



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

  
Paula Pinto 1/25  
Chefe de Divisão

Documento nº I03387-201703-DSOT/DGT  
Processo CCDR LVT: 16.150.10.50.00034.2015  
Assunto: Plano de Pormenor dos Atoleiros - CM de Mação

O Sr. Presidente da CCDR LVT exarou sobre a informação técnica (I02914-201703-DSOT/DGT) que suportou este parecer o seguinte despacho.  
*Na sequência do parecer anterior, emite-se parecer favorável, condicionado ao cumprimento das normas legais aplicáveis, conforme assinalado.*  
O Presidente  
João Pereira Teixeira  
14-03-2017

## Parecer da CCDR LVT

(anexo à Ata da Conferência Procedimental prevista no n.º 3 do Artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT - publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio)

### 1. Enquadramento

#### 1.1. Principais momentos do desenvolvimento do plano

O Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3+S de Mação (denominado PP dos Atoleiros, PPA) foi mandado elaborar por deliberação em reunião de Câmara Municipal de 13 de Setembro de 2000, a qual foi publicitada no Diário da República n.º 224, II-Série, Apêndice n.º 112, em 26 de Setembro de 2001.

Em reunião de 27 de maio de 2015, a Câmara Municipal decidiu isentar este procedimento de Avaliação Ambiental (Estratégica).

A 17/9/2015 dá entrada na CCDRLVT a solicitação da CM de Mação, CMM, referente à emissão de parecer de acompanhamento sobre proposta de plano (n.º 2 do Art.º 86 do RJIGT).

A 23/12/2015 comunica-se à CMM o parecer da CCDRLVT alertando-se que a proposta apreciada apresenta várias questões/problemas formais e de desenvolvimento que carecem de ser complementados ou corrigidos.

A 5/1/2016 é recebida solicitação da CMM para se realizar uma reunião sobre o presente Plano.

A 19/1/2016 realizou-se a reunião solicitada pela CMM, tendo a CCDRLVT chamado à atenção para a necessidade de ser devidamente fundamentada tecnicamente a proposta nos termos do art.º 24.º do RJIGT (Decreto-Lei 80/2015 de 14/5) e justificada a reclassificação do solo rústico em solo urbano, bem como a de solo urbanizável em solo urbano, nos termos expressos nas disposições aplicáveis referidas no parecer, (art.ºs 72.º e 74.º do RJIGT, art.ºs 7.º, 8.º e 10.º do Decreto Regulamentar MAOTE. Considerou a CCDR insuficientes os fundamentos apresentados na proposta de plano preliminar. Alertou a CCDRLVT para o cumprimento da norma transitória (artigo 82º da Lei de Bases (Lei n.º 31/2014 de 30/5)), respeitante à classificação de solo urbanizável em solo urbano no sentido de ser explicitamente estabelecido em Relatório e Regulamento o prazo e os termos da respetiva caducidade.

A 20/9/2016 é recebida uma solicitação da CMM para a realização de Conferência Procedimental sobre o PP.

A 22/9/2016 comunicou-se à CMM que sobre as coleções recebidas nesta CCDR verificou-se não estar assegurado o conteúdo documental mínimo previsto no RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14/5), encontrando-se em falta várias peças fundamentais, designadamente, o Relatório de dados acústicos/mapa

de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído (cf. alínea e) do n.º4 do Artigo 107.º do RJIGT), e a Ficha dos dados estatísticos (cf. alínea g) do n.º4 do Artigo 107.º do RJIGT).

A 9/2/2017 são recebidos da CMM os elementos solicitados.

A 10/2/2017 é agendada a CP para as 15.00 de 15/3/2017 é convidada a CMM e são convocadas as seguintes 14 entidades: APA; ANPC Santarém; LNEG; ARSLVT; DGPC; ICNF; DGT; DGEstE; IPDJ; Infraestruturas de Portugal; EDP; Águas de Lisboa e Vale do Tejo; Tagusgás; Valnor.

## 1.2. Contexto e âmbito do parecer em causa e elementos juntos pela CM para apreciação; verificação da composição da equipa (Decreto-Lei n.º 292/1995, de 14/09)

1.2.1 A Câmara Municipal de Mação (CM) solicitou à CCDRLVT a realização da Conferência Procedimental (CP) do PP, conforme previsto no n.º 3 do Artigo 86º do RJIGT, publicado pelo D.L. 80/2015, de 14 de maio.

1.2.2 Porque se trata de um Plano de Pormenor cuja elaboração foi decidida pela CM (deliberação de 13/9/2000) em data anterior ao atual RJIGT, importa atender aos n.ºs 1 e 2 do Artigo 197º - *Aplicação direta*, que referem a aplicabilidade do regime às situações de pendência de planos que não se encontrassem em fase de discussão pública à data da sua entrada em vigor do regime, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

1.2.3 Ainda que o RJIGT não refira expressamente os termos da apreciação a realizar pela CCDR, procede-se conforme tem sido norma nos serviços, pelo que a estrutura e conteúdo da apreciação que se segue será transposta, com as necessárias adaptações, para o Parecer final da CCDR LVT (a anexar à Ata da CP em formato autónomo - *Timbrado* associado) que irá versar sobre a proposta de Plano de Pormenor e sobre a decisão da CM de isentar o PP de procedimento de Avaliação Ambiental (AA), incidindo sobre os seguintes aspetos (à semelhança do que o RJIGT estabelece no caso dos PDM):

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis
- b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas e/ou planos territoriais existentes

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 (cf. DL 292/95 de 14/11, na elaboração dos PP, as equipas multidisciplinares incluem pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos)

1.2.5 A CM instruiu o processo para efeitos de agendamento da CP do Plano, juntando os seguintes elementos (em formato digital e em papel) (documentos de agosto/setembro de 2016 (e outubro de 2016 no caso do Estudo Acústico)):

A - Documentos Constituintes

A.1 - Regulamento

A.2 - Planta de Implantação - escala 1/1000

A.3 - Planta de Condicionantes - escala 1/1000

B - Documentos de Acompanhamento

- B.1 - Relatório
- B.2 - Relatório de Avaliação Ambiental
- B.3 - Operação de Transformação Fundiária
  - B3.1 - Planta de Cadastro - Proprietários - Escala 1/1000
  - B3.2 - Planta de Operação de Transformação Fundiária - Atribuição de Lotes - Escala 1/1000
  - B3.3 - Planta de Cedências ao Domínio Público - Escala 1/1000
  - B3.4 - Quadro de Cadastro Original
  - B3.5 - Quadro de Identificação dos Novos Prédios
- B4 - Programa de Execução e Plano de Financiamento (PEPF)
- B5 - Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos (MDBE)
- C - Elementos complementares
  - C1 - Plantas de Localização
    - C1.1 - Planta de Localização - Carta Militar - Escala 1/25000
    - C1.2 - Planta de Ordenamento - Plano Diretor Municipal - Escala 1/25000
    - C1.3 - Planta de Condicionantes - Plano Diretor Municipal - Escala 1/25000
    - C1.4 - Extrato da Carta - Reserva Ecológica Nacional - Escala 1/25000
    - C1.5 - Planta de Delimitação do Perímetro Urbano - Plano Diretor Municipal - Escala 1/10000
    - C1.6 - Planta de Localização - Planta Cadastral - Escala 1/2000
  - C2 - Planta da Situação Existente - Levantamento Topográfico - Escala 1/1000
  - C3 - Relatório de Compromissos Urbanísticos (RCU)
  - C4 - Perfis Transversais Tipo e Elementos Técnicos - Escala 1/50
  - C5 - Relatório Acústico e Mapa de Ruído
  - C6 - Plano de Acessibilidades - Percurso Acessível - Escala 1/1000
  - C7 - Planta de Qualificação do Solo Urbano - Escala 1/1000
  - C9 - Ficha dos Dados Estatísticos

- - -

---

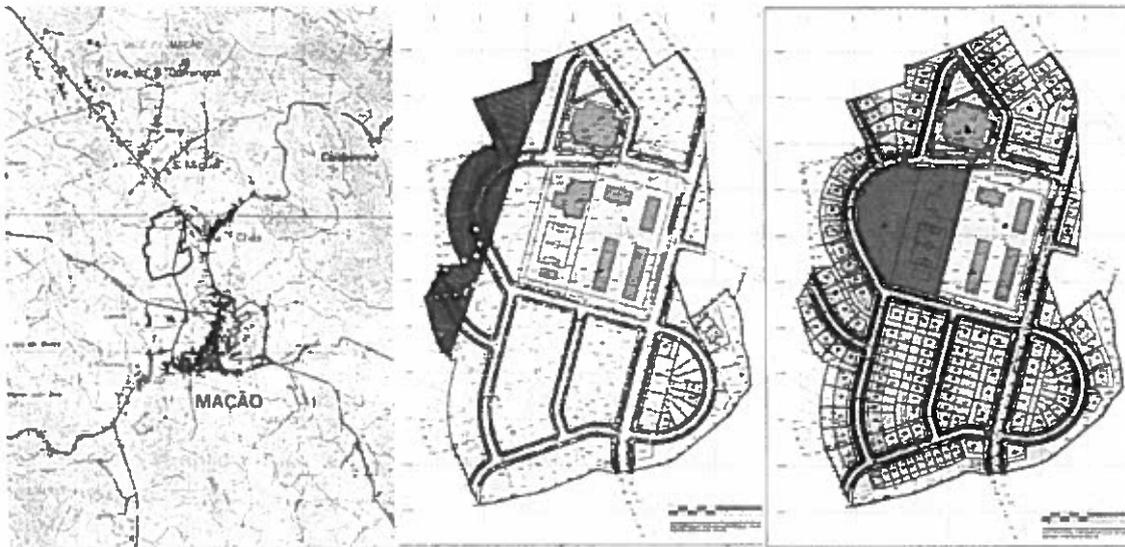
## 2. Caracterização da Proposta

### 2.1. Localização administrativa e geográfica (apresentação de extrato de planta) com referência à dimensão e aos elementos geográficos e funcionais relevantes na Zi e na envolvente imediata.

Referiu a CM: *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 tem uma área de intervenção de 125.744m<sup>2</sup> e delimita-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. A sua localização 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*

<https://www.ccdr-lvt.pt> - [geral@ccdr-lvt.pt](mailto:geral@ccdr-lvt.pt)

população residente de Mação e das localidades circundantes e é também um canal de acesso principal da sede para noroeste do concelho.



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.(...)

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.

Na sequência das reuniões realizadas e após reanálise das condições em presença, a proposta foi revista no sentido de reduzir o número de fogos e optar por tipologias que vão de encontro à procura que se faz sentir atualmente no mercado imobiliário (habitação unifamiliar em vez de habitação coletiva). Estavam previstos 230 fogos, passam a estar previstos 127 fogos, o que corresponde a uma redução de 45% no número total de fogos.

## 2.2. Justificação/contexto para a elaboração do plano (ter por base os Termos de Referência e/ou o Relatório da proposta de plano)

Não constaram os termos de referência do plano. Constou do Relatório:

*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 SáCarneiro e de parte da área onde foi construída a Escola EB 2,3S deMação (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.*

---

### **2.3. Caracterização da proposta: enunciar os objetivos e as ações, bem como as classes/categorias de espaços previstas, remetendo sempre para as UE delimitadas na proposta; indicar o prazo e o sistema de execução**

Compulsada toda a informação constante dos elementos que constituem ou que acompanham a proposta resulta a seguinte caracterização:

#### **2.3.1 - Objetivos e ações propostas.**

##### **2.3.1.1 Objetivos.**

Constou do Relatório: *O PPA procura essencialmente assumir um caráter 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 usoshabitacionais, comerciais, serviços e ecológicos, promovendo a respetiva reestruturação fundiária.*



*b) Articular e promover o desenvolvimento urbano qualificado da vilade 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.*

### **2.3.1.2 Ações.**

Constou do PEPF que à data de elaboração do PPA encontram-se já concluídas algumas das ações previstas no Plano, nomeadamente:

- Infraestruturas urbanísticas: arruamentos, passeios, estacionamento, redes de abastecimento de água, saneamento, águas pluviais, eletricidade e telecomunicações;

- Equipamentos: Escola AB 2,3+S de Mação e Piscinas Municipais cobertas;

- Zonas verdes: zonas ajardinadas na envolvente dos equipamentos construídos.

Constou do PEPF (alínea g) Ações a executar) para a implementação do PPA é ainda necessário executar:

- Equipamento a definir previsto para o lote 120;

- Zonas verdes previstas (em grande parte já intervencionadas)

Prevê-se a realização destas ações, por iniciativa da CMM, num prazo de 10 anos.

### **2.3.2 - Unidades de Execução e Classificação do solo proposta.**

Todas as intervenções decorrentes da implementação da solução urbanística do PPA consideram-se integradas numa unidade de execução única, correspondendo esta aos limites da área de intervenção, que se encontram representados na Planta de Implantação.

Pretende-se classificar toda a área abrangida pelo plano, como Solo Urbano, atribuindo-lhe as designações/categorias de:

N

- a) Espaços habitacionais - correspondem às áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- b) Espaços verdes - correspondem às áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura;
- c) Espaços de uso especial - correspondem às áreas destinadas a:
  - i) Espaços de equipamentos;
  - ii) Espaços de infraestruturas estruturantes.

### 2.3.3 - Enquadramento regional e setorial.

Para o local não vigora o PROTOVT e não vigora o PROT Centro, (que não foi ainda aprovado).

Para o município vigora o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Pinhal Interior Sul.

### 2.3.4- Enquadramento municipal.

O local encontra-se abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Mação, PDMM, afetando DPH, não sendo abrangido por REN nem RAN.

Em termos de Carta de Condicionantes do PDM na área de intervenção do PPA encontram-se em vigor a condicionante relativa à faixa de proteção da linha de água existente nos limite sul e sudeste da área de intervenção. O local é atravessado por linhas de rede de distribuição elétrica, e é contíguo a nordeste com a EN 244, devendo ser respeitadas as respetivas condicionantes.

É referido no Relatório do PP, "Encontram-se também na área de intervenção do PPA alguns sobreiros".

A área de intervenção do PPA, face à Carta de Ordenamento do PDMM, está predominantemente inserida em espaço urbanizável, integrada no perímetro urbano de Mação e tem uma parte (a poente) em espaço agro-silvo-pastoril, fora do perímetro urbano.

### 2.3.5- Prazo e sistema de execução do plano.

Consta do Programa de Execução e Plano de Financiamento (PEPF), que:

*O PPA será executado com base no sistema de cooperação ou imposição entre a Câmara Municipal e os particulares interessados, atuando de forma coordenada.*

*A concretização do PPA revestirá a forma de Plano de Pormenor com efeitos registais, com a finalidade de registar os novos prédios por ele constituídos, realizado por contrato de urbanização por associação entre o Município e os particulares.*

*Na concretização do PPA, serão respeitados os princípios de perequação compensatória de encargos e benefícios, nos termos definidos no "Modelo de redistribuição de benefícios e encargos".*

Conforme constou do PEPF, prevê-se a realização das ações, por iniciativa da CMM, num prazo de 10 anos (2026).

No Quadro Síntese do Cronograma das Ações e Financiamento (PEPF) deduz-se que se prevê a implementação total do plano até 2036.

Não é clara uma proposta de reversibilidade do solo urbano para solo rústico.



#### 2.4. Apreciação conclusiva e qualitativa sobre os elementos apresentados (organização, legibilidade,... - não é uma apreciação de conteúdo documental e material)

Os elementos disponíveis não são totalmente adequados às necessidades de informação e da apreciação. Apresentam informação insuficiente, designadamente sobre a justificação do modelo de ocupação, sobre a definição dos arranjos exteriores, sobre a inter-relação da rede viária proposta com a eventual rede a viária a implementar a poente da área de intervenção do plano, ou sobre os prazos propostos.

---

### 3. Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares

(Se a CM decide a não sujeição a AA)

---

#### 3.1. Avaliação Ambiental

Não sujeição a Avaliação Ambiental.

##### 3.1.1. Enquadramento legal

. Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas (RJAAPP), publicado pelo D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo D.L. n.º 58/2011, de 4 de maio

. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

---

##### 3.1.2. Entendimentos e fundamentos explicitados pela CM a suportar a não sujeição do plano

A CM de Mação considerou para o PP em apreciação que o presente procedimento não deveria ser sujeito a avaliação ambiental, considerando para o efeito o seguinte:

- os usos previstos de habitação, comércio e serviços, bem como equipamento educacional e desportivo, e áreas de lazer, prosseguem princípios de racionalização de ocupação do solo urbano com a compatibilização de usos diversos e interdependentes, com índices de construção de média e baixa densidade, e a afectação de solo já destinado a fins urbanos;
- o plano desenvolve o uso já estabelecido no PDM, dado que realiza o fim por este determinado para a área urbanizável do perímetro urbano da vila de Mação;
- visa promover o desenvolvimento local de modo sustentável, não provocando consequências para o ambiente significativamente diferentes das actualmente previstas no PDM;
- não se reveste de características que acarretem problemas ambientais específicos;
- a realização do plano não põe em causa a implementação da legislação em matéria de ambiente; e as consequências da realização do plano na área afectada:
- não se prevê qualquer agravamento no que respeita à duração, frequência ou reversibilidade dos efeitos;
- os principais efeitos podem traduzir-se no incremento da utilização das redes de infraestruturas existentes, sem que seja expectável uma sobrecarga destas;
- terá influência apenas local;
- pretende criar um bom ambiente e enquadramento para o desenvolvimento saudável das actividades humanas;
- será dimensionado à escala local para servir a população local;

- não põe em causa a integridade da paisagem natural ou humana, nem proporcionarão um uso anormal do solo ou outros recursos;
- a área de intervenção não se reveste de qualquer estatuto protegido, estando quase totalmente incluída no perímetro urbano delimitado no PDM.

### 3.1.3. Avaliação setorial dos fatores/critérios de Não Sujeição

Determina uma alteração significativa na estratégia do PDM? S/N Não, considerando a dimensão de solo rústico abrangido (14.207,00m<sup>2</sup>) e que se pretende reclassificar.

Determina a transformação da Classificação e/ou da qualificação do solo, considerando efeitos cumulativos com o critério seguinte? S/N Sim, pretende-se requalificar solo urbano e reclassificar o atual solo rústico para solo urbano.

Intensifica ou determina efeitos ambientais significativos nos domínios da energia, solo, ar (atmosfera e ruído), água (recursos hídricos) recursos minerais, património, biodiversidade, mobilidade e uso do espaço físico disponível, nomeadamente, quando de lugar à ocorrência de efeitos cumulativos? S/N Sim, determina um aumento da ocupação, utilização, e impermeabilização da área abrangida pelo plano.

Afeta de modo direto ou indireto áreas sensíveis (definidas nos termos do DL n.º 151-B/2013 de 31/10; Diretiva Habitats) ou abrangidas por condicionantes legais (incluindo a área de implantação ou o funcionamento), considerando também os efeitos cumulativos com o critério anterior? S/N Sim (Domínio Hídrico e Montado de Sobro).

Contempla um projeto a procedimento de AIA? S/N Esse projeto esgota o plano? S/N Não, constou que contemplasse projeto sujeito a procedimento de AIA.

Outros Critérios (especificar/justificar sinteticamente). Importaria que fossem enunciados e avaliados os Riscos do local, conforme consta do artigo 8.º do Regulamento do PPA, designadamente incêndios urbanos, inundações urbanas, tempestades e risco sísmico, a que acresce face à localização na periferia do aglomerado os incêndios florestais.

### 3.1.4. Apreciação conclusiva sobre os critérios legais e técnicos (setoriais) para a sujeição ou não do plano a AA. (confrontando com o ponto 3.1.2).

**Socioeconomia-** No âmbito da socioeconomia considera-se o seguinte:

- Os elementos de decisão da não sujeição decorrem sobretudo de se tratar de uma área integrada nos termos de programação do PDM, sem previsão de efeitos significativos ambientalmente.
- Por outro lado, torna-se relevante o facto dos elementos de urbanização se encontrarem realizados, determinando a alteração do uso e ocupação da área e projetando os termos de apreciação para o nível de impactes ambientais (e não de carácter estratégico que justifique a abordagem de avaliação ambiental).
- Destaca-se também como relevante que os principais equipamentos se encontram construídos (escola e piscina municipal).
- Os elementos que permanecem mais relevantes para a apreciação consideram-se: a presença da linha de água e a densidade de ocupação com o edificado, assim como a respetiva população prevista associada.



Conclui-se no âmbito da socioeconomia pela aceitação da não sujeição do PP a avaliação ambiental, cujos motivos invocados a justificam.

**Ruído** - Não obstante a informação acústica que acompanha o plano não colocar em evidência, no que se refere ao descritor ambiental em análise, o entendimento da Câmara Municipal, considera-se que na presente proposta, o cumprimento dos princípios estabelecidos no RGR para a fase de Planeamento Municipal poderá, por si só, assegurar a prevenção e controlo da qualidade do ambiente sonoro. Assim, não se perspectivando que a realização de avaliação ambiental possa constituir uma mais-valia, quer para o procedimento de elaboração do Plano quer para a avaliação e gestão do ruído ambiente, nos aspetos que se prendem com o descritor em análise, concorda-se com a decisão da Câmara Municipal.

**Ordenamento do Território**-Apesar de o PP aparentemente não configurar uma alteração significativa na estratégia do PDM e não se afigure que determine a uma profunda transformação/alteração da classificação e qualificação do uso, mas apenas uma reclassificação localizada, solo face às determinações legais e regulamentares aplicáveis ao local pelos IGT e condicionantes em presença e apesar do aumento da impermeabilização, ocupação, utilização, densidade populacional e densidade habitacional considera-se de aceitar a não sujeição a AA, considerando que este domínio do O.T. será apreciado em sede de análise do PP.

Em síntese, face ao exposto e apesar de se recomendar que seria sempre aconselhável a elaboração de AA, pelo significativo aumento da impermeabilização, ocupação, utilização, e população, face à dimensão da área de intervenção do PP (12,5ha) considera-se de aceitar a não sujeição a AA tendo em conta que estes domínios do Ordenamento do Território, serão sempre apreciados em sede de análise do PP.

---

## **3.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)**

---

### **3.2.1. Enquadramento Legal**

Nos termos do RJIGT é da competência da CM a definição da área a sujeitar a Plano e os Termos de Referência.

Impende ainda sobre o município a responsabilidade de acautelar e assegurar que foram cabalmente cumpridas todas as formalidades previstas do RJIGT (deliberações camarárias necessárias, participação preventiva, publicitação, etc.).

#### **3.2.1.1. Dispositivo legal principal e outros relacionados (instrumentos de gestão específicos - AUGI, ACRU/ARU, Salvaguarda, ...)**

**D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)**

Em julho de 2015 entrou em vigor o novo RJIGT que veio identificar as situações de aplicabilidade aos planos já iniciados e as situações de exceção, onde não se insere o presente PP (cf. artigo 197º).

Em 19/08/2015 veio a ser publicado o D.R. n.º 15/2015 regulamentador dos critérios de classificação e qualificação do solo.

### 3.2.1.2. É da competência da CM a definição da área de intervenção do plano e dos respetivos Termos de Referência e a promoção/desenvolvimento de todas as formalidades

CM - Câmara Municipal de Mação

De igual modo, compete à edilidade averiguar da congruência/articulação entre os vários elementos que compõem o plano (peças escritas e desenhadas) e garantir que integram toda a informação necessária à correta perceção da proposta.

### 3.2.2. Conteúdo Documental e Material

#### 3.2.2.1 Indicar se as peças entregues correspondem ao conteúdo documental previsto no artigo 107º do RJIGT

O plano contém os elementos previstos no Artigo 107º do RJIGT (elementos que constituem e acompanham e complementam o plano), com as exceções e lacunas que se identificam:

- Foi apresentado um Programa de Execução e Plano de Financiamento como um único documento em vez de Programa de execução das ações previstas e (autonomamente um outro documento) com o Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira. No Relatório foi inserido um capítulo "Viabilidade económico-financeira da proposta".

- O PP não inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do RJIGT (cf. n.º 7 do artigo 107º)

- A Ficha de Dados Estatísticos (FDE) não está integralmente preenchida faltando designadamente o número de habitantes existentes e estimados.

- No âmbito das definições dos arranjos exteriores, a proposta remete para o projeto paisagístico elaborado pelo GAT de Abrantes, que não foi apresentado.

#### 3.2.2.2. Apreciar o conteúdo material da nos termos do artigo 102º do RJIGT

##### 3.2.2.2.1 Regulamento

1 - Art.º 5.º - Definição de conceitos e abreviaturas - à semelhança do que já havíamos referido em anterior pronúncia, importa que os conceitos ora enunciados, quando previstos no Dec. Reg. n.º9/2009 se encontrem formulados nos precisos termos em que se encontram previstos no citado diploma.

Verificando-se que assim não sucede, veja-se o conceito de "empena", importa que tal seja corrigido.

Constata-se que foi introduzido, face à redação dada à anterior proposta de regulamento, um n.º2 neste artigo cujo sentido não se alcança.

Com efeito, trata-se de um dispositivo que estabelece que "*os conceitos e abreviaturas fixados no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio ... sobrepõem-se aos propostos, nos termos da vinculação prevista no Artigo 3.º do mesmo Decreto-Regulamentar.*"

Ora, não se alcança o fim visado com esta norma, atento a que se os conceitos se encontram expressamente previstos no citado diploma não haverá lugar a formulações diversas em sede de regulamento do plano.



2 - Art.º 18.º - Construções existentes - Apesar de a norma em apreço (a qual corresponde ao art.º 13.º da anterior proposta) ter sofrido alterações na sua redação continua, salvo melhor opinião, a necessitar de ver explicitado o seu sentido.

Com efeito, da norma resulta que *“serão admitidas nestas construções obras de alteração, ampliação, conservação e reconstrução, desde que sejam objeto de controle prévio, quando e no tipo de procedimento legalmente exigível nos termos do art.º 4.º do RJUE, “e seja assegurado cumprimento das disposições constantes no presente regulamento”.*

Ora, numa leitura imediatista da mesma, e salvo melhor opinião, parece resultar que, atento à reconfiguração sofrida pela figura da comunicação prévia, a qual alguma doutrina considera que deixou de constituir um procedimento de controle prévio, só são admitidas obras sujeitas a licenciamento o que, atento a que estamos perante um plano de pormenor, significa que nos termos do art.º 4.º do RJUE (n.º4) não serão nenhuma das obras de alteração ou de ampliação (vide n.º4, alínea c)) a não ser na situação prevista no n.º2, alínea d) do art.º 4.º do RJUE, isto a título de exemplo.

Assim, e tal como já anteriormente referimos, importa que seja explicitado o sentido/fim visado com esta norma, ou seja, o que é que se pretende com esta norma, que situações se pretende regulamentar.

3 - Tratando-se de um plano de pormenor que tem como objetivos, desde logo proceder numa determinada área à reclassificação de solo rústico em solo urbano, bem como proceder a uma redefinição de perímetro urbano, o mesmo encontra-se subordinado ao regime decorrente do art.º 72.º do RJIGT, bem como ao que resulta do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Ora, no que a esta matéria concerne, a presente proposta é completamente omissa, atento a que não se encontra, e a título de exemplo, qualquer referência ao prazo para execução de obras de urbanização ou das obras de edificação.

Não encontramos, de igual modo, qualquer referência a prazo de execução de infraestruturas ou equipamentos de utilização coletiva, se a reclassificação tem por objeto a execução dos mesmos.

Tal ausência de regulamentação é tanto mais gravosa quanto por força do n.º 8 do art.º 72.º se estabelece que *“findo o prazo para execução do plano, a não realização das operações urbanísticas previstas determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano”* (veja-se de igual modo os arts. 8.º e 9.º e 10.º do citado decreto-regulamentar).

Constata-se, de igual modo, que a presente proposta é completamente omissa relativamente à matéria da redistribuição de benefícios e encargos, e mais concretamente, não se encontra qualquer norma relativa a perequação.

Nestes termos, e não obstante não se encontrar vertida na presente análise uma apreciação exaustiva da proposta de regulamento considera-se, tendo por referência o supra aduzido, que a mesma necessita de ser objeto de clarificação nalguns aspectos e de ser complementada, atento à ausência de regulamentação em aspectos-chave.

#### Acresce que:

Não consta menção da classificação acústica.

No artigo 29.º “arranjos exteriores” apenas se remete para os arranjos paisagísticos envolventes aos edifícios destinados a equipamentos de utilização coletiva, sempre que previstos, não havendo menção da

disciplina a adotar nos outros espaços verdes públicos designadamente da area envolvente da linha de água.

#### 3.2.2.2.2 Planta de implantação.

Não consta uma definição dos arranjos exteriores ao longo das vias preexistentes nem para os espaços verdes previstos. Nas definições dos arranjos exteriores, com o detalhe exigível num plano de pormenor importaria um maior detalhe na definição da proposta, para se poder aferir sobre a sua adequação, conforme o artigo 102.º do RJIGT (alínea f), o PP deve estabelecer regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos). Acresce que a proposta remete para o projeto paisagístico elaborado pelo GAT de Abrantes, que não foi apresentado.

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 como/onde) a sua congruente conexão com a rede viária local prevista.

Não consta uma definição gráfica das categorias de solo urbano propostas pelo plano nos termos do Decreto Regulamentar MAOTE n.º 15/2015 de 19 de agosto: não consta a qualificação do solo. Consta Planta de Qualificação do Solo Urbano como um documento autónomo cujo conteúdo devia estar inserido na planta de implantação.

Não consta a classificação acústica.

#### 3.2.2.2.3 Planta de Condicionantes

A planta de condicionantes de um PP identifica as servidões de utilidade pública em vigor na área de intervenção.

Compete às entidades com competências específicas ao nível das servidões em presença verificar se as mesmas se encontram corretamente identificadas na planta e se a proposta de plano (desenho urbano/ações) respeita os respetivos regimes legais aplicáveis.

#### 3.2.2.2.4 Peças que acompanham o plano.

Constou do Relatório a justificação apresentada pela CMM para a alteração de solo rústico para solo urbano (ponto 6), designadamente (ponto 6.4) *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.*

Constou do relatório (ponto 6.9) *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 mesmtempo 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 numalógica de aproveitamento racional do território e num desenho urbano tratado cuidadosamente no PPA para que seja garantida a continuidade do tecido urbano.*

(e no ponto 8.1 Desenho urbano / Conceção, do mesmo relatório) *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.*

Contudo nos termos do Artigo 72.º do RJIGT (Reclassificação para solo urbano, ver também a apreciação no ponto 3.3.2.3 Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto) a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais. A reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos. A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:

*a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos; (Não foi demonstrado).*

*b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção; (Não foi integralmente demonstrado).*

*c) Demonstração da viabilidade económico -financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público. (Não foi integralmente demonstrado).*

A reclassificação do solo processa -se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto, e nos termos previstos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (ver ponto 3.3.2.3)

O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir

para efeitos de inscrição no registo predial. (Não constaram inequivocamente os prazos para conclusão da urbanização e da edificação).

**De salientar que:**

Não é perceptível a adoção do modelo proposto de moradias unifamiliares até três pisos e áreas de construção superiores a 300m<sup>2</sup> por fogo em cerca de 2/3 dos fogos, sendo que são propostos fogos com áreas de construção de 450m<sup>2</sup>, 600m<sup>2</sup>, 900m<sup>2</sup> e no caso dos lotes 26, 113, 114, 115 cada fogo terá uma área de construção superior a 1000m<sup>2</sup>.

Não foi demonstrada a necessidade no aglomerado de fogos com as tipologias resultantes das áreas de construção propostas (T5, T6, T7, etc.)

Não foi apresentada nenhuma explicação para o facto, de relativamente ao Alvará de Loteamento n.º 2/2003 de 31/7/2003, que corresponde ao Loteamento dos Atoleiros, com 16 lotes, (lotes 1-16 na proposta de PP) ainda não estar todo executado, decorridos mais de 13 anos, apenas foram construídos 4 edifícios.

Não consta a população existente, a população prevista na proposta de PP, ou a população expectável para o aglomerado, baseada em projeção demográfica atualizada.

Não consta a identificação no aglomerado do número de fogos construídos e atualmente vagos.

Não consta a identificação no aglomerado do número de fogos licenciados mas não construídos.

Não consta a identificação no aglomerado do número de fogos passíveis de serem licenciados mas ainda não construídos (no atual solo urbano).

Não consta a identificação no aglomerado do número de fogos devolutos mas susceptíveis de serem recuperados, e porque é que numa perspectiva de sustentabilidade não se privilegia a recuperação em vez de nova construção.

Em síntese, não foi demonstrada a impossibilidade de implementar no local os 127 fogos agora propostos, sem recorrer à alteração de Solo Rústico para Solo Urbano. De sublinhar que tal como estes Serviços alertaram em 2016 foi possível reduzir o número de fogos propostos (de 230 na proposta preliminar de 2015 para 127 na proposta agora apresentada).

Sobre a viabilidade económico-financeira da proposta, é referido no Relatório (ponto 6.3) que 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.

No **Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos**, não consta expressamente uma demonstração da sustentabilidade económico financeira mas apenas a indicação de disposições executórias, definição de um



direito abstrato de construção de direito concreto de construção de compensações, etc. sendo que pela realização das operações urbanísticas previstas no âmbito do PPA serão devidas pelos promotores:

- a) À data de elaboração do PPA a infraestruturização já se encontra realizada, conforme descrito no Relatório;
- b) A cedência de terrenos para a entidade promotora das obras de infraestruturização (Câmara Municipal de Mação), nos termos do definido no PPA, encontra-se em conformidade com a Planta de Operação de Transformação Fundiária - Atribuição de Lotes.

(...)

Para efeitos do PPA, os encargos inerentes à execução das obras de urbanização integram os seguintes custos:

- a) Projetos e construção de redes de infraestruturas locais que servem a estrutura edificada existente e prevista, nomeadamente arruamentos, sistemas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais, infraestruturas elétricas e de iluminação pública, telefones e telecomunicações e rede de distribuição de gás;
- b) Projetos e construção de equipamentos de utilização coletiva de âmbito local;
- c) Projetos e construção de espaços verdes e de utilização coletiva.

No Programa de Execução e Plano de Financiamento foi apresentado o seguinte Quadro Síntese do Cronograma das Ações e Financiamento

| Ações  | Promotor   | Financiamento                | Valor de investimento (sem IVA) | anterior a 2016 | 2016 | 2018 | 2020 | 2022 | 2024 | 2026 | posterior a 2026 |
|--|--|------------------------------|---------------------------------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------------------|
| Primeira fase de urbanização   | CMM  | público municipal + privado* | 198.060,86 €                    | (2004)          |      |      |      |      |      |      |                  |
| Segunda fase de urbanização  | CMM  | público municipal + privado* | 274.800,00 €                    | (2007)          |      |      |      |      |      |      |                  |
| Plano de Pormenor dos Atoleiros (total)  | CMM  | público municipal + privado* | 472.860,86 €                    |                 |      |      |      |      |      |      | (até 2036)       |
| Escola EB 2,3/S de Mação   | Direção Regional do Centro do Ministério da Educação | público                      | n/d                             | (2001)          |      |      |      |      |      |      |                  |
| Piscina Municipal coberta  | CMM  | público                      | 1.420.000,00 €                  | (2007)          |      |      |      |      |      |      |                  |
| Equipamento**  | n/d  | público                      | 1.000.000,00 €                  |                 |      |      |      |      |      |      |                  |
| Zonas verdes   | CMM  | público                      | 162092,76                       |                 |      |      |      |      |      |      |                  |
| * encargos distribuídos uniformemente através dos mecanismos de perequação compensatória |  |                              |                                 |                 |      |      |      |      |      |      |                  |
| ** a definir para o lote 120, incluindo espaços verdes adjacentes                        |  |                              |                                 |                 |      |      |      |      |      |      |                  |

A definição e implementação do novo equipamento ou a conclusão dos arranjos exteriores será 2026 e deduz-se que o prazo máximo para a conclusão de todo o plano incluindo as obras de edificação será 2036.

W

### 3.3. Regimes Jurídicos Específicos

#### 3.3.2. Indicar separada e sinteticamente a situação/apreciação face aos respetivos dispositivos aplicáveis

- . Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009 e 15/2015
- . Portaria do dimensionamento e captação de áreas verdes/espço público, equipamentos e estacionamento.
- . Dec.-Lei n. 163/2006, de 8/8 - Acesso de pessoas com mobilidade condicionada.

#### 3.3.2.1 Cartografia/representação gráfica

O Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29/09, foi revogado pelo D.L. n.º 141/2014, de 19/9.

Porque se trata de um diploma que fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, deve ser considerado o parecer da entidade competente na matéria, a DGT convocada para a CP do plano.

#### 3.3.2.2 Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio - Conceitos e definições

O artigo 203º do RJIGT refere "No prazo de 90 dias são revistos ou aprovados os regulamentos que definem", entre outros, os conceitos técnicos. Até à data não foi publicado novo diploma, pelo que se aplica o D.R. n.º 9/2009, de 29 de maio.

No Regulamento do PP consta do n.º 2 do artigo 5.º que os conceitos e abreviaturas fixados no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio e sua sequente Retificação n.º 53/2009, de 28 de julho sobrepõem-se aos propostos, nos termos da vinculação prevista no Artigo 3.º do mesmo Decreto-Regulamentar.

#### 3.3.2.3 Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - critérios de classificação e reclassificação do solo.

Nos termos do artigo 8.º a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem caráter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica e à indispensabilidade de qualificação urbanística e desde que comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social.

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, as condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos e todos os interessados envolvidos.

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.

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 14 de maio, deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias:

- 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;
- 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;
- 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.

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.

(...)

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, o que se verifica designadamente:

- Encontra-se total ou parcialmente urbanizado (verifica-se, pelos arruamentos, equipamentos e infraestruturas existentes)
- Insere-se no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal (verifica-se, pela localização e valências no atual perímetro urbano)
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação (verifica-se e para que sirvam a sede do concelho)
- É garantido o acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais (verifica-se, por o uso proposto ser especificamente o de equipamentos).

Contudo 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.

(...)

Nos termos do artigo 25.º categorias de solo urbano e sem prejuízo dos considerandos sobre a necessidade de alteração de solo rustico e de solo urbanizável para solo urbano, nada obsta às designações propostas:

- a) Espaços habitacionais - correspondem às áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- b) Espaços verdes - correspondem às áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura;

c) Espaços de uso especial - correspondem às áreas destinadas a:

- i) Espaços de equipamentos;
- ii) Espaços de infraestruturas estruturantes.

#### 3.3.2.4 Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto

Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, visando a eliminação de barreiras urbanísticas e arquitetónicas nos edifícios públicos, equipamentos coletivos e via pública. Constatou planta de acessibilidades evidenciando o cumprimento do referido Decreto-Lei, e constou na proposta de Regulamento do plano (artigo 39.º) menção de adequação à legislação de mobilidade condicionada.

#### 3.3.2.5 Dimensionamento e captação de áreas verdes, espaço público, equipamentos e estacionamento/cedências

Em matéria de estacionamento, espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos e áreas de cedência, o plano deve dar cumprimento aos parâmetros exigidos na Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3, cuja análise se realiza no ponto 4.2 relativo ao PDM eficaz.

---

### 3.4. Condicionantes Legais e Servidões Administrativas

Sobre a área de intervenção impendem condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo, decorrentes do atravessamento da área por linha de água (APA/ARH), estradas/caminhos (IP), emissários e coletores, interceptores de água (Águas LVT), rede elétrica (EDP), presença de Sobreiros (ICNF).

Outras condicionantes que possam vir a ser identificadas, nomeadamente pelas entidades convocadas para a CP, devem ser salvaguardadas pelo PP nos termos dos pareceres que venham ser emitidos pelas entidades competentes.

---

### 3.5. Regulamento Geral do Ruído

- Regulamento Geral do Ruído (RGR) - aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 278/2007, de 1 de Agosto, e retificado pela Declaração de Retificação nº 18/2007, de 16 de Março;
- Decreto-Lei nº 146/2006, de 31 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 57/2006, de 31 de Agosto, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva nº 2002/49/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de Junho, relativa à avaliação e gestão do ruído ambiente
- “*Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído Versão 3*” (Agência Portuguesa do Ambiente, Dezembro de 2011), disponível no respetivo sítio da internet.

---

#### 3.5.1. Elementos/peças apresentados

##### Caracterização acústica do território

Faz parte dos elementos que acompanham o Plano um relatório de “Caracterização Acústica do Local”, o qual visa concluir sobre a aptidão acústica da área de intervenção para os usos propostos e, deste modo,

<https://www.ccdr-lvt.pt> - geral@ccdr-lvt.pt

superar uma das lacunas identificadas e transmitidas no acompanhamento da elaboração da versão anterior da Proposta.

---

### 3.5.2. Conteúdo documental e material

O relatório sobre a recolha de dados acústicos constitui um elemento de acompanhamento do plano, dando cumprimento ao disposto no artigo 7º do RGR, conjugado com os conteúdos material e documental definidos nos artigos 102º e 107º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

A classificação da área de intervenção em zonas sensíveis e mistas de acordo com os critérios previstos no RGR (conjugação do artigo 6º com as alíneas v) e x) do artigo 3º), não foi efetuada. Por esta razão e não obstante se encontrar fundamentada a aptidão acústica da área de intervenção para os usos propostos, não foi dado cumprimento ao artigo 6º do RGR conjugado com as alíneas v) e x) do artigo 3º.

A fundamentação tem por base os resultados da caracterização acústica do território, os quais cumprem, na situação atual (já com os equipamentos em funcionamento), os valores limite estabelecidos para zonas mistas (com clara margem de segurança) e (ainda que num dos pontos com reduzida margem de segurança), os valores limite estabelecidos para zonas sensíveis.

---

### 3.5.3. Relacionar a classificação de zonas com as propostas de ocupação

Apesar da proposta em apreciação não ter atendido à orientação já transmitida quanto à necessidade de classificação acústica da área de intervenção, verifica-se que os níveis de exposição ao ruído ambiente exterior que caracterizam a área não colocam em causa a proposta de ocupação pretendida. De forma a ultrapassar esta desconformidade legal, a Câmara Municipal deverá estabelecer no PP a classificação acústica, a qual importa que faça parte dos elementos constituintes e, deste modo, dar cumprimento ao artigo 6º do RGR conjugado com as alíneas v) e x) do artigo 3º.

---

### 3.5.4. Identificar/localizar das situações de incumprimento (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente) e relacionar com o respetivo motivo (existente e/ou proposto)

---

---

### 3.5.5. Identificar e apreciar as medidas de minimização/resolução das situações de conflito acústico (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente)

---

---

### 3.5.6. Identificar e apreciar (concluindo/propondo) as regras consideradas na proposta do Plano (esta apreciação setorial será contemplada na apreciação global sobre o Regulamento, vd. ponto 3.2.2.9)

A Câmara Municipal deverá estabelecer no PP a classificação acústica, a qual importa que faça parte dos elementos constituintes e, deste modo, dar cumprimento ao artigo 6º do RGR conjugado com as alíneas v) e x) do artigo 3º.

## 4. Compatibilidade/Conformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial

### 4.1 Plano Regional de Ordenamento

Para o local não está em vigor qualquer Plano Regional do Ordenamento do Território.

### 4.2 Planos Municipais de Ordenamento do Território

O Plano Diretor Municipal de Mação foi ratificado pela RCM n.º 72/94 de 16 de Junho, publicado no DR, 1.ª Série - B n.º 194 de 23 de Agosto e alterado conforme o Aviso n.º 7963/2012 de 23 de maio de 2012 publicado no DR, 2.ª Série, n.º 111 de 8 de junho de 2012.

#### 4.2.1 Enquadramento da proposta na qualificação e classificação do solo e respetivas regras de ocupação/edificabilidade

A área de intervenção do PPA, face à Carta de Ordenamento do PDMM, está predominantemente inserida em espaço urbanizável, integrada no perímetro urbano de Mação e tem uma parte (a poente) em espaço agro-silvo-pastoril, fora do perímetro urbano.

No Regulamento do PDM, artigo 36.º dita que os perímetros urbanos constam da planta de ordenamento e consta do artigo 44.º, número 3 "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."

No mesmo regulamento, artigo 59.º, número 1 "Os espaços agro -silvo -pastoris assinalados na planta de ordenamento não são alvo de quaisquer restrições específicas no que se refere aos usos de solos para fins agrícolas, florestais e turísticos nas tipologias turismo de habitação, turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo". No número 2, "As condições de edificabilidade para estas áreas são as seguintes:

- a) Apenas são licenciadas novas construções em parcelas de área igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>;
- b) O índice de construção não pode exceder 0,05, sendo apenas permitida a construção de um fogo no caso de usos habitacionais;
- c) O abastecimento de água e a drenagem dos esgotos devem ser resolvidos por sistemas autónomos, salvo se o interessado custear a totalidade das despesas com a extensão das redes públicas.

#### 4.2.2 Identificar as propostas que alteram o IGT em vigor, relacionando com as respetivas justificações

Ao realizar esta proposta, o espaço atualmente em agro-silvo-pastoril e fora do perímetro urbano passa a estar a integrado em espaço urbano e dentro do perímetro urbano, nos termos no RJGT, 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, o que não foi devidamente justificado.

#### 4.2.3 Apreciação global e conclusiva sobre a fundamentação e adequabilidade das alterações propostas

Seguidamente, apresenta-se um quadro resumo dos parâmetros urbanísticos contemplados na proposta do PP, face aos valores permitidos de acordo com o PMOT em vigor, e demais legislação aplicável:

| Parâmetro                                  | Preexistente | Proposto  | Permitido   |
|--|--------------|---|---|
| Área de intervenção (m2)                   | 125744       | 125744  | O existente.  |
| Solo Urbano (SU) (m2)                      | 111537       | 125744  | <u>O existente, ou o proposto se devidamente justificado nos termos do RJIGT.</u> |
| Solo Rústico (SR) (m2)                     | 14207        | 0   | <u>O existente, ou o proposto se devidamente justificado nos termos do RJIGT.</u> |
| Espaços verdes de utilização coletiva (m2) | ND           | 10028   | 3556(P:28m2/F)  |
| Equipamentos de utilização coletiva (m2)   | ND           | 14889   | 4445(P:35m2/F)  |
| Área total de impermeabilização (m2)       | ND           | Mínimo 10% da área do lote (artigo 17.º da proposta de regulamento do PP) | ---   |
| Área total de implantação (m2)             | ND           | 29991   | ---   |
| Área total de construção (AC) (m2)         | ND           | 59930   | ---   |
| Volume (m3)                                | ND           | 243408,8  | ---   |
| Nº máximo de pisos (N)                     | ND           | 4+cv.   | 4_Art.º44.º n.º3 do PDM   |
| Altura máxima da fachada (m)               | ND           | 14,8  | ---   |
| Índice de impermeabilização                | ND           | ---   | ---   |
| Índice de implantação (ocupação)           | ND           | 0,23  | ---   |
| Índice de construção (utilização)          | ND           | 0,47  | 0,5_Art.º44.º n.º3 do PDM   |
| AC Uso habitacional (m2)                   | ND           | 54893   | ---   |
| AC Uso comércio (m2)                       | ND           | 240   | ---   |
| Número total de fogos                      | ND           | 127   | ---   |
| Número total de fogos hab. coletiva        | ND           | 10  | ---   |
| Número total de fogos hab. unifamiliar     | ND           | 117   | ---   |
| Número de frações comerciais/serviços      | ND           | 4   | ---   |
| Densidade Habitacional (max) (fog/ha)      | ND           | 10,1  | ---   |
| Largura mínima da faixa de rodagem (m)     | 6,5          | 6,5   | 6.5 (P)   |
| Largura mínima dos passeios (m)            | ND           | 1.6   | 1.6 (P)   |
| N.º total de estacionamento                | ND           | 664(FDE)  | 480(P)  |
| N.º estacionamento ligeiros                | ND           | 664 (162+502)   | 480(P)  |
| N.º de estacionamento público              | ND           | 502(FDE)  | 79(P)   |
| N.º de estacionamento privativo            | ND           | 162(FDE) (PI)   | 401(P)  |

**Observações:**--- omissis; (?) -Não Estimado; (P)Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3 ; ND-Não disponibilizado.(PI) - Planta de Implantação; PDM- Plano Diretor Municipal de Mação; FDE-Ficha de Dados Estatísticos.

O PDM não define estacionamento e cedências remetendo no artigo 41.º para a Portaria 1182/1992 de 22/12, a que corresponde hoje a Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3, que se aplica em tudo o que o PDM for omissis, tendo em conta que a CMM evidenciou o cumprimento da referida Portaria (Planta de Cedências ao Domínio Público)considerando os dados disponíveis, sem se considerar o estacionamento afeto aos equipamentos, resultam o mínimos de 393 lugares de estacionamento privativo afeto a habitação (375 em moradia unifamiliares e 18 em habitação coletiva) sendo que o número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 20 % para estacionamento público (79) a que acrescem 8 lugares de estacionamento de veículos ligeiros. Ao se propor apenas 162 lugares privativos afetos a habitação e comércio **não cumpre** o mínimo de 401.

A presente proposta não está em conformidade com o artigo 36.º do RPDMM por se pretender ampliar o atual perímetro urbano e não está em conformidade com o artigo 59.º do RPDMM por se pretender ocupar o atual solo rústico agrosilvo-pastoril com fogos em parcelas de área inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

A proposta de PP teria de adequar-se ao atual RJIGT, em termos de conteúdo material, (artigo 102.º do DL 80/2015 de 14/5) designadamente, por propor-se a poente da área do plano a referida reclassificação de

solo rústico, (atual espaço agro-silvo-pastoril) como solo urbano, e justificar a necessidade excepcional de alteração de solo rústico para solo urbano e do perímetro urbano, nos termos do artigo 72.º do RJGT e artigo 8.º do Decreto Regulamentar MAOTE n.º 15/2015 de 19 de agosto.

---

## 5. Conclusão

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 tem uma área de intervenção de 125.744 m<sup>2</sup> e delimita-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. A sua localização encontra-se na continuidade do tecido urbano do centro urbano de Mação, numa zona de crescimento e evolução urbana do aglomerado.

O PP procura regular e ordenar a área envolvente da Escola EB 2,3+S de Mação, na zona dos Atoleiros.

No PDM de Mação a área do PP inclui-se, maioritariamente, em solo urbano e urbanizável, sendo ainda abrangido solo rústico.

O PP foi acompanhado pela CCDR e objeto de parecer preliminar.

Perante a presente proposta, constata-se que no local que inclui alteração solo rústico para solo urbano, não se considera totalmente justificado o modelo de ocupação, a dimensão e carga de utilização propostas para os efeitos de implementação da presente proposta de Plano, que consubstancia um significativo aumento da impermeabilização, densidade populacional e densidade habitacional, acrescido por deficiências face à Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3, RGR, RJGT, Decreto Regulamentar 15/2005, e de conformidade com a estratégia do PDMM.

Relativamente ao primeiro parecer a CM reduziu o número de fogos, mas aumentou a área por fogo. Ou seja, na reformulação da proposta não equacionou confinar toda a construção ao espaço urbano e urbanizável, tornando desnecessária expansão para solo rústico, que não se encontra devidamente justificada com a dinâmica populacional de forma a dar cumprimento ao RJGT e ao DR 15/2015.

Em termos de RGR, a Câmara Municipal deverá estabelecer no PP a classificação acústica, a qual importa que faça parte dos elementos constituintes e, deste modo, dar cumprimento ao artigo 6º do RGR conjugado com as alíneas v) e x) do artigo 3º.

Desta forma, e considerando que a maior parte da área se localiza em espaço urbano e urbanizável, que se encontra já infraestruturada e que possui dois equipamentos coletivos (Escola Secundária e Piscina Municipal), emite-se parecer favorável condicionado, à resolução das questões identificadas no parecer, designadamente, RGR, programação da área urbanizável e devida justificação para a ocupação do espaço rústico, e ao desenvolvimento de concertação com a CCDR.

Assim, não está a presente proposta em condições de ser colocada a discussão pública.

Deverá o município atender também às posições das restantes entidades com competências em matérias vinculativas de modo a assegurar a respetiva conformidade legal e regulamentar.

---

DSOT/DGT Março de 2017