

Documento nº I13986-201911-DSOT/DGT

Plano de Pormenor dos Atoleiros - Concertação
Câmara Municipal de Mação
Santarém / Mação / Mação

Trata-se da verificação/apreciação das alterações introduzidas à proposta de “Plano de Pormenor dos Atoleiros” no seguimento dos pareceres favoráveis condicionados e desfavoráveis emitidos por várias entidades (ERIP) em sede de Conferência Procedimental (CP), realizada em 15/3/2017, para efeitos de reunião de concertação convocada pela CM de Mação (CMM) para 26/11/2019, a realizar-se nas instalações da CCDR-LVT.

Para o efeito, considerou-se a matriz de ponderação preenchida pela CM e uma nova versão completa do PP disponibilizada pela CMM, datada de setembro de 2019 (com Estudo Acústico de outubro de 2016), para efeitos de Concertação.

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
			<p>Carecem, de justificação o conjunto das alterações agora introduzidas.</p> <p>A área de intervenção do PPA foi alterada na sua configuração tendo aumentado de 125.744m² (2017) (Conferência Procedimental) para 127.681,15m² (2019), passando a incluir designadamente parte da Av. Vicente Mendes Mirrado e o Caminho da Lomba.</p> <p>Alterou-se a configuração e o polígono de implantação, designadamente nos lotes 16 a 19.</p> <p>Para a área de intervenção do PPA o solo rural aumentou de 14.207m² para 14.446m² (Relatório).</p> <p>O número de lugares de estacionamento aumentou de 162 (2017) para 342 (2019).</p> <p>A Área total de implantação aumentou de 29.991m² para 30.271m².</p> <p>A Área total de construção aumentou de 59.930m² para 60.904m².</p>	<p>Não se detetou nenhuma justificação nas peças escritas que acompanham o plano sobre as alterações agora introduzidas.</p>
1.1	Enquadramento.			
1.2	Contexto e âmbito do parecer em causa e elementos juntos pela CM para apreciação; verificação da composição da equipa.			
1.2.4	Consta no ponto 13 do Relatório do PPA um esclarecimento de que foi o cumprido o DL 292/95 de 14/11, contudo não consta um jurista.	Ponto 13 do Relatório. Foi incluído jurista na equipa multidisciplinar.	Adequado.	

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
3.2.2.2.1	Regulamento			
			<p>Parcialmente adequado.</p> <p>Consta do artigo 3.º do regulamento a menção ao Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul o que deverá ser esclarecido tendo em conta que entrou em vigor o Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo, PROFLVT, cf. a Portaria n.º 52/2019 de 11/2.</p>	
			<p>Parcialmente adequado.</p> <p>Consta do artigo 5.º do regulamento a menção do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, o que deverá ser ponderado tendo em conta o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, entretanto publicado, e que revogou o Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.</p>	
3.2.2.2.1	Expressar no Relatório e no Regulamento o prazo e os termos da caducidade do solo urbanizável.	Artigo 11º	<p>Adequado.</p> <p>Constou do regulamento o artigo 11.º com a seguinte redação:</p> <p><i>Artigo 11.º Classificação e alterações</i></p> <p>1 - A totalidade da área de intervenção do PPA é classificada como solo urbano.</p> <p>2 - O PPA altera a classificação do solo numa parcela classificada no PDM de Mação como solo agro-silvo-pastoril, nos termos do disposto na Lei 31/2014, de 30 de maio, do artigo 72.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.</p> <p>3 - O solo, abrangido na área de intervenção do PPA, que nos termos do PDM de Mação era urbanizável, é classificado como solo urbano.</p> <p>4 - Sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título válido, a reclassificação operada pelo PPA reverte para solo rústico caso não sejam realizadas, no prazo de 10 anos, as operações urbanísticas previstas no PPA.</p>	

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
3.2.2.2.1	Classificação acústica em termos do RGR, como parte dos elementos constituintes do Plano.	Artigo 13º	<p>Adequado.</p> <p>A classificação assumida no Relatório de caracterização acústica e que serviu de base à avaliação da conformidade da proposta com o RGR faz parte dos elementos constituintes.</p> <p>O artigo 13º da versão corrigida do Regulamento classifica toda a área de intervenção como zona mista dando, deste modo, coerência à avaliação.</p> <p>A Proposta integra a componente acústica do ambiente em conformidade com o previsto no RGR.</p>	
			<p>Adequado.</p> <p>- Na proposta reformulada procede-se no art.º 5.º (Conceitos e definições) a uma remissão para o Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, pelo que se consideram supridas as incorrecções anteriormente apontadas. <u>Esta matéria não resulta elencada na tabela remetida pela C.M.</u></p> <p>Não adequado.</p> <p>- No que concerne ao art.º 18.º da proposta anteriormente apresentada (Construções existentes), constata-se que na proposta reformulada corresponde-lhe o art.º 17.º no qual se optou pela seguinte redação:</p> <p><i>"1 - As construções existentes na área de intervenção do PPA são as que se encontram identificadas na Planta da Situação Existente.</i></p> <p><i>2 - Nas construções referidas no número anterior é admitida a realização de operações urbanísticas nos termos e condições previstos no RJUE e demais legislação aplicável, em cumprimento das condicionantes urbanísticas previstas no presente plano e demais instrumentos de gestão territorial relevantes."</i></p> <p>Resultando identificado o que é que se considera como construções existentes, coloca-se ainda assim, e salvo melhor</p>	

	Lacunhas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
			opinião, a questão de determinar no que a estas concerne, o que é que se pretende permitir ou interditar no âmbito da presente proposta de plano. <u>Esta matéria não se encontra elencada na tabela remetida pela C.M.</u>	
3.2.2.2.1	Definir a execução do plano	Artigo 40.º	<p>Não adequado, em rigor é da competência da CM definir a execução do plano.</p> <p>No que concerne à execução do plano a proposta reformulada apresenta duas redacções alternativas para a norma do art.º 40.º.</p> <p>Quanto a esta matéria cumpre salientar que o art.º 147.º, n.º3 do RJIGT estabelece que os planos podem ser executados fora do sistema de execução quando se verifique uma das seguintes situações: a execução do plano territorial, ou de parte do plano, possa ser realizada por meio de operações urbanísticas, em zonas urbanas consolidadas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, e quando a delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objectivos delineados pelo próprio plano. Não se encontrando na esfera de competências desta CCDR pronunciar-se sobre uma concreta redacção a dar a um normativo a inserir no regulamento do plano, o que a proposta deve contemplar é a solução normativa escolhida pela autarquia para a matéria em apreço atento o modelo de gestão do território por si escolhido/adotado.</p>	
3.2.2.2.2	Planta de implantação.			
	Não consta uma completa definição da rede viária pedonal (incluindo passadeiras) e importaria que fossem esclarecidos os remates das vias que terminam em solo rústico, designadamente se se pretende a implementação de impasses ou se está prevista (e	Ponto 11.4 do Relatório. (...) a rede viária proposta encontra-se inter-relacionada com as ligações a caminhos rurais que continuam em funcionamento e dão	Adequado.	

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
	como/onde) a sua congruente conexão com a rede viária local prevista.	<p>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.</p> <p>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.</p>		
3.2.2.4	Relatório.			
3.2.2.4	Justificar a necessidade da reclassificação do solo rústico para solo urbano.	Ponto 6 do Relatório.	Adequado , considerando as justificações apresentadas no ponto 6 do Relatório, sobre a particularidade e a excecionalidade da classificação do solo rústico como urbano, atendendo particularmente ao facto das obras de urbanização e dois dos equipamentos, estarem já implementados.	Ver notas no final da presente tabela (Ponto 6 do Relatório).
3.3.2.3	Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - critérios de classificação e reclassificação do solo.			
3.3.2.3	<p><u>Sobre a parte do território inserida em solo rústico:</u></p> <p>Não constou o contrato de urbanização que fixa, por via contratual, os encargos urbanísticos das operações necessárias à execução do plano de pormenor, o respetivo prazo,</p>	Ponto 6 do Relatório.	Adequado , considerando as justificações apresentadas no ponto 6 do Relatório, sobre a particularidade e a excecionalidade da classificação do solo rústico como urbano, em cerca de 1,4ha, atendendo particularmente ao facto das obras de urbanização e dois dos equipamentos, estarem já implementados.	Ver observações no final da presente tabela (Ponto 6 do Relatório).

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
	<p>as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos e todos os interessados envolvidos.</p> <p>Não constou a fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor, suportada em indicadores de monitorização da execução física da urbanização e da edificação, em indicadores da dinâmica do mercado imobiliário e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes, nem a avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano.</p> <p>Não constaram as estimativas a que alude o 5 do artigo 8.º, ou seja a reclassificação do solo rústico para solo urbano depende ainda da demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada no plano de pormenor, que para além do disposto no n.º 3 do artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 80/2015, de</p>		<p>Constou do artigo 11.º do regulamento que sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título válido, a reclassificação operada pelo PPA reverte para solo rústico caso não sejam realizadas, no prazo de 10 anos, as operações urbanísticas previstas no PPA.</p>	



	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
	<p>14 de maio, deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias:</p> <p>a) Estimativa do impacto da solução apresentada no plano de pormenor sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existente, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção;</p> <p>b) Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos no plano de pormenor, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução;</p> <p>c) Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano de pormenor, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução referidos nas alíneas anteriores.</p> <p>Não constou o prazo a que se refere o artigo 10.º (Caducidade da classificação de solo urbano) findo o prazo previsto para a execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas nos termos dos artigos 8.º e 9.º, determina, automaticamente, a caducidade, total ou parcial, da classificação como solo urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico, nos termos da lei.</p>			

	Lacunas/lapsos/desconformidades apontados na Ata da Conferência Procedimental pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR LVT)	Alterações Introduzidas pela CM *	Apreciação às alterações **	Obs. ***
3.3.2.3	<p>Sobre a parte do território inserida em perímetro urbano, mas como espaço urbanizável, (predominante) a CMM não se pronunciou, mas tendo em conta que nos termos do quadro legal vigente, não está prevista a categoria operativa de “espaço urbanizável” importa garantir que nos termos do artigo 7.º do presente Decreto Regulamentar MAOTE n.º 15/2015, que o local é enquadrável nessas disposições, como solo urbano, <u>o que se verifica designadamente:</u></p> <p>(...)</p> <p><u>Contudo</u> nos termos do artigo 82º da Lei de Bases (Lei n.º 31/2014 de 30/5), respeitante à classificação de solo urbanizável em solo urbano importaria ser explicitamente estabelecido em Relatório e Regulamento o prazo e os termos da respetiva caducidade.</p>		<p>Adequado. Constatou do artigo 11.º do regulamento que sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título válido, a reclassificação operada pelo PPA reverte para solo rústico caso não sejam realizadas, no prazo de 10 anos, as operações urbanísticas previstas no PPA.</p>	
<p>* - se a situação não sofreu alteração tranca-se com um - (traço) ** - adequado; não adequado *** - referência a alguma especificidade sobre a natureza das alterações e/ou da respectiva apreciação; indicação de alterações que não resultam do parecer da CCDR</p>				

Observações – Constatou do Relatório o seguinte:

Demonstração da indisponibilidade e aproveitamento do solo urbano (ponto 6.1 do Relatório)

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. (...) 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.(...)

Sistema de infraestruturas existentes e serviços associados (ponto 6.2 do Relatório)

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. (...)

Viabilidade económico-financeira da proposta (ponto 6.3 do Relatório)

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.(...)

Inserção no modelo de organização do sistema urbano (ponto 6.4 do Relatório)

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.(...)

Fluxos de população, bens e informação (ponto 6.5 do Relatório)

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.

Garantia de acesso aos equipamentos de utilização coletiva (ponto 6.6 do Relatório)

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.

**Coerência e contenção da fragmentação territorial** (ponto 6.7 do Relatório)

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.

Avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais (ponto 6.8 do Relatório)

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.

Estruturação do aglomerado urbano (ponto 6.9 do Relatório)

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.

(...)

Conclusão.

Identificam-se vários domínios/matérias e peças do Plano que carecem de correções e/ou de complementos e de aprofundamentos, conforme descrito na matriz com apreciação “não adequado” e “parcialmente adequado”.

DSOT/DGT - novembro de 2019

O Vice-Presidente