

# **Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda-Mor**

---

## **Relatório de Ponderação da Participação Pública**

dezembro 2015

Titulo: PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA-MOR: RELATÓRIO DE  
PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Data: dezembro de 2015

Versão: 1ª versão

Autor: Câmara Municipal de Almada, Divisão de Estudos e Planeamento

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA.....	1
2.1. Publicitação	
2.2. Locais de consulta e documentos disponibilizados	
2.3. Sessões públicas e outros momentos de participação	
3. ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES.....	6
4. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	8
5. SÍNTESE DA PONDERAÇÃO.....	13
6. RESULTADOS DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	14
7. CONCLUSÃO.....	16
8. ANEXO - Participações recebidas em sede de discussão pública	

## 1. Introdução

A Câmara Municipal de Almada deliberou em reunião de Câmara de 01 de julho de 2015, proceder à abertura do período de discussão pública nos termos dos números 3 e 4 do artigo 77.º, do Decreto-Lei nº380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº181/2009, de 07 de agosto, e ainda pelo Decreto-Lei nº2/2011, de 06 de janeiro, na redação do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em vigor à data.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 10 de julho e 12 de novembro, com a duração de 90 dias úteis.

Todos estes procedimentos foram efetuados em conformidade com a legislação aplicável à data, nomeadamente o Decreto-Lei nº380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº181/2009, de 07 de agosto, e ainda pelo Decreto-Lei nº2/2011, de 06 de janeiro.

Após concluído o período de discussão pública é agora efetuada, através do presente relatório, a ponderação das participações recebidas nos termos do disposto no nº5, do art.77 do RJIGT e respetiva divulgação, nos termos do disposto do nº8, do art.77 do RJIGT.

## 2. Período de Discussão Pública

### 2.1. Publicitação

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso nº 7619/2015 na IIª Série do Diário da República n.º132, de 09 de julho de 2015.

O anúncio da abertura da Discussão Pública na comunicação social foi publicado no Jornal “Correio da Manhã”, em 14 de julho de 2015.



A Proposta do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor foi submetida a discussão pública através da exposição dos seguintes elementos:

- **Elementos complementares:**

*Deliberação de Câmara - 08/10/2014 - Proposta de não sujeição do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor a procedimento de Avaliação Ambiental*

*Ata da Conferência de Serviços - Pareceres das Entidades - CCDR-LVT*

*Ponderação dos Pareceres Emitidos pelas Entidades em sede de Conferência de Serviços*

*Deliberação de Câmara - 01/07/2015 - Abertura do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor*

*Aviso nº 7619/15 - Diário da República, 2ª. Série - nº. 132 - 9 de julho de 2015*

- **Proposta de Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor**

*Índice da Proposta de Plano*

1- Documentos Instrutórios

*Deliberação de Câmara - 08/10/2014 - Proposta de não sujeição do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor a procedimento de Avaliação Ambiental*

*Pedido de acompanhamento da elaboração do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor à CCDR-LVT*

*Deliberação de Câmara - 05/03/1997 - Constituição de AUGI para a Quinta do Guarda-Mor*

*Deliberação de Câmara - 21/10/1998 - Aprovação da Minuta de Celebração do Contrato de Urbanização*

*Contrato de urbanização a celebrar entre a Câmara Municipal de Almada e a Administração Conjunta da A.U.G.I. da Quinta do Guarda-Mor*

*Check-list - Documental - Plano de Reversão da Quinta do Guarda-Mor*

2- Elementos que constituem o plano

*Regulamento*

*Planta de Implantação*

*Planta de Condicionantes*

3 - Elementos que acompanham o plano

*Relatório*

*Programa de Execução/ Plano de Financiamento*

*Índice de Peças Desenhadas*

*Planta de Enquadramento*

*Planta de Situação Existente 1 - Ocupação do Solo*

*Planta de Situação Existente 2 - Levantamento Fotográfico*

*Planta do Cadastro Original*

*Planta da Operação de Transformação Fundiária*

*Extratos do P.D.M.A. - Cartas de Ordenamento, REN, Outros Condicionantes e Regulamento*

*Planta de Modelação do Terreno*

*Planta de Espaços Exteriores*

*Planta de Cedências*

*Planta de Demolições*

*Perfis Transversais dos Arruamentos - Cortes Esquemáticos de Conjunto*

*Perfis Longitudinais dos Arruamentos - Alçados Esquemáticos de Conjunto*

*Planta de Mobiliário Urbano em Espaço Público*

*Planta com Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas*

*Planta da Estrutura Viária - Perfis Transversais*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 1.1*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 1.2*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 2 (Rede de Abastecimento de Água)*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 3 (Rede de Saneamento - Doméstica e Pluvial)*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 4 (Eletricidade - Rede de Iluminação Pública)*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 5 (Eletricidade - Rede de Distribuição de Energia - Baixa Tensão)*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 6 (Telecomunicações - Rede de Distribuição)*

*Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 7 (Gás Natural - Rede de Distribuição)*

*Mapa de Ruído*

*Mapa de Ruído - Anexos*

4- Outros Elementos - Estudos Específicos

*Imagens 3D*

*Plano de Acessibilidades*

*Estudo Hidrológico*

5 - Anexos

*Quadro Analítico dos Pareceres Emitidos e Respostas  
Atas - Concertação*

- **Proposta de Alteração à Delimitação da Reserva Ecológica Nacional**

*Alteração da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional - Memória Descritiva*

*Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Ortofotomapa*

*Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Extrato da Carta REN em vigor*

*Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Planta da REN com Identificação das Áreas a incluir e excluir*

*Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Planta da REN à Escala do Plano*

*Estudo Hidrológico*

*Check-List - Documental - Alteração da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional no Âmbito de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor*

### **2. 3. Sessões públicas e outros momentos de participação**

Durante o período de discussão pública realizou-se no dia 2 de Novembro de 2015 uma sessão pública de apresentação da proposta de plano, no Solar dos Zagallos, na Sobreda, pelas 21h.

A Câmara esteve ainda representada na sessão da Assembleia Geral da Administração Conjunta da Quinta do Guarda-Mor, que se realizou a 17 de outubro, no Clube Recreativo de Instrução Sobredense.

Durante este período foi ainda efetuado um atendimento a um munícipe para esclarecimento de dúvidas.

### 3. ENQUADRAMENTO DAS PARTICIPAÇÕES

Durante o período de discussão pública foram recebidas 5 participações. O seguinte quadro identifica-as por nº requerimento/ nº de registo DAM, entrado nos serviços técnicos:

Participações	Nome	Data	Nº Req.	Nº Reg. (DAM)
Participação nº1	Domingos Alexandre Fernandes	05.10.2015	Req.21277/15	Reg.25300/15
Participação nº 2	António Filipe Nunes Milhinhos	29.10.2015	Req.23224/15	Reg.23291/15
Participação nº 3	Fernando Luis Garcia	04.11.2015		Reg.23763/15
Participação nº 4	Gustavo da Silva	11.11.2015	Req.24252/15	Reg.24357/15
Participação nº 5	Ana Cristina de Albuquerque Matias Santos	12.11.2015		Reg.24368/15

Nos termos do nº5, do art.77º, do RJIGT, a Câmara Municipal, ponderará as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- A incompatibilidade com plano, programas e projeto que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- A eventual lesão de direitos subjetivos.

De acordo com o tipo de assunto abordado as participações foram agrupadas por tema de participação, conforme o quadro seguinte:

Participações	Tema da participação		
	Cadastro fundiário	Desenho urbano/ modelo de ocupação	Pedidos de esclarecimento e/ou sugestões
Participação nº1	X		
Participação nº 2	X	X	
Participação nº 3			X
Participação nº 4	X	X	X
Participação nº 5		X	X

## **Cadastro fundiário**

A participação nº1 propõe uma alteração na transformação fundiária e consequentemente no desenho urbano proposto, número de fogos/ área de construção. É efetuado um pedido de alteração da situação cadastral do lote 180, com vista à criação de um novo lote na antiga parcela nº237 (atual lote 179).

A participação nº2 propõe uma alteração no desenho urbano proposto (supressão do acesso pedonal entre os lotes 267 e 268) e consequentemente na transformação fundiária. É efetuado um pedido de alteração da situação cadastral do lote 268, com vista à eliminação do acesso pedonal entre a azinhaga do Vale da Sobreda e a rua das Flores, e a compensação do lote do requerente com essa área.

A participação nº4 propõe uma alteração no desenho urbano proposto (supressão do acesso pedonal entre os lotes 267 e 268) e consequentemente na transformação fundiária. É efetuado um pedido de alteração da situação cadastral do lote 267, com vista à eliminação do acesso pedonal entre a azinhaga do Vale da Sobreda e a rua das Flores, e a compensação do lote do requerente com essa área.

A participação nº5 propõe uma alteração no desenho urbano proposto, com proposta de eliminação do acesso pedonal entre a azinhaga do Guarda-Mor e alteração para estacionamento para uso do lote (supressão do acesso pedonal junto aos lotes 263 e 264) e consequentemente na transformação fundiária.

## **Desenho urbano/ modelo de ocupação**

Quanto ao modelo de ocupação e desenho urbano proposto são identificadas as seguintes questões e sugestões:

- Criação de mais um lote;
- O número excessivo de acessos pedonais propostos entre a azinhaga do Vale da Sobreda e a rua das Flores, alegando fomentar o aumento da insegurança, e consequente proposta de eliminação de acessos pedonais entre os lotes 267 e 268, e entre os lotes 263 e 264;
- Alteração da tipologia de moradia de 2 pisos para prédio do lote 264;
- Alteração do desenho dos lugares de estacionamento perpendicular para longitudinal.

#### 4. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

##### **PARTICIPAÇÃO Nº 1 – Domingos Alexandre Fernandes**

A participação é apresentada na qualidade de proprietário do prédio rústico com o nº20530, em regime de avos indivisos, subdividido em parcelas com os nºs 232, 233, 234, 235, 236 e 237.

O proprietário tinha ainda em sua posse a parcela nº252 que por partilha de bens foi atribuído à sua filha. Atribuiu-lhe também a parcela nº237, adjacente à parcela nº252, que por estar agregado ao registo nº20530 não é indivisível.

Vem agora o requerente solicitar que seja criado um lote na parcela nº237 a fim de poder concretizar a partilha de bens.

O requerente apresentou documento de posse de propriedade.

##### **PONDERAÇÃO**

Para o local em apreço a proposta de plano prevê a criação do lote nº179, para a implantação de um fogo, e que congrega as parcelas nº236 e 237.

Considerando que a proposta de plano se encontra no limite do número de fogos previstos, bem como de área máxima de construção, a criação de um novo lote só poderá ocorrer com a supressão de outro, noutra local.

Em alternativa poderá ser atribuído ao proprietário outro lote já previsto na proposta de plano, com área semelhante, noutra local, no âmbito da gestão do plano, coordenada pela Administração Conjunta da AUGI. Outra possibilidade passa pela redelimitação da área dos lotes 179 e 180, possibilitando o aumento da área do lote 180, desde que não haja aumento do número de fogos.

##### **PARTICIPAÇÃO Nº 2 – António Filipe Nunes Milhinhos**

A participação é apresentada na qualidade de proprietário do prédio rústico em regime de avos indivisos, subdividido em parcelas com os nºs 393 e 394, na rua das Flores.

O requerente vem reclamar da existência do acesso pedonal previsto na proposta de plano entre a azinhaga do vale da Sobreda e a rua das Flores, que se localiza sobre parte da sua parcela com o nº393.

Refere que a proposta de plano prevê a criação de dois acessos pedonais a partir da azinhaga, distanciados cerca de 30 metros, alegando não haver interesse público nestes caminhos, pelo facto da azinhaga não ter as melhores

condições para circulação de peões, para além de encarecer o custo das obras de reconversão. Alega ainda questões de segurança para a eliminação do acesso pedonal.

O requerente refere que os seus lotes sofrerão um corte de 325 m<sup>2</sup>, encontrando-se prevista na proposta de plano a demolição da construção existente que é a sua habitação permanente, sendo conseqüentemente necessária a reconstrução, considerando por isso ser prejudicado.

Refere ainda o facto de ser uma AUGI com construções e ruas existentes há 40 anos, não tendo considerados os direitos particulares numa AUGI. Alega o direito à propriedade, considerando as divisões existentes há vários anos em regime de AUGI.

Refere a existência de uma conduta de esgotos domésticos de sua casa junto ao muro do lote e respetiva fossa, no local onde está projetado o acesso pedonal.

Refere que a maioria dos proprietários foram informados do plano e discussão em Assembleia só no dia 26 de setembro de 2015, dando pouco espaço e tempo para os proprietários e público em geral se esclarecerem.

## **PONDERAÇÃO**

De acordo com a estrutura e organização inicial entre a azinhaga do vale da Sobreda e a rua das Flores existiam seis vias perpendiculares que não ligavam diretamente à azinhaga por questões de desnível entre ambas mas que serviam para aceder a parcelas existentes, sendo este o seu único acesso.

Com a transformação fundiária resultante do plano, a estrutura viária/pedonal foi analisada, tendo as áreas de alguns destes acessos sido utilizadas para a criação de novos lotes, necessários à viabilização do plano.

A proposta de plano ponderou quais os acessos que se encontravam em condições de ser implementados, tendo proposto a execução de quatro acessos pedonais e um percurso pedonal adicional entre os edifícios P9 e lote 270. Por questões de estruturação, o plano procurou não alterar muito a estrutura cadastral de base, mas apenas nas situações necessárias para a viabilização do plano.

O acesso pedonal em análise é o resultado da intenção na marcação de um eixo pedonal entre a azinhaga Vale da Sobreda e a rua de Santa Maria, atravessando a rua das Flores. Não é, contudo, um acesso prioritário ou considerado estruturante para a malha urbana, dada a existência de outros acessos nas proximidades.

A solicitação do requerente foi ponderada e considerada a pertinência da sua incorporação na proposta de plano, atendendo à necessária demolição da habitação para construção das infraestruturas da azinhaga, bem como à redução da área das parcelas para cedência para espaço público.

A alteração da proposta não coloca em causa o modelo de ocupação do plano nem a estrutura de desenho urbano, pelo que se considera de aceitar a eliminação do acesso pedonal proposto, sendo assegurada a manutenção da coerência da estrutura urbana e as necessárias ligações com a envolvente.

Não obstante, e no que respeita à cedência para espaço público importa esclarecer o seguinte:

Como é prática corrente nos processos de urbanização, para a execução do loteamento decorrente da proposta de plano haverá necessidade de cedências de terreno para espaço público para a execução de vias, passeios, estacionamentos, infraestruturas e outros. Não significa porém que os proprietários sejam penalizados, uma vez que o processo de perequação irá assegurar a justa repartição das despesas/ receitas por todos os intervenientes, que poderá ocorrer de diversas formas consoante a construção do modelo perequativo, por ex. através da área de construção atribuída ao lote, ou através do pagamento dos valores dos encargos das infraestruturas do plano.

Relativamente à questão colocada sobre o requerente ter sido informado tardiamente do plano, informa-se que o período de discussão pública foi objeto de divulgação nos meios de comunicação social, nos termos do RJIGT, desde julho de 2015.

Sobre o facto do requerente ter sido informado tardiamente da discussão do plano em Assembleia, esta é uma questão da responsabilidade da Administração Conjunta da Quinta do Guarda-Mor.

### **PARTICIPAÇÃO N° 3 – Fernando Luis Garcia**

O munícipe refere que, após consulta à proposta de plano, concluiu que para o seu lote (n°200) se encontrava prevista a construção de uma moradia isolada.

Solicita agora a possibilidade da construção vir a ser geminada a tardoz com a construção existente no lote n°182.

### **PONDERAÇÃO**

A proposta de plano já prevê para o lote n° 200, uma construção geminada a tardoz, com a construção existente no lote n°182, pelo que a pretensão do requerente já se encontra contemplada na proposta de plano.

### **PARTICIPAÇÃO N° 4 – Gustavo da Silva**

Na exposição apresentada o munícipe refere que, relativamente ao lote n°267, a proposta de plano propõe o recuo do muro da frente da propriedade em 4 metros para a construção de lugares de estacionamento. Alega que este recuo faz com que a distância entre a casa e o muro seja inferior a 2m, questionando se esta distância é legal.

Sugere ainda que os lugares de estacionamento no espaço público sejam implantados em linha e não perpendiculares à via.

Alega a perda de acesso a lugar de estacionamento dentro da propriedade.

Alega o direito a parte do terreno da atual via de acesso às parcelas 386 e 387, solicitando que seja repartida não só pelos dois futuros lotes (265 e 266) mas também pelo seu, e assim permitindo ter um lugar de estacionamento dentro da propriedade.

### **PONDERAÇÃO**

Relativamente às dúvidas colocadas pelo requerente esclarece-se que a proposta de plano tem prevista uma distância superior a 3m entre o muro do lote e a construção existente.

Relativamente à proposta de alteração da posição dos lugares de estacionamento, não acolhe recetividade uma vez que o número de lugares previstos no espaço público são obrigatoriamente necessários para o cumprimento da portaria MAOTDR n°216-B/2008, de 3/3, e a referida proposta reduziria este número.

Sobre a alegada perda de acesso a lugar de estacionamento dentro da sua propriedade, a proposta de plano prevê um lugar de estacionamento dentro do lote.

Sobre o alegado direito reclamado pelo requerente sobre parte da área da via que o plano propõe eliminar vir a reverter para o seu lote, efetuou-se a seguinte ponderação.

Caso a proposta de plano mantivesse a via transversal para acesso à garagem do requerente e aos dois lotes fronteiros tal como se apresenta hoje, teria como consequência a cedência de uma área maior do lote do requerente, uma vez que para além do recuo do muro frontal também teria que recuar o muro lateral, a fim de permitir a execução desta via com as dimensões necessárias nos termos da legislação vigente.

Para permitir a viabilização dos dois lotes fronteiros foi então estudada uma implantação alternativa, com acesso efetuado pela via principal, a rua das Flores, o que obrigou à reestruturação da implantação inicial, e necessária integração da área do arruamento, sem a qual não seria possível a viabilização dos dois lotes, com consequências para o plano.

Nesta medida a solicitação do requerente não merece acolhimento.

Como é prática corrente nos processos de urbanização, para a execução do loteamento decorrente da proposta de plano haverá necessidade de cedências de terreno para espaço público para a execução de vias, passeios, estacionamentos, infraestruturas e outros. Não significa porém que os proprietários sejam penalizados em relação

a outros, uma vez que o processo de perequação irá assegurar a justa repartição das despesas/ receitas por todos os intervenientes, que poderá ocorrer de diversas formas consoante a construção do modelo perequativo.

### **PARTICIPAÇÃO Nº 5 – Ana Cristina Albuquerque Matias Santos**

A participação é apresentada na qualidade de proprietária do prédio rústico em regime de avos indivisos, subdividido em parcelas com os nºs 485 e 388, (futuros lotes 263 e 264), na rua das Flores e azinhaga do vale da Sobreda. A requerente reside no lote 263. No lote 264 localiza-se uma construção onde se encontra instalado um armazém de vinhos e afins, e ainda uma pequena oficina.

A requerente apresenta uma preocupação relativamente à demolição do edifício localizado no lote 264, devido ao desnível existente entre as construções dos dois lotes, temendo que a sua residência fique em perigo com a demolição. Alerta para a especial atenção aquando da futura demolição para que a sua habitação não venha a sofrer danos.

Para resolução desta situação apresenta como sugestão a construção de um prédio no lote 264 que crie algum sustento de apoio e de segurança à sua habitação.

Refere ainda a existência de demasiados acessos pedonais pela azinhaga à Quinta do Guarda-Mor, alegando não haver interesse nestes caminhos, e sugerindo a sua abolição por questões de segurança e atos de vandalismo, e fossem pensadas outras alternativas.

Propõe como alternativa a implementar no espaço do acesso pedonal, a execução de um pequeno parque de estacionamento com um acesso ao eventual prédio anteriormente sugerido.

### **PONDERAÇÃO**

Relativamente à preocupação apresentada pela requerente quanto à demolição da construção adjacente à sua residência, e sustentação estrutural da mesma, as obras de urbanização serão da responsabilidade da Administração Conjunta da Quinta do Guarda-Mor, cabendo ao dono de obra e ao empreiteiro adjudicado, a responsabilidade das obras que irão decorrer.

A proposta de construção de um prédio como forma de resolução/ minimização de eventuais problemas estruturais não merece acolhimento, uma vez que, por um lado a proposta de plano se encontra no limite da área máxima de construção não permitindo aumento de área, por outro lado a densidade habitacional permitida na área do plano é baixa densidade, que corresponde à tipologia de moradia. Exceção ocorre para os edifícios plurifamiliares exclusivamente utilizados como forma de viabilização do plano, nos termos do art.92º do regulamento do PDMA.

Relativamente à proposta de eliminação do acesso pedonal adjacente ao lote 264, de acordo com a estrutura/organização inicial entre a azinhaga do vale da Sobreda e a rua das Flores existiam seis vias perpendiculares, que não ligavam diretamente à azinhaga por questões de desnível entre ambas, mas que serviam para aceder a parcelas existentes, sendo este o seu único acesso.

Com a transformação fundiária resultante deste plano, a estrutura viária/pedonal foi analisada, tendo as áreas de alguns destes acessos sido utilizadas para a criação de novos lotes, necessários à viabilização do plano.

A proposta de plano ponderou quais os acessos que se encontravam em condições de ser implementados, tendo proposto a execução de quatro acessos pedonais e um percurso pedonal adicional entre os edifícios P9 e lote 270. Por questões de estruturação, o plano procurou não alterar muito a estrutura cadastral de base, mas apenas nas situações necessárias para a viabilização do plano, salvaguardando eventuais situações de direitos de propriedade.

A proposta do requerente para a eliminação do acesso pedonal e execução de um parque de estacionamento não mereceu acolhimento, dado ser um percurso necessário para assegurar uma correta circulação pedonal à quinta.

## 5. SÍNTESE DA PONDERAÇÃO

As participações que incidem na alteração ao Cadastro fundiário visam garantir eventuais direitos subjetivos (algumas não fundamentadas por documentação que ateste a posse de propriedade) sem revelar preocupação na integração de desenho urbano conjunto e do ordenamento do território consubstanciado na proposta de plano.

As participações que incidem no desenho urbano/ modelo de ocupação foram todas de âmbito estritamente local e particular, não colocando em causa o modelo de ocupação global, mas também não revelando preocupação na integração da solução de desenho urbano, ou na valorização do território em geral.

Decorrentes das participações apresentadas foram acolhidas as alterações à proposta de plano que visem a melhoria do modelo de ocupação global, ou que se demonstre a efetiva penalização do requerente, nomeadamente no caso da participação nº2.

Não obstante importa salientar que será através do processo de perequação, o mecanismo que permitirá assegurar a justa repartição das despesas/ receitas por todos os intervenientes, que serão garantidos que futuros direitos atribuídos pelo plano sejam distribuídos de forma equitativa.

Considerando o sistema de execução deste plano de pormenor, o sistema de cooperação (art.º123 do RJIGT), baseado num contrato de urbanização celebrado entre o município e a Administração Conjunta da Quinta do

Guarda-Mor, e tendo, a proposta de plano apresentada, por base um trabalho prévio da Administração Conjunta junto dos proprietários no âmbito da gestão do plano, coordenada pela Administração Conjunta da AUGI, considera-se que as participações que incidem no cadastro fundiário deverão ser comunicadas à Administração Conjunta no âmbito do seu papel de coordenação e de futura operacionalização do plano.

A Autarquia enquanto promotora do Plano atua como facilitadora do processo, podendo e devendo intervir caso o interesse público fique posto em causa.

## 6. RESULTADOS DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Decorrente da ponderação das participações apresentadas em sede de discussão pública, a proposta de plano irá ser objeto de alteração, consubstanciada nas seguintes peças:

	<b><u>Proposta de Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor</u></b>
	Elementos que constituem o plano
	<i>Regulamento</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Implantação</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Condicionantes</i>
	Elementos que acompanham o plano
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Relatório</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Programa de Execução/ Plano de Financiamento</i>
	<i>Índice de Peças Desenhadas</i>
	<i>Planta de Enquadramento</i>
	<i>Planta de Situação Existente 1 - Ocupação do Solo</i>
	<i>Planta de Situação Existente 2 - Levantamento Fotográfico</i>
	<i>Planta do Cadastro Original</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta da Operação de Transformação Fundiária</i>
	<i>Extratos do P.D.M.A. - Cartas de Ordenamento, REN, Outros Condicionantes e Regulamento</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Modelação do Terreno</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Espaços Exteriores</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Cedências</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Demolições</i>
	<i>Perfis Transversais dos Arruamentos - Cortes Esquemáticos de Conjunto</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Perfis Longitudinais dos Arruamentos - Alçados Esquemáticos de Conjunto</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Mobiliário Urbano em Espaço Público</i>

	<i>Planta com Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta da Estrutura Viária - Perfis Transversais</i>
	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 1.1</i>
	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 1.2</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 2 (Rede de Abastecimento de Água)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 3 (Rede de Saneamento - Doméstica e Pluvial)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 4 (Eletricidade - Rede de Iluminação Pública)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 5 (Eletricidade - Rede de Distribuição de Energia - Baixa Tensão)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 6 (Telecomunicações - Rede de Distribuição)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Planta de Infraestruturas - Traçados Esquemáticos 7 (Gás Natural - Rede de Distribuição)</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Mapa de Ruído</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Mapa de Ruído - Anexos</i>
	<i>Outros Elementos - Estudos Específicos</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Imagens 3D</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Plano de Acessibilidades</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Estudo Hidrológico</i>
	<b><u>Proposta de Alteração à Delimitação da Reserva Ecológica Nacional</u></b>
	<i>Alteração da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional - Memória Descritiva</i>
	<i>Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Ortofotomapa</i>
	<i>Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Extrato da Carta REN em vigor</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Planta da REN com Identificação das Áreas a incluir e excluir</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Alteração à Carta da Reserva Ecológica Nacional - Planta da REN à Escala do Plano</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Estudo Hidrológico</i>

## 7. CONCLUSÃO

Como balanço final referente ao período de discussão pública, procedeu-se à análise e ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, e elaboração de resposta fundamentada informando os participantes do resultado da respetiva ponderação, nos termos do n.º 4 do artigo 6º e dos n.º 5 e 6 do artigo 77º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em vigor à data da abertura do período de discussão pública.

Das participações rececionadas decorrerá a necessidade de introduzir ajustamentos à proposta de plano, nomeadamente no que concerne à solução formal e alteração cadastral, nos elementos do plano, indicados no ponto nº6, sendo posteriormente ultimada a proposta final.

Simultaneamente ao Período de Participação Pública decorreu o período de concertação com as Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar, e respetiva ponderação dos pareceres emitidos em sede de Conferencia de Serviços, encontrando-se em fase de conclusão.

Para o efeito será elaborado o Relatório de Concertação, com o resultado da concertação efetuada, que deu origem a alterações à proposta de plano, mantendo no essencial a proposta de plano submetida a discussão pública.

Após a introdução na proposta de plano das questões concertadas com as ERIP e a publicação da alteração da Reserva Ecológica Nacional, o plano estará em conformidade com os Instrumentos de Gestão territorial de nível superior e regimes jurídicos que o suportam, encontrando-se reunidas as condições para o seu envio para aprovação pela Assembleia Municipal e posterior publicação em diário da república e respetivo depósito, através do sistema de submissão automática dos instrumentos de gestão do território (SAAIGT).

Considera-se importante salientar os momentos de discussão quer no âmbito das reuniões públicas decorridas, quer pelas participações escritas, realçando a importância do envolvimento não só dos proprietários, da Administração Conjunta da AUGI da Quinta do Guarda-Mor, como de todos os munícipes, sendo fundamental para o sucesso da implementação desta intervenção.

## 8. ANEXO

### PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

## **PARTICIPAÇÃO Nº 1 – Domingos Alexandre Fernandes**

Em anexo à participação foram entregues os seguintes documentos não publicados:

Documento da Descrição e Averbamento dos lotes constantes do registo nº20530;

Escritura de partilhas;

Contrato promessa de compra e venda;

Bilhetes de identidade e ou cartões de Cidadão

Reg. 25300/15  
N.º 24 989/13

1  
Fernandes

C	ADMINISTRAÇÃO URBANÍSTICA
M	ENTRADA
A	R. 21273/1510195
	ARQ. _____
	PROC. N.º _____

Ao Exmo. Senhor: 24/11/15

Presidente da Câmara Municipal de Almada

ASSUNTO: ESCLARECIMENTO PROPRIEDADE LOTE Nº.237 DA QUINTA DO GUARDA-MOR.

Dirijo-me respeitosamente e por este meio a V<sup>ª</sup>. Ex<sup>ª</sup>., no sentido de, em tempo oportuno, esclarecer o seguinte:

Fernando Alexandre Fernandes

1. Na Quinta do Guarda-Mor, Sobreda e mais precisamente na Rua designada (hoje) por Cristo Rei, existe o registo de um prédio rústico com o nº.20530 ( em regime de avos) composto de terreno com a área de 1720,50 metros quadrados, subdividido pelos lotes nºs. 232, 233, 234, 235, 236 e 237.

2. Os dados que a Câmara possui sobre a dita propriedade são, presumivelmente, de que é pertença de FRANCISCO JOSÉ BAPTISTA, em resultado de escritura de partilhas lavrada a 01 (um) de Outubro de dois mil e sete, que se junta por fotocópia, para melhor esclarecimento.

3. Muito embora os valores patrimoniais dos bens sujeitos a partilha, foi entendido que Maria da Purificação Batista Fernandes, pelos bens que lhe couberam, ficava nitidamente prejudicada e foi unanimemente decidido atribuir-lhe o lote 237 por ficar contíguo ao lote 252, só que não podia ficar estabelecido em escritura de partilhas, por estar agregado ao registo nº.20530 supramencionado, que se encontrava em avos e como tal indivisível, á data.

4. Para dar algum cunho de legalidade à pertença do lote nº.237 foi elaborado o documento que se junta por fotocópia e constitui o número três do anexo abaixo indicado, ficando a aguardar pela urbanização da Quinta e da aprovação do plano pormenor com a nova numeração que lhe venha a ser atribuída, após o que será elaborada a necessária escritura.

5. É ainda prova de propriedade, mesmo antes do documento referido no número anterior, os pagamentos efectuados a partir de 1997, em nome da nossa filha TÂNIA ALEXANDRA BATISTA FERNANDES (juntam-se documentos de alguns depósitos).

A AUGI

6. Muito embora se tenha alertado, verbalmente, a Comissão de Moradores da Quinta do Guarda-Mor para o efeito, estamos cientes de que deveríamos ter exposto o assunto por escrito há algum tempo, mas estamos igualmente cientes de que é possível ainda equacionar uma solução para o problema agora apresentado.

Nestes termos, solicito de V<sup>ª</sup>. Ex<sup>ª</sup>., que determine o estudo do assunto apresentado, por forma a que se encontre uma solução o menos lesiva possível para os ora requerentes, que aqui deixam expressa a sua vontade de participar na resolução do problema, se assim for entendido.

Respeitosamente,

Almada, 30 de Setembro de 2015

OS REQUERENTES

*Maria Botelho*

*Fernando Alexandre Fernandes*

Cópias em anexo:

- 1 – Documento da Descrição e Averbamento dos lotes constantes do registo nº.20530;
- 2 – Escritura de partilhas;
- 3 – Contrato promessa de compra e venda;
- 4 – Bilhetes de Identidade e ou Cartões de Cidadão.

**PARTICIPAÇÃO Nº 2 – António Filipe Nunes Milhinhos**

Reg. 23 29/1/15

N.º PG.: 24989/13

29/10/2015

Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor

Discussão Pública

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Almada

Nome:

António Filipe Nunes Milhinhos

Morada:

\_\_\_\_\_

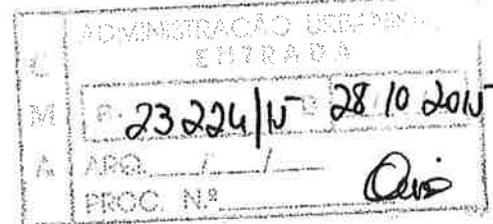
Código Postal:

E-mail:

\_\_\_\_\_

Identificação do Local de Exposição:

Rua das Flores, Lotes 393 e 394, Quinta do Guarda-Mor



Reclamação e Sugestão

- 1 - O Requerente é proprietário dos lotes supra referidos.
- 2 - No Plano de Pormenor da Reversão da Quinta do Guarda-Mor, adiante designado por Plano, está previsto um caminho pedonal que atravessa o meu Lote 393, fazendo a ligação entre a Rua das Flores e a Azinhaga do Vale da Sobreda.
- 3 - Este novo caminho surge no Plano, na versão actual, cortando uma faixa de 5 metros, ao Lote 268, confrontando com o Lote 267.
- 4 - Em versão anterior este caminho não existia, porque havia e há uma rua junto ao Lote 267, que faz o acesso à garagem deste mesmo Lote e aos Lotes 265 e 266.
- 5 - Junto ao Lote 270 está previsto mais um caminho pedonal da Rua das Flores para a referida Azinhaga, distanciado do caminho primeiro referido, 30 metros.
- 6 - Atendendo que deve assegurar-se a mobilidade de pessoas e bens para acesso a Quinta do Guarda-Mor, tenho o parecer que não será a melhor opção estes dois caminhos num espaço de pouco mais de 30 metros e ainda com a vantagem da entrada Norte da Quinta do Guarda-Mor distanciar 70 metros, aproximadamente. Não vejo, assim, interesse público nestes caminhos, pois, a Azinhaga não tem as melhores condições para circulação de peões, podendo estes optar sempre pela Rua das Flores que se apresenta mais eficiente em questões de segurança.
- 7 - No entanto, todas estas passagens transversais entre as duas vias vão encarecer o custo das obras de Reversão. Ao longo da Rua das Flores, não estando errado, existem mais duas passagens transversais num espaço de 700 metros, assim sendo, o critério de Planeamento parece-me um tanto desajustado, face ao que se encontra edificado e que serve de habitação a quem não tem outras hipóteses e condições.

8 – Os meus Lotes têm os números actuais, 393 e 394, têm uma área aproximada de 800 metros quadrados. No Plano previsto vão ficar com 475,5 metros quadrados, sofrendo um corte de 325 metros quadrados. Mais informo que a minha casa e única morada tem marcada as demolições D1/D2 do Lote 268, por isso, na minha situação estou a ser bastante prejudicado.

9 – Foram apresentadas soluções no Plano que provavelmente não tiveram em consideração os direitos particulares numa AUGI com construções e ruas existentes há 40 anos. Na minha opinião, este caminho a ter utilidade pública, só se for na questão estética, como frisou o Sr. Arquitecto Raposo, Responsável Técnico da AUGI, que “ficava mais bonito”, já em questões de segurança, para a delinquência só facilita, pois, quanto mais separados forem os Lotes, mais inseguros se tornam, vários e perto uns dos outros, os caminhos transversais em nada ajudam a segurança dos cidadãos, peço que considerem que é uma Reconversão e não um Projecto a iniciar de um terreno vazio, já havia divisões que os proprietários adquiriram e ao fim de tantos anos consideram o direito à propriedade.

10 – O arquitecto da equipa técnica do projecto da AUGI, informou haver necessidade de arranjar mais Lotes, acontece que há proprietários que manifestaram o interesse em vender Lotes a preço simbólico, já se falou em formar uma associação de moradores para comprar esses Lotes em benefício da AUGI. Isto foi falado em Assembleia da AUGI, logo, cai a ideia da necessidade de mais Lotes.

11 - Na situação actual existe uma conduta de esgotos domésticos da minha casa junto ao muro do Lote 393 e respectiva fossa, no sítio onde está projectado o referido caminho pedonal.

12 – A grande maioria dos proprietários foram informados do plano e discussão em Assembleia só no dia 26 de Setembro de 2015, dando assim, pouco espaço de tempo para os proprietários e público em geral se esclarecerem.

Assim, o Requerente, vem reclamar da existência do caminho pedonal previsto para ligar a Rua das Flores e a Azinhaga no meio dos Lotes 267 e 268. Minimizando o seu prejuízo, pois, provavelmente terá de construir uma nova habitação.

Ficando com uma Mais Valia na área do terreno, frizo mais uma vez que este caminho pedonal não tem importância como utilidade pública sendo feito só com prejuízo do Requerente.

Almada, 28 de outubro de 2015

O Requerente



**PARTICIPAÇÃO Nº 3 – Fernando Luis Garcia**

FERNANDO LUÍS GARCIA

DPUDE  
DEPARTAMENTO  
PLANEAMENTO  
URBANÍSTICO  
C.M.A.

Reg. 23763/15  
N.º 24989/13  
04/11/15

Exm<sup>o</sup>(a) Senhor(a)

Director(a) da Direcção Municipal de Obras, Planeamento, Administração do Território e Desenvolvimento Económico

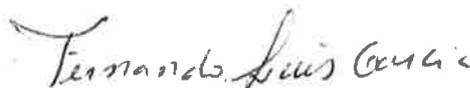
Eu, *Fernando Luís Garcia*, proprietário de um terreno (antigo lote 209, novo 200) na Quinta do Guarda-mor – Sobreda depois de assistir á assembleia realizada em 17/11/2015 onde foi apresentado o Plano de Pormenor e Reconversão da Quinta do Guarda Mor.

Feita uma consulta ao processo disponível via electrónica nos vossos serviços concluí que no meu lote nº 200, está prevista a construção de uma moradia isolada. Como a dimensão do terreno não me parece muito grande e tendo em conta que os lotes nºs 181 e 201 ficam germinados pelas traseiras, no lote 182 que tem uma construção até á minha margem, se não será possível ficar aprovado neste plano de depois na construção haver a possibilidade de também germinar neles fundos com a construção existente no referido lote nº 182.

Sem dúvida que se a dimensão do terreno o permitir, que a construção tem uma melhor aplicação e arquitectura, se a construção ficar isolada, mas como eu não percebo nada nesta área e o terreno parece-me tão pequeno que me leva a pôr esta questão fico convicto que esses serviços saberão analisar estes assuntos da melhor forma, para o melhor enquadramento e a legalidade.

Sem outro assunto de momento. subscrevo-me com os melhores cumprimentos.

Miratejo, 02 de Novembro de 2015



Fernando Luís Garcia

**PARTICIPAÇÃO Nº 4 – Gustavo da Silva**



ALMADA  
CÂMARA MUNICIPAL

DIREÇÃO MUNICIPAL DE OBRAS, PLANEAMENTO, ADMINISTRAÇÃO  
DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO

Departamento de Administração Urbanística

**DRUDE**  
DEPARTAMENTO  
PLANEAMENTO  
URBANÍSTICO  
C.M.A.

Reg. 24357/15  
N.º 24989/13  
22/11/13  
Requerimento nº 24250/15

**Requerimento**

Exmo. Senhor Presidente

Dr. Joaquim Judas

Nome/Designação GUSTAVO da Silva

Doc. Identificação      Validade      Emissão      NIF

Morada/Sede

Código Postal      Tel.

e-mail      Qualidade <sup>1</sup>

Forma de comunicação para efeitos de notificação:  Telefone     Telefax nº     Correio eletrónico

**Vem requerer**

50

2 Assunto: Discussão Pública do Plano de Reconversão da Quinta do Guarda Mor  
Exmo Sr. Dr. Joaquim Judas  
Sou propr. etário do lote 392 na Rua das Flores na Quinta do Guarda Mor venho por este meio manifestar algumas preocupações e solicitar alguns esclarecimentos.  
Assim efetue uma análise à documentação do projeto e dirigi-me à Câmara Municipal de Almada onde fui recebido pela Arg. Ana Pinto. Pelo que entendi, em relação ao lote 392 (futuro 267) haver: a) recuo do muro de frente da propriedade em 4 metros para dar direito a lugares de estacionamento. Este recuo faz com que a distância entre o muro e a casa seja inferior a 2 metros. Esta situação é legal? Não poderia haver lugares em linha de fuga de fuga em cunha? b) Perda de Aleno a lugar de estacionamento dentro da propriedade. Ao lado do terreno existe um caminho que vai desaparecer, para ser dado ao futuro lote 267/266. Dado que o caminho é de aleno a 3 lotes, eu também teria direito a parte da estrada.

Morada Rua das Flores 392 Quinta do Guarda Mor

Freguesia Sobreda

Processo nº 1

Gestor do procedimento:

Claudia

Notas:

<sup>1</sup> Proprietário, usufrutuário, arrendatário, superficiário, outro (especificar)  
<sup>2</sup> O pedido deverá ser esclarecido de forma clara e inequívoca

o funcionário  
2015/1111

Pede deferimento,  
Almada, 11 de NOVE M. DE 2015

Leandro da Silva  
o requerente

Av. D. Nuno Álvares Pereira, 67  
2800-181 ALMADA  
Tel. 212 724 300  
Fax: 212 724 494  
dep.adminurbanistica@cma.m-almada.pt

Mod. CMA/DAU

Ⓢ sabendo que a actual estrada seja dividida pelos 3 lotes e desta forma já poderia ter um lugar de estacionamento dentro da propriedade com o melhor comprimento

**PARTICIPAÇÃO Nº 5 – Ana Cristina de Albuquerque Matias Santos**

184  
DRUDE  
DEPARTAMENTO  
PLANEAMENTO  
URBANÍSTICO  
C.M.A.

Reg. 24368/15  
N.º 24989/13  
12/11/15

Ana Cristina de Albuquerque Matias Santos

Exmo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Almada  
Av. Nuno Álvares Pereira, 67  
2800-181 Almada

REGISTADA COM AVISO DE RECEPÇÃO

**Assunto: Discussão Pública do Plano de Pormenor de Reconversão da Quinta do Guarda Mor – Lote 264 - na Planta das Demolições**

Exmo. Senhor,

Conforme é do conhecimento geral, está prevista a demolição da construção existente no lote nº 264 (planta das demolições), cujo espaço actual se trata de um armazém de 2 pisos. No piso do R/c, cujo acesso dá para a Azinhaga, funciona um armazém de vinhos e afins. No piso superior funciona uma pequena oficina.

O que me preocupa é esta construção estar junta/colada à existente no lote nº 263 (como se pode visualizar nesta mesma Planta de Demolições), apesar de estar a um desnível diferente. Habito permanentemente a casa que está no lote nº 263, e temo que esta fique em perigo com a demolição que está prevista no lote nº 264, alertando para a especial atenção e cuidado nesta futura demolição.

Como sugestão, e para que não haja perigos com esta demolição, sugiro que fosse construído um pequeno prédio, para criar algum sustento de apoio e de segurança à construção já existente no lote nº 263.

Também me parece que existem demasiados acessos pela Azinhaga à Quinta do Guarda Mor, pelo que, por questões de segurança e atos de vandalismos, sugiro que fossem abolidos e fossem pensadas outras alternativas.

No que diz respeito ao acesso pedonal previsto ao lado dos lotes nº 263 e nº 264, poderá pensar-se num pequeno parque de estacionamento e/ou um possível pequeno acesso ao eventual prédio sugerido no espaço da demolição do lote nº 264.

Sem outro assunto de momento, apresento os meus melhores cumprimentos,



Ana Cristina de Albuquerque Matias Santos

6/11/2015