

**RELATÓRIO DE ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES
RECEBIDAS DURANTE O PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DO
PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA PÍCUA E ÁREAS ENVOLVENTES**

(ao abrigo do art.º n.º 77 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual, dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro)

Índice

1. Processo de Discussão Pública	3
1.1. Enquadramento e Objectivos.....	3
1.2. Período de Discussão Pública e Modalidades de Publicitação	4
1.3. Locais de Consulta e Documentos Disponibilizados.....	6
1.4. Modo e Formato de Participação	8
1.5. Sessão Pública para Apresentação do Plano	9
2. Análise das participações	12
2.1. Considerações Prévias	12
2.2. Enquadramento Geral	12
2.3. Apreciação e Ponderação das Participações.....	13
3. Alterações Suscitadas pelo Período de Discussão Pública e Introduzidas pela Equipa.....	17
4. Conclusões.....	17

1. Processo de Discussão Pública

1.1. Enquadramento e Objectivos

A Lei de Bases do Ambiente define o princípio específico da participação referindo que “os diferentes grupos sociais devem intervir na formulação e execução da política de ambiente e ordenamento do território, através dos órgãos competentes de administração central, regional e local e de outras pessoas colectivas de direito público ou de pessoas e entidades privadas” (cfr. al. c) do art.º 3.º da Lei n.º 11/87, de 7 de Abril, alterada pela Lei n.º 13/2002, de 19 de Fevereiro).

Também o direito de participação procedimental e de acção popular (Lei n.º 83/95, de 31 de Agosto) definia já o dever de prévia audiência, no processo de elaboração de planos municipais de ordenamento do território, dos cidadãos interessados e das entidades que possam vir a ser afectados por aqueles planos ou decisões.

Prosseguindo este desígnio, está consagrada também no artigo 77.º do RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção actual, dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, para além da participação preventiva (logo aquando da abertura do procedimento de elaboração do plano) e da admissibilidade da participação ao longo de todo o procedimento, a chamada participação sucessiva, concretizada através de uma discussão pública formal e que corresponde a uma participação-audição dos particulares no procedimento de elaboração de planos de pormenor.

Assim, o presente documento constitui o relatório de análise e ponderação das participações e dos respectivos resultados da discussão pública da proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes, na freguesia de Águas Santas, em cumprimento do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro (RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), normativo que visa garantir a exigência constitucional do direito de participação dos cidadãos nos procedimentos de planeamento territorial, bem como do disposto no artigo 151.º que prevê, no âmbito da instrução dos pedidos de depósito, a apresentação do Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública.

O objectivo imediato do presente documento é o de identificar as alterações a incluir no Plano na sequência da Discussão Pública e, em cumprimento do disposto no n.º 5 do art.º 77.º do RJGT, dar a resposta fundamentada a todos aqueles que tenham invocado:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A incompatibilidade com planos, programas e projectos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;

d) A eventual lesão de direitos subjectivos.

Para além do mais, o presente relatório tem como objectivos específicos:

- Dar testemunho sobre a forma como decorreu o trâmite da discussão pública;
- Reunir todas as participações apresentadas pelos particulares, recebidas no prazo legalmente previsto (via e-mail, via fax, via postal ou entregue em mão nos serviços), bem como outros contributos recebidos durante período da discussão pública;
- Apresentar o resultado da análise técnica sobre o conteúdo das participações e as demais questões que se apresentaram durante a discussão pública;
- Apresentar as alterações a incluir na proposta do plano.

Nessa medida, reúnem-se, no presente, todos os dados que se consideraram relevantes e toda a informação que se entendeu pertinente para a decisão final quanto à proposta de plano, tendo-se, para o efeito, organizado as participações efectuadas de forma a melhor apontar o resultado da ponderação realizada, apresentando as alterações feitas na proposta a submeter a aprovação final.

1.2. Período de Discussão Pública e Modalidades de Publicitação

Tendo sido terminado por parte da equipa técnica o processo de elaboração do Plano de Pormenor, a proposta do Plano foi enviada para Conferência de Serviços, ao abrigo do disposto no 4.º do art.º 75.º-A do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, a mesma foi realizada a 6 de Junho de 2008, tendo posteriormente sido convocados para uma reunião de concertação, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do diploma referido, as entidades representativas dos interesses a ponderar na área geográfica de estudo, designadamente a CCDR-N – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, a DREN – Direcção Regional de Educação do Norte, a DRAPN – Direcção Regional de Agricultura e Pescas do Norte e a EP – Estradas de Portugal, S.A. (posteriormente INIR – Instituto de Infra-estruturas Rodoviárias, IP).

A reunião de concertação realizou-se a 9 de Setembro de 2009, tendo-se considerado que o plano estava em condições de ser submetido a discussão pública, sem prejuízo das gralhas de remissão identificadas no regulamento que entretanto foram corrigidas.

Concluídos estes trâmites procedimentais, a Câmara Municipal da Maia desenvolveu as acções previstas para iniciar o momento de discussão pública, com a deliberação, tomada por unanimidade, em reunião de Câmara, realizada em 15 de Abril de 2010, de aprovação da proposta do plano com a redução da área de implantação destinada a superfície comercial e conseqüentemente proceder à abertura do período de discussão pública da proposta do plano.

Nesta sequência, a proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes foi sujeita a Discussão Pública, durante o período de 22 dias úteis, a contar do 5.º dia após a data da publicação do aviso em Diário da República, mais concretamente, no período compreendido entre o dia 21 de Junho e o dia 21 de Julho de 2010, a qual foi objecto da devida publicitação através de Aviso publicado em Diário da República, com a seguinte identificação: Aviso n.º 11760/2010, II Série, n.º 113, de 14 de Junho de 2010.

MUNICÍPIO DA MAIA

Aviso n.º 11760/2010

Engenheiro António Gonçalves Bragança Fernandes, Presidente da Câmara Municipal da Maia:

Torna público, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro), e em cumprimento da deliberação de Câmara Municipal de 15 de Abril de 2010, que, a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação deste aviso no *Diário da República* e durante 22 dias úteis, se encontra aberto o período de discussão pública da proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes, na freguesia de Águas Santas.

Para o efeito, a proposta do Plano, acompanhado pela deliberação de isenção de avaliação ambiental, do parecer da comissão de acompanhamento e bem ainda dos resultados da concertação, encontra-se disponível para consulta na Divisão de Planeamento Territorial, Urbanístico e Projectos, sita no 15.º piso da Torre do Lidador da Câmara Municipal da Maia e na Junta de Freguesia de Águas Santas, todos os dias úteis, durante as horas de expediente, bem como na página da internet da Câmara Municipal, em www.cm-maia.pt.

A Câmara Municipal promoverá uma sessão pública de esclarecimento, na forma, data e locais a divulgar na comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de cinco dias úteis.

As reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento serão apresentados mediante requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, onde deverá constar a identificação do subscritor, a identificação do local, acompanhada, sempre que possível, de planta de localização, e o objecto da exposição, devidamente fundamentado, requerimento esse a ser entregue no Gabinete Municipal de Atendimento ou remetido por correio registado ou ainda através da submissão electrónica no sítio da Internet.

Para constar se publica o presente aviso no *Diário da República* e na comunicação social, sendo ainda afixados nos lugares de estilo outros de igual teor.

Paços do Concelho da Maia, 05 de Maio de 2010. — O Presidente da Câmara Municipal, (Eng.º António Gonçalves Bragança Fernandes).

Figura 1. Aviso publicado no Diário da República

A Câmara Municipal divulgou este aviso através de vários jornais de âmbito nacional e local, designadamente no Jornal de Notícias, na edição de 21 de Junho de 2010, e no Grande Porto, na edição do dia 25 de Junho 2010.



AVISO

ENGENHEIRO ANTÓNIO GONÇALVES BRAGANÇA FERNANDES, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA:
TORNA PÚBLICO, em cumprimento e para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do Artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, a abertura do período de Discussão Pública da Proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes, na freguesia de Águas Santas.
 A Discussão Pública iniciará-se no próximo dia 21 de Junho de 2010, correspondente ao 5.º dia útil após a publicação do respectivo aviso no Diário da República e prolonga-se por um período correspondente a 22 dias úteis a contar da data referida, até ao próximo dia 21 de Julho de 2010.
 Todos os interessados poderão apresentar, durante o prazo estabelecido, reclamações, observações, sugestões ou pedidos de esclarecimento à Proposta do Plano, os quais deverão ser apresentados mediante requerimento, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, onde deverá constar a identificação do subscritor, a identificação do local, acompanhada, sempre que possível, de planta de localização, e o objecto da exposição, devidamente fundamentado, podendo ser usado o modo tipo disponibilizado pela Câmara Municipal, requerimento esse a ser entregue no Gabinete Municipal de Atendimento ou remetido por correio registado ou ainda através da submissão electrónica no sítio da Internet.
 Para o efeito, a proposta do Plano, acompanhada pela deliberação de isenção de avaliação ambiental, do parecer da conferência de serviços e bem ainda dos resultados da concertação, encontra-se disponível para consulta na Divisão de Planeamento Territorial, Urbanístico e Projectos, sita no 15.º piso da Torre do Lيدador da Câmara Municipal da Maia e na Junta de Freguesia de Águas Santas, todos os dias úteis, durante as horas de expediente, bem como na página da Internet da Câmara Municipal, em www.cm-maia.pt.
 Para constar se publica este e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

PAÇOS DO CONCELHO DA MAIA, 14 DE JUNHO DE 2010

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,
 (Engenheiro António Gonçalves Bragança Fernandes)

"Jornal de Notícias", 21 de Junho 2010, pág. 9

"Grande Porto", 25 de Junho de 2010, pág. 26

Figura 2. Avisos publicados nos Jornais

Foram, igualmente, afixados Editais na sede da Junta de Freguesia de Águas Santas e no átrio do edifício dos Paços do Concelho.

1.3. Locais de Consulta e Documentos Disponibilizados

Os elementos que constituem a proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes, acompanhados do parecer emanado da Conferência de Serviços, da acta da reunião de concertação e dos demais pareceres emitidos pelas diversas entidades com jurisdição na área do Plano, bem como a deliberação de isenção da elaboração da Avaliação Ambiental, foram disponibilizados no portal electrónico da Câmara Municipal da Maia (www.cm-maia.pt), de forma a estimular a Participação Pública de todos os interessados, usando as novas tecnologias de informação.

Assim, de acordo com o disposto na legislação actualmente em vigor, recorreu-se à plataforma digital para a divulgação dos conteúdos da proposta do plano, criando também um novo meio para a população poder apresentar as suas sugestões/reclamações durante o período de discussão pública.

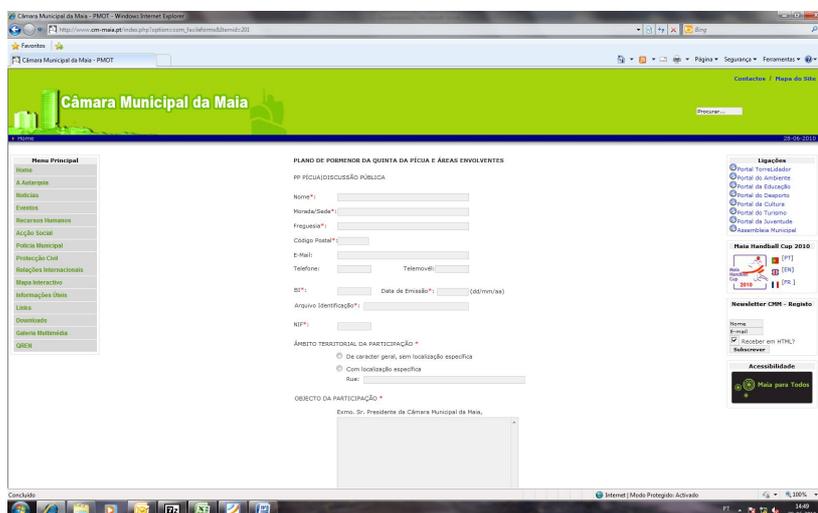
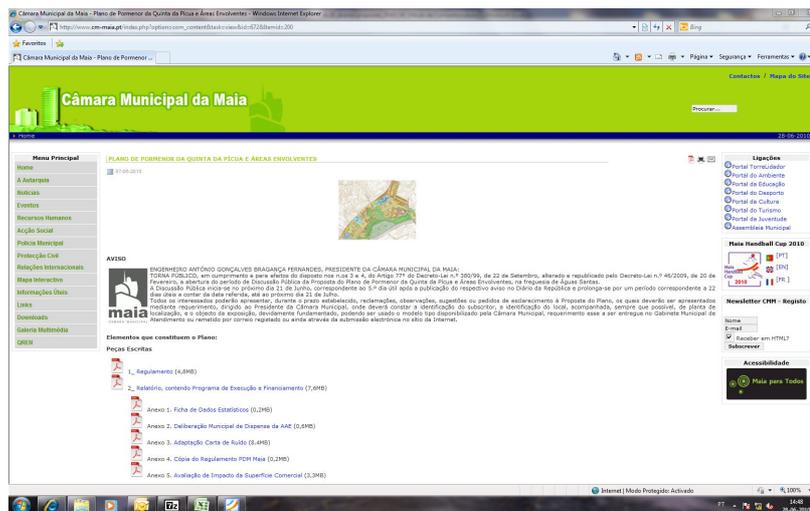


Figura 3. Exemplos da página WEB

Para além da disponibilização do plano na página inicial do site oficial da Câmara Municipal da Maia, o mesmo esteve disponível para consulta, em formato papel, na Divisão de Planeamento Territorial, Urbanístico e Projectos, no 15.º piso do Edifício Torre do Lidador da Câmara Municipal, e na sede da Junta de Freguesia de Águas Santas, durante o horário normal de expediente.

Foi ainda indicado o Gabinete de Atendimento para recepção das participações, as quais poderiam ser entregues presencialmente ou remetidas através de correio registado, não obstante as mesmas poderem ser apresentadas via WEB

Os elementos disponibilizados para consulta, quer na Internet quer na Divisão de Planeamento Territorial, Urbanístico e Projectos e na Junta de Freguesia de Águas Santas, correspondem ao disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de

Fevereiro, e bem ainda à Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, consubstanciando-se nos seguintes documentos:

Peças Escritas

- 1_Regulamento
- 2_Relatório, contendo Programa de Execução e Financiamento
 - Anexo 1. Ficha de Dados Estatísticos
 - Anexo 2. Deliberação Municipal Isenção AAE
 - Anexo 3. Adaptação Carta de Ruído
 - Anexo 4. Cópia do Regulamento PDM Maia
 - Anexo 5. Avaliação Impacto da Superfície Comercial
- 3_Parecer da Conferência de Serviços e acta reunião concertação

Peças Desenhadas

- 1_Planta Implantação
- 1.a_Planta Zonamento Sensibilidade Ruído
- 2_Planta de Condicionantes
- 3_Planta de Localização e Enquadramento
- 4_Extractos Planta de Ordenamento e Planta Condicionantes do PDM
- 5_Planta da Situação Existente
- 6_Planta Caracterização do Edificado;
- 7_Planta de Licenças e Autorizações
- 8_Planta de Zonamento
- 9_Mapas de Ruído
- 10_Planta Traçado de Infra-estruturas
- 11_Planta de Trabalho
- 12_Planta Cadastro Original
- 13_Planta Transformação Fundiária
- 14_Perfis Longitudinais
- 15_Perfis Transversais Tipo

Figura 4. Elementos que compõem o Plano

1.4. Modo e Formato de Participação

Durante o período de discussão pública, os interessados, devidamente identificados, puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento por escrito, através do

preenchimento de uma Ficha de Participação disponibilizada em ficheiro, para download, através do site, ou no Gabinete Municipal de Atendimento e Divisão de Planeamento Territorial, Urbanístico e Projectos.

Essa ficha, não sendo o único meio de participação, compreendia um conjunto de campos referentes à identificação do participante, identificação da parcela e do âmbito da participação, permitindo aos interessados a apresentação de forma rápida, prática e exacta das suas exposições.

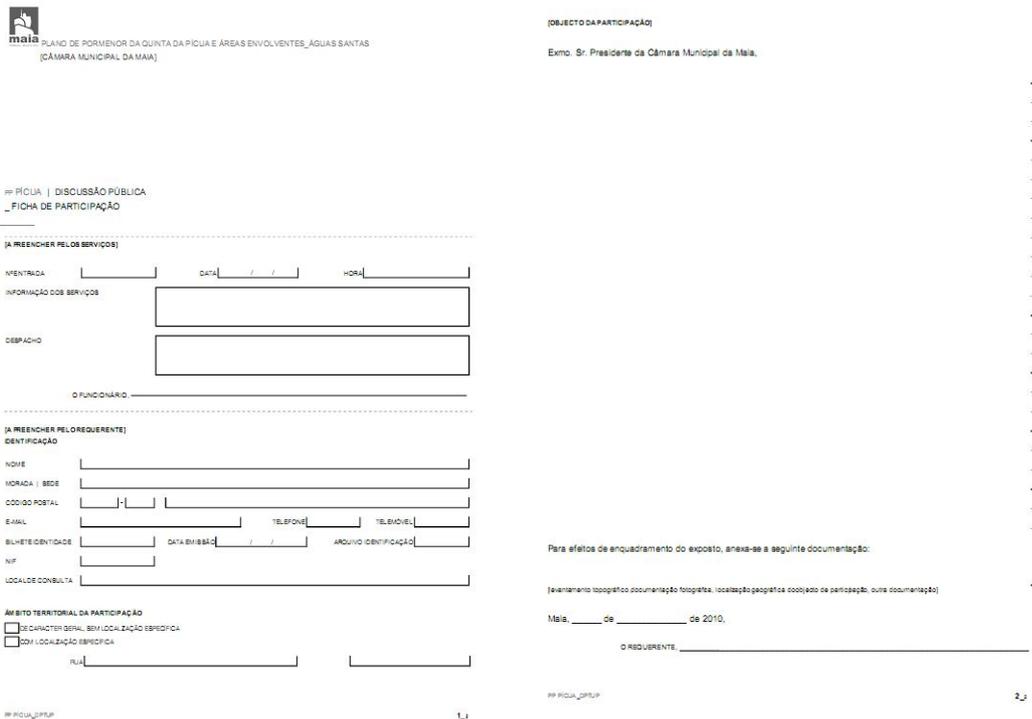


Figura 5. Ficha de Participação

1.5. Sessão Pública para Apresentação do Plano

O Processo de Discussão Pública do Plano previa ainda a realização de uma sessão pública de apresentação da proposta e de esclarecimentos, a decorrer na forma, data e locais a anunciar, com uma antecedência mínima de 5 dias, na comunicação social e na página da internet da Câmara Municipal.

Acordada a data e local de realização da sessão pública de apresentação do plano de pormenor, procedeu-se à divulgação da mesma através de Aviso publicado no Jornal "Primeira Mão", edição de 2 de Julho, tendo o mesmo sido disponibilizado na página inicial de internet da Câmara Municipal.



Figura 6. Aviso Jornal – Sessão Pública

Assim como o período de Discussão Pública, a sessão pública de apresentação do plano também foi noticiada na Junta de Freguesia através da afixação de um Aviso.

A sessão pública de apresentação e de esclarecimento relativamente à proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes teve lugar no dia 14 de Julho de 2010, pelas 21:00 horas, no auditório da Quinta da Caverneira, contando com a presença do Presidente da Câmara Municipal, do Presidente da Junta de Freguesia de Águas Santas, da Directora do Departamento de Ambiente e Planeamento Territorial e do representante da equipa técnica que elaborou a proposta do Plano.



Figura 7. Fotografias Sessão Pública

O Presidente da Câmara Municipal deu inicio formal à sessão pública de apresentação do Plano, agradecendo a presença de todos e fazendo notar que o objectivo da Autarquia com a realização da sessão

pública, assente no princípio de planeamento participativo, era o de prestar os esclarecimentos directos aos eventuais interessados quanto à proposta do plano por parte da equipa técnica que o elaborou.

Em seguida, o representante da equipa técnica procedeu à apresentação do Plano abordando, nomeadamente, o longo historial do processo de elaboração do plano e as principais propostas do mesmo, após o qual se deu lugar a um período de debate com a participação de representantes de interesses públicos e privados.

Intervieram cerca de 6 pessoas, das cerca de 30 presentes, e, para além de se ter registado o elogio da iniciativa de realização da sessão pública de esclarecimentos, resumiram-se aos seguintes factos ou questões:

- Verificação de discrepância entre as peças desenhadas e as peças escritas;
- Detecção de incorrecções no levantamento cadastral;
- Dúvidas sobre as Unidades de Execução, designadamente quanto à sua justificação, ao desenvolvimento temporal, ao papel do município na execução das unidades, à forma de desenvolvimento das operações de loteamento dentro das unidades de execução;
- Justificação da diminuição da área afecta à superfície comercial, passando de cerca de 10 000 m² para 2.000 m²;
- Criação de mais oferta ao nível do comércio e serviços, embora não no âmbito da superfície comercial;
- Medidas de minimização previstas no Plano, atendendo a que as habitações a sul do plano (L47) estão sujeitas a um elevado nível de ruído devido à proximidade da A4;
- Dimensionamento da estrutura viária em função do acréscimo de veículos previstos para a área do Plano, sabendo que, actualmente, a principal via de ligação é a Rua Dom Afonso Henriques, já “esgotada”;
- Perigosidade do cruzamento da Rua Dom Afonso Henriques com a Rua do Calvário e medidas indutoras de segurança;
- Solução arquitectónica para a implantação de edifícios de habitação colectiva na Unidade de Execução 5, passível de constituir uma barreira visual para os bairros existentes a norte;
- Proposta de acrescer a área afecta a habitação unifamiliar, visto ser esta morfologia aquela que aparentemente capta hoje mais atenção por parte do mercado;
- Justificação da implantação e cêrcea dos prédios previstos na Quinta da Gandra;
- Questões relativamente aos procedimentos subsequentes de aprovação do plano;
- Os espaços verdes da área do plano são utilizados diariamente, podendo perder-se esta vivência urbana aquando das obras de construção;
- Incentivos aos proprietários dos imóveis inventariados como património edificado;
- Futuras construções na Quinta da Cruz;
- Previsões para a praça de táxis existente na Rua Dom Afonso Henriques junto ao cruzamento do Alto da Maia.

Todas as intervenções foram objecto de esclarecimento por parte do representante da equipa técnica, tendo, por fim, sido reiterado que o período de discussão pública ainda decorria até ao dia 21 de Julho, e que todos os interessados poderiam e deveriam apresentar, formalmente, qualquer participação, observação e/ou sugestão.

2. Análise das participações

2.1. Considerações Prévias

Previamente à análise das participações que deram entrada durante o período de discussão pública da proposta do Plano de Pormenor da Quinta da Picua e Áreas Envolventes, procurar-se-ão avaliar qualitativa e quantitativamente os dados relativos às consultas efectuadas, quer no âmbito da plataforma digital, quer presenciais.

No que se refere à participação em termos de consultas "*in loco*", registou-se um total de 8 consultas, sendo que dessas, 3 realizaram-se no edifício da Câmara Municipal e as restantes na Junta de Freguesia de Águas Santas, quase na totalidade correspondente a proprietários de terrenos, que pretendiam obter informações relativas à proposta de desenho urbano preconizado pelo plano e à implantação prevista para o respectivo prédio.

No que se refere à participação através da plataforma digital, a participação em termos de consulta do plano foi mais significativa, registando-se um total de 436 acessos de pessoas diferentes ao plano, num total de 680 consultas on-line. De referir ainda que, para além da visualização dos elementos do Plano, foram efectuados cerca de 360 downloads dos documentos, com um maior destaque para a planta de implantação.

2.2. Enquadramento Geral

De seguida, apresenta-se um conjunto de dados relativos à participação no período de discussão pública do Plano, bem como algumas considerações, notas e conclusões sobre os mesmos.

Durante o período de Discussão Pública, foram recebidas quatro participações/sugestões, das quais três deram entrada por via electrónica e a outra pelo gabinete de atendimento, considerando-se que se obteve uma participação dos cidadãos modesta, quer a título individual quer colectivo.

No que concerne ao âmbito territorial das participações, duas referem-se a pedidos de esclarecimento relativamente aos elementos disponíveis para consulta pública, tendo sido dada resposta imediata via e-mail aos requerentes, e as restantes dizem respeito a uma localização específica por se tratar de participações de

proprietários de terrenos inseridos na área do plano, sendo sobre essas que recaí fundamentalmente a ponderação às participações.

2.3. Apreciação e Ponderação das Participações

Dada a escassa quantidade de participações recebidas e na procura de se proceder a uma análise e tratamento equitativo de todas as sugestões apresentadas, optou-se por adoptar uma metodologia de apreciação e ponderação individualizada, distinguindo-se, no entanto, as diferentes temáticas abordadas em cada participação.

No sentido de uma clara organização deste procedimento, as participações foram sinteticamente identificadas por ordem de entrada, identificação do requerente, motivo/sugestões, ponderação e resultado. Esta informação encontra-se sistematizada no quadro seguinte.

N.º	Identificação	Data	Assunto	Ponderação	Esclarecimento/Fundamentação
1	Carla Gonçalves	22.Jun.2010	A exponente refere que analisados os documentos do Plano na internet, o parecer da conferência de serviços não se encontra disponível devido a um erro informático.	n.a.	De facto, à data de consulta dos documentos, registou-se um erro informático que não permitiu a consulta de momento do documento referenciado. No entanto, a situação foi resolvida de imediato, tendo a exponente sido informada da resolução do problema através de e-mail.
2	Espaço Urbano – Investimentos Imobiliários, S.A	6.Jul.2010	O exponente questiona se existem mais dados, estudos ou elementos do plano para além dos disponibilizados na página da internet.	n.a.	O exponente foi informado, através de e-mail, que o plano é constituído pelas peças escritas e desenhadas disponíveis para consulta pública, dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 22 de Setembro, e bem ainda à Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro.
3	Espaço Urbano – Investimentos Imobiliários, S.A	19.Jul.2010	Aumento da área construtiva do lote afecto à superfície comercial proposta.	Desfavorável	<p>Pretende o proprietário e autor da reclamação ao plano que seja mantida a área da superfície comercial prevista antes da aprovação do plano em reunião de Câmara.</p> <p>Alega que a redução de 9800m² para 1998m² verificada na superfície comercial elimina a possibilidade de se constituir uma âncora local à instalação de habitação, para além de agora um dos edifícios habitacionais estar exposto a um nível de ruído superior ao aceitável.</p> <p>Em relação a este último ponto, o plano prevê barreiras sonoras através da execução de pequenas elevações em terra recoberta por vegetação que têm idêntico efeito ao das barreiras usuais ao longo das auto-estradas e que permitirão níveis de ruído compatíveis com os usos mistos de dominância habitacional.</p> <p>Relativamente à redução da superfície comercial, esta resulta da dúvida levantada em reunião de Câmara quanto ao seu impacto no comércio local e que se considerou com significado nos estabelecimentos próximos e mais recentes. Em face de tal, decidiu-se reduzir a área da superfície comercial para valores idênticos ao de outras unidades existentes ao longo da Rua D. Afonso Henriques, comprovadamente compatíveis com as funções dominantes no local e sem impacto significativo no comércio tradicional.</p> <p>A questão da ausência de uma âncora comercial que pudesse fomentar a habitação não foi colocada, nem tão pouco se levantou a possibilidade de criação de postos de trabalho com a superfície comercial da ordem dos 10 000m². A preocupação recaiu sobre os postos de trabalho que poderiam ser fechados face ao impacto da superfície</p>

					<p>comercial e dos efeitos ao nível da circulação viária, assim como da redução da área verde de utilização colectiva que se desenvolve ao longo da A4.</p> <p>Foi a diferença entre os prós e os contras entre as duas soluções que determinou a decisão contemplada na proposta levada a discussão pública.</p>
4	Arnaldo de Sousa Marques	20.Jul.2010	<ul style="list-style-type: none"> - o limite da UE1 não abrange a totalidade dos prédios identificados no quadro (prédio 001). - na Planta de Transformação Fundiária e no quadro relativo à UE 1 está descrita a área relativa à capacidade edificatória do prédio 008, mas que na planta corresponde ao 007. - o levantamento cadastral não está correcto (apresenta áreas de prédios que não correspondem à descrição predial e consequentemente aos reais índices). - a cada prédio do plano não corresponde um único proprietário conforme referido no relatório. - esclarecimento quanto ao cálculo dos valores apresentados para a UE 1. - Quais as formas em que se processa a compensação caso a edificabilidade efectiva seja inferior à edificabilidade média. 	Favorável parcialmente	<p>Efectivamente, a Unidade de Execução UE1 não abrange a totalidade do prédio 001, na Planta de Transformação Fundiária, uma vez que se considerou não incluir a área a expropriar pela Estradas de Portugal, necessária ao alargamento da A4.</p> <p>O DCC (Direito Concreto de Construção) do prédio 8, na UE1, está trocado com o do prédio 7, o que será corrigido.</p> <p>Em relação à eventual disparidade entre os valores das áreas dos prédios apresentados nos quadros da Planta de Transformação Fundiária e os constantes da matriz predial, os primeiros estão de acordo com o cadastro definido na referida planta e consideram-se, como tal, indicados para a aplicação dos mecanismos perequativos.</p> <p>No tocante a incorrecções dos limites cadastrais, proceder-se-á à sua aferição sempre que as sugestões apresentadas no período de discussão pública permitam a sua identificação. De qualquer forma, passará a constar do regulamento uma disposição que acautele a eventual necessidade de adequação à alteração do cadastro constante da Planta de Transformação Fundiária.</p> <p>No quadro da UE1 estão indicados os valores a ceder/receber pela aplicação dos mecanismos perequativos de benefícios e encargos, expressos, nomeadamente, em "área de terreno com capacidade edificatória" e "compensação de área de terreno". Qualquer um destes valores pode ser convertido em numerário de acordo com o n.º6 do art. 39.º do Regulamento do Plano.</p> <p>O primeiro daqueles valores corresponde à área de terreno necessária para, com base no índice médio de utilização (imu) da unidade de execução, ser possível edificar a área de construção em excesso ou em falta. No caso presente, há um DCC inferior ao que resulta da aplicação do imu, pelo que essa área será a receber. Como a efectivação dessa parcela não é prevista pelo plano, será a mesma convertida em numerário de acordo com o artigo referido, sendo adquirida directamente pelos proprietários com excesso de edificabilidade ou pela Câmara Municipal como</p>

				<p>elemento charneira.</p> <p>O segundo daqueles valores corresponde à área cedida a mais ou a menos que a que resulta da aplicação da cedência média. O Regulamento Municipal de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas da CMM já contempla a sua conversão em numerário, a qual deve ser feita em acordo com o artigo do regulamento do plano já referido.</p> <p>Para cada Unidade de Execução será necessário elaborar um contrato de urbanização entre todos os intervenientes, onde questões como a forma e o momento de liquidação das compensações pela aplicação dos mecanismos perequativos serão devidamente regulamentadas.</p>
--	--	--	--	--

n. a - não avaliado.

3. Alterações Suscitadas pelo Período de Discussão Pública e Introduzidas pela Equipa

Na sequência da análise e ponderação das participações recebidas no período de discussão pública, alguns elementos que constituem o Plano foram objecto de alteração, nomeadamente todos os desenhos que contêm o cadastro de propriedade, por força da correcção dos cadastros identificados com os n.ºs 008, 009, 010. Tal correcção cadastral contribuiu ainda para a redelimitação da unidade de execução UE1, da qual se retiraram os lotes L4 e L5 por constituírem situações de colmatação com autonomia cadastral, dando também deste modo satisfação às preocupações da sugestão n.º4. Estas alterações implicaram correcções nos quadros de áreas dos lotes, nos quadros de parâmetros urbanísticos do plano e na distribuição de encargos e benefícios da UE 1.

Também o regulamento foi alvo de alteração nos seus artigos 38.º e 39.º, aferindo o índice médio de utilização da UE1 em função do seu novo limite e expressando a possibilidade de compra e venda do índice médio de utilização, o que, já sendo admitido pelo artigo 140.º do RJGT, considera-se aconselhável incluir no regulamento.

Neste contexto, foram alteradas as seguintes peças:

- Peça desenhada n.º 1 - Planta de Implantação;
- Peça desenhada n.º 8 - Planta de Zonamento;
- Peça desenhada n.º 10 - Planta de Traçado de Infra-estruturas;
- Peça desenhada n.º 11 - Planta de Trabalho;
- Peça desenhada n.º 12 - Planta do Cadastro Original;
- Peça desenhada n.º 13 - Planta de Transformação Fundiária;
- Regulamento;
- Relatório;
- Ficha de Dados Estatísticos.

4. Conclusões

As correcções introduzidas resultam das sugestões e reclamações apresentadas no período de discussão pública, consubstanciando ajustamentos da proposta à correcção cadastral introduzida e não constituindo alteração aos objectivos do plano nem lesando interesses de terceiros.

Entende-se, assim, que o plano está em condições de ser apresentado à aprovação pela Assembleia Municipal, de acordo com o disposto no n.º 1 do Artigo 79.º do RJGT.