população, bens e informação**

A área do PPA compreende diariamente fluxos significativos de população decorrentes da localização na área de intervenção de atividades específicas relacionadas com os equipamentos existentes.

A escola, que concentra parte substancial da população estudantil do concelho e dos concelhos limítrofes, é a sede do Agrupamento de Escolas Verde Horizonte, e por isso tem uma dinâmica particularmente importante no setor do ensino local.

Também a piscina, a única coberta do concelho e que funciona ininterruptamente todo o ano, atrai diariamente a população para a prática de atividades desportivas e de lazer.

#### **6.6 Garantia de acesso aos equipamentos de utilização coletiva**

A população residente, não só na vila de Mação, mas em todo o território municipal e concelhos limítrofes tem acesso aos equipamentos já construídos na área de intervenção do PPA, pois todos eles são de utilização coletiva. A área remanescente destinada a equipamentos prevê que, apesar de ainda não estar totalmente definido o tipo de equipamento, o mesmo será de utilização coletiva, indo de encontro aos desígnios do PPA.

As necessidades coletivas fundamentais tais como o acesso universal à educação obrigatória são acessíveis na escola, construída para o efeito e a piscina encontra-se acessível à população em geral.

### **6.7 Coerência e contenção da fragmentação territorial**

O PPA teve em consideração a necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes, inserindo-se na sua continuidade, sem necessidade de recurso a alterações do tecido urbano existente.

A coerência foi ainda tratada ao nível da proposta em termos de enquadramento com a envolvente, no que concerne ao seu enquadramento paisagístico, à valorização e salvaguarda dos recursos naturais em presença, à integração na Estrutura Ecológica Municipal e à homogeneização das características tipológicas, arquitetónicas e de uso da componente edificável.

A área de intervenção e o desenho urbano do PPA fomentam a continuidade imediata do tecido urbano existente, sem hiatos ou descontinuidades.

A vila de Mação apresenta um contexto em que a edificação recente e a expansão urbana tem sido dispersa, pela inexistência de planeamento urbanístico adequado que dote o território de uma oferta ponderada e ajustada.

O PPA contraria estes fenómenos de crescimento algo descontrolado e fragmentado, que acarretam diversos problemas e custos, surgindo numa área natural de expansão urbana que responderá às necessidades futuras, principalmente em termos de habitação.

### **6.8 Avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais**

Como referido anteriormente, as áreas disponíveis para edificação de habitação encontram-se, para todos os efeitos práticos, esgotadas, o que condiciona seriamente e gravemente as possibilidades de crescimento e desenvolvimento futuros.

Assim, a dinâmica urbanística encontra-se praticamente estagnada pela inexistência de lotes ou terrenos edificáveis na vila de mação, problema que este PPA pretende resolver.

Não estão disponíveis indicadores de monitorização física da urbanização e da edificação, pois, até à data a CMM não tem um levantamento sistemático dessas informações. Essa situação vai-se alterar agora, para dar cumprimento ao Capítulo VII do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

No entanto, a perceção do quotidiano tende a identificar um grande período de construção nova até cerca de 2007, que resultou no esgotamento dos loteamentos que tinham sido urbanizados até então. A partir dessa data, com a crise que se fez sentir, generalizada por todo o país, não foram realizados novos loteamentos ou planos e houve uma recessão do setor construção (que tem um grande peso em Mação), que começa agora, lentamente a recuperar.

A situação em particular do PPA, cuja intenção e início dos trabalhos remonta a 2001, surgiu num contexto extremamente otimista do mercado imobiliário e, na altura, fazia todo o sentido a sua execução e os parâmetros urbanísticos nele constantes.

Por diversas razões, que se prendem com fatores internos da sua execução (sucessão de equipas envolvidas, encerramento do GAT que estava a elaborar o PPA, etc.) e com fatores externos de abrandamento da economia e das dinâmicas urbanísticas, a elaboração do PPA estendeu-se mais do que o previsto, reconsolidando-se agora numa proposta reajustada à realidade atual de 2016 (em que, por exemplo, foi reduzido o número de fogos e de lotes face à proposta inicial) que pretende colmatar as necessidades entretanto identificadas ao longo da sua execução, planear o território tendo em conta a sua sustentabilidade futura e potenciar a dinâmica de crescimento e desenvolvimento urbano, que acompanha as tendências atuais do mercado.

Para a CMM, este plano foi uma exceção em termos de execução, por vários fatores, alguns deles acima enunciados. Agora, pretende-se que seja efetivamente implementado e firmados os compromissos urbanísticos e as expectativas dos intervenientes.

No que respeita a outros planos já promovidos pela CMM, a execução e implementação dos mesmos tem sido satisfatória e eficaz, nomeadamente o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lamas, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Ortiga, o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Cardigos, e mais recentemente, o Sistema de Transporte a Pedido (de cooperação entre a CMM

e a CIMTMT), o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, o Plano Operacional Municipal, entre outros.

### **6.9 Estruturação do aglomerado urbano**

O PPA vem na continuidade das políticas urbanísticas da CMM, e pretende garantir a evolução harmoniosa do tecido urbano.

A sua pertinência e indispensabilidade decorre da necessidade de estruturar o crescimento do aglomerado urbano, para que não seja fomentada a fragmentação do território e a edificação dispersa de habitação, ao mesmo tempo que localiza importantes equipamentos de utilização coletiva em locais estrategicamente relevantes, que não perturbam o normal funcionamento do núcleo urbano da vila.

A necessidade de reclassificação de uma porção de solo rural enquadra-se numa lógica de aproveitamento racional do território e num desenho urbano tratado cuidadosamente no PPA para que seja garantida a continuidade do tecido urbano.

### **6.10 Compatibilização com os programas territoriais**

A conceção do PPA teve em conta e foi orientada em função dos programas territoriais que visam salvaguardar os recursos naturais e a proteção de riscos, nomeadamente:

- Lei da Água, Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro face à existência de uma linha de água no limite sudeste do PPA
- Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações constantes no Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho, que estabelece as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira, sendo que existem dos primeiros na área do PPA, assinalados na planta de condicionantes
- Rede Regional de Defesa da Floresta (RDF), no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul (PROFPIS) e nos planos municipais da Proteção Civil.

À escala nacional, o PPA encontra-se ainda alinhado com o PNPOT, Lei n.º 52/2007, de 4 de setembro, com as retificações introduzidas pela Retificação n.º 103-A/2007, de 2 de novembro.

O PPA, enquanto PMOT que segue as Medidas Prioritárias do PNPOT, prevê integrar-se na Estrutura Ecológica Municipal, proteger e valorizar as paisagens e o património cultural, avaliar e prevenir e minimizar os efeitos decorrentes de situações de risco, reforçar a capacidade de afirmação e desenvolvimento de Mação no contexto territorial alargado, para que seja fortalecido o carácter de pólo regional de competitividade e tenha uma oferta qualificada de emprego, considerar as questões relacionadas com as infraestruturas enquanto suporte à acessibilidade e à mobilidade, ordenar e reforçar a nova centralidade intraurbana, contrariar a construção dispersa, promover o desenvolvimento integrado deste território de baixa densidade, reestruturar e racionalizar a rede educativa do concelho, dinamizar a rede de equipamentos coletivos à escala supramunicipal, garantindo o acesso a todos os residentes e fomentando a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida, garantir o acesso universal às redes de serviços públicos e infraestruturas, renovar e fortalecer as capacidades de gestão territorial e promover a participação cívica e institucional nos processos de ordenamento e desenvolvimento do território.

## **7. Enquadramento do PPA nos planos e instrumentos de gestão territorial vigentes**

### **7.1 PROT**

Para a área de intervenção não vigora o PROT OVT e não vigora o PROT Centro.

### **7.2 Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo**

Para a área de intervenção vigora o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROFLVT), aprovado pela Portaria n.º 52/2019, de 11 fevereiro, que estabelece, através do PMDFCI, uma faixa de gestão de

combustível de 100m, a considerar em todo o limite exterior do perímetro urbano. Assim, uma vez que está prevista a redefinição do perímetro urbano de Mação por via de adaptação ao PPA, a referida faixa de gestão de combustível deve ser traduzida com base neste novo perímetro, assim como outras disposições aplicáveis contantes no PROFLVT.

## **7.2 Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio**

A grande maioria da área do plano está classificada na carta de risco de perigosidade de incêndio florestal como “baixa”, sendo que a restante área está classificada como “muito baixa”. Verifica-se, pois, que não se aplicam os condicionalismos à construção constantes no art.º 16.º do DL 124/2006, de 28/6, alterado e republicado DL n.º 17/2009, de 14/1”. 7.3 Plano Diretor Municipal de Mação

A área de intervenção do PPA, face ao Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor, está em grande parte inserida em espaço urbano, qualificado como espaço urbanizável (111537m<sup>2</sup>), integrada no perímetro urbano de Mação e tem uma pequena área em espaço rústico, qualificado como agro-silvo-pastoril (14207m<sup>2</sup>), fora do perímetro urbano.

Ao realizar esta operação, o espaço atualmente em agro-silvo-pastoril e fora do perímetro urbano passa automaticamente a estar a integrado em espaço urbano e dentro do perímetro urbano, nos termos no RJIGT, ou seja, o PPA tem efeitos ao nível do PDM na medida em que altera o perímetro urbano e reclassifica o uso de uma porção de solo.

Os critérios subjacentes à reclassificação do solo para urbano encontram-se no ponto 4 do presente Relatório.

O Regulamento do PDMM, Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/94 de 23 de outubro, Artigo 44.º, número 3, estabelece que “Nas áreas urbanizáveis de Mação o índice de construção máximo será de 0,50 e o número de pisos não poderá exceder quatro. Acima do nível da rua.”. Como se prevê a reclassificação de solo para urbano da totalidade da área de intervenção, os parâmetros urbanísticos do PPA visam dar cumprimento efetivo ao disposto no Regulamento do PDMM.

## 7.4 Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos

O quadro resume seguinte apresenta os parâmetros urbanísticos contemplados na proposta do PPA, face aos valores permitidos de acordo com o PDMM em vigor e demais legislação aplicável.

PARÂMETRO	EXISTENTE	PROPOSTO	PERMISSÃO
Área de intervenção (m <sup>2</sup> )	127681.15	127681.15	--
Solo urbano (m <sup>2</sup> )	113234.45	127681.15	PPA
Solo Rústico (m <sup>2</sup> )	14446.70	0	PPA
Espaços habitacionais (m <sup>2</sup> )	--	67648.66	--
Espaços verdes (m <sup>2</sup> )	--	9864.95	3741 (P)
Espaços de uso especial: Equipamentos (m <sup>2</sup> )	--	14909.10	4745 (P)
Espaços de uso especial: Infraestruturas estruturantes (m <sup>2</sup> )	--	35195.44	--
Área mínima permeável (m <sup>2</sup> )	--	6764.87	Art. 16.º do RPPA
Área total de implantação (m <sup>2</sup> )	--	30271.00	--
Área total de construção (m <sup>2</sup> )	--	60904.00	--
Número máximo de pisos	--	5	--
Altura máxima da fachada / Cércia (m)	--	14.8	--
Volumetria máxima (m <sup>3</sup> )	--	256022.80	--
Índice de impermeabilização	--	0.47	--
Índice de implantação	--	0.24	--
Índice de construção	--	0.47	0.5 (PDMM)
Índice volumétrico	--	2.01	--
Área total de construção para uso habitacional (m <sup>2</sup> )	--	56060.02	--
Área total de construção para uso comercial (m <sup>2</sup> )	--	240.00	--
Área total de construção para equipamentos (m <sup>2</sup> )	--	4603.98	--
Número total de fogos habitacionais	--	127	--
Número total de frações comerciais	0	4	--
Densidade habitacional máxima (fogos/hectare)	0	9.95	--
Largura mínima da faixa de rodagem (m)	6.5	6.5	6.5 (P)
Largura mínima dos passeios (m)	--	1.75	1.6 (P)
Número total de lugares de estacionamento	--	835	409 (P)
Número total de estacionamentos pesados	--	0	0 (P)
Número total de estacionamentos ligeiros	--	835	409 (P)
Número de estacionamentos públicos	--	493	67 (P)
Número de estacionamentos privados	--	342	342 (P)
Legenda: -- não aplicável ou não disponível; (P) Portaria MAOTEDR n.º 216-B/2008 de 3/3; (PI) Planta de Implantação; (PDMM) Plano Diretor Municipal de Mação; (PPA) Proposto no âmbito do PPA			

## **8. Fundamentação Técnica das soluções propostas**

O modelo de conceção do PPA é o de Plano de Pormenor com efeitos registais, com perequação entre todos os participantes, com vista à redistribuição equitativa de todos os direitos de construção.

A filosofia da intervenção, procura que os direitos de construção previstos no Plano Diretor Municipal de Mação e demais instrumentos de gestão do território para cada terreno e por proprietários sejam transpostos para as novas parcelas a criar, sem perda de valor.

### **8.1 Desenho urbano / Conceção**

O PPA prevê estabelecer continuidade com o desenho urbano moderno existente na vila de Mação, respeitando as suas características históricas, urbanísticas e arquitetónicas.

Por outro lado, a proposta pretende replicar as melhores e mais atuais práticas de planeamento urbanístico com vista à criação de espaço urbano e habitacional de qualidade e adequadamente equipado, infraestruturado e dimensionado.

O PPA foi pensado como um modelo de cidade extensível, ou seja, não como uma unidade fechada em si mesma, pelo que algumas das vias foram conectadas com caminhos rurais ou vicinais existentes, procurando manter as ligações com o território e a articulação com as áreas adjacentes e futuras expansões e desenvolvimentos da área urbana.

## **9. Condicionantes**

Todas as questões relacionadas com servidões administrativas, restrições de utilidade pública e outras condicionantes encontram-se referidas no Capítulo II do Regulamento do PPA.

### **9.1 Domínio Hídrico**

Na área de intervenção do PPA encontram-se em vigor a condicionante relativa à faixa de proteção da linha de água existente no limite sul e sudeste da área de intervenção.

Conforme a Lei da Água, Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, artigo 2.º, número 1, “A presente lei tem por âmbito de aplicação à totalidade dos recursos hídricos referidos no n.º 1 do artigo anterior qualquer que seja o seu regime jurídico, abrangendo, além das águas, os respetivos leitos e margens, bem como as zonas adjacentes, zonas de infiltração máxima e zonas protegidas.”.

Na mesma lei, Artigo 4.º, alínea gg), pode ler-se que “(...) margem de águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, com a largura de 10m; (...) a largura da margem conta-se a partir da linha limite do leito; (...)”

No Artigo 40.º transcreve-se: “1 -Constituem zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias as áreas contíguas à margem dos cursos de água ou do mar que se estendam até à linha alcançada pela maior cheia com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século. 2 – As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias devem ser objeto de classificação específica e de medidas especiais de prevenção e proteção, delimitando-se graficamente as áreas em que é proibida a edificação e aquelas em que a edificação é condicionada, para segurança de pessoas e bens.”

Neste domínio vigora, em simultâneo, a Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos e demais legislação complementar aplicável.

### **9.2 Proteção de montado de sobreiro**

Encontram-se na área de intervenção do PPA alguns sobreiros, identificados na Planta de Condicionantes. As intervenções em locais onde existam sobreiros têm de respeitar o Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com as alterações constantes no Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho, que estabelece as medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira.

### **9.3 Salvaguarda do património arqueológico**

Até à presente data não foram encontrados indícios ou vestígios de natureza arqueológica, conforme referido no Relatório Final dos Trabalhos Arqueológicos, que se encontra disponível nos Elementos Complementares do PPA.

Caso sejam detetados indícios ou vestígios arqueológicos nos trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, devem adotar-se os procedimentos descritos no Artigo 9.º do RPPA.

#### **9.4 Servidão de rede elétrica**

A rede elétrica representada na Planta de Condicionantes – Plano Diretor Municipal não foi considerada ao nível do PPA (inclusive na planta de condicionantes) porque a referida peça encontra-se desatualizada, tendo a rede sido deslocada pelas entidades competentes para o exterior da área de intervenção do PPA.

#### **9.5 Servidão de Estrada Nacional**

A Estrada Nacional 244, também denominada no troço que atravessa a área de intervenção do PPA de Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, integrava a rede complementar de estradas nacionais (Lista III), de acordo com o Plano Rodoviário Nacional (Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, na sua atual redação).

Em 2015, esta estrada passou a integrar o domínio municipal, conforme protocolo em anexo. Ainda assim, e conferência de serviços foi solicitado o parecer das Infraestruturas de Portugal quanto à mesma, que não apresentou qualquer objeção à proposta.

### **10. Plano de acessibilidades**

A Representação da rede espaços de circulação para pessoas com mobilidade condicionada apresenta-se na Planta de Acessibilidades, e prevê o cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

### **11. Dimensionamento e capacitação de áreas verdes/ espaço público, equipamentos e estacionamento**

O presente capítulo prevê verificar o cumprimento da Portaria 216-B/2008, de 3 de março, na última redação conferida pela Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

### 11.1 Espaços verdes

As zonas verdes propostas no PPA são, essencialmente, de três tipos:

- Tipo I - faixa de proteção adjacente à linha de água existente;
- Tipo II - áreas envolventes aos equipamentos (piscina coberta e escola);
- Tipo III - áreas ajardinadas e arborizadas, enquadradas no desenho urbano dos arruamentos.

Relativamente ao Tipo I, prevê-se ajardinar a área adjacente à linha de água de modo a criar um corredor verde que potencie o fluxo natural do território, a sustentabilidade do recurso aquífero e que permita a sua fruição enquanto espaço público de lazer. Esta área é também essencial para o desenvolvimento e enquadramento na Estrutura Ecológica Municipal e será tratada em projeto próprio promovido pela CMM.

A zona verde de Tipo II foi desenhada no sentido de dotar o PPA de espaços ajardinados de permanência, que valorizam e qualificam os equipamentos. Estes espaços, cuja construção se encontra concluída à presente data, são equipados com mobiliário urbano que potencie a sua utilização.

A zona verde de Tipo III prende-se com a relação entre o desenho urbano e os arranjos exteriores dos arruamentos. Com este, pretende-se dar continuidade à estrutura verde urbana, através da arborização de todas as vias. A arborização faz também a transição e distinção entre a via de passagem de automóveis e os espaços pedonais. Pontualmente ao longo das vias e nas zonas de cruzamento de vias prevê-se também caldeiras quer para embelezamento e estética das ruas, quer para a promoção da segurança entre peões e veículos.

Todas as zonas verdes acima identificadas são de utilização coletiva. Os trabalhos futuros de conceção, gestão e manutenção dos espaços verdes a construir ou já construídos acima identificados ficarão a cargo da CMM. Os trabalhos de construção realizados à presente data serão enquadrados nos mecanismos de redistribuição de benefícios e encargos.

Para além das zonas verdes de carácter coletivo, os lotes habitacionais privados consideram áreas mínimas permeáveis nos respetivos logradouros que

permitem que os privados possam também contribuir para a estrutura ecológica municipal, a seu cargo.

## **11.2 Equipamentos**

No PPA consideram-se dois equipamentos públicos: a Piscina Municipal Coberta e a Escola EB 2,3+S de Mação. À data, ambos os equipamentos já se encontram edificados e em funcionamento.

Como se pode verificar no capítulo 4 - Contexto para a elaboração do Plano e antecedentes do presente regulamento, a Escola EB 2,3+S de Mação foi a razão de elaboração do plano, pois havia a necessidade de construir uma nova escola em Mação, que respondesse às necessidades efetivas da população e da educação no concelho. A escola pertence ao Agrupamento de Escolas Verde Horizonte e iniciou a sua atividade em 2001.

Entretanto, dada a abrangência territorial do PPA, a CMM optou por implantar a Piscina Municipal Coberta na mesma área. A sua atividade teve início em março de 2007.

Do processo do PPA resultou ainda uma área de 12355,08 m<sup>2</sup> destinada à implantação de equipamento público de recreio, convívio, cultura ou outros serviços que se venham a mostrar necessários e enquadráveis, promovidos pela Autarquia.

A área total destinada a equipamentos (14909.10 m<sup>2</sup>) excede os valores mínimos estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, uma vez que a regeneração urbana de Mação define uma forte componente de instalação de equipamentos de utilização coletiva que tornem o território mais competitivo e, por sua vez, mais atrativo à fixação de novos residentes das camadas mais jovens, em idade ativa ou famílias, que têm a possibilidade de se instalar na zona envolvente destes equipamentos para melhor fruição dos mesmos.

## **11.3 Características da rede viária**

A estrutura viária do PPA já se encontra consolidada e devidamente hierarquizada. Responde às solicitações existentes e propostas e permite o adequado funcionamento da rede rodoviária, não se prevendo a realização de mais arruamentos para além dos constantes nas peças desenhadas do PPA. Os

arruamentos cumprem o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

As características da rede viária podem ser verificadas na Planta de Implantação e nos Perfis e Elementos Técnicos

#### **11.4 – Inter-relação da rede viária**

A rede viária apresenta-se como uma reestruturação de caminhos pré-existentes, que foi basilar na questão do desenho urbano proposto, por forma a evitar maior seccionamento das parcelas existentes.

Neste sentido, a rede viária proposta encontra-se inter-relacionada com as ligações a caminhos rurais que continuam em funcionamento e dão acesso às parcelas contíguas com a área do PPA. Estes caminhos rurais, não asfaltados, permitem também que o PPA não se encerre na sua área e por isso articula-se com as redes viárias territoriais.

Adicionalmente, esta inter-relação prevê que a longo prazo o desenvolvimento urbano de Mação se estenda no sentido a poente do PPA, razão pela qual estão previstos dois arruamentos que, atualmente se encontram em impasse mas de futuro servirão de ligação a essa mesma expansão urbana.

Neste momento, não é possível, por não pertencer ao âmbito objetivo do instrumento de planeamento em apreço, estabelecer qualquer previsão sobre a concreta ocupação viária de desenvolvimento. A situação, no âmbito deste plano, queda-se como meio de desenvolvimento viário, em aberto, e, no que respeita ao existente, como ligação viária a caminho rústico em utilização enquanto tal.

#### **11.5 – Estacionamento**

A definição de parâmetros de estacionamento, designadamente em termos de estacionamento privado e público, em função dos usos previstos, foi calculada e dimensionada conforme o estabelecido na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

A proposta final do PPA apresenta números de lugares de estacionamento público superiores aos mínimos estabelecidos na Portaria. Esta situação foi equacionada no sentido de assegurar a supressão das reais necessidades de estacionamento decorrentes das atividades previstas para a área de intervenção.

Os parâmetros de estacionamento estabelecidos na designada Portaria, face à quantidade real de lugares de estacionamento propostos, públicos e privados, são os contantes no quadro sinóptico da Planta de Cedências ao Domínio Público.

Convirá referir que estavam inicialmente previstos 162 estacionamentos, na versão de 2017 do plano, tendo este número aumentado para 342 (na versão de 2019). Tal ficou-se a dever à contabilização do estacionamento dentro dos lotes, para um mais adequando cumprimento dos deveres da referida Portaria.

## **12. Estrutura Ecológica Municipal**

À data de elaboração do PPA a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) encontra-se em fase de desenvolvimento ao nível da sua identificação no PDMM. No entanto, o PPA prevê já integrar na EEM todas as áreas qualificadas no PPA como espaços verdes, nos termos estabelecidos no Artigo 13.º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

## **13. Composição da Equipa Técnica**

O PPA foi elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar, em conformidade com o Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação conferida pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

A equipa é composta por técnicos da CMM, tendo como consultores uma equipa externa da empresa MODO Arquitectos Associados, Lda. Assim, os técnicos que constituem a equipa do PPA são:

- Ricardo Cabrita (Arquiteto / Técnico Urbanista) - CMM
- Pedro Dias Costa (Arquiteto) – MODO Arquitectos Associados

- Ana Veiga Gomes (Arquiteta) – MODO Architectos Associados
- Rodrigo Assunção (Desenhador Técnico) – MODO Architectos Associados
- Simão Manuel Matos Borrega (Engenheiro Civil) – GAT Abrantes
- Henriques Tavares Belo (Engenheiro Civil) – GAT Abrantes
- Isabel Alexandra Galo Silva (Arquiteta paisagista) – GAT Abrantes
- João Gaspar Simões (Advogado) – CRBA Capitão, Rodrigues Bastos, Areia e Associados

Os requisitos em termos de experiência profissional e qualificações da equipa técnica foram verificados pela CMM nos termos da legislação vigente.

#### 14. Precisão Posicional Nominal (PPN) da Cartografia

Quadro síntese do Cálculo de PPN de saída gráfica das peças desenhadas, por produto cartografado em plotter Canon ImagePrograf IPF770:

Fórmula de cálculo	$PPN = \sqrt{EPP^2 + (DF \cdot 25000 \cdot CF)^2}$
	<p>Em que:</p> <p>PPN – Precisão Posicional Nominal</p> <p>EPP – Exactidão Posicional Planimétrica</p> <p>DF – Deformação Linear da Plotter, por metro</p> <p>CF – Dimensão da área cartografada, no sentido do rolo de papel, igual ao comprimento, em metros</p>

Peças Desenhadas		Escalas de Reprodução	Dimensão da Área Cartografada (m)	Exatidão Posicional Planimétrica (m)	Deformação Linear da Plotter (m)	PPN da Saída Gráfica (m)
1_B	Planta de Implantação	1000	0,55	0,18	0,011	6,05

1_C	Planta de Condicionantes	1000	0,55	0,18	0,011	6,05
2_C_i	Planta Cadastral – Proprietários	2000	n/a	n/a	n/a	n/a
2_C_ii	Planta de Operação de Transformação Fundiária – Atribuição de Lotes	1000	0,55	0,18	0,011	6,05
2_C_iii	Planta de Cedências ao Domínio Público	1000	0,55	0,18	0,011	6,05
3_A_i	Planta de Ordenamento – Plano Diretor Municipal	25000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_A_i	Planta de Ordenamento – Plano Diretor Municipal	25000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_A_iii	Extrato da Carta – Reserva Ecológica Nacional	25000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_A_iv	Planta de Delimitação do Perímetro Urbano – Plano Diretor Municipal	10000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_A_v	Planta de Localização – Planta Cadastral	2000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_B	Planta da Situação Existente	1000	0,55	0,18	0,011	6,05

3_D	Perfis e elementos técnicos	50	n/a	n/a	n/a	n/a
3_G	Plano de Acessibilidades	1000	n/a	n/a	n/a	n/a
3_H	Planta de Qualificação do Solo Urbano	1000	0,55	0,18	0,011	6,05
3_L	Cartografia de Base – Levantamento Topográfico	1000	0,55	0,18	0,011	6,05

## 15. Anexos

### 15.1 Aviso de deliberação de aprovação de elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolverte à Nova Escola EB 2.3+S de Mação



#### CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO

##### AVISO

##### PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE À NOVA ESCOLA EB 2,3 + S DE MAÇÃO

Toma-se público ter a Câmara Municipal de Mação, em reunião de 13 de Setembro de 2000, deliberado mandar elaborar o Plano de Pormenor da Zona Envolverte à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação, aprovando os Termos de Referência que justificam a sua oportunidade e estabelecem os seus objectivos.

A área de intervenção deste Plano incluirá a totalidade dos artigos 1 a 5, 77 a 88 e 108 da secção AT, e parte dos artigos 16 a 19, 22 e 50 da secção AS, da freguesia de Mação, numa área total de cerca de 12,4 Ha.

Nos termos do nº 2 do artigo 77º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, decorrerá, durante um prazo de 30 dias úteis, a contar a partir da data de publicação em *Diário da República*, um processo de audição ao público por forma a permitir a formulação de sugestões, bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração, devendo essas observações ou sugestões ser apresentadas em ofício devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mação.

Serão facultados aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estágio dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia.

O Presidente da Câmara Municipal de Mação

*Elvino Vieira da Silva Pereira*

## 15.2 Expropriação de parcela de terreno para construção da Escola EB 2.3+S de Mação

N.º 107 — 9 de Maio de 2001

DIÁRIO DA REPÚBLICA — II SÉRIE

7945

com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, que seja reconhecido o interesse público da ampliação do Centro Cultural e Recreativo de Poutena para instalação de um lar de idosos, em Vilarinho do Bairro, concelho de Anadia.

19 de Abril de 2001. — Pelo Ministro do Trabalho e da Solidariedade, *José Manuel Simões de Almeida*, Secretário de Estado da Solidariedade e da Segurança Social. — Pelo Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território, *Manuel Pedro Cunha da Silva Pereira*, Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza.

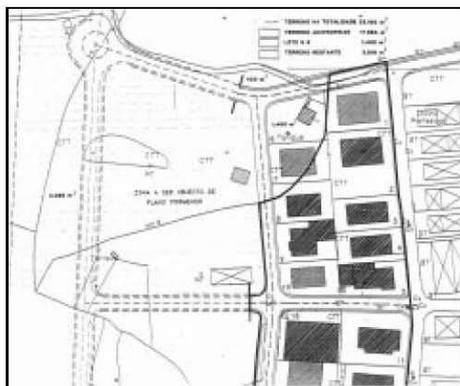
### MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral das Autarquias Locais

**Declaração (extracto) n.º 149/2001 (2.ª série).** — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local, por despacho de 6 de Abril de 2001 e a pedido da Câmara Municipal de Trancoso, declarou a utilidade pública para efeitos de expropriação e autorizou a posse administrativa de uma parcela de terreno necessária à execução das infra-estruturas relativas a um loteamento industrial que se traduz na ampliação da Zona Industrial de Trancoso — parcela de terreno com área de 21 700 m<sup>2</sup>, pertencente ao prédio rústico situado no lugar de Crujeiro, da freguesia de Santa Maria, Trancoso, inscrito na respectiva matriz predial sob o artigo 2561 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Trancoso sob o n.º 986, propriedade de Armando de Deus Fernandes.

Aquele despacho foi emitido ao abrigo dos artigos 1.º, 12.º, 13.º, 14.º, n.º 1, e 19.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, no exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Ministro do Ambiente e Ordenamento do Território no despacho n.º 23 288/2000, de 18 de Setembro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 264, de 15 de Novembro de 2000, e tem os fundamentos de facto e de direito expostos nas IT n.ºs 296/DSJ, de 11 de Dezembro de 2000, e 109/DSJ, de 30 de Março de 2001, desta Direcção-Geral.

19 de Abril de 2001. — Pelo Director-Geral, a Subdirectora-Geral, *Maria Eugénia Santos*.



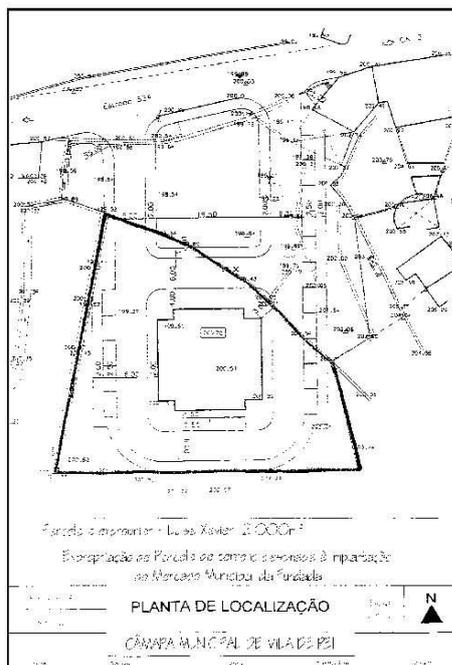
**Declaração (extracto) n.º 150/2001 (2.ª série).** — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local, por despacho de 13 de Março de 2001, a pedido da Câmara Municipal de Vila de Rei, declarou a utilidade pública da expropriação de uma parcela de terreno a seguir identificada e assinalada na planta em anexo:

Parcela com a área de 2000 m<sup>2</sup>, a desanexar do prédio rústico, propriedade de Luísa Xavier de Mota de Sá Pereira do Lago, sito no lugar de Pereiras, freguesia de Fundada, inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Fundada sob o artigo 8277 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila de Rei sob o n.º 01029/280699.

A expropriação tem por fim a ampliação do mercado municipal.

Aquele despacho foi emitido ao abrigo dos artigos 1.º e 3.º, n.º 1, do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, no exercício da competência delegada pelo despacho n.º 23 288/2000, do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 264, de 15 de Novembro de 2000, e tem os fundamentos de facto e de direito constantes da Informação Técnica (IT) n.º 78-DSJ, de 26 de Fevereiro de 2001, da Direcção-Geral das Autarquias Locais, bem como os que constam dos documentos do processo de instrução.

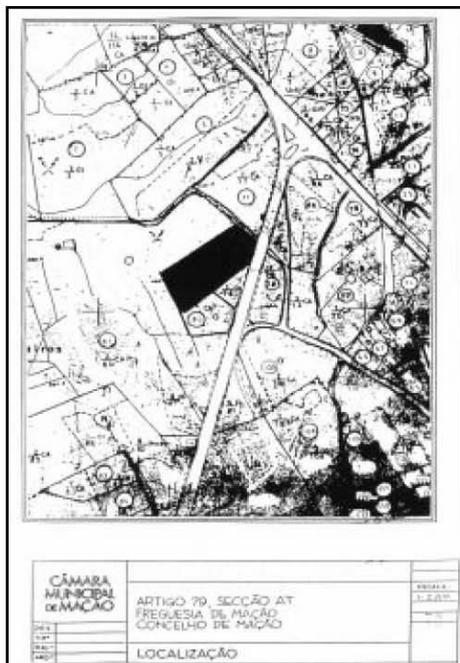
27 de Março de 2001. — Pelo Director-Geral, a Subdirectora-Geral, *Maria Eugénia Santos*.



**Declaração (extracto) n.º 151/2001 (2.ª série).** — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local, por despacho de 9 de Abril de 2001, e a pedido da Câmara Municipal de Mação, declarou a utilidade pública para efeitos de expropriação, e autorizou a posse administrativa de parcela de terreno necessária à construção da Escola EB 2.3+S de Mação: parcela de terreno com a área de 2640 m<sup>2</sup>, inscrita na matriz predial rústica da freguesia de Mação sob o artigo 79, Secção AT, e na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 01732/260393, em nome de Maria Luísa Marques Pires Simões d'Abreu.

Aquele despacho foi emitido ao abrigo dos artigos 1.º, 12.º, 13.º, 14.º, n.º 1, e 19.º do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, no exercício das competências que lhe foram delegadas pelo Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território no despacho n.º 23 288/2000, de 18 de Setembro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 264, de 15 de Novembro de 2000, e tem os fundamentos de facto e de direito expostos nas informações técnicas n.ºs 3/DSJ, de 10 de Janeiro de 2001, 84/DSJ, de 1 de Março de 2001, e 111/DSJ, de 3 de Abril de 2001, da DGAL, bem como os elementos que constam dos documentos do processo n.º 123.086.00 também desta Direcção-Geral.

26 de Abril de 2001. — Pelo Director-Geral, a Subdirectora-Geral, *Maria Eugénia Santos*.



**Despacho n.º 9711/2001 (2.ª série).** — Por despacho do Secretário de Estado da Administração Local de 30 de Março de 2001:

Marília de Fátima Real Pimenta Martins da Silva, técnica superior de 1.ª classe do quadro de pessoal desta Direcção-Geral — nomeada, precedendo concurso, chefe da Divisão de Programas e Projectos, em comissão de serviço por três anos. (Isento de visto do Tribunal de Contas.)

9 de Abril de 2001. — O Director-Geral, *Armando Martins*.

**Despacho n.º 9712/2001 (2.ª série).** — Por despacho do Secretário de Estado da Administração Local de 30 de Março de 2001:

Luís Manuel Ruivos Fernandes, técnico superior do Instituto para a Conservação e Exploração da Rede Rodoviária — nomeado, precedendo concurso, chefe da Divisão de Estatística e Gestão da Informação, em comissão de serviço, por três anos, com efeitos a partir de 17 do corrente. (Isento de visto do Tribunal de Contas.)

9 de Abril de 2001. — O Director-Geral, *Armando Martins*.

#### Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

**Declaração n.º 152/2001 (2.ª série).** — Torna-se público que esta Direcção-Geral registou com o n.º 02.18.20.00/OB.2001.P.D., em 18 de Abril de 2001, a alteração ao Plano Director Municipal de Tarouca, ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 276, de 29 de Novembro de 2000.

24 de Abril de 2001. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *José Diniz Freire*.

#### Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Alentejo

**Aviso n.º 6696/2001 (2.ª série).** — Por despacho de 16 de Março de 2001 do director regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Alentejo:

Maria Gabriela Ramos Cabral Coelho — autorizada a celebração de contrato de trabalho a termo certo com a categoria equiparada

a técnico superior de 2.ª classe (escala 1, índice 400) no âmbito da estrutura de apoio técnico da acção integrada para qualificação e competitividade das cidades, incluída no eixo n.º 2 do Programa Operacional Regional do Alentejo, ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 64-A/89, de 27 de Fevereiro, da alínea j) do n.º 3 e do n.º 4 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 41/84, de 3 de Fevereiro, e para efeitos dos n.ºs 9 e 10 do n.º 11.º do anexo I da Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/2000, de 20 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 113, de 16 de Maio de 2000, com início em 2 de Abril de 2001 e pelo período de vigência do referido Programa.

11 de Abril de 2001. — O Director Regional, *Jorge Pulido Valente*.

**Aviso n.º 6697/2001 (2.ª série).** — Por despacho de 16 de Março de 2001 do director regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Alentejo:

Ventura Miguel da Silva Ourives — autorizada a celebração de contrato de trabalho a termo certo com a categoria equiparada a técnico superior de 2.ª classe (escala 1, índice 400) no âmbito da estrutura de apoio técnico da acção integrada para qualificação e competitividade das cidades, incluída no eixo n.º 2 do Programa Operacional Regional do Alentejo, ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 64-A/89, de 27 de Fevereiro, da alínea j) do n.º 3 e do n.º 4 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 41/84, de 3 de Fevereiro, e para efeitos dos n.ºs 9 e 10 do n.º 11.º do anexo I da Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/2000, de 20 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 113, de 16 de Maio de 2000, com início em 2 de Abril de 2001 e pelo período de vigência do referido Programa.

11 de Abril de 2001. — O Director Regional, *Jorge Pulido Valente*.

#### Instituto da Água

**Despacho n.º 9713/2001 (2.ª série).** — Por despacho do presidente do Instituto da Água de 18 de Abril de 2001:

José Manuel Gomes da Costa, Eduarda Chester Correia, Albano Costa de Sousa, Ana Maria Lopes Galvão Gonzaga, José Augusto Fortes Enes Rodrigues, Teresa de Jesus Fernandes Monteiro Lopes, Maria da Conceição Cavaleiro Raposo, Maria Rita Monginho Casa Branca, Celestino Cabrita da Silva, Micaela da Conceição José da Costa Naicker, Bela Maria de Carvalho Guimarães Segundo, Carla Maria Bragança Pereira, Domingas Cerejo Soares, Maria José da Palma Guerreiro Marques, Maria da Glória Rodrigues, Jorge Manuel Fonseca dos Santos, Lisete da Conceição Amores Roxato, Etevínia do Olival Batalha, Maria José Elias Parreira Cordeiro Barata, Lucinda do Nascimento Martins Gouveia, Olivia de Sousa Caldeirinha Dias, Maria da Luz do Nascimento Zacarias Moreira, José Manuel de Oliveira Rodrigues, Teresa de Jesus Ferreira de Sousa, Armando Nunes Magalhães, Maria de Lurdes Almeida Ricardo, Maria Elizabeth Trajano Costa Neves Travessa, Ana Elisa Machado Dias Cabrita da Silva, Maria Leontina da Silva Ferreira e Paula Cristina Carvalho Gomes — nomeados, mediante concurso, assistentes administrativos principais do quadro da ex-Direcção-Geral dos Recursos Naturais.

24 de Abril de 2001. — Por delegação do Presidente, a Directora dos Serviços Administrativos e Financeiros, *Ana Maria Lopes dos Santos*.

**Despacho n.º 9714/2001 (2.ª série).** — Por despacho do presidente do Instituto da Água de 18 de Abril de 2001:

Fernando Dinis Tavares, Vítor Manuel da Costa Furtado, Mário João da Conceição Ferreira e Maria Graciete Vilares de Barros — nomeados, mediante concurso, motoristas de ligeiros do quadro da ex-Direcção-Geral dos Recursos Naturais.

24 de Abril de 2001. — Por delegação do Presidente, a Directora dos Serviços Administrativos e Financeiros, *Ana Maria Lopes dos Santos*.

#### Instituto da Conservação da Natureza

**Despacho (extracto) n.º 9715/2001 (2.ª série).** — Por despachos de 21 de Janeiro e de 21 de Março de 2001 respectivamente da vice-presidente do Instituto da Conservação da Natureza e do director regional de Educação do Algarve:

Maria do Carmo da Costa Santos Ventura, ajudante de cozinha do quadro de vinculação do distrito de Beja — requisitada, com a

## 15.3 Publicação em DR da deliberação de aprovação da elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2.3+S de Mação

Francisca Teresa Borbinha Canhoto Vitorino — auxiliar administrativo, com início a 19 de Junho de 2000 pelo período de um ano, foi renovado por mais um ano.

Mónica Simões Pinto Correia — auxiliar administrativo, com início a 19 de Junho de 2000 pelo período de um ano, foi renovado por mais um ano.

Paula Sofia Gomes Faria Mendes — auxiliar administrativo, com início a 20 de Junho de 2000 pelo período de um ano, foi renovado por mais um ano.

Leila Hassane Anuar Silva — auxiliar técnico, com início a 25 de Junho de 2000 pelo período de um ano, foi renovado por mais um ano.

Cristina Maria Guerreiro Silvestre — assistente administrativo, com início a 30 de Dezembro de 1999 pelo período de um ano, foi renovado por mais seis meses.

2 de Agosto de 2001. — O Vereador do Departamento de Recursos Humanos, Rui Pinheiro.

### CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

**Aviso n.º 7605/2001 (2.ª série) — AP.** — Em cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 34.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, torna-se público que por meu despacho de hoje, autorizo a celebração de contratos de trabalho a termo certo, por dois meses, com fundamento da alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 218/98, de 17 de Julho, não podendo ser objecto de renovação em consonância com o n.º 2 do artigo 20.º do mesmo diploma legal, com Carlos Filipe Rebelo Barbosa e Juliano Patrício da Silva, para exercerem funções nesta Câmara Municipal inerentes à categoria de vigilantes móvel motorizada.

Estes contratos produzem efeitos a partir desta data, por ter sido reconhecida e declarada a urgente conveniência de serviço.

9 de Agosto de 2001. — O Vereador substituído do Presidente da Câmara, Eduardo Augusto Vilar Barbosa.

**Aviso n.º 7606/2001 (2.ª série) — AP.** — Em cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 427/89, de 7 de Dezembro, aplicado à administração local pelo Decreto-Lei n.º 409/91, de 17 de Outubro, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 218/98, de 17 de Julho, torna-se público que por meu despacho de 10 de Agosto do corrente ano, autorizo a renovação do contrato de trabalho a termo certo, por mais quatro meses, a partir do próximo dia 3 de Setembro, com Albano Codho Silva Aparício, para desempenhar funções nesta Câmara Municipal inerente à categoria de cantoneiro de limpeza.

10 de Agosto de 2001. — O Vereador substituído do Presidente da Câmara, Eduardo Augusto Vilar Barbosa.

### CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO

**Aviso n.º 7607/2001 (2.ª série) — AP.** — *Mação — Área Oeste do Núcleo Antigo — Plano de Pormenor.* — Torna-se público ter a Câmara Municipal de Mação, em reunião de 25 de Julho de 2001, deliberado mandar elaborar o Plano de Pormenor da Área Oeste do Núcleo Antigo de Mação, aprovando os termos de referência que justificam a sua oportunidade e estabelecem os seus objectivos.

A área de intervenção deste Plano será limitada pela Avenida de Sá Carneiro, a ponte, pela Avenida de Adelino Amaro da Costa, a norte, pelas Ruas do Padre António Pereira de Figueiredo e Monsenhor Álvares de Moura, a nascente, e Rua e Largo de Santo António, a sul, numa área total de cerca de 7,4 ha.

Nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, decorrerá, durante um prazo de 30 dias úteis, a contar a partir da data de publicação em *Diário da República*, um processo de audição ao público por forma a permitir a formulação de sugestões, bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração, devendo essas observações ou sugestões ser apresentadas em ofício devidamente identificado, dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Mação.

Serão facultados aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estúdio dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia.

20 de Agosto de 2001. — O Presidente da Câmara, Elvino Vieira da Silva Pereira.

**Aviso n.º 7608/2001 (2.ª série) — AP.** — *Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação.* — Torna-se público ter a Câmara Municipal de Mação, em reunião de 13 de Setembro de 2000, deliberado mandar elaborar o Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação, aprovando os termos de referência que justificam a sua oportunidade e estabelecem os seus objectivos.

A área de intervenção deste Plano incluirá a totalidade dos artigos 1 a 5, 77 a 88 e 108 da secção AT, e parte dos artigos 16 a 19, 22 e 50 da secção AS, da freguesia de Mação, numa área total de cerca de 12,4 ha.

Nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, decorrerá, durante um prazo de 30 dias úteis, a contar a partir da data de publicação em *Diário da República*, um processo de audição ao público por forma a permitir a formulação de sugestões, bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração, devendo essas observações ou sugestões ser apresentadas em ofício devidamente identificado, dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Mação.

Serão facultados aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estúdio dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia.

20 de Agosto de 2001. — O Presidente da Câmara, Elvino Vieira da Silva Pereira.

**Aviso n.º 7609/2001 (2.ª série) — AP.** — *Plano de Pormenor de Cardigos.* — Torna-se público ter a Câmara Municipal de Mação, em reunião de 28 de Março de 2001, deliberado mandar elaborar o Plano de Pormenor de Cardigos, aprovando os termos de referência que justificam a sua oportunidade e estabelecem os seus objectivos.

A área de intervenção deste Plano incluirá a área de terrenos adjacentes ao traçado proposto para a variante norte a Cardigos e todos os terrenos entre esta e o actual limite do perímetro urbano de Cardigos delimitado em planta anexa ao PDM de Mação, numa área total de cerca de 27,2 ha.

Nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, decorrerá, durante um prazo de 30 dias úteis, a contar a partir da data de publicação em *Diário da República*, um processo de audição ao público por forma a permitir a formulação de sugestões, bem como a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração, devendo essas observações ou sugestões ser apresentadas em ofício devidamente identificado, dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Mação.

Serão facultados aos interessados todos os elementos relevantes para que estes possam conhecer o estúdio dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia.

20 de Agosto de 2001. — O Presidente da Câmara, Elvino Vieira da Silva Pereira.

**Aviso n.º 7610/2001 (2.ª série) — AP.** — *Plano de Pormenor de Outeiro da Forca — Mação.* — Torna-se público ter a Câmara Municipal de Mação, em reunião de 23 de Fevereiro de 2000, deliberado mandar elaborar o Plano de Pormenor de Outeiro da Forca, Mação, aprovando os termos de referência que justificam a sua oportunidade e estabelecem os seus objectivos.

A área de intervenção deste Plano incluirá a área cedida pela firma AII — Comércio e Indústria de Construção Civil, parte restante do artigo 24 da secção BH da freguesia de Mação, numa área total de cerca de 7,5 ha.

Nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, decorrerá, durante um prazo de 30 dias úteis, a contar a partir da data de publicação em *Diário da República*,

## 15.4 Memória descritiva da operação de Loteamento dos Atoleiros



### **CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO** **SERVIÇOS TÉCNICOS**

#### **OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

JOSÉ MARIA MIRRADO CANAS E MANUEL VICENTE MIRRADO CANAS  
ATOLEIROS (parte dos artigos 81 e 82 da secção AT), MAÇÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.

Pretende-se proceder ao loteamento de parte dos terrenos com os artigos n.ºs 81 e 82 da secção AT da freguesia de Mação, correspondente à primeira fase da urbanização a empreender como compensação pela cedência dos terrenos onde se construiu a nova Escola Básica dos Segundo e Terceiro Ciclos e Secundária de Mação (EB 2,3 + S).

Esta fase incide sobre a parte dos terrenos localizada a norte e poente da ribeira (afluente da ribeira de Mação), a sul dos artigos 108 e 109 da mesma secção cadastral e a nascente da Avenida Sá Carneiro, e em parte da área onde foi construída a escola EB 2,3 + S, com uma área total de intervenção de 22.179 m<sup>2</sup>.

A área de intervenção localiza-se totalmente no interior do perímetro urbano delimitado em planta anexa ao Plano Director Municipal (P.D.M.), em espaço classificado como área urbanizável, para a qual o respectivo regulamento, no número 3 do artigo 44.º, define um índice de construção máximo de 0,50 e o máximo de quatro pisos acima do nível da rua, valores que a proposta respeita, dado que área de construção máxima proposta é de 10.801 m<sup>2</sup>, a que corresponde um índice de construção de 0,487.

A segunda fase da urbanização está a ser objecto de um Plano de Pormenor, em elaboração, ao qual a presente operação de loteamento se adequa.

O projecto propõe a criação de um novo arruamento em arco de círculo, no interior do qual, e ao longo da avenida existente, se criam os lotes destinados à implantação das novas construções, e ainda um lote isolado no extremo do raio perpendicular ao eixo da avenida. Os lotes (1 a 7) ao longo da Avenida Sá Carneiro destinam-se a habitação colectiva, em edifícios com quatro pisos acima da cota de soleira, com comércio no piso térreo em galeria coberta, pretendendo-se conferir deste modo maior urbanidade a esta via de circulação.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO**  
**SERVIÇOS TÉCNICOS**

Os lotes (8 a 15) localizados no interior da semicircunferência, são destinados a habitação unifamiliar, em moradias de dois pisos, propondo-se a tipologia de construção em banda (em crescente) para melhor aproveitamento do espaço resultante.

No lote isolado (16) propõe-se a implantação de um edifício bifamiliar com comércio no piso térreo, em três pisos acima da cota de soleira.

O espaço situado entre o novo arruamento e a ribeira, que inclui a área de protecção de 10 m a esta, será destinada a espaços verdes e de utilização colectiva, prevendo-se o seu atravessamento por uma ciclovia com traçado a definir no âmbito do Plano de Pormenor.

Os arruamentos serão ladeados por estacionamento em espinha ou paralelos à via, alternados com caldeiras para árvores. O perfil do arruamento projectado consistirá numa faixa de rodagem com 6,50 m, com corredores laterais de 2,25 m para estacionamento e passeios com 1,75 m de cada lado.

Da área total a lotear de 22.179 m<sup>2</sup>, destinam-se à criação dos lotes 6.056,61 m<sup>2</sup>, sendo a sua numeração, respectivas áreas, bem como as áreas de implantação e de construção dos edifícios, respectivos usos, número de pisos e de fogos e suas tipologias, conforme estabelecido no seguinte quadro:

LT. N.º	ÁREA (m <sup>2</sup> )	USO	Área Implantação	Área Construção	Área Cont. Hab.	Área Cont. Com.	N.º PISOS	FOGOS	TIPOLOGIAS
1	366,24	HAB+COM	225,00	819,00	675,00	144,00	4+CAVE	6+2 LOJAS	6 T2/T3
2	457,56	HAB+COM	300,00	1.140,00	900,00	240,00	4+CAVE	6+4 LOJAS	3 T2/T3+ 3 T4/T6
3	420,00	HAB+COM	300,00	1.140,00	900,00	240,00	4+CAVE	6+4 LOJAS	3 T2/T3+ 3 T4/T6
4	420,00	HAB+COM	300,00	1.140,00	900,00	240,00	4+CAVE	6+4 LOJAS	3 T2/T3+ 3 T4/T6
5	420,00	HAB+COM	300,00	1.140,00	900,00	240,00	4+CAVE	6+4 LOJAS	3 T2/T3+ 3 T4/T6
6	428,41	HAB+COM	300,00	1.140,00	900,00	240,00	4+CAVE	6+4 LOJAS	3 T2/T3+ 3 T4/T6
7	588,18	HAB+COM	360,00	1.368,00	1.080,00	288,00	4+CAVE	9+5 LOJAS	3 T1+ 3 T3+ 3T4/T6
8	327,10	HAB	182,11	332,00	332,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
9	311,51	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
10	343,90	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
11	364,39	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
12	364,39	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
13	343,90	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
14	311,51	HAB	150,11	300,00	300,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
15	327,10	HAB	182,11	332,00	332,00	0,00	2	1	1 T4 ou >
16	273,38	HAB+COM	150,00	450,00	300,00	150,00	3+CAVE	2+1 LOJA	2 T4/T6
6.056,61			3.498,88	10.801,00	9.019,00	1.782,00		55+28 LOJAS	



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO**  
**SERVIÇOS TÉCNICOS**

A área de construção contabilizada não inclui as áreas em cave destinadas a estacionamento, mas inclui a área de garagens ao nível da rua, situação que se verifica nos lotes 8 a 15, pelo que a respectiva área de construção efectivamente destinada aos fogos de habitação será sempre inferior a 300 m<sup>2</sup>.

O acesso às caves nos lotes 2 a 6, será feito por serventia a tardoz dos edifícios, com passagem garantida pela constituição de ónus de servidão de passagem.

O número de lugares de estacionamento a prever no interior de cada lote, em cave ou em superfície, e as respectivas áreas mínimas a considerar, são os que constam no quadro seguinte:

LOTE N.º	ÁREA	N.º DE LUGARES EM CAVE	N.º DE LUGARES EM SUPERFÍCIE
1	225,00	6	0
2	300,00	8	0
3	300,00	8	0
4	300,00	8	0
5	300,00	8	0
6	300,00	8	0
7	380,00	10	0
8	38,00	0	1
9	20,00	0	1
10	20,00	0	1
11	20,00	0	1
12	20,00	0	1
13	20,00	0	1
14	20,00	0	1
15	38,00	0	1
16	150,00	4	0
	2.431,00	60	8

Para além dos estacionamentos privados atrás enunciados, propõe-se a criação de mais 119 lugares ao longo dos arruamentos, sendo 62 em espinha na Avenida Sá Carneiro e 57 no arruamento projectado, 16 dos quais perpendiculares à via e os restantes paralelos.

Serão destinadas a espaços de utilização colectiva, incluindo espaços verdes e respectivos arranjos, a área entre a ribeira e o arruamento projectado, conforme atrás referido, uma área envolvente aos sobreiros existentes e um espaço residual lateral à avenida Sá Carneiro, totalizando uma área de 2.260,30 m<sup>2</sup>, sendo ainda de referir que todos os



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO**  
**SERVIÇOS TÉCNICOS**

passeios serão complementados com caldeiras para árvores e pequenos espaços ajardinados,

No que se refere a equipamentos, toda a área a ceder para este efeito, num total de 9.516,72 m<sup>2</sup>, é absorvida pelas instalações da nova EB 2,3 + S de Mação.

Verifica-se o cumprimento dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de utilização colectiva estabelecidos pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, como se passa a demonstrar:

- espaços verdes e de utilização colectiva:  
28 m<sup>2</sup> x fogos em moradias unifamiliares + 28 m<sup>2</sup> / 120 m<sup>2</sup> x área de construção para habitação colectiva + 28 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x área de construção para comércio;  
 $28 \times 8 + 28 / 120 \times 6.555 + 28 / 100 \times 1.782 = 2.252,46 \text{ m}^2 (< 2.260,30 \text{ m}^2 \text{ propostos})$ .
- equipamentos de utilização colectiva:  
35 m<sup>2</sup> x fogos em moradias unifamiliares + 35 m<sup>2</sup> / 120 m<sup>2</sup> x área de construção para habitação colectiva + 25 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> x área de construção para comércio;  
 $35 \times 8 + 35 / 120 \times 6.555 + 25 / 100 \times 1.782 = 2.637,38 \text{ m}^2 (< 9.516,72 \text{ m}^2 \text{ propostos})$ .
- estacionamento:  
2 lug. x fogos em moradias unifamiliares (120 m<sup>2</sup> < a.c. < 300 m<sup>2</sup>) x 1,2 + (1 lug. x fogos T1 + 1,5 lug. x fogos T2/T3 + 2 lug. x fogos T4/T6) x 1,2 + 1 lug. / 30 m<sup>2</sup> x área de construção para comércio;  
 $2 \times 8 \times 1,2 + (1 \times 3 + 1,5 \times 24 + 2 \times 20) \times 1,2 + 1 / 30 \times 1.782 = 173,4 = 173 \text{ lugares}$   
( < 187 lugares propostos)

As edificações a construir deverão obedecer aos projectos tipo, no que respeita à volumetria, planos de fachadas, materiais e cores, tendo em atenção a unidade do conjunto, sendo permitidas variações desde que devidamente justificadas e que não ponham em causa a sua integração no conjunto ou na envolvente.



**CÂMARA MUNICIPAL DE MAÇÃO**  
**SERVIÇOS TÉCNICOS**

Será permitida a construção de anexos com uma área coberta máxima de 18 m<sup>2</sup>, desde que estes não se constituam como espaços encerrados, não ultrapassem a altura máxima de 2,50 m nem a profundidade máxima de 2,50 m, e sejam construídos com materiais, formas e cromatismo que não sejam susceptíveis de desvalorizar a estética do conjunto e da envolvente.

Será permitida a junção de fracções com vista à criação de fogos ou espaços comerciais maiores e ou a alteração do uso de qualquer fracção para serviços até ao limite a fixar no âmbito do Plano de Pormenor. Enquanto não for fixado este limite, poderá ser alterado o uso dos espaços comerciais ou habitacionais enquanto se verificar o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento do número de lugares de estacionamento atrás estabelecido, considerando a folga de 14 lugares em excesso, sem prejuízo do disposto em legislação especial.

As soluções a adoptar para o funcionamento das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica, de saneamento, de gás e de telecomunicações e suas ligações às redes gerais serão objecto de projectos de especialidades respectivos.

Mação, 10 de Fevereiro de 2003,

Ricardo Manuel Martins Cabrita  
Arquitecto – Técnico Superior Principal.