

## **PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS**

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

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Março de 2021



# Município de Mação

Câmara Municipal

PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

## ÍNDICE

I. Introdução	3
II. O Plano de Pormenor dos Atoleiros	4
III. Identificação de todas as exposições ao abrigo da Discussão Pública	6
IV. Conteúdo das exposições apresentadas ao abrigo da Discussão Prévia	6
1. Maria Olga Domingos Cristóvão	6
2. António Joaquim Marques Sotana	7
3. José Maria Mirrado Canas, Manuel Vicente Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes Mirrado	7
4. Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches, na qualidade de Cabeça de Casal da Herança de Francisco de Matos Roseiro e Maia	8
5. Idalina Maria Marques Pedro Pereira	8
V. Individualização das questões objeto da Resposta Fundamentada	9
VI. Resposta Fundamentada	10
VII. Ponderação das restantes exposições	23
VIII. Das reuniões realizadas com os Reclamantes	27
IX. Conclusão	28
X. Anexos	30



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

## I. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório resultante da análise e da ponderação das participações recebidas em sede de Discussão Pública, relativamente à proposta do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação, designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros (PPA).

A elaboração e publicitação do relatório têm como objetivo dar cumprimento ao disposto no n.º 6 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, bem como oferecer a sua resposta fundamentada nos termos do n.º 3 do mesmo artigo.

Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares no período de Discussão Pública, ficando obrigada a dar resposta fundamentada às reclamações que invoquem, designadamente, o seguinte:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A lesão de direitos subjetivos.

Com vista ao cumprimento da obrigação, vem a Câmara Municipal de Mação proceder à ponderação de todas as participações, bem como à análise das exposições e das reclamações que levantam questões suscetíveis de integrar o disposto nas alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, ou seja, questões



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

relacionadas com a alegada desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis e relacionadas com alegada lesão de direitos subjetivos.

## II. O PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

O Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação, designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros (PPA), tem por objeto a área envolvente à Escola, na zona dos Atoleiros, em Mação, e visa estabelecer o regime de uso do solo para a respetiva área de intervenção, definindo o modelo de ocupação territorial, a organização das redes e sistemas urbanos e as regras de ocupação, transformação e utilização dos solos daquela área.

O Plano de Pormenor dos Atoleiros visa, em termos gerais, assegurar o correto enquadramento urbanístico dos equipamentos de interesse público presentes na área de intervenção, ordenar o território e promover a sua reestruturação fundiária, articular e promover o desenvolvimento urbano qualificado da Vila, criar condições atrativas para a fixação da população e estabelecer mecanismos de coordenação entre as propostas de ocupação territorial e os compromissos anteriormente firmados.

Em específico, tem o Plano de Pormenor dos Atoleiros o objetivo de definir a implantação das construções, desenvolver um corredor de proteção à linha de água existente reabilitando-a e integrando-a no tecido urbano existente e proposto, estabelecer as regras de edificabilidade conferindo unidade e continuidade ao espaço a construir e equilibrar os compromissos e relações entre os intervenientes privados e a



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

administração pública, por forma a haver uma distribuição justa dos benefícios e encargos associados ao Plano de Pormenor.

A área de intervenção do Plano de Pormenor dos Atoleiros localiza-se na zona envolvente à Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação, na zona dos Atoleiros. Tinha, inicialmente, uma área de intervenção de 125.744m<sup>2</sup>, delimitando-se a Este pela Avenida Sá Carneiro e parcelas adjacentes, a Norte pela N244 ou Rua Dr. Vicente Mendes Mirrado, a Oeste pelo limite urbano da Vila de Mação e a Sul pela linha de água existente. No decurso do procedimento de aprovação, bem como da interação procedimental com as demais entidades públicas, em virtude de ser necessária nova cartografia mais rigorosa, a área de intervenção passou a ter 127.681m<sup>2</sup>, passando a incluir parte da Avenida Vicente Mendes Mirrado e o Caminho da Lomba.

A localização da área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se na continuidade do tecido urbano do centro urbano da Vila de Mação, em zona de crescimento e evolução urbana do aglomerado, apresentando boas acessibilidades, infraestruturas e equipamentos, tais como a Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação, sede do Agrupamento de Escolas Verde Horizonte, e a Piscina Municipal. Em virtude destes equipamentos, é a zona dos Atoleiros de frequente utilização por parte da população na sede de concelho, mas também se assume como um importante acesso da sede de concelho para noroeste do concelho.

As obras de urbanização decorrentes do compromisso assumido pela Câmara Municipal de Mação no tempo que precedeu a construção da Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação encontram-se concluídas, incluindo as obras relativas a arruamentos, passeios, estacionamento, infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, telecomunicações e eletricidade, assim como equipamentos e zonas verdes envolventes ao equipamento e acompanhando os arruamentos.



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Com o presente Plano de Pormenor dos Atoleiros, pretende-se regularizar a situação, para que todos os intervenientes vejam a sua situação cadastral, registal e fundiária atualizada, bem como sejam calculadas as compensações, perequações e cedências devidas acordadas à data da decisão de elaboração do Plano de Pormenor dos Atoleiros.

Em 12.11.2020 foi publicado em Diário da República, n.º 221/2020, 2.ª Série, o Aviso n.º 18380/2020 do Município de Mação, em que se tornou público que foi deliberado em reunião ordinária da Câmara Municipal de Mação, em 28.10.2020, dar início ao período de discussão pública relativo à elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação, designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros, nos termos do artigo 89.º do RJIGT.

Em consequência, apresenta-se o presente Relatório de ponderação da Discussão Pública do Plano de Pormenor, apresentando a ponderação às participações apresentadas, assim como resposta fundamentada às questões que dela carecem.

### III. IDENTIFICAÇÃO DE TODAS AS EXPOSIÇÕES AO ABRIGO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Neste período de discussão pública, foram apresentadas cinco exposições, que de seguida se analisarão, pelos Ex.mos Senhores:

1. Maria Olga Domingos Cristóvão, datada de 20.11.2020;
2. António Joaquim Marques Sotana, datada de 25.11.2020;



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

3. José Maria Mirrado Canas, Manuel Vicente Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes Mirrado, datada de 17.12.2020;
4. Na qualidade de Cabeça de Casal da Herança de Francisco de Matos Roseiro e Maia, Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches, datada de 14.12.2020;
5. Idalina Maria Marques Pedro Pereira, datada de 14.12.2020.

#### IV. CONTEÚDO DAS EXPOSIÇÕES APRESENTADAS AO ABRIGO DA DISCUSSÃO PRÉVIA

##### 1. **Maria Olga Domingos Cristóvão, datada de 20.11.2020:**

A Ex.ma Sra. D. Maria Olga Domingos Cristóvão, em suma, levanta a questão de ter sido acordado que em troca da cedência de 400 metros quadrados destinados à construção da nova Escola EB 2,3 + S de Mação, a Câmara Municipal de Mação *“(...) daria, em troca, um lote de terreno, devidamente infraestruturado para construção no Loteamento Urbano do Outeiro da Força. Na altura o mesmo não pôde ser dado por não estar dentro do Plano Diretor Municipal, tendo sido acordado a cedência de um novo terreno na urbanização junto à escola”*.

##### 2. **António Joaquim Marques Sotana, datada de 25.11.2020:**

O Ex.mo Sr. António Joaquim Marques Sotana vem, na sua exposição, solicitar à Câmara Municipal de Mação que lhe forneça caderneta predial do prédio que cedeu, em que conste a área restante da sua propriedade, bem como caderneta predial do lote que lhe é atribuído, com o respetivo número.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

### 3. José Maria Mirrado Canas, Manuel Vicente Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes

**Mirrado, datada de 17.12.2020:**

Os Ex.mos Senhores José Maria Mirrado Canas, Manuel Vicente Mirrado Canas e ambos em representação da Fundação José Pedro Mendes Mirrado vêm, em suma, apresentar as seguintes questões:

- Havia sido solicitada uma alteração ao Plano de Pormenor dos Atoleiros por forma a reduzir a volumetria dos lotes, passando os lotes de terreno com capacidade para prédios de quatro andares e lojas de comércio e prédios de três andares para lotes de habitação unifamiliar de dois pisos;
- Existem lotes atribuídos em que o renovo de sobreiros se desenvolveu bastante, o que penaliza ou inviabiliza o aproveitamento comercial do lote em virtude de o Sobreiro ser árvore protegida;
- Existem infraestruturas nos lotes deterioradas e em mau estado de funcionamento;
- Existe um lote com um edifício não demolido;
- Vários lotes carecem de regularização do terreno;
- Existem lotes com entulho;
- Os lotes localizados perto das máquinas da piscina apresentam elevados níveis de ruído, o que inviabiliza a sua comercialização;
- Com a distribuição dos lotes prevista no Plano de Pormenor, entendem que ficam penalizados relativamente aos outros cedentes quanto à área total dos lotes, à área cedida para domínio público, à área de implantação urbana e à área bruta de construção;
- O índice de construção excede os 0,70 previstos no Plano Diretor Municipal.

### 4. Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches, datada de 14.12.2020:



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

A Ex.ma Sra. D. Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches vem suscitar a questão de lhe terem sido atribuídos os lotes 112, 113 e 114, com uma área total de 2.242,9m<sup>2</sup> que não estão enquadrados na área do seu terreno, entendendo que lhe deveriam ter sido atribuídos os lotes n.ºs 110, 111, 112, 116, 117 e 118 com uma área total de 3.703,34m<sup>2</sup>. Refere ainda que existem lotes atribuídos no seu terreno que favorecem a Câmara Municipal de Mação, a Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira, e os Ex.mos Senhores Artur Gaspar Esteves e Maria Filomena de Matos Fernandes.

#### **5. Idalina Maria Marques Pedro Pereira, datada de 14.12.2020:**

A Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira vem referir que os lotes que lhe são atribuídos, os 116 e 117 se encontram fora do perímetro do seu prédio rústico, prédio esse com área total de 3.560m<sup>2</sup>, perfazendo os lotes atribuídos uma área total de 1.625m<sup>2</sup>. Refere ainda que a Parcela 3 do seu prédio com o Artigo Matricial n.º 77, secção AT não está incluída no Plano de Pormenor, entendendo que deve ser inserida e serem-lhe atribuídos os respetivos lotes.

Vem ainda referir:

- Que a localização dos lotes 113 e 114 possuem melhor localização dos que lhe foram atribuídos e são economicamente mais vantajosos;
- O seu prédio já muito antes do Plano de Pormenor ter sido equacionado já tinha condições para construção habitacional e já era urbanizável;
- Refere que fica prejudicada com a diminuta ou nula valorização do prédio bem como com a redução de área e atribuição de lotes fora do sítio do seu antigo prédio, que já tinham infraestruturas para serem urbanizados;
- A tentativa de compensar os proprietários cujos lotes foram totalmente suprimidos para a implantação das Piscinas Municipais e da EB 2,3 + S de Mação é ilegal, desproporcional e injusta



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

para com os demais proprietários e a atribuição de lotes que já não estão nos seus prédios está a prejudicar gravemente os direitos legítimos interesses de quase todos os demais proprietários.

#### V. INDIVIDUALIZAÇÃO DAS QUESTÕES OBJETO DA RESPOSTA FUNDAMENTADA

Analisando o conteúdo das exposições já referido no Ponto II do presente Relatório, individualizam-se as seguintes questões, com relevância para Resposta Fundamentada, de acordo com a lei:

- a) Os Ex.mos Senhores José Maria Mirrado Canas, Manuel Vicente Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes Mirrado ficam penalizados relativamente aos outros proprietários, relativamente à área total dos lotes, à área cedida para domínio público, área de implantação urbana e área bruta de construção?
- b) O índice de construção previsto no Plano de Pormenor dos Atoleiros excede os 0,70 previstos no Plano Diretor Municipal?
- c) Os lotes atribuídos à Ex.ma Sra. D. Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches têm, obrigatoriamente, de estar enquadrados na área de terreno cedida?
- d) Os lotes atribuídos que se situam dentro do prédio da Ex.ma Sra. D. Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches beneficiam a Câmara Municipal de Mação, a Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira, e os Ex.mos Senhores Artur Gaspar Esteves e Maria Filomena de Matos Fernandes?
- e) Os lotes atribuídos à Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira têm, obrigatoriamente, de estar enquadrados na área de terreno cedida?



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

- f) A localização dos lotes 113 e 114 é melhor e são economicamente mais vantajosos que os lotes 116 e 117 que foram atribuídos à Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira?
- g) Fica a Ex.ma Sra. D. Idalina Maria Marques Pedro Pereira prejudicada com a atribuição de lotes fora do sítio do seu antigo prédio?
- h) A tentativa de compensar os proprietários cujos lotes foram totalmente suprimidos para instalação das Piscinas Municipais e da EB 2,3 + S de Mação com a atribuição de lotes prevista no Plano de Pormenor é ilegal, desproporcional, injusta e prejudicial aos direitos e legítimos interesses dos demais proprietários?

Sem prejuízo de serem ponderadas as restantes considerações apreciadas, conforme determina o n.º 3 do artigo 89.º do RJGT, a Câmara Municipal de Mação apresenta a sua resposta fundamentada às questões por ora identificadas, uma vez que suscitam uma alegada desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis bem como uma alegada lesão de direitos subjetivos – designadamente, desconformidade com o disposto no artigo 168.º do RJGT, com o Plano Diretor Municipal e lesão de direitos subjetivos na medida em que os lotes atribuídos possuam menor área do que aquela que foi cedida.

As demais questões apresentadas em sede de participação dos interessados não têm de ser objeto de resposta fundamentada, sendo, na sua maioria, questões a resolver após a aprovação e entrada em vigor do Plano, e não questões que devam ser avaliadas na presente fase de aprovação.

## VI. RESPOSTA FUNDAMENTADA



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

O Plano de Pormenor dos Atoleiros, pretende desenvolver e concretizar em detalhe as propostas de ocupação de área do território municipal. Pretende estabelecer as regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, assim como a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das atividades de interesse geral. O objeto do Plano de Pormenor encontra-se previsto no n.º 1 do artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), instituído pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

Determina a alínea a) do artigo 9.º da Constituição da República Portuguesa que constitui tarefa fundamental do Estado, entre outras, a de assegurar um correto ordenamento do território. E, ainda por força da alínea b) do n.º 2 do artigo 66.º, incumbe ao Estado através dos organismos próprios e com o envolvimento e a participação dos cidadãos, *“Ordenar e promover o ordenamento do território, tendo em vista uma correta localização das atividades, um equilibrado desenvolvimento socioeconómico e a valorização da paisagem”*.

Já previa o Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de março, no n.º 1 do artigo 2.º, que os planos municipais compreendem aos Planos Diretores Municipais (PDM), os Planos de Urbanização (PU) e os Planos de Pormenor (PP), cuja competência para a elaboração compete, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º do mesmo diploma, à Câmara Municipal.

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território encontram-se previstos nos artigos 69.º e seguintes do RJIGT.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Estes documentos têm a natureza de regulamentos administrativos, conforme determina o artigo 69.º do RJIGT. E, por sua vez, é a função administrativa do Estado realizada através de atos de conteúdo normativo – como é o caso dos regulamentos administrativos –, e de atos de conteúdo não normativo – os atos e contratos administrativos. Sendo os regulamentos emitidos no exercício do poder administrativo, com fundamento na Constituição da República Portuguesa e na Lei, devendo os regulamentos subordinar-se a estas. Como é sabido, a vigência dos regulamentos administrativos é suscetível de cessar por caducidade, revogação ou anulação. A caducidade do regulamento administrativo verifica-se em função de factos que nos termos da lei lhe cominem esse efeito, como sendo, a título exemplificativo, o decurso do prazo de vigência. A revogação, que pode ser expressa ou tácita, cessa a vigência dos regulamentos por ato voluntário do poder público: a revogação pode operar em razão da Lei, de outro regulamento de idêntico grau hierárquico e forma ou regulamento emitido por autoridade hierarquicamente competente ou com forma mais solene. A anulação contenciosa dos regulamentos administrativos ocorre quando o tribunal os anule ou declare, por via contenciosa, a sua nulidade.

Nos termos do referido no Aviso n.º 18380/2020 do Município de Mação, publicado em Diário da República, n.º 221/2020, 2.ª Série, de 12.11.2020, foi o presente Plano de Pormenor dos Atoleiros sujeito à Discussão Pública, conforme determina o artigo 89.º do RJIGT.

De acordo com o n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, a Câmara Municipal pondera as reclamações, observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a dar resposta fundamentada às reclamações que invoquem, designadamente, o seguinte:

- A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

- A lesão de direitos subjetivos.

As reclamações apresentadas pelos particulares, já identificadas no ponto III deste Relatório, levantam questões suscetíveis de ser enquadradas nas alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, ou seja, questões relacionadas com a alegada desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis e relacionadas com alegada lesão de direitos subjetivos.

Com efeito, considerando o supra exposto, vem a Câmara Municipal de Mação apresentar a sua resposta fundamentada, relativa às questões colocadas pelas reclamações apresentadas identificadas no ponto III deste Relatório.

- **A desconformidade do Plano de Pormenor com o disposto no Plano Diretor Municipal relativamente ao Índice de Construção:**

Uma das questões suscitadas, como já referido acima, prende-se com a alegada desconformidade do Plano de Pormenor com o já disposto no Plano Diretor Municipal, relativamente ao índice de construção. Referem os reclamantes, a este respeito, que o índice de construção previsto no Plano de Pormenor dos Atoleiros excede os 0,70 previstos no Plano Diretor Municipal.

Porém, e de acordo com o constante no PPA, o índice de construção bruto proposto no Plano de Pormenor é de 0,477, por sua vez o índice de construção bruto do Plano Diretor Municipal de Mação é de 0,50.

Desde logo, e perante este facto, não assiste razão à alegação de desconformidade, porquanto o índice de construção bruto do PPA enquadra-se no previsto no PDM.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Contudo, e mesmo que assim não acontecesse, sempre não estaria afetada a legalidade do PPA, uma vez que, entre os planos municipais, designadamente o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor existe uma relação de hierarquia mitigada, conforme já existia com o anterior Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de março. Ou seja, deste modo é possível efetuar alterações ao Plano Diretor Municipal através dos seus procedimentos de alteração, bem como através de instrumentos de planeamento municipal como o Plano de Pormenor, desde que essa alteração não afete elementos estruturais ou essenciais do Plano Diretor Municipal.

Isso mesmo tem vindo a ser defendido pela nossa Doutrina<sup>1</sup>:

*“Por sua vez determina-se que o plano diretor (municipal ou intermunicipal) fornece o quadro de referência para a elaboração dos demais planos municipais (n.º 5 do artigo 27.º), mas não se afasta a possibilidade de estes alterarem as disposições daqueles que não afetem a estratégia neles referidos. Com efeito, em nossa opinião, continua a manter-se uma relação de hierarquia mitigada entre estes planos que vigorava já no Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de março, ainda que agora sem necessidade de ratificação quando ocorra, por força do plano municipal inferior, alteração do plano diretor municipal. Deste modo, a alteração de um plano diretor municipal tanto pode ser efetuada diretamente, isto é, utilizando um procedimento imediatamente destinado a esse efeito (o procedimento de alteração), como por via de instrumentos de planeamento municipal mais concreto (um plano de urbanização ou um plano de pormenor) sendo que, em ambos os casos, o procedimento é o mesmo (...)”.*

Esta tese volta a ser sufragada pela autora, na versão mais recente do seu escrito<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Fernanda Paula Oliveira, em “Notas e Comentários à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 2015”, Almedina, 2015.

<sup>2</sup> Fernanda Paula Oliveira, em “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Comentado”, reimpressão de 2020, Almedina.



## Município de Mação

Câmara Municipal

PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

O Plano Diretor Municipal de Mação data de 1994, tendo sido o mesmo elaborado ao abrigo da antiga legislação. Este plano, prevê um índice de construção bruto de 0,50. Em virtude da hierarquia mitigada existente entre o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor, seria possível ao Plano de Pormenor alterar, como referido, o Plano Diretor Municipal.

Mas o Plano de Pormenor vem prever um índice de construção bruto de 0,477, inferior ao previsto no Plano Diretor Municipal. No entanto, uma vez que não se trata, de todo, de uma alteração que afete os elementos estruturais ou essenciais do Plano Diretor Municipal, por referência às opções estratégicas e princípios objetivos do modelo territorial definido, esta alteração – por via do Plano de Pormenor – é totalmente admissível.

– **A aplicabilidade ao Plano de Pormenor dos Atoleiros do artigo 168.º do RJGT:**

Os Planos de Pormenor podem fundamentar diretamente o registo predial dos novos prédios, o que possui implicações em matéria de reparcelamento. Por sua vez, essas operações de loteamento resultam do determinado e previsto no Plano de Pormenor. Assim, pode o Plano de Pormenor concretizar o reparcelamento.

Aplicável ao reparcelamento, é o disposto no artigo 168.º do RJGT que, sob a epígrafe “*Crítérios para o Reparcelamento*”, prescreve o seguinte:

*“1 - A repartição dos direitos entre os proprietários na operação de reparcelamento é feita na proporção do valor do respetivo prédio à data do início do processo ou na proporção da sua área nessa data.*”



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

2 - Os proprietários podem fixar, por unanimidade, outro critério, tendo em conta, designadamente, a participação das outras entidades interessadas nos encargos decorrentes da operação de reparcelamento.

3 - O cálculo do valor dos lotes ou parcelas resultantes do processo de reparcelamento deve obedecer a critérios objetivos e aplicáveis a toda a área objeto de reparcelamento, tendo em consideração a localização, a dimensão e a configuração dos lotes.

**4 - Sempre que possível deve procurar-se que os lotes ou parcelas se situem nos antigos prédios dos mesmos titulares ou na sua proximidade.**

5 - *Em caso algum podem ser criados ou distribuídos lotes com superfície inferior à dimensão mínima edificável ou que não reúnam a configuração e características adequadas para a sua edificação ou urbanização em conformidade com o plano” (negrito e sublinhado nossos).*

Conforme resulta do disposto no n.º 4, “**Sempre que possível deve procurar-se que os lotes ou parcelas se situem nos antigos prédios dos mesmos titulares ou na sua proximidade”** (negrito nosso). A *contrario sensu*, resulta da norma acima transcrita que não sendo possível, os lotes ou parcelas podem situar-se fora dos antigos prédios dos mesmos titulares e não sendo na sua proximidade.

Na elaboração do presente Plano de Pormenor, foi considerada a disposição prevista no n.º 4 do artigo 168.º do RJIGT, tendo sido atribuídos – sempre que possível – lotes situados nos antigos prédios dos mesmos titulares ou na sua proximidade. Com efeito, não é imperativo nem imposto por Lei que os lotes tenham, obrigatoriamente, de se situar nos antigos prédios dos mesmos titulares ou na sua proximidade. Antes, resulta que se deve procurar que os lotes se situem nos antigos prédios dos mesmos titulares, sempre que tal seja possível.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Bastará atentar na extensão do Plano, na multiplicidade de proprietários e nas áreas de cedência que têm, por razões de eficácia, de ser concentradas e não dispersas, para facilmente se concluir que o exercício de respeito pelos limites dos prédios originários não era possível. As áreas de cedência têm de ser equacionadas numa perspetiva global do Plano, e não são destacáveis individualmente de cada lote, e daí que se justifiquem os mecanismos e instrumentos de reparcelamento e consequente perequação.

Desta forma, os Reclamantes que não viram ser-lhes atribuídos lotes situados exatamente nos limites dos seus antigos prédios ou na sua proximidade, não o foram porque não foi possível, tendo sempre havido o cuidado de procurar essa solução na elaboração do Plano de Pormenor.

E essa não correspondência parcial deriva das já citadas condicionantes, pelo que o não cumprimento estrito do disposto no n.º 4 do artigo 168.º do RJIGT não constitui qualquer ilegalidade, uma vez que se trata de norma supletiva, supletividade esta que resulta da própria norma.

Ademais, não será viável proceder a alterações neste campo, uma vez que a edificabilidade já se encontra distribuída entre os lotes, e aprovada pelos organismos externos.

Este facto não impedirá, contudo, que os proprietários, após aprovação do Plano, possam proceder a permutas entre eles, o que já foi sugerido pela Câmara Municipal e que os mesmos entenderam ponderar.

- **A diferença entre a área cedida pelos particulares e a área que adquirem através da atribuição dos lotes:**



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Vêm referir, *grosso modo*, os Reclamantes, que cederam área maior àquela que, com a distribuição dos lotes, lhe é atribuída. Sem prejuízo do que adiante se referirá, temos que essa é uma decorrência natural da cedência de áreas: se existe uma parte da área que é cedida para o domínio público, designadamente, para a instalação de infraestruturas e equipamentos, natural é que, *a final*, lhe seja atribuída uma área (de lote) inferior à área cedida. Impossível seria que as áreas correspondessem – a área dos terrenos cedidos com a dos lotes resultantes do PP.

Também, e mesmo que o fator de comparação fosse o da área inicial com a área resultante do reparcelamento, sempre os particulares teriam de levar em linha de conta as áreas que teriam de ceder, individualmente, se se propusessem, sem Plano de Pormenor em vigor, a realizar um loteamento nos seus prédios. Mas decorre do senso comum e da Lei que este fator não pode ser comparado num PP.

O que tem de ser comparado, como mais à frente se explanará, é o valor existente antes da intervenção e o valor decorrente do Plano.

No entanto, e por razões de transparência, será importante frisar que, no âmbito desta atividade de planeamento urbanístico, os poderes da Administração não são totalmente discricionários. Como refere Cláudio Monteiro<sup>3</sup>:

*“Embora predominantemente discricionária, a decisão de planeamento urbanístico não está isenta de limites. Existem, desde logo, limites procedimentais, estabelecidos pelas normas legais que disciplinam os procedimentos de elaboração dos planos, nomeadamente as que prevêm mecanismos de concertação de interesses públicos diferenciados, e instrumentos de participação dos particulares na formação da*

---

<sup>3</sup> Cláudio Monteiro, em “A Perequação Compensatória dos Encargos e Benefícios do Planeamento Urbanístico”, Separata de Estudos Jurídicos e Económicos em Homenagem ao Prof. Doutor António de Sousa Franco, Coimbra Editora, 2006.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

*decisão de planeamento. Tais normas visam assegurar que a Administração dispõe de todos os elementos de ponderação necessários à escolha da melhor solução e, nessa medida, elevam o grau de exigência imposto à decisão de planeamento urbanístico, nomeadamente ao nível da respetiva fundamentação. Existem, por outro lado, limites inerentes à inserção dos planos no contexto mais vasto do sistema de gestão territorial, e à necessidade de assegurar a sua compatibilidade com os demais planos e programas da Administração Pública, de acordo com a respetiva função, natureza e âmbito territorial. Existem também limites materiais expressos em leis e regulamentos, nomeadamente nos casos em que o legislador estabelece ele próprio uma hierarquização dos interesses em presença, condicionando o aproveitamento do território por meio de servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública, ou fixando, de forma imperativa, standards mínimos ou máximos de urbanização e edificação. A estes limites materiais acrescem ainda limites internos à discricionariedade do planeamento, nomeadamente os que resultem da sujeição do exercício de todo e qualquer poder administrativo discricionário aos princípios constitucionais da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa fé, nos termos do n.º 2 do artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa (CRP)."*

Ainda o mesmo Autor, refere que *"O princípio da igualdade surge-nos, assim, antes de mais, como um limite à discricionariedade na ponderação dos diversos interesses envolvidos no plano. Enquanto limite à discricionariedade de planeamento, o princípio da igualdade traduz essencialmente a ideia de proibição de arbítrio. O plano não pode tratar diferentemente os seus destinatários, designadamente os proprietários dos terrenos por ele abrangidos, sem que exista um fundamento material objetivo que legitime a sua discriminação".*

Ora, conforme é sabido, as operações urbanísticas podem traduzir-se em encargos e benefícios para os particulares. Encargos e benefícios esses que devem ser distribuídos equitativamente entre todos. A forma



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

que a Lei previu para solucionar o problema da repartição de encargos e benefícios decorrentes da execução do planeamento urbanístico, foi através da previsão legal de mecanismos de perequação.

A lógica dos mecanismos de perequação funda-se no estabelecimento de um “benefício-padrão”, equivalente ao benefício que o plano deveria atribuir a todos os intervenientes, tratando-os de forma igual, e um “encargo-padrão” relativo a um benefício unitário, com o funcionamento de compensações nas situações de desvio para mais ou para menos relativo ao padrão.

Tem sido desta forma que entende a Doutrina<sup>4</sup>:

*“A lógica do funcionamento destes mecanismos de perequação também se mantém, fundando-se no estabelecimento de um “benefício-padrão” – que equivale ao benefício que o plano deveria ter atribuído a todos caso os tratasse de forma igual –, e um encargo padrão relativo a um “benefício unitário” com o funcionamento de compensações nas situações de desvio, para mais ou para menos, relativamente ao padrão. Esta compensação deve ser cobrada aquando da emissão dos correspondentes alvarás (ou outros títulos) de operações urbanísticas o que significa que estas compensações (perequativas) não se encontram abrangidas pela proibição constante do n.º 4 do artigo 117.º do RJUE; pelo contrário, estas compensações correspondem a contrapartidas que tem clara concretização legal e, mais, são exigidas pelo legislador, não podendo o município eximir-se a sua consagração e aplicação”.*

A perequação de benefícios e encargos constitui, *per si*, uma consequência do Princípio da Igualdade, previsto constitucionalmente, a três níveis diferentes – como princípio estruturante do Estado de Direito Democrático, como Direito Fundamental dos cidadãos e como Princípio de Ação Administrativa. Este

---

<sup>4</sup> Ob. Cit. 1



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Princípio da Igualdade, no âmbito das operações urbanísticas levadas a cabo pela Administração, deve ser perspetivado em três distintas dimensões<sup>5</sup>:

*“Em matéria de planeamento este princípio deve ser perspetivado, como defendeu Alves Correia, em três distintas dimensões: igualdade imanente ao plano (ou proibição do arbítrio) e igualdade transcendente ao plano, que se divide, por sua vez, em igualdade perante encargos públicos (expropriações do plano) e igualdade perante benefícios. Assumindo as expropriações dos planos carácter excecional (a regra é a do carácter não indemnizatório das restrições dos planos – artigo 171.º, n.º 1, do RJIGT), o princípio da igualdade perante benefícios e encargos exige a implementação de medidas de perequação com vista à concretização do princípio da neutralidade de interesses, princípio este que pretende tornar os interesses envolvidos no planeamento (em especial, os interesses privados) indiferentes perante as opções do plano, libertando-o de todo o tipo de pressões suscetíveis de pôr em causa as escolhas imparciais pelas melhores soluções de ordenamento. Tais medidas devem, pois, ser implementadas com o intuito de corrigir ou, pelo menos, atenuar as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de planeamento territorial”.*

Com efeito, estas compensações a título de perequação, por forma a atenuar as desigualdades introduzidas pelos instrumentos de planeamento territorial para com os cidadãos, que cederam áreas para a instalação de equipamentos e instalações de uso coletivo, podem traduzir-se em terrenos e/ou em numerário, conforme o disposto nos artigos 178.º, 179.º e 182.º do RJIGT.

Que temos que é o que sucede com a atribuição de lotes efetuada no presente Plano de Pormenor. Prevê-se no Plano de Pormenor a atribuição de 120 Lotes às partes que cederam áreas para a execução do plano, com natureza urbana e com Índice Médio de Utilização de 0,477.

---

<sup>5</sup> Fernando Alves Correia, em “O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade”, citado por Fernanda Paula Oliveira, em “Direito do Urbanismo. Do Planeamento à Gestão”, 3.ª Edição, 2019, AEDREL.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Esta atribuição fundamenta-se no quadro de repartição dos prejuízos e benefícios resultantes das operações urbanísticas e pretende compensar os particulares que cederam áreas para a melhor organização da zona dos Atoleiros, bem como para a construção de equipamentos e instalações de uso coletivo que vieram beneficiar as populações do concelho.

Temos, pois, que o Plano cumpre com os princípios legais a ele aplicáveis. E de forma alguma resulta qualquer violação do princípio da igualdade, uma vez que a Câmara Municipal de Mação tratou a elaboração do Plano de forma objetiva, sem cuidar da titularidade das parcelas de origem que foram cedidas, procurando alcançar um processo justo e equitativo que, com recurso à perequação, levou a um resultado equilibrado e próximo relativamente a todos os intervenientes.

Não existiram quaisquer pressões dos particulares para obtenção de benefícios superiores ao devido, nem os técnicos ou executivo da Câmara Municipal de Mação seriam permeáveis a tais ações, pelo que as opções do Plano foram puramente objetivas, muito trabalhosas, mas que permitiram a aprovação pelas diferentes (e muitas) entidades externas, com o objetivo último e único de melhoria da qualidade urbanística e da qualidade de vida dos cidadãos, quer na zona dos Atoleiros, quer no concelho de Mação.

Acresce que, mesmo que existam algumas compensações a realizar, entre os proprietários dos diferentes terrenos cedidos, a mesma apenas existirá, como referido acima, na fase de execução do Plano e não antes de o mesmo estar aprovado e a vigorar, não podendo constituir óbice à aprovação do Plano, quando o mesmo não encerra qualquer discriminação dos diferentes proprietários envolvidos.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Porém, e para que não possam subsistir alegações de interessados, como as que resultam de algumas das exposições em sede de participação, sobre as quais versa o presente Relatório, o Município de Mação entendeu contratar uma avaliação externa ao Município, por empresa certificada pela CMVM, para aquilatar se, de entre os particulares reclamantes, e agora do ponto de vista subjetivo, existe algum com prejuízo com o Plano ou em que existam diferenças relevantes nos encargos ou benefícios obtidos com o mesmo.

E a resposta dada por tal avaliação, com recurso a critérios de avaliação certificados, corrobora o que já consta do quadro de benefícios e encargos, ou seja, todos os particulares proprietários de terrenos abrangidos com o Plano têm (manifestos) benefícios com o mesmo, vendo os seus bens imóveis valorizados, de forma equitativa, com a aprovação do Plano.

Vejam-se as avaliações do pré-existente e do resultado do Plano, no caso dos Reclamantes que focam a desadequação dos encargos/benefícios, que resulta da avaliação:

A Reclamante **Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches** na qualidade de Cabeça de Casal da Herança de Francisco de Matos Roseiro e Maia, vem referir na sua exposição que o seu pai, Francisco de Matos Roseiro e Maia cedeu parte do seu prédio com a área total de 5.960m<sup>2</sup>, sendo que dessa área 2.415m<sup>2</sup> se destinaram à construção da Piscina Municipal e aos arruamentos. Refere que sobraram 3.545m<sup>2</sup>. Não concorda a Reclamante que lhe tenham sido atribuídos os lotes 112 a 114, com uma área total de 2.822,60m<sup>2</sup>, sentindo-se prejudicada por lhe ser atribuída área inferior à que em abstrato sobraria da construção da Piscina Municipal e dos arruamentos. Mas não assiste razão à Reclamante, uma vez que a compensação não é feita em área, mas sim em valor. E, por valor, consideram-se os direitos de construção que foram atribuídos à Reclamante com os lotes que lhe foram cedidos. Ora, o pai da Reclamante tinha, de área integrada no PPA, o total de 5.960m<sup>2</sup>. Depois das cedências que ocorreriam em



## Município de Mação

Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

loteamento autónomo (sem Plano), restariam 3.649,28m<sup>2</sup>. Aos 3.649,28m<sup>2</sup> corresponderia uma edificabilidade de 2.554,50m<sup>2</sup>. Com o reparcelamento, são-lhe atribuídos lotes com a área total de construção de 2.822,90m<sup>2</sup>. O valor do prédio do pai da Reclamante, antes do reparcelamento e após a cedência, com os direitos abstratos de construção que detinha, possuía o valor de € 93.475,49. O valor dos lotes que lhe é atribuído é de € 193.196,38. O que significa que, a Reclamante, não só não foi prejudicada como ainda tem um saldo positivo de € 99.720,88.

A Reclamante **Idalina Maria Marques Pedro Pereira** tem 3.560m<sup>2</sup> integrados no PPA. Com as cedências obrigatórias em sede de loteamento, resultaria neste terreno uma área de 2.197,77m<sup>2</sup>, à qual equivaleria uma área de edificabilidade (antes do PPA) de 1.525,84m<sup>2</sup>. Com o PPA, a Reclamante recebe uma área total de 1.625,26m<sup>2</sup>. O valor do prédio da Reclamante, antes do reparcelamento e após o desconto das áreas de cedência, com os direitos abstratos de construção que detinha, possuía o valor de € 55.834,35. Os lotes que lhe foram atribuídos têm o valor de € 115.419,02. De onde resulta que a Reclamante tem um benefício, com o PPA, de € 59.584,66.

Os Reclamantes Manuel Vicente Mirrado Canas, José Maria Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes Mirrado vêm referir que têm integrada no PPA a área de 73.320m<sup>2</sup>. A área resultante, depois das necessárias cedências em sede de loteamento, seria de 44.893,54m<sup>2</sup>. Por sua vez, e aplicado o índice do PDM, a área de construção seria de 31.425,48m<sup>2</sup>. A área de edificabilidade resultante do PPA para estes interessados (DCC), será de 34.683,00m<sup>2</sup>. O valor dos prédios cedidos pela família, antes do PPA, era de € 1.149,936,76. Após a aplicação do plano, com os Direitos de Construção que lhe são atribuídos com os lotes que lhes são adjudicados, o valor ascende ao montante de € 2.356.969,97. Ora, daqui resulta que em virtude da aprovação do PPA, a família Mirrado Canas não só não é de qualquer forma prejudicada, como recebe lotes com Direitos de Construção, com uma variação positiva de € 1.207.033,21.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Repete-se que os benefícios resultantes de Plano têm de ser analisados em valor. Os lotes que são adjudicados são uma compensação pelos prédios cedidos, pelo que a comparação deve ser sempre realizada atendendo aos direitos de construção e ao valor antes e pós Plano. E como se acabou de referir, todos os proprietários que alegam ter ficado prejudicados, partem de premissas erradas, procurando atender à área dos terrenos cedidos por contraponto à área dos lotes que lhe são entregues com o Plano. E não será comparável nesta medida, por todas as razões expostas e devidamente fundamentadas.

Reitera-se, pois, que nenhum dos Reclamantes foi prejudicado com a distribuição dos lotes prevista no PPA. Esta análise permite corroborar a legalidade do Plano, também neste ponto, e nas matérias que lhe poderiam transmitir qualquer irregularidade.

#### VII. PONDERAÇÃO DAS RESTANTES EXPOSIÇÕES (QUE NÃO SÃO OBJETO DE RESPOSTA FUNDAMENTADA)

Data	Participante	Resumo da Exposição	Proposta	Ponderação
20.11.2020	Maria Olga Domingos Cristóvão	Refere ter sido acordado que em troca da cedência de 400 metros quadrados destinados à construção da nova Escola EB 2,3 + S de Mação, a Câmara Municipal de Mação "(...) <i>daria, em troca, um lote de terreno, devidamente infraestruturado para construção no Loteamento Urbano do Outeiro da Forca. Na altura o mesmo não pôde ser dado por não estar dentro do Plano Diretor Municipal, tendo sido acordado a cedência de um novo terreno na urbanização junto à escola</i> "	Sem proposta.	Não acolhida por não existir proposta ou reclamação atendível.
25.11.2020	António Joaquim Marques Sotana	Vem solicitar à Câmara Municipal de Mação que lhe forneça caderneta predial do prédio que cedeu, em que conste a área	Sem proposta.	Não acolhida por não existir proposta ou reclamação atendível.



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

	<p>restante da sua propriedade, bem como caderneta predial do lote que lhe é atribuído, com o respetivo número.</p>		<p>Vão, no entanto, os serviços municipais, após aprovação do Plano, verificar e assegurar-se que todas as regularizações cadastrais e registrais são realizadas.</p>
<p>José Maria Mirrado Canas,</p>	<p>Vêm, em suma, apresentar as seguintes questões: havia sido solicitado uma alteração ao Plano de Pormenor dos Atoleiros por forma a reduzir a volumetria dos lotes, passando os lotes de terreno com capacidade para prédios de quatro andares e lojas de comércio e prédios de três andares para lotes de habitação unifamiliar de dois pisos; existem lotes atribuídos em que o renovo de sobreiros se desenvolveu bastante, o que</p>	<p>Alteração ao Plano de Pormenor dos Atoleiros por forma a reduzir a volumetria dos lotes, passando os lotes de terreno com capacidade para prédios de quatro andares e lojas de comércio e prédios de três andares para lotes de habitação unifamiliar de dois pisos</p>	<p>Não acolhida. A elaboração de um PP obedece a trâmites legais e pareceres externos. Num primeiro momento há que estudar e propor solução viável que cumpra com os princípios legais urbanísticos, que podem não corresponder à vontade subjetiva de cada titular abrangido. A proposta final reduziu as cêrceas (por força de reclamação destes proprietários), mas teve de prever o que está adequado ao PDM e que foi validado pelos organismos externos. Verificada a Proposta de Plano, será fácil de verificar que não existem prédios de 4 andares</p>



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

17.12.2020	Manuel Vicente Mirrado Canas e Fundação José Pedro Mendes Mirrado	penaliza ou inviabiliza o aproveitamento comercial do lote em virtude de o Sobreiro ser árvore protegida; existem infraestruturas nos lotes deterioradas e em mau estado de funcionamento; existe um lote com um edifício não demolido; vários lotes carecem de regularização do terreno; existem lotes com entulho; os lotes localizados perto das máquinas da piscina apresentam elevados níveis de ruído, o que inviabiliza a sua comercialização;	para comércio, mas antes lotes com menos edificabilidade, o que já corresponde com a pretensão destes Requerentes. Os sobreiros (já existentes nos terrenos) foram estudados e a proposta teve validação pela entidade com responsabilidade no licenciamento do abate (ICNF), conforme resulta do Processo. Às infraestruturas e respetiva conservação aplicam-se as disposições legais, sendo que as mesmas integrarão o domínio público municipal com a aprovação do PP, ficando a sua manutenção sob a responsabilidade do Município, que as deverá manter. Relativamente às regularizações dos terrenos, tal matéria será objeto de apreciação posterior à aprovação do Plano e no âmbito de
------------	---	---	--



# Município de Mação

## Câmara Municipal

### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

				Protocolo firmado entre os referidos Proprietários e o Município.
14.12.2020	Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches	Suscita a questão de lhe terem sido atribuídos os lotes 112, 113 e 114, com uma área total de 2.242,9m <sup>2</sup> , entendendo que lhe deveriam ter sido atribuídos os lotes n.ºs 110, 111, 112, 116, 117 e 118 com uma área total de 3.703,34m <sup>2</sup> . Refere ainda que existem lotes atribuídos no seu terreno que favorecem a Câmara Municipal de Mação, a Ex.ma Sra. S. Idalina Maria Marques Pedro Pereira, e os Ex.mos Senhores Artur Gaspar Esteves e Maria Filomena de Matos Fernandes.	Alteração da atribuição de lotes.	Foi realizada reunião com a Reclamante e outros envolvidos, donde resultou que a Reclamante e a Reclamante Idalina Maria Marques Pedro Pereira poderiam chegar a acordo na troca dos seus lotes. A atribuição conforme proposta iria causar desconformidade de benefícios/encargos, por força da respetiva edificabilidade que é diferente entre os lotes em apreço.
14.12.2020	Idalina Maria Marques Pedro Pereira	Refere que a Parcela 3 do seu prédio com o Artigo Matricial n.º 77, secção AT não está incluída no Plano de Pormenor, entendendo que deve ser inserida e serem-lhe atribuídos os respetivos lotes. Refere ainda: que a localização dos lotes 113 e 114 possuem melhor localização dos que lhe foram atribuídos e são economicamente mais vantajosos;	Alteração da atribuição de lotes.	Vale aqui todo o já exposto. Adicionalmente, foi realizada reunião com a Reclamante e outros envolvidos, donde resultou que a Reclamante e a Reclamante Maria Eduarda Paisana Roseiro Cavaleiro Sanches poderiam chegar a acordo na troca dos seus lotes.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

### VIII. DAS REUNIÕES REALIZADAS COM OS RECLAMANTES

Como corolário do princípio da transparência da administração e de forma a proporcionar a maior e melhor participação possível dos Reclamantes, foram realizadas reuniões, com aqueles cuja resposta fundamentada é necessária (e melhor identificados no ponto VI supra) onde foram discutidos os pontos principais das suas reclamações e a interpretação do Município quanto aos mesmos, ainda antes de serem notificados formalmente das Respostas Fundamentadas.

Nestas reuniões estiveram presentes os técnicos que tiveram intervenção no Plano, e os que procederam à avaliação das reclamações, tendo sido possível aos Reclamantes expor oralmente as suas discordâncias e, da parte do Município, esclarecer os reclamantes sobre os temas constantes nas suas exposições.

Das reuniões, que decorreram no dia 02.03.2021, foi explicado aos Reclamantes o critério para a distribuição dos lotes, os princípios que presidiram à elaboração da Proposta de Plano, sendo permitido concluir, salvo o devido respeito que é muito, que a sua não concordância com a atribuição dos lotes se prende, de forma geral, com motivos subjetivos, muitos de ordem emocional, e não com a avaliação que é feita dos mesmos.

Com efeito, foram prestados esclarecimentos aos Reclamantes sobre o cálculo que foi feito para a atribuição dos lotes, tendo como fundamento os direitos de construção inerentes aos mesmos, de onde resultou que estes não foram, de qualquer modo, prejudicados.



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

Foram também elucidados que o facto de lhes terem sido atribuídos lotes fora do terreno parcialmente cedido, aconteceu por não ser possível numa lógica global do Plano, sendo possível aos particulares, ora Reclamantes, proceder, assim queiram, à troca de lotes entre si.

### **IX. CONCLUSÃO**

Em 12.11.2020 foi publicado em Diário da República, n.º 221/2020, 2.ª Série, o Aviso n.º 18380/2020 do Município de Mação, em que se tornou público que foi deliberado em reunião ordinária da Câmara Municipal de Mação, em 28.10.2020, dar início ao período de discussão pública relativo à elaboração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação, designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros, nos termos do artigo 89.º do RJIGT.

Findo o período de Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola E.B. 2,3 + S de Mação, designado por Plano de Pormenor dos Atoleiros, que tem por objeto a área envolvente à Escola, na zona dos Atoleiros, em Mação, a Câmara Municipal de Mação emitiu o competente Relatório de ponderação da Discussão Pública.

Através do presente Relatório de ponderação da Discussão Pública, a Câmara Municipal de Mação procedeu à ponderação de todas as participações, bem como à análise das exposições e das reclamações que levantam questões suscetíveis de integrar o disposto nas alíneas b) e c) do n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, ou seja, questões relacionadas com a alegada desconformidade com disposições legais e



## Município de Mação

### Câmara Municipal

#### PLANO DE PORMENOR DOS ATOLEIROS

Relatório da Ponderação da Discussão Pública

regulamentares aplicáveis e relacionadas com alegada lesão de direitos subjetivos, emitindo, quanto a estas, a devida Resposta Fundamentada.

Não existem, no entendimento técnico, quaisquer violações dos princípios legais pelo PPA, traduzindo-se a maioria das reclamações em interpretações erradas dos princípios e normas aplicáveis à elaboração do Plano, bem como em sentimentos subjetivos, relacionados com a posse anterior, e na tentativa de obtenção de melhores condições para si, em detrimento de outros interessados.

Contudo, uma avaliação cuidada e ponderada das Reclamações leva à única e objetiva conclusão de que não existem violações de lei nem dos direitos adquiridos e protegidos de qualquer dos titulares de direitos sobre os imóveis abrangidos pelo Plano.

Está, assim, o Plano em condições de ser aprovado pelos órgãos competentes do Município, para poder produzir os seus plenos efeitos.

O Coordenador,

Ricardo Manuel Martins Cabrita  
Arquitecto – Técnico Superior Principal.

#### **Anexos:**

- Avaliação dos terrenos e lotes dos Reclamantes;
- Cópias das Respostas Fundamentadas enviadas aos Reclamantes.