



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

CMA/DPU/DEP



**PLANO PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA
QUINTA DO GUARDA-MOR
ABRIL 2015**

VOLUME 6

**OUTROS ELEMENTOS - ANEXOS
6.1 QUADRO ANALÍTICO
DOS PARECERES EMITIDOS E RESPOSTAS**



ARQUIVAL-ARQUITETURA E URBANISMO LDA

COORDENADOR DO PLANO:
ARQ.º JOÃO SIMÕES RAPOSO

COORDENADOR DO PLANO:
ARQ.º JOÃO SIMÕES RAPOSO

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

No âmbito do acompanhamento do Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor, mais concretamente na Conferência de Serviços, realizada a 2de Março de 2015, a CCDR LVT emitiu o parecer sobre a proposta do Plano, nos termos do n.º3 do art.º 75-C do RJIGT, pronunciando-se sobre os seguintes aspetos:

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes;
- c) Fundamento técnico das soluções defendidas pela Câmara Municipal.

I- ENQUADRAMENTO

PARECER DE ACOMPANHAMENTO DA CCDR-LVT (EXTRATOS)	DESCRIÇÃO /JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS
1. ENQUADRAMENTO	
<p>1.2.Contexto e âmbito do parecer. Data da coleção/versão (do plano e da REN) e da sua receção para apreciação. Verificação da composição da equipa (Dec. Lei n° 292/1995, de 14/11)</p> <p>5. Equipa Técnica</p>	
<p><i>Não consta declaração/ documento específico sobre cumprimento do DL292/95</i></p>	<p>R1.Apresenta-se a declaração sobre o cumprimento do DL292/95</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

2. CARATERIZAÇÃO	
2.4 Apreciação conclusiva e qualitativa sobre os elementos apresentados (organização, legibilidade...)	DESCRIÇÃO /JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS
<i>Os elementos disponíveis não são totalmente adequados às necessidades de informação e da apreciação. (...) As peças escritas e desenhadas apresentam difícil legibilidade e não são de fácil inter-relação.</i>	R2. O Plano de Pormenor foi estruturado de acordo com a CHECK-LIST da CCDRLVT e respeita as escalas e as normas usuais, no que se refere às peças escritas e desenhadas. Os elementos em falta ou a sua justificação, foi incluída no Relatório.
3. CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES	
<p>3.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT)</p> <p>3.2.1. Enquadramento legal</p> <p><i>RJIGT – DL N° 46/2009 de 20 de Fevereiro (que alterou e republicou o DL n° 380/99, de 22 de Setembro) alterado pelo DL n° 181/2009, de 7 de agosto</i></p> <p>3.2.2. Conteúdo Documental</p> <p><i>3.2.2.1. As peças entregues correspondem ao conteúdo documental previsto no n.º 1 e n.º 2 dos Artigos 86º, 89º e dos n.ºs 1, 2 e 3 do Artigo 92 do RJIGT e dos pontos 1º, 2º, 3º e 5º da Portaria n° 138/2005, de 2/2</i></p>	
<i>Ausência de cópia dos Avisos da publicação dos procedimentos em Diário da Republica.</i>	R3. Não existe publicação dos procedimentos em DR, uma vez que o Plano se iniciou em 1998 através de uma Deliberação de Câmara, nos termos da Lei das AUGI (Deliberação de delimitação).
<i>Ausência de extratos das peças do PROTAML</i>	R4. Os extratos em falta foram integrados nos anexos do Plano.

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CC DR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Porque se trata de um plano que se pretende que possa possibilitar efeitos registrais haveria desde logo que atender, para o plano considerar-se concluído, ao disposto no n.º 3 do Artigo 92.º do RJGT no que concerne às peças escritas e desenhadas adicionais, devendo vir a ser assegurada a integral prestação de informação neste domínio que não se detetou <ex; indicação das confrontações dos prédios e demais informação nos termos do disposto na alínea d-), do mesmo articulado, devida e integral descrição das áreas de cedência nos termos da alínea f-), do mesmo articulado)</i></p>	<p>R5. Conforme já foi explicitado no Relatório, existiu sempre efeito registral dos planos de reconversão ao abrigo da Lei das AUGI (art.º 31º), mesmo antes da alteração vertida no RJGT. As peças referidas no art.º 92º n.º 3 do RJGT têm que estar elaboradas antes de concluído o procedimento, para integrar o conteúdo documental do plano.</p> <p>O que se defende não é a sua dispensa pura e simples mas antes que, não estando ainda cristalizada a solução urbanística, seria extemporâneo elaborar já um quadro registral muito complexo, sujeito a sucessivas correções (note-se que, no caso a maioria das descrições prediais abrangidas foram desanexadas e estão em propriedade plena), sustentados em que a norma legal não determina a apresentação obrigatória desses documentos já em sede de conferência de serviços.</p>
<p><i>Não constam os estudos/projetos ou regulamentos (exemplo RUMA)</i></p>	<p>R6. Os elementos em falta foram integrados nos anexos do Plano</p>
<p><i>Não consta a demonstração de que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8, designadamente através da apresentação de um plano de acessibilidades (peças escritas e desenhadas) que represente a rede de espaços de circulação para pessoas com mobilidade condicionada.</i></p>	<p>R7. Foi elaborado um Plano de Acessibilidades composto por peças escritas e desenhadas que se integra no Plano.</p>
<p>3.2.2.2. Conteúdo Material Algumas peças do Plano carecem de correções/complementos (Relatório, Plantas de Ordenamento, Implantação e de Condicionantes, Regulamento). 3.2.2.2.1. Relatório do Plano e outros elementos que acompanham a proposta</p>	
<p>Generalidades <i>Conformidade/compatibilidade de todas as ações com o PDM ou com o PROTAML</i></p>	<p>R8. Os elementos/justificação em falta, foram integrados no Plano.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Nos termos dos artigos 6.e, 7.5 e 113,2 do Regulamento do PDMA, não se encontrou fundamento para enquadrar "Espaços verdes de proteção e enquadramento", como espaço urbano ou urbanizável (...)</i></p>	<p>R9.Foi alterada a designação para Espaço Verde/ Talude.</p>
<p><i>e de acordo com os elementos disponibilizados a área não classificada como urbana ou urbanizável (apesar de ser a menor parte) não está ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 5.º do RERUAUGI.</i></p>	<p>R10.A CMA delimitou o perímetro da AUGI de acordo com o art.º1º nº 5 da Lei das AUGI e esse ato administrativo não foi impugnado no prazo legal.</p> <p>Nos termos do art.º2º alínea i)- do RJUE e do art.º.1º nº 2 da Lei das AUGI não é legalmente possível proceder ao "loteamento parcial" de um prédio.</p> <p>Neste caso a área não classificada como urbanizável integra o prédio-mãe, transacionado em compropriedade, o qual cobre todo o perímetro da AUGI, com exceção das parcelas ilegais desanexadas antes do Dec. Lei 289/73 de 6 de Junho.</p> <p>A alínea b)- do art.º.5º nº 1 da Lei das AUGI só tem aplicação cumulativa nos casos em que a área não urbanizável constitui uma descrição predial suscetível de operação de loteamento autónoma e, por conseguinte, de ser excluída do perímetro da AUGI.</p>
<p><i>Carecia de demonstração completa e detalhada no Relatório do plano que a aplicação estrita das cedências e parâmetros urbanísticos, aplicáveis inviabilizam a operação de reconversão, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 6.º do RERUAUGI.</i></p>	<p>R11.A demonstração específica "completa e detalhada" prevista no art.º 6º nº 1 da Lei das AUGI tem lugar apenas em sede de operação de loteamento e para justificar o não cumprimento estrito dos parâmetros previstos nos IGT em vigor, sem necessidade do recurso à sua alteração.</p> <p>À presente reconversão aplica-se antes o disposto no art.º 31º nº 3 da Lei das AUGI, pelo que, tratando-se este de um instrumento de gestão territorial suscetível de alterar o PDM, não há lugar a essa demonstração específica.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p>Considera-se que se encontra justificado no Relatório, a necessidade de alteração ao PMOT em vigor, uma vez que a sua aplicação inviabiliza a operação de reconversão.</p>
<p>Relatório do Plano</p> <p><i>O Relatório é omissivo quanto à abrangência da área de intervenção do PP face ao PROTAML</i></p>	<p>R12. Juntam-se os extratos do PROTAML e referencia à área de intervenção, face aos instrumentos de gestão territorial no Relatório.</p>
<p><i>O Relatório apesar de explicitar sumariamente o percurso do desenvolvimento do processo de planeamento, enriquecendo desse modo o conhecimento fornecido sobre os objetivos genéricos subjacentes à proposta, revela-se insuficiente quanto à fundamentação técnica acerca da redução de espaço verde e aumento de espaço urbanizável como também no que concerne e à caracterização da ocupação da sua área de intervenção no geral e em particular, face à Portaria MAOTDR n. 216-B/2008 de 3/3 e ao PDMA, considerando que a maioria dos edifícios propostos não estão construídos e que a população aumenta de 73 habitantes para 1158 habitantes.</i></p>	<p>R13. Considera-se que se encontra justificado no Relatório, a necessidade de alteração ao PMOT em vigor, com a necessária alteração à REN, uma vez que a sua aplicação inviabiliza a operação de reconversão.</p> <p>Pela resposta R.11 constata-se que se tornou necessário a ocupação de todo o espaço urbanizável. A Quinta do Guarda-Mor tem originalmente 401 parcelas ilegais que se traduziriam em 1.323 habitantes.</p> <p>Na proposta do Plano de 2013, houve uma redução para 1.158 habitantes e nesta reformulação passam a 891 habitantes.</p> <p>Esta redução de parcelas/habitantes tem custos elevados em termos de perequação para os restantes proprietários.</p> <p>O RERUAUGI é aplicado independentemente do número de habitantes existentes, desde que o território tenha declaração de AUGI aprovada, com é o presente caso</p>
<p><i>Não se encontra fundamento para a maior parte dos arruamentos recorrentemente terem uma faixa de rodagem de 6,00 m (inferior a 6,50m) (e a largura dos passeios não cumpre o mínimo de 1,6m).</i></p>	<p>R15. Considera-se que a estrutura viária conforme explicitada no relatório cumpre com os mínimos incluindo apenas dois passeios de largura inferior a 1,60m e em acessos muito locais. As vias do plano que não apresentam as dimensões de acordo com a Portaria 216-B/2008 correspondem a</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p>vias de acesso local. Trata-se de vias que têm como função o acesso à zona residencial, com uma utilização maioritariamente para os habitantes.</p> <p>Ver Resposta 88.</p>
<p><i>Não é perceptível o fundamento da viabilidade da implementação do arruamento proposto em 'AZ", face às preexistências/compromissos a poente da referida Azinhaga (no exterior da área do PP) e a necessidade de passeios.</i></p>	<p>R16. A Azinhaga não faz parte do Plano na sua totalidade, mas apenas parcialmente. Ainda assim o Plano salvaguarda a execução de passeios do lado da Quinta do Guarda-mor. Para permitir o alargamento da Azinhaga existente, está proposto um passeio sobredimensionado com 4,50 m de largura, e com mínimo de 3,50m nalguns troços.</p>
<p><i>Não está demonstrado que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8.</i></p>	<p>R17. Igual ao R7.</p>
<p><i>. Não consta no Relatório um desenvolvimento suficiente sobre o Modelo Desenho Urbano proposto. A ocupação resulta fundamentalmente do princípio de atribuição de lotes para construção de edifícios com até quatro pisos (mais cave) ao maior número/totalidade de proprietários.</i></p>	<p>R18 A gênese da área de intervenção é ilegal e resultou da ocupação de quase toda a área com parcelas. (Vide planta do Cadastro)</p> <p>Contrariamente a algumas outras AUGI o espaço deixado entre parcelas é reduzido, bem como a profundidade das mesmas.</p> <p>Por esse motivo e sempre que possível tentou-se criar novos lotes com dimensões que cumpram o mínimo e posteriormente venham também a cumprir o RGEU.</p> <p>A estrutura urbana proposta resulta dos condicionalismos pré-existentes. No relatório está explícito a estrutura proposta tendo em conta os Polos/núcleos criados uma rede viária hierarquizada e os espaços verdes com especial atenção para o parque urbano que vai servir toda uma zona envolvente.</p> <p>No polo principal eliminou-se um edifício de habitação coletiva e reduziu-se a altura dos restantes tornando a proposta mais equilibrada em termos de enquadramento volumétrico e visual mantendo-se a reestruturação e requalificação da nova urbana preconizada pelo plano.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Não há menção a cores das fachadas e coberturas, nem aos materiais/revestimentos/texturas (existente/proposto).</i></p>	<p>R19. Acrescentou-se no regulamento um artigo sobre indicadores cromáticos e outro sobre os materiais utilizar nos acabamentos exteriores dos novos edifícios a construir.</p>
<p><i>A ocupação predominantemente residencial privilegia a área a lotear/construir, em detrimento do espaço público designadamente das vias de acesso e espaços livres de utilização coletiva disseminados pela area do PP, (espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados ou não na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto, largos e praças), não assegurando nesta estrita perspetiva um aumento de valor da qualidade de vida dos residentes, e adicionalmente ao não propor no seu seio equipamentos de utilização coletiva, apesar de se aceitar o argumento da CM de que não são necessários.</i></p>	<p>R20.No capítulo enquadramento funcional da área em estudo do relatório, justifica-se a não existência de equipamentos, com base nos estudos da C.M.A. e no seu P.D.M. Todavia o plano propõe como mais-valia a criação de um parque urbano (num território atualmente ocupado com construção indevida) que será o grande equipamento a implementar, com um raio de influência alargado ao território envolvente. Criou-se um lote de equipamento conforme indicado pela S.S. e aumentou-se significativamente (aproximadamente 50% relativamente à proposta de 2013) a área da Praça junto ao Parque Urbano do Guarda-Mor.</p>
<p><i>Sobre o modelo de edificação nos lotes, constata-se que, apesar de não ter sido regulamentado um índice máximo de impermeabilização (%) em cada lote. <u>Em sede de PP a área mínima permeável deveria ser quantificada e desenhada em cada lote, isto para que não venha a tornar-se apenas simbólica ou residual (é funcionalmente diferente ter 20mq obrigatoriamente permeáveis num quadrilátero de 4x5m do que num retângulo com 1x20m).</u> Congruentemente, recomendar-se-ia que as zonas permeáveis se situassem nos tardozes dos logradouros para potenciar a definição de uma extensa e predominantemente continua faixa de terreno permeável, entre lotes adjacentes, Devia ser seguido pelo menos o mínimo</i></p>	<p>R21. Integrou-se no Regulamento e na Planta de Implantação as áreas mínimas de permeabilização admissíveis no interior dos lotes para moradias unifamiliares. Nos lotes de moradias sem construção junto à zona verde, foi sinalizada a localização da área permeável.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>que consta do RUMA artigo 59.B, A área permeável deve ser, no mínimo, equivalente a 25,0% da área total do lote.</p>	
<p>Não constam explicitamente medidas de promoção da eficiência energética e de arquitetura bioclimática nos edifícios.</p>	<p>R22,Foram integradas no relatório e no regulamento orientações sobre estas matérias, para aplicação às novas construções. A legalização das construções terá lugar com base nas normas existentes no ano da sua construção e as novas construções já estão sujeitas às prescrições atuais.</p>
<p>Não constam dos elementos constituintes do PP, as 63 construções a demolir identificadas com a letra "D;" (descrito no capítulo 7 do Relatório), alturas da fachada, áreas de implantação nem áreas de impermeabilização, nem os correspondentes índices máximos (de construção, implantação ou de impermeabilização).</p>	<p>R23.A identificação das construções a demolir foram integradas na Planta de Implantação. Os restantes parâmetros não são possíveis de contabilizar, ao nível do Plano de Pormenor.</p>
<p>Programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento. - Alerta-se para a compatibilização dos prazos das fases de implementação do plano.</p>	<p>R24.O programa de execução e as ações e prazos previstos estão estudados e compatibilizados, mas podem ser objeto de alteração em função da realidade existente e da evolução de todo o sistema social e económico do País.</p>
<p>3.2.2.2.PLANTA DE CONDICIONANTES</p>	
<p>A planta de condicionantes deve identificar as servidões e restrições de utilidade pública em vigor na área de intervenção (cf. alínea c) do artigo 929 do RJIGT) ...</p>	<p>R25.As servidões e restrições de utilidade pública estão identificadas na planta de condicionantes e a proposta de desenho urbano salvaguarda na essência as condicionantes em presença.</p>
<p>3.2.2.2.3.PLANTA DE IMPLANTAÇÃO</p>	
<p>"(...) as demolições deviam ter sido identificadas na planta de implantação.</p>	<p>R26.Acrescentou-se a identificação das construções a demolir.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Não estão identificados os topónimos de todos as vias.</i></p>	<p>R27. Não existem topónimos atribuídos oficialmente. Os topónimos só são atribuídos após aprovação do loteamento, em fase de obras de urbanização. Os que fazem parte da Planta de implantação são os únicos ainda existentes sem cariz oficial.</p>
<p><i>Não constam as áreas permeáveis/impermeáveis, nem a identificação das superfícies de implantação, nos lotes.</i></p>	<p>R28. Respondido na R21</p>
<p><i>No que concerne à Zona Ameaçada pelas Cheias deverá a mesma encontrar-se delimitada na Planta de implantação</i></p>	<p>R29. Acrescentou-se a delimitação da zona ameaçada pelas cheias.</p>
<p><i>Não é perceptível o que se propõe para o quadrilátero representado no lote 64.</i></p>	<p>R30. É um tanque em ruínas a demolir.</p>
<p>3.2.2.4. REGULAMENTO</p>	
<p><i>Pese embora a correção genérica do regulamento, consideramos dever mencionar aqui alguns breves aspetos que deverá ser objeto de ponderação e retificação por parte da CM de Almada, tudo no sentido de se vir a obter um regulamento de plano, mais inteligível e coerente.</i></p>	<p>R31. Procedeu-se a uma revisão geral do regulamento retificando-se alguns aspetos, conforme as sugestões efetuadas e introduziram-se alguns artigos que o vem complementar e melhorar.</p>
<p>Capítulo I <i>Disposições Gerais</i> <i>Artigo 1º</i> <i>Sobre este artigo somos de opinião que deverá a CM substituir a expressão " regulamento' inserta no seu nº1, pela expressão "plano', pois o que efetivamente está em causa é o plano, do qual o regulamento é a expressão escrita.</i> <i>No que concerne ao seu nº 2, entendemos que o aí estatuído não tem qualquer tipo de enquadramento na epígrafe do artigo que se reporta ao objeto do plano.</i> <i>E assim sendo, ou a epígrafe dá cobertura também a esta realidade da área de intervenção do plano ou, então, deverá ser retirado deste artigo este nº 2.</i></p>	<p>R31. Substituiu-se a expressão e eliminou-se o nº 2.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Artigo 2º</i> <i>No seu nº2 deverá igualmente substituir-se a expressão “ regulamento pela expressão” plano”</i></p>	<p>R32. Substituiu-se a expressão.</p>
<p><i>Artigo 4º</i> <i>Deverá proceder-se à eliminação do nº1 deste artigo, uma vez que não há nele menção ou matéria tratada em qualquer outro número.</i> <i>...na alínea c) deverá, a exemplo do que é feito nas demais alíneas para as realidades ali mencionadas, proceder-se á identificação do diploma legal e data da sua publicação.</i></p>	<p>R33.Efetuaram-se as correções sugeridas.</p>
<p>Capítulo VI <i>Artigo 21º nº 4</i> <i>Deverá ser substituída a expressão “ ponto 3’ peia expressão “ número 3\ uma vez que se está a fazer menção ao número anterior do artigo.</i></p>	<p>R34.Efetuuou-se a correção sugerida.</p>
<p><i>Capítulo VII</i> <i>Artigo 25º</i> <i>Deverá substituir-se a expressão “regulamento “ peia expressão” plano”</i></p>	<p>R35.Substituiu-se a expressão</p>
<p><i>Artigo 26º</i> <i>Deverá ser retificada a indicação da entidade onde o plano de pormenor pode ser objeto de consulta, passando a indicar-se a Direção Geral do Território (DGT).</i></p>	<p>R36.Retificou.-se a indicação da entidade.</p>
<p><i>Artigo 27º</i> <i>Este normativo afigura-se algo confuso.</i> <i>Em primeiro lugar porque na área do plano de pormenor se aplicará o que nele vier a ficar consagrado O plano Diretor Municipal, só será aplicado supletivamente e em situações de omissão como se indica no artigo 28.</i> <i>Parece, pois, confuso começando pela própria epígrafe “ Norma revogatória”.</i></p>	<p>R37 Substituiu-se Norma revogatória por Norma derogatória.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>O que é que se revoga? O artigo 91º do PDM? E não será antes uma derrogação ou não aplicação?</p>	
<p>Artigo 29º Deverá substituir-se a expressão "regulamento" pela expressão "plano"</p>	<p>R38. Substituiu-se a expressão.</p>
<p>Artigo 11º Condição Geral de Edificabilidade Não constam cores, tons ou texturas dos materiais a aplicar. Não constam valores máximos, para alturas dos edifícios, índices de implantação nem de impermeabilização A Zona Ameaçada pelas Cheias, ZAC, carece de regulamentação própria e em termos das peças do Plano deverão as mesmas acautelar que em termos de modelação do terreno as vias não constituam obstáculo à livre circulação das águas e interditar muros ou caves em ZAC.</p>	<p>R39. Introduziram-se dois artigos no regulamento, com indicadores sobre as cores e sobre os materiais a utilizar em novos edifícios. As áreas de implantação máxima e a área de permeabilização mínima, foram acrescentadas na Planta de Implantação. Não há proposta de muros e caves em ZAC.</p>
<p>Artigo 12º Implantação dos Edifícios Remete para RUMA, de que não constam os extratos aplicáveis, o que deveria ser revisto de modo que a consulta do regulamento, não obrigue estar recorrentemente a considerar por remissão a consulta de outros documentos.</p>	<p>R40. Os extratos aplicáveis foram anexados ao Plano.</p>
<p>Artigo 20º Classificação acústica e proteção contra o ruído Considera-se que a redação deste artigo deverá ser revista de forma a vincular a concretização do Plano à realização das medidas concretas (identificadas no Relatório) que permitem o cumprimento integral das normas legais e regulamentares (no âmbito do Ruído)</p>	<p>R41. Retificou-se a redação do artigo: "deverão ser executadas as medidas de minimização propostas (ampliação de um muro com 2,75 m e 130 m de extensão) previamente ao licenciamento de qualquer recetor sensível nos lotes mais expostos ao ruído na zona sul da área abrangida pelo plano".</p>
<p>Artigo 21º Remete para limites da cércea, que não constam da proposta</p>	<p>R42. Eliminou-se.</p>

<p>3.3. Regimes Jurídicos Específicos</p> <p>3.3.1. Qual a situação/apreciação face aos respetivos dispositivos aplicáveis.</p> <p>3.3.1.1. Decretos Regulamentares n.ºs 9/2009, 10/2009 e 11/2009 de 29 de maio.</p>	
<p>3.3.1.1.1. Conceitos.</p> <p>O DR n.º 9/2009, de 29 de maio, fixa os conceitos técnicos/definições no domínio do ordenamento do território e urbanismo tendo o Artigo 7.º do Regulamento do PP vindo a considerá-los, parcialmente.</p>	<p>R43. O art.º 7 do regulamento, refere o cumprimento do DR n.º 9/2009.</p>
<p>3.3.1.1.2. Cartografia.</p> <p>O DR n.º 10/2009, de 29 de maio, estabelece as condições de cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes, deve ser atendido o parecer da DGT (entidade competente na matéria) convocada para a CS do plano</p>	<p>R44. Alterou-se a cartografia de referência e passou-se a utilizar a cartografia, de acordo com o D.R.10/2009 de 29 de Maio.</p>
<p>3.3.1.1.3. Classificação do Solo</p> <p>O DR n.º 11/2009, de 29 de maio estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, assim como os critérios de qualificação do solo urbano e do solo rural a aplicar na elaboração, alteração e revisão dos PMOT. O Espaço de Verde de Proteção e Enquadramento, preexistente, não é nos termos dos artigos 6.º, 7.º e 113.º do Regulamento do PDMA espaço urbano ou urbanizável, constando da planta de ordenamento do PDMA como espaço não urbano, pelo que a requalificação proposta carecia de justificação explícita nos termos do DR n.º 11/2009, de 29 de maio.</p>	<p>R45. Respondido na R9.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>3.3.1.2. Portaria do dimensionamento e captação de áreas verdes/espço público, equipamentos, arruamentos e estacionamento.</p>	
<p><i>Não foi apresentada na proposta a confrontação com a Portaria. Nos termos da Portaria MAGTDR n.2 216-B/2008 de 3/3, que se aplica em tudo o que o PDM for omisso., que se aplica como referência para os novos PMOT e considerando os dados disponíveis na Planta de Implantação e na Ficha de Dados Estatísticos do PP, resulta o seguinte:</i></p> <p><i>Área de construção (AC) total- 54190m2 AC Uso habitacional=52110m2 (96%)</i></p> <p><i>AC Uso comércio™ 2080m3 (4%)</i></p> <p><i>Infraestruturas Arruamentos- considerando a percentagem de AC de habitação proposta (96%), resultam os seguintes mínimos:</i></p> <p><i>Habitação a. c. hab. > 80 % a. c. Perfil tipo ;> 9,7 m. Não cumpre integralmente.</i></p> <p><i>Faixa de rodagem, largura = 6,5 m. Não cumpre integralmente.</i></p> <p><i>Passeio, largura - 1,6 m (* 2). Não cumpre Integralmente.</i></p> <p><i>Estacionamento, largura = ((2,5 rn) (x 2)j (largura adicional) (opcional).</i></p>	<p>R46.No que se refere a arruamentos resposta em R15 e R 88.</p> <p>O número de lugares de estacionamento no Plano, indicado na Planta de Implantação, está de acordo com o definido no PDMA e ultrapassa o definido na Portaria 216/B de 2008.</p>
<p>3.3.1.3. Dec. Lei n. 163/2006, de 8/8</p>	
<p><i>Acesso de pessoas com mobilidade condicionada Face ao teor da Lei geral (Lei 38/2004 de 18/8 e DL 163/2006 de 8/8) resulta a necessidade de se cumprirem as normas para pessoas com mobilidade condicionada, não se detetando a demonstração de que o PP cumpre o DL 163/2006 de 8/8, designadamente através da apresentação de um plano de acessibilidades (peças escritas e desenhadas) que represente a rede de espaços e equipamentos acessíveis bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada.</i></p>	<p>R48.Resposta na R7.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

3.4 CONDICIONANTES LEGAIS E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS	
3.4.2 RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (REN) – PARECER DESFAVORÁVEL	
3.4.2.2. O procedimento que está em causa (delimitação, alteração), e a adequação da sua instrução documental e material, explicitando as correções/complementos a fazer	
<i>Desconhece-se a proposta submetida à CNREN, qual a fundamentação para as exclusões e os critérios utilizados pela DRAOT na apreciação da referida proposta.</i>	R49.A fundamentação e critérios utilizados estão explicitados no estudo efetuado sobre a REN.
<i>Ora considera-se que quer o atual enquadramento legal e as condições no terreno e na envolvente, com a alteração do traçado da linha de água e exclusão de ZAC em zona contígua, quer a evolução dos critérios técnicos quanto à ocupação de zonas ameaçadas pelas cheias, exigem uma análise na presente data.</i>	R50.Não houve alteração à linha de água existente (vala do G.M.) A proposta de alteração de delimitação da Reserva Ecológica Nacional foi reformulada e atualizada e apresenta-se em conjunto com as alterações ao Plano e dá resposta às questões enunciadas pela CCDRLVT.
3.4.2.4. Identificação, caracterização (quantitativa e qualitativa) e apreciação conclusiva das áreas a excluir (em quadro)	
<p>A) <i>Memória Descritiva:</i></p> <p><i>Embora no relatório da proposta venha a ser alegada a relevância da exclusão dessas áreas para efeito da proposta de reconversão da área, no processo da REN nada é referido quanto ao caráter excepcional da proposta e a salvaguarda da integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e à desmonstração da necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)). Atendendo a que apenas a Memória Descritiva da REN irá para depósito esta informação tem que ser incorporada neste documento.</i></p>	R51. Importa ainda referir que a proposta em causa contempla a reconversão urbanística de uma AUGI com construções já existentes, em sede de Plano de Pormenor, cujos caráter social e económico apresentam-se de relevante importância em toda a proposta concetual, assumindo a mesma um caráter excepcional, quer pelas pré-existências (construções e infraestruturas), quer pelo seu caráter histórico-cultural. Deste modo, e uma vez que as construções existentes nunca sofreram com os processos naturais, como cheias ou outros fenómenos relacionados, considera-se que as mesmas se encontram salvaguardadas e não constituem uma barreira para o escoamento ou a infiltração das águas, estando assim asseguradas as condições de salvaguarda das características inerentes à integridade e coerência sistémica da REN.

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>No que respeita ao conteúdo referido na Check-list consideram-se ainda não integralmente abordados os critérios aplicáveis às propostas de inclusão, como se explicitará em ponto próprio.</i></p>	<p>R52. As áreas a incluir são concordantes com os ecossistemas contíguos, ou seja, a faixa de proteção à linha de água e área de infiltração máxima. Respostas na M. D. e quadros da Planta da REN.</p>
<p><i>Não foi disponibilizado o quadro relativo às áreas a excluir.</i></p>	<p>R53.O quadro encontra-se na MD da REN e na Planta da REN.</p>
<p><i>É reconhecida uma alteração da linha de água no terreno, aproximando-a da área de intervenção, o que poderá determinar uma alteração e potencial agravamento da situação de cheia e a possível inclusão em ZAC de outras intervenções propostas.</i></p>	<p>R54.Resposta em R50.</p>
<p><i>Para algumas propostas é referido não se confirmar a existência das tipologias, Ora a clarificação desta questão é determinante e prévia para uma efetiva apreciação da proposta de alteração da delimitação da REN.</i></p>	<p>R55 São definidos, de acordo com a legislação, três tipologias/ecossistemas, expressas na Planta de Alteração à carta da REN – V03.</p>
<p><i>Procede-se seguidamente a uma análise por mancha:</i> <i>E1 – a afetar a lotes para compensação/diminuição dos que se perdem para libertação das áreas mais sensíveis da REN e criação de infraestruturas de acesso É alegado igualmente não se confirmar a existência das tipologias.</i> <i>Trata-se da área de maior dimensão, envolvendo a constituição de 8 lotes, a maioria integralmente em REN. Existem atualmente duas edificações e alguns anexos. Trata-se do troço mais largo do pondo vista da mancha da REN, mas onde é retirada da REN uma franja com uma largura entre os 15m e os 35m, passando a área adjacente à linha de água a uma</i></p>	<p>R56.Eliminaram-se as caves dos lotes adjacentes à zona verde (nºs 53 a 60). A ZAC foi calculada no estudo sobre a bacia hidrográfica, não é afetada pela proposta urbanística e foi delimitada na Planta de Implantação. O estudo constitui um dos anexos do Plano. Na presente proposta foi eliminando o lote de um edifício plurifamiliar, reduzindo a área impermeabilizada. Regulamentou-se a área mínima permeável em cada lote, identificando-se na Planta de Implantação, nos lotes livres junto à zona verde, uma zona/faixa obrigatoriamente permeável.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>largura entre os 25 e 50m. Importa realçar que todas as edificações preveem um piso de cave.</i></p> <p><i>(...) Assim sendo, considera-se que esta proposta só poderá merecer aceitação quando esclarecido se se está ou não perante uma ZAC, Caso tal não se comprove, resta-nos a questão inerente à Área de Máxima infiltração, alegando-se que tal é em certa medida compensada pela desocupação da área verde.</i></p> <p><i>Atendendo a esta argumentação e ao facto de a área de construção ser sempre inferior a metade da área do lote, poderá considerar-se que não são colocadas em causa as funções inerentes a esta tipologia, podendo para reforço serem estabelecidas regras quanto à não impermeabilização das áreas privadas.</i></p>	
<p><i>E2 - Verifica-se igualmente a ocorrência de aterros, que podem ir até aos 2.5m, situação que deve ser minimizada. (...) Igualmente tratando-se de uma área residual e estando-se perante uma área de risco, não se julga indispensável a exclusão da área afetada pelo lote P5 para a sua viabilidade, devendo o polígono de implantação ser alterado em conformidade.</i></p>	<p>R57.O lote P5 da proposta de 2013 foi eliminado e aumentou-se a área da praceta.</p>
<p><i>E3 - No entanto na fundamentação é alegada a manutenção da construção consolidada, o que não decorre das peças gráficas apresentadas.</i></p>	<p>R58.A construção é a demolir.</p>
<p><i>E4 - Quanto ao estacionamento deverá ser melhor fundamentada a sua indispensabilidade e recorrer-se a pavimentos permeáveis e semi-permeáveis.</i></p>	<p>R59.Consideram-se os estacionamentos propostos indispensáveis dado estarem adjacentes ao parque urbano da quinta, espaço de recreio e estadia informal.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	Os pavimentos dos estacionamento serão semi-permeáveis, do tipo grelhas de enlhecimento. Integrou-se esta norma no regulamento.
<p><i>No que respeita aos lotes, coloca-se à consideração superior a viabilização nos lotes com construção, devendo contudo proceder-se à demolição do anexo do lote 172, por forma a minimizar ocupação de ZAC.</i></p> <p><i>No que respeita à ocupação prevista para o lote 173 coloca-se à sua consideração superior a sua viabilidade mas restringindo significativamente o polígono máximo de implantação, centrando a construção na metade sul do terreno e mantendo permeável a restante área do lote.</i></p> <p><i>Não deverão igualmente ser permitidas caves nas edificações em áreas de ZAC.</i></p>	<p>R60.O lote 172 já se encontra em zona fora da ZAC e para lá do arruamento principal.</p> <p>O proprietário do Lote para facilitar a reconversão urbanística uniu nos dois lotes iniciais ficando só com uma unidade.</p> <p>Na fase seguinte de legalização das construções e em sede de licenciamento, a área do anexo terá de ser reduzida.</p> <p>Nos lotes sem construções existentes restringiu-se o polígono de implantação e aumentou-se a área permeável.</p> <p>Não há caves em ZAC.</p>
<p><i>Deverá ser clarificada a delimitação da atual ZAC e apresentada uma avaliação da afetação das funções inerentes a esta tipologia, em particular no que respeita à faixa de proteção à linha de água, tendo por base o disposto para as mesmas no anexo I do presente RJREN.</i></p>	<p>R61.Respondido em R56.</p>
<p><i>Importará ainda referir que eventuais efeitos positivos da proposta em matéria de REN apenas se concretizarão após a demolição das edificações e requalificação da área, para as quais se estabelece um prazo até 5 anos após a emissão do alvará de loteamento, caso contrário estar-se-á perante um agravamento da atual situação de risco. Assim sendo importará assegurar a adequada precedência e vinculação entre as intervenções.</i></p>	<p>R62.Está previsto no faseamento dos trabalhos, no programa de execução – plano de financiamento.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>C) Propostas de Inclusão</i> <i>É proposta a inclusão de 3 áreas, (...)</i> <i>Embora se verifique que tal decorre de uma recomendação da CNREN, importará assegurar que efetivamente essas áreas possuem as características inerentes às tipologias em presença.</i> <i>(...) Ora estas propostas encontram-se fundamentadas como reorganização do espaço e complemento do espaço verde de recreio e lazer, pelo que as propostas deverão ser reformuladas no sentido da sua melhor justificação.</i></p>	<p>R63.Resposta na R52.</p>
<p><i>D) Leito de curso de água</i> <i>É referida uma alteração do traçado para se ajustar ao traçado no terreno, contudo não é apresentado o novo traçado, nem as cartas apresentadas identificam a tipologia Leito de curso de água.</i> <i>Esta alteração do traçado da linha de água deverá ser devidamente fundamentada face à situação inicial e instruídos os elementos em conformidade, nada havendo a obstar desde que a mesma mereça parecer favorável da APA.</i></p>	<p>R64.Respondido em R50.</p>
<p><i>E) Elementos do PP</i> <i>No que concerne à Zona Ameaçada pelas Cheias deverá a mesma encontrar-se delimitada na Planta de Implantação e eventualmente proceder-se à inclusão de regulamentação própria, em articulação com a APA, questão a ponderar dado o grau de pormenor que a proposta já contém. Em termos das peças do Plano deverão as mesmas acautelar que em termos de modelação do terreno as vias não constituam obstáculo à livre circulação das águas e interditar muros ou caves em ZAC.</i></p>	<p>R65.Respondido em R56.</p>

<p>3.4.2.5. Apreciação global/final sobre o procedimento, seu conteúdo e sequência</p>	
<p>Relativamente à proposta apresentada destacam-se os seguintes aspetos:</p> <p>A exclusão de áreas de REN mereceu o parecer favorável condicionado da CNREN em 2003. Está-se perante uma proposta que visa a reconversão urbanística de uma AUGI, em que a solução proposta se por um lado se traduz numa ocupação de áreas marginais da REN também irá libertar de edificação e infraestruturas as áreas mais próximas da linha de água e vocacioná-las para verde de recreio e lazer, o que é positivo.</p> <p>Quanto à proposta em concreto importa que a CMA primeiro que tudo clarifique a atual delimitação de ZAC, atendendo as alterações ocorridas no terreno, aos estudos mais recentes desenvolvidos e às propostas para a envolvente (Qta da Silveira de Baixo).</p>	<p>R66. A delimitação da REN apresentada na planta de condicionantes está em conformidade com o parecer condicionado da CREN em 2003.</p> <p>Sobre a ZAC, resposta em R56.</p>
<p>Após esta clarificação importará que a presente proposta seja reformulada dando satisfação às questões anteriormente elencadas, das quais se destacam as seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Memória Descritiva fundamente o caráter excepcional da proposta e a salvaguarda da Integridade e coerência sistémica da REN (2b)) e demonstre a necessidade das áreas a excluir e justificação da inexistência de alternativas (2d)). - a exclusão das áreas de máxima infiltração poderá merecer aceitação, atendendo às áreas em causa e ao aumento da área permeável no espaço verde, desde que a área não seja ZAC ou a respetiva exclusão mereça aceitação- - a alteração do leito de curso de água não se encontra devidamente formalizada, aspeto a sanar. Contudo propõe-se que a sua aceitação caso a ARA emita parecer favorável. 	<p>R67. Resposta na R50.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>- No que respeita às propostas de exclusão coloca-se à consideração superior as seguintes apreciações; <i>E1 - não merece aceitação dado a ocupação proposta não permite garantir a salvaguarda das funções inerentes a esta tipologia, nomeadamente a inexistência de riscos para pessoas e bens.</i></p>	<p>R68.Resposta na R56.</p>
<p><i>E2 - a proposta de exclusão deve ser reponderada pela autarquia devendo ser retiradas propostas de exclusão adaptando os projetos, nomeadamente do espaço urbano de utilização coletiva, por forma a que possam Integrar nos usos admissíveis em REN, à luz do Anexo II do RJREN, e minimizados os aterros. Deverá ainda ser redefinido o polígono de implantação do lote P5 por forma a não carecer de exclusão.</i></p>	<p>R69.Resposta na R57.</p>
<p><i>E3 - nada há a obstar, não devendo contudo a via vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação.</i></p>	<p>R70 Resposta na R58.</p>
<p><i>E4 - nada há a obstar à exclusão da via do estacionamento, este último desde que fundamentada a sua indispensabilidade e recurso a pavimentos permeáveis e semipermeáveis, não devendo contudo nenhuma das situações vir a constituir obstáculo à livre circulação das águas, pelo que qualquer alteração da atual quota deve ser minimizada e no estritamente indispensável para a concretização da requalificação. No que respeita aos lotes, coloca-se à consideração superior a viabilização nos lotes com construção, devendo contudo proceder-se à demolição do anexo do lote 172, por forma a minimizar ocupação de ZAC, e no lote livre (173) com restrição significativa do polígono máximo de implantação,</i></p>	<p>R71. Resposta na R59.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>centrando a construção na metade sul do terreno e mantendo permeável a restante área do lote. Não deverão igualmente ser permitidas caves nas edificações em áreas de ZAC.</i></p>	
<p>Relativamente às propostas de inclusão, importa assegurar que efetivamente essas áreas possuem as características inerentes às tipologias em presença, em particular no que respeita à ZAC.</p>	<p>R72 Resposta na R60.</p>
<p>3.5 REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO</p>	
<p>3.5.2.1. Apreciação conclusiva sobre o conteúdo documental e material, explicitando as correções/complementos a fazer</p>	
<p><i>O Plano dá cumprimento formal ao estabelecido na Portaria nº138/2005, de 2 de fevereiro e no artigo 7º do RGR, com a apresentação dos mapas de ruído resultantes da concretização da Proposta. De forma a permitir a visualização das alterações decorrentes da sua concretização e atendendo a que a Memória Descritiva dos mapas de ruído refere a existência de caracterização do ambiente sonoro atual, considera-se que esta deverá acompanhar os restantes mapas de ruído.</i></p> <p><i>Atendendo a que o Relatório do Plano concretiza a medida de minimização que visa o cumprimento dos valores limite legais (aumento da altura e cumprimento do muro que delimita a sul as parcelas mais expostas) deverá ser clarificado se os mapas de ruído da situação prospetiva já integraram esta medida e os conflitos identificados em cartografia são, ou não, os residuais.</i></p>	<p>R73.Retirou-se a referência a zona mista da planta de condicionantes e incluiu-se na planta de Implantação.</p> <p>Os mapas da situação futura já integram o muro nas condições descritas no relatório. Tal foi verificado no modelo acústico utilizado no cálculo dos mapas finais. O muro apresenta 2,75 m e tem uma extensão de 130 m aproximadamente. Os mapas de conflito apresentados já integram a medida em causa pelo que os conflitos que são apresentados são residuais.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>3.5.4. Identificação/localização das situações de incumprimento {violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente) e sua relação com o respetivo motivo (existente e/ou proposto)</p>	
<p><i>Não obstante a existência de um muro de contenção de terreno, com a altura de 2,5m, que delimita a EN10 no lado norte e tem influência na propagação do ruído que se faz sentir nas parcelas mais expostas {referidas em 3.5.4.}, a avaliação acústica conclui sobre a violação dos valores limite legais (entre 0 e 10 dB (A), com expressão semelhante para os dois indicadores regulamentares {Lden e tn), na envolvente do troço desta via.</i></p> <p><i>Como tal e não obstante se tratar de uma parcela reduzida da área de intervenção, este conflito condiciona os usos (ns1 do artigo 69 do RGR) e a edificação pretendida para estes lotes (habitação unifamiliar com terreno envolvente) à conformidade dos níveis sonoros com os limites regulamentares aplicáveis (nº 6 do artigo 129 do RGR).O facto da tipologia de ocupação privilegiar {pela existência de terreno envolvente à habitação/horta) a vivência do espaço exterior e uma maior exposição ao ruído proveniente desta via, reforça a necessidade de cumprimento desta condicionante e de proteção de todo o lote {como recetor sensível}.</i></p>	<p>R74.Resposta na R75 e R76.</p>
<p>3.5.5. Identificação e apreciação das medidas de minimização/resolução das situações de conflito acústico (violação dos limiares máximos de exposição a ruído ambiente)</p>	
<p><i>O Relatório do Plano identifica as situações de conflito e a medida de minimização que visa o cumprimento dos valores limite legais -aumentar a altura do muro para 2,75m, aumentar a sua extensão de modo a reforçar a proteção acústica dos recetores sensíveis mais próximos</i></p>	<p>R75. A entidade exploradora é a CMA uma vez que a via foi desclassificada conforme se verifica em todas as plantas ex-EN10-1</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>e utilizar uma solução de construção que garanta uma redução sonora (RW) de pelo menos 20 dB. A extensão do muro encontra-se identificada nos mapas de conflito.</i></p> <p><i>A articulação com a entidade exploradora da via para a concretização desta medida deverá ser demonstrada.</i></p>	<p>Encontrando-se o muro dentro do limite de propriedade dos lotes abrangidos, não se vê a necessidade de contactar qualquer entidade exploradora da via, até porque se pretende aproveitar o muro existente prolongando-o e aumentando-o.</p>
<p>3.5.6. Identificação e apreciação (concluindo/propondo) das regras consideradas na proposta do Plano</p>	
<p><i>O Regulamento atende à necessidade de ultrapassar os conflitos identificados, pretendendo com o nº 3 do artigo 20º estabelecer a disciplina que assegure o integral cumprimento do RGR. Não obstante o correto enquadramento legal da situação, esta disposição remete para uma fase posterior o dever, (em abstrato), "de serem adotados os meios de condicionamento que assegurem a observância dos níveis de ruído regulamentarmente permitidos".</i></p> <p><i>Considera-se que a redação deste artigo deverá ser revista de forma a vincular a concretização do Plano à realização das medidas concretas (identificadas no Relatório) que permitem o cumprimento integral das normas legais e regulamentares.</i></p>	<p>R76. O artigo do Regulamento foi revisto de forma a vincular a concretização do Plano à realização das medidas concretas (identificadas no Relatório).</p> <p>"deverão ser executadas as medidas de minimização propostas (ampliação de um muro com 2,75 m e 130 m de extensão) previamente ao licenciamento de qualquer recetor sensível nos lotes mais expostos ao ruído na zona sul da área abrangida pelo plano"</p>

4. COMPATIBILIDADE/ CONFORMIDADE DA PROPOSTA DO PLANO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

<p>4.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DE ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA</p>	
<p>4.1.2. Qual a classificação territorial/setorial e o quadro orientador e normativo aplicado à área de intervenção</p>	<p>DESCRIÇÃO /JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Situa-se na Unidade Territorial, ÛT 5-Arco Ribeirinho Sul, no eixo Sobreda-Charneca, em Área Urbana a Estruturar e Ordenar, e abrange parcialmente Estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental, ERPVA, como Área Vital (lotes 21-24) e REN.</i></p> <p><i>Do PROTAML resulta o seguinte quadro normativo/orientador:</i></p> <p><i>Orientações Sectoriais para a ERPVA:</i></p> <p><i>1.2.2.1 — A estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental é constituída pelos espaços integrantes da REM, pelas áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e Rede Natura, assim como pelas áreas agrícolas, florestais, silvestres e naturais que contribuem de forma decisiva para a sustentabilidade ambiental da AML,</i></p> <p><i>1.2.2.2 — A REM concretiza os espaços e territórios essenciais para a estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental, incluindo as áreas e corredores estruturantes primários e secundários e as áreas e corredores vitais para a AML, que devem ser integrados nos instrumentos de planeamento territorial.</i></p> <p><i>1.2.2.3 — A implementação da REM, nos seus diferentes níveis, deve ser concretizada nos processos de planeamento, de requalificação urbana e de urbanização e ter como suporte o apoio a projetos, ações e obras que cumpram e concretizem os objetivos e as propostas da estrutura metropolitana de proteção e valorização ambiental,</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Para a UT5 o PROTAML define as seguintes Orientações territoriais:</i></p> <p><i>1.3.5.5 - Estruturar, ordenar e requalificar urbanisticamente o sistema urbano Almada/Montijo e o interior dos concelhos de Almada e Seixal.</i></p> <p><i>(...)</i></p>	<p>R77.O Plano tem em consideração a REM e integra-se nas orientações territoriais da UT5 porque contribui para a reconversão urbanística de uma área de génese ilegal.</p>
---	---

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>Normas Orientadoras Específicas, para a ERPVA</p> <p>2.2.6 - Áreas e corredores ou ligações vitais_2.2.6.1 - Os IPT devem:</p> <p>;</p>	
<p>a) Afetar as áreas e corredores vitais, assinaladas na carta da REM, preferencialmente a espaço público de recreio e lazer, em especial parques urbanos ou espaços verdes públicos e equipamentos de recreio e lazer com predomínio de áreas não edificadas</p>	<p>R78.Ainda que não esteja na área identificada na carta da REM, considera-se que as áreas e os corredores vitais são acautelados com a criação de um espaço verde público que se considera ser uma mais-valia a sua recuperação e afetação na futura Rede Ecológica Municipal.</p>
<p>b) Garantir a viabilidade da manutenção ou reposição da função ecológica dominante nos territórios considerados como vitais na REM e seus espaços envolventes;</p>	<p>R79.O corredor na REM designado como área vital localiza-se a norte do plano, incidindo no plano numa estreita faixa que abrange cerca de quatro lotes, um dos quais com uma construção pré-existente. Trata-se de uma área designada no PDM como Espaço Urbanizável baixa densidade - não programado que atualmente apresenta uma construção existente de génese ilegal, agora em fase de reconversão no âmbito deste plano.</p> <p>O PROTAML enquanto instrumento enquadrador, não poderá ser analisado através de um exercício de “zoom” de escala. Sendo este um documento de âmbito regional, deverá ser efetuada uma análise/interpretação territorial considerando as diversas funções em presença.</p> <p>Assim, com base na observação da localização do corredor vital do PROT e das áreas de REN existentes na fronteira a norte do plano que se prolongam até ao IC20, assim como, atendendo à localização da Reserva Paisagística do Concelho de Almada aprovada pelo DL nº388/76, considera-se que a identificação deste pequeno espaço na área do plano não apresenta funções ecológicas nem se considera estratégico para a continuidade/desempenho da área vital na REM. Desta forma considera-se que as orientações do PROT se encontram plasmadas no plano.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p>Em compensação, é reposta a função ecológica no território adjacente em área de REN, através da proposta de demolição de 8 construções principais e 15 anexos, libertando a área de REN e recuperando a zona da linha de água existente.</p> <p>Desta forma considera-se que a estratégia se encontra garantida através da criação do parque urbano da Quinta do Guarda Mor.</p>
<p>c) Afetar definitivamente os territórios considerados áreas vitais a usos dominantes não edificáveis ou consentâneos com a sua função estruturante da REM e integrá-los na estrutura ecológica municipal;</p>	<p>R80. Ainda que não esteja identificado como área vital na carta da REM, o espaço verde público será afeto à futura Rede Ecológica Municipal.</p>
<p>Normas Orientadoras Ações Urbanísticas 3.5 - Área urbana a estruturar e ordenar. 3.5.1 - Os IPT devem:</p>	
<p>b) Promover a colmatação das carências a nível de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas, assim como garantir a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território;</p>	<p>R81. Considera-se que o grande espaço de recreio e lazer que o plano propõe executar será a grande mais-valia deste plano em termos de proposta de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanas. A proposta de construção de um parque urbano que terá um conjunto de ações diversas como estadia/ lazer, recreio informal e ainda hortas urbanas, será de enorme benefício não só ao nível da utilização coletiva dos residentes do bairro mas também dos habitantes dos territórios envolventes, com um raio de abrangência que extravasa largamente a quinta do Guarda Mor.</p> <p>A outra mais-valia é o benefício ao nível ambiental decorrente da demolição de um conjunto de edificações (habitações ocupadas) e da libertação de áreas impermeabilizadas, permitindo a recuperação das funções ecológicas daquele território, nomeadamente em termos hidrológicos com a preservação e requalificação da linha de água e a respetiva regularização hidrológica.</p>

	<p>É ainda proposto um espaço designado como espaço urbano de utilização coletiva que se pretende que seja um local de estadia, uma praça, um ponto de encontro suportado pelos espaços comerciais dos edifícios adjacentes que, associado ao parque urbano criarão dinâmicas de estadia e lazer naquele local.</p> <p>A requalificação urbanística e a qualificação do espaço público do território em presença, é também garantida no plano através do próprio desenho urbano preconizado no plano, que reestrutura a malha urbana de génese ilegal, procurando uma correta integração dos lotes com construções existentes, dos novos lotes, e a implementação de uma rede de espaços públicos articulada com a hierarquia viária.</p> <p>A segurança rodoviária foi acautelada através da escolha dos materiais de pavimentação das vias públicas, da redução de velocidades, onde através da criação de zonas mistas ou zonas de coexistência se garante a segurança e funcionalidade da circulação de peões, bicicletas e veículos motorizados, através da redução da velocidade do tráfego, minimizando a poluição atmosférica e o ruído, em níveis adequados aos usos em presença, o uso residencial.</p> <p>A Câmara Municipal elaborou um estudo designado por “Análise de Equipamentos para a envolvente da Quinta do Guarda-Mor”, tendo concluído à data (2008) que as carências existentes a médio prazo na área de influência a nível de equipamentos coletivos, são essencialmente a nível de espaços verdes. Nesse sentido considera-se que a execução do parque urbano da quinta do Guarda-Mor será uma mais-valia para colmatar o défice existente.</p>
--	---

<p>4.1.3. Apreciação conclusiva sobre o enquadramento da proposta, indicando quais as suas vertentes/ações que convergem/promovem ou divergem/dificultam relativamente às disposições do PROT respetivo</p>	
<p><i>Sublinha-se que não constou do relatório do PP o enquadramento da proposta face às disposições do PROTAML</i></p> <p><i>As intenções subjacentes à elaboração do PP enquadram-se na Orientação territorial 1.3.5.5, contudo importaria face às carências de espaço público, de equipamentos e infraestruturas nas áreas urbanizáveis e em especial nas áreas urbanas mais densamente ocupadas - assegurar valores destinados àquelas funções urbanas superiores aos valores indicados na Portaria (atualmente Portaria MAOTDR n.2 216-B/2008 de 3/3) garantindo a qualificação do espaço público e a requalificação urbanística do território, o que não ocorreu integralmente.</i></p> <p><i>Considera-se que o modelo de ocupação adotado não se conforma integralmente com a estratégia metropolitana de desenvolvimento territorial constante do PROTAML, por ocupar com edificação/impermeabilização a área vital da ERPVA, e por interferência com o RJREN (cf. consta do ponto 3.4.2).</i></p> <p><i>Face ao acima exposto importaria que a proposta de PP fosse revista no sentido de enquadrar e conformar os respetivos objetivos e ações com as disposições do PROTAML.</i></p>	<p>R82. Acrescentou-se no Relatório o enquadramento do Plano face às disposições do PPROTAML. Considera-se que o Plano vai qualificar o espaço público e contribui significativamente para a requalificação urbanística do território.</p> <p>Não se considera estar a ocupar integralmente a área vital da ERPVA, dado que se contempla no Plano, o Parque Urbano como espaço verde de recreio informal e hortas urbanas, o que constitui um ónus, por se tratar da reconversão de uma área de génese ilegal e porque com essa medida se eliminam 63 das parcelas originais.</p> <p>Reafirma-se o facto de o Plano incidir sobre uma área de reconversão urbanística que foi delimitada como AUGI.</p> <p>O Plano foi revisto e enquadra-se nas disposições do PROTAML.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>4.2. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALMADA (RCM N.º 5/97, DE 14 DE JANEIRO ALTERADA PELA RCM 100/98 PUBLICADA A 4 DE AGOSTO)</p>	
<p>4.2.4. Apreciação global e conclusiva sobre a fundamentação e adequabilidade das alterações propostas</p>	
<p>Sublinha-se que não consta do relatório do PP a evidência do cumprimento de todas as disposições do PDM, particularmente não é inequívoca a identificação da superfície de espaço urbanizável face ao espaço de Verde de Proteção e Enquadramento.</p> <p>O Art.º 92 do RPDMA, determina que: "desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas em mais de 15% da edificabilidade obtida a partir do respetivo índice bruto, podem ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o número máximo de pisos e a tipologia dos edifícios, mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique outras soluções urbanísticas". Para aferir sobre esta possibilidade importa atender que o Art.º 92.º, insere-se na Secção II Subsecção I do RPDMA Espaços habitacionais, em Espaços urbanizáveis, pelo que não contempla a superfície de Espaços verdes de proteção e enquadramento (Secção VI). Considerando apenas o Espaço Urbanizável habitacional atual obtém-se uma edificabilidade de 49731mq (123556mq x 0.35x15) valor inferior aos 54190mq de área de construção propostos, pelo que desta perspetiva não se vislumbra que possam ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada ou o número máximo de pisos mediante a elaboração de um plano de pormenor. Não cumpre a edificabilidade máxima do solo, a densidade habitacional o índice de construção ou não cumpre sempre a área mínima do lote, nem o máximo de área total de construção no lote, nem o máximo de pisos.</p>	<p>R83.Procedeu-se à formalização/adequação do conteúdo material do Plano de acordo com as indicações dos pareceres.</p> <p>Alterou-se a área de construção no Plano, reduzindo-a em 3230m², de forma a respeitar nesse particular as disposições do PDMA. Com a diminuição da área de construção máxima prevista, o Plano conforma-se com o Art.º 92 do PDMA.</p> <p>A situação existente condicionou fortemente toda a proposta de reconversão urbanística: são ónus significativos a eliminação de 66 parcelas ilegais localizadas na área que, posteriormente à sua criação, foi integrada em REN e as 63 construções que, nos termos do plano, são a demolir.</p> <p>Houve da parte dos proprietários e da Comissão de Administração um esforço conjunto que levou a que muitos unissem as suas parcelas e prescindissem de parte da sua expectativa de construção. Para que a proposta de Plano se considerasse minimamente sustentável, criaram-se 8 edifícios multifamiliares de forma a compensar esses proprietários.</p> <p>Quatro destes edifícios (P1, P2, P3 e P4) têm 3 pisos mais cave e os outros quatro (P5, P6, P7 e P8) têm 2 pisos mais cave.</p> <p>A altura dos edifícios propostos cumpre a altura prevista no PDMA, com exceção dos 4 lotes para edifícios plurifamiliares.</p> <p>Nesta proposta reduziu-se a altura dos edifícios e o número de pisos.</p> <p>As questões relacionadas com a aplicabilidade da Lei das AUGI foram respondidas nas R10 e R11.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p><i>Não consta um índice máximo de impermeabilização por lote, nem sequer a percentagem máxima de ocupação para cada lote (plot).</i></p> <p><i>Não cumpre o Art.º91º do RPDMA altura máxima da fachada de 6,5m (valor omissa) tendo por base que são propostos edifícios com 3 e 4 pisos.</i></p> <p><i>Tal como se referiu sobre o conteúdo material (relatório do plano) nos termos dos artigos 6º,, 7º e 113º do Regulamento do PDMA, não se encontrou fundamento para enquadrar "Espaços verdes de proteção e enquadramento", como espaço urbano ou urbanizável, e de acordo com os elementos disponibilizados a área não classificada como urbana ou urbanizável (apesar de ser a menor parte) não está ocupada maioritariamente com construções destinadas a habitação própria, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no artigo 5º do RERUAUGI. Acresce que carecia de demonstração completa e detalhada no relatório do plano que a aplicação estrita das cedências e parâmetros urbanísticos aplicáveis, inviabilizam a operação de reconversão, pelo que não se vislumbra a possibilidade de enquadrar a presente reconversão no RERUAUGI designadamente no artigo 6º desse Regime.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>A aferição das regras e dos parâmetros do PP face ao PDM só é possível com a formalização/adequação do conteúdo material do plano nos termos anteriormente referidos. Contudo, face ao exposto, afigura-se que o PP não se conforma com o PDM, em particular com o disposto nos artigos 91º e 92º do RPDMA, não se encontrando fundamento para as eventuais alterações que se pretenda introduzir.</i></p>	<p>O quadro resumo dos parâmetros urbanísticos contemplados na proposta do PP, face aos valores permitidos de acordo com o PMOT em vigor, e demais legislação aplicável, encontra-se na R89.</p>
--	--

5. FUNDAMENTO TÉCNICO DAS PROPOSTAS APRESENTADAS

5.1. <i>Apreciação global e conclusiva sobre a coerência/convergência entre justificação, objetivos e ações propostas</i>	DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS
<p><i>A regularização e reconversão promovida pelo PP poderia contribuir positivamente para a melhoria das condições urbanísticas e ambientais da área da AUGI, sendo expectável! que a manter-se a situação atual, os impactes negativos atuais continuem a perpetuar-se e a intensificar-se.</i></p> <p><i>Neste contexto, realçam-se alguns aspetos positivos do plano, como sejam a demolição de construções em REN e a implementação de global de novas infraestruturas.</i></p> <p><i>Contudo, constata-se que os modelos de ocupação, de requalificação dos edifícios, de definição dos espaços exteriores e infraestruturas carecem de detalhada descrição e justificação (ou reformulação), adequados ao detalhe para o presente caso.</i></p>	<p>R84. A implementação do Plano vai alterar profundamente uma parte do território que é de génese ilegal e vai estrutura-lo de forma inequívoca conferindo regras urbanísticas e qualidade de vida a todos os utentes.</p> <p>Na reformulação da proposta eliminou-se um edifício multifamiliar, o lote P5.</p> <p>Eliminou-se um piso nos edifícios multifamiliares, com exceção do Lote P9 (Corresponde ao Lote P7 na proposta de 2013). Com esta alteração diminuiu-se a área de construção total e cumpre-se a área de construção máxima prevista na legislação que possibilita o acréscimo dos 15 %.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDR-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

<p>5.2. Os âmbitos/domínios ou ações que evidenciam lacunas/falhas ao nível da articulação/integração na caracterização e/ou na proposta</p>	
<p><i>Face ao que se depreende dos elementos constituintes da proposta, constata-se que num local condicionado pela REN e DPH, não se considera totalmente justificado o modelo de infraestruturação, a localização, dimensão e utilização propostas para os efeitos de implementação da presente proposta de Plano, que consubstancia um significativo aumento da impermeabilização, ocupação, utilização, densidade populacional e densidade habitacional, acrescido por deficiências face à Portaria MAOTDR nº 216-B/2008 de 3/3, RJGT, RJREN, RERUAUGI, RGR, Decretos Regulamentares 9 e 11/2009, Lei 38/2004 de 18/8 e DL 163/2006 de 8/8, conformidade com o PDMA ou com o PROTAML.</i></p>	<p>R85. A Área de Intervenção foi objeto de divisão nos anos 70 e foram comercializadas 401 parcelas com uma ocupação total dos espaços livres, incluindo a área de REN. A presente proposta de Plano consubstancia uma significativa diminuição da impermeabilização, ocupação e densidade populacional e densidade habitacional</p>
<p><i>Para os efeitos previstos nos Art.º 4.º 91.e 92.e do RJGT a proposta apresentada não foi devidamente desenvolvida/fundamentada.</i></p>	<p>R86.A proposta de Plano foi reformulada e foi devidamente corrigida, desenvolvida e fundamentada.</p>
<p><i>Sublinha-se a indefinição do enquadramento no PDM das situações (existentes/propostas), justificação do regime exceçional para alterar o PDM ao abrigo do RERUAUGI, inadequação parcial dos percursos (viários e pedonais), a indefinição integral de todos os parâmetros urbanísticos (designadamente índices de ocupação e de impermeabilização, ou alturas de fachada) a indefinição das cores e materiais a utilizar, bem como o enquadramento nos elementos constituintes do PP das ações de demolição previstas, o que são importantes deficiências nos termos das alíneas c), d), e) e f) do nº 1 do artigo 91º do RJGT.</i></p>	<p>R87.O Plano foi reformulado e dá resposta às alíneas c),d), e) e f)do art.º 91º do RJGT.</p>

Rede Viária-Dimensionamento das vias e Portaria 216/2008

R88

Relativamente à questão mencionada sobre o não cumprimento da Portaria 216/2008 no que respeita ao dimensionamento das vias, nomeadamente sobre a existência de vias com dimensão inferior ao estipulado na mesma, e passeios que não cumprem o mínimo de 1,60m.

Sobre este assunto importa antes de mais referir a existência de um conjunto alargado de legislação e regulamentos que regulam esta matéria, e que refere dimensões de vias e passeios com dimensões diferenciadas, nomeadamente o DL 163/2006, o Código das Estradas, a Portaria 216-B/2008, a Lei de Segurança contra incêndios e o RUMA. A própria dimensão de passeios varia entre a Portaria 216-B/2008 e o DL 163/2006, a primeira considerando a dimensão de 1,60m e a segunda 1,50m para vias principais e vias distribuidoras. Sumariamente elenca-se um resumo das legislações referidas.

A – A Portaria nº216-B/2008 refere no Quadro II-Parâmetros de dimensionamento um perfil tipo $\geq 9,7m$; faixa de rodagem = 6,5m; Passeio = 1,60 (x2); Estacionamento= (2,50m) x2 (opcional); caldeiras para árvores =(1,0m) x2 (opcional)

B - O DL 163/2006 refere no Capítulo 1 – Via Pública, secção 1.1. – Percurso acessível:

1.1.1. - As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa, (...)

1.1.2 - A rede de percursos pedonais acessíveis deve ser contínua e coerente, abranger toda a área urbanizada e estar articulada com as atividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado.

Secção 1.2 - Passeios e caminhos de peões:

1.2.1 - Os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m.

C - O RUMA refere o seguinte no seu artigo. 32º - Rede Viária

O conceito, traçado e características das vias devem promover a integração e articulação entre os espaços urbanos existentes e as zonas de expansão urbana e responder aos seguintes objetivos urbanísticos:

- a) Assegurar uma correta articulação com os nós que pretendem ligar e uma clara hierarquização e continuidade entre as diversas tipologias de vias e os padrões de deslocação existentes ou definidos pela Câmara Municipal;
- b) Garantir a segurança e funcionalidade da circulação de peões, bicicletas e veículos motorizados, considerando o efeito do desenho das vias na velocidade do tráfego;

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

- c) Gerar fluxos de tráfego rodoviário que minimizem a poluição atmosférica e o ruído, em níveis adequados aos usos e dentro dos valores legais admissíveis.
- d) Promover a interligação da rede de espaços públicos e percursos pedonais, cicláveis e rodoviários, dando particular atenção à eliminação de obstáculos à circulação de pessoas com necessidades especiais de mobilidade;
- e) Promover o uso do transporte público e de modos suaves de deslocação como parte fundamental na estratégia de acessibilidade associada à implementação dos projectos;
- f) Assegurar a sua durabilidade e facilidade de manutenção.

D – O Código das Estradas aprovado pela Lei nº72/2013 refere na alínea bb) do artigo 1.º Definições legais, e no artigo 78, as «Zona de coexistência».

Artigo 1.º — alínea bb) «Zona de coexistência» - zona da via pública especialmente concebida para utilização partilhada por peões e veículos, onde vigoram regras especiais de trânsito e sinalizada como tal.

Artigo 78.º -A - Zonas de coexistência

1 — Na zona de coexistência devem ser observadas as seguintes regras:

- a) Os utilizadores vulneráveis podem utilizar toda a largura da via pública;
- b) É permitida a realização de jogos na via pública;
- c) Os condutores não devem comprometer a segurança ou a comodidade dos demais utentes da via pública, devendo parar se necessário;
- d) Os utilizadores vulneráveis devem abster-se de atos que impeçam ou embaracem desnecessariamente o trânsito de veículos;
- e) É proibido o estacionamento, salvo nos locais onde tal for autorizado por sinalização;
- f) O condutor que saia de uma zona residencial ou de coexistência deve ceder passagem aos restantes veículos.

2 — Na regulamentação das zonas de coexistência devem observar -se as regras fundamentais de desenho urbano da via pública a aplicar nas referidas zonas, tendo por base os princípios do desenho inclusivo, considerando as necessidades dos utilizadores vulneráveis, inclusive com a definição de uma plataforma única, onde não existam separações físicas de nível entre os espaços destinados aos diferentes modos de deslocação.

As vias do plano que não apresentam as dimensões de acordo com a Portaria 216-B/2008 correspondem a vias de acesso local. Trata-se de vias que têm como função o acesso à zona residencial, com uma utilização maioritariamente para os habitantes.

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Os parâmetros de dimensionamento referidos no quadro II, da Portaria nº216-B/2008 não são compatíveis com territórios com pré-existências tal como o presente caso com origem em génese ilegal, e com AUGI constituída. As construções existentes a manter não permitem a integração de perfis-tipo com mínimos de 9,70m. Existem um conjunto de lotes que confrontam nomeadamente os lotes 214 com o 198, 243 com o 238, 194 com o 148, 141 com o 136, 128 com o 123, e que restringem a dimensão do perfil a adotar.

No que respeita aos passeios, não se tratando nem de uma Via Principal nem de uma Via Distribuidora conforme preconiza o DL 163/2006 mas sim uma via de acesso local, considera-se que não é enquadrada na secção 1.2 da referida legislação. Neste sentido procurou-se adotar uma tipologia de via que se adequasse às características e constrangimentos em presença, nomeadamente as pré-existências de conjunto de fogos que confrontam e restringem a implantação dos perfis.

A metodologia adotada para o dimensionamento das vias do plano teve como base a correta articulação e hierarquização da rede viária daquele território com as especificidades e constrangimentos inerentes à sua génese ilegal, garantindo a continuidade entre as diversas tipologias de vias em presença. Para o efeito foi desenvolvido um estudo viário que abrangeu não só a área de intervenção do plano como também todo o território envolvente.

A tipologia de via adotada é uma via de acesso local que se considerou ser aquela que garante a segurança e funcionalidade da circulação de peões, bicicletas e veículos motorizados, através da redução da velocidade do tráfego, minimizando a poluição atmosférica e o ruído, em níveis adequados aos usos em presença, o uso residencial. Uma via mista com utilização partilhada de veículos e peões, ou zona de coexistência. Esta proposta é suportada com base no Código das Estradas aprovado pela Lei nº72/2013, nos termos da alínea bb) do artigo 1.º Definições legais, onde é referida a «Zona de coexistência» — zona da via pública especialmente concebida para utilização partilhada por peões e veículos, onde vigoram regras especiais de trânsito e sinalizada como tal, e artigo 78-A – Zonas de Coexistência.

A intervenção tem como objetivo a redução da velocidade nestas vias locais onde as crianças podem brincar e também a organização dos espaços para estacionamento a fim de evitar situações abusivas. Desta forma foram propostas um conjunto de vias mais estreitas, marcadas com pavimento diferenciado com obstáculos, tipo árvores, ou outro mobiliário urbano que marquem a localização dos estacionamentos informalmente, tendo em atenção as entradas das garagens, e principalmente tendo sempre em atenção o fator segurança.

É referido ainda no nº2 do artigoº78-A do Código das Estradas que «Na regulamentação das zonas de coexistência devem observar -se as regras fundamentais de desenho urbano da via pública a aplicar nas referidas zonas, tendo por base os princípios do desenho inclusivo, considerando as necessidades dos utilizadores vulneráveis, inclusive com a definição de uma plataforma única, onde não existam separações físicas de nível entre os espaços destinados aos diferentes modos de deslocação.»

Ao aumentar a faixa de rodagem estamos necessariamente a contribuir para o aumento da velocidade e conseqüentemente a redução da segurança dos peões, indo contra o princípio de redução de velocidade de tráfego preconizado na alínea b) do artigo 32º do RUMA.

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Quadro resumo dos parâmetros urbanísticos contemplados na proposta do PP, face aos valores permitidos de acordo com o PMOT em vigor, e demais legislação aplicável.

R89				
PARÂMETRO	Existente	Proposto	Permitido	Nova Proposta - Aditamento Maio 2015
Área de Intervenção (MQ)	ND	160 000 (FDE) (PI)	O existente	
Espaço Urbanizável habitacional, de baixa densidade, não programado (MQ)	ND	123556(REN)	O existente	124 405 m ²
Espaço Verde de Proteção e Enquadramento (MQ)	ND	36444(REN)	O existente	35 552 m ²
Espaço Residencial (após alteração do PDM) (MQ).		133000(PI) 132780 (Rel.)	O existente	133 450 m ²
Espaço Verde (após alteração do PDM) (MQ).		27000(PI) 27220 (Rel.)	O existente	26 550 m ²
Espaços verdes e de utilização coletiva (MQ)	ND	27024 (PI)	10485(F)	26 550 m ²
Equipamentos de utilização coletiva (MQ)	ND	0	12898 (P)	1 Lote equipamento social
Área total dos lotes (MQ)		92231		91 930 m ²
Área total de impermeabilização (MQ)	ND	56958,30 (FDE)	—	96 164 m ²
Área total de implantação (MQ)	ND	33469,50 (FDE)	—	40 415,01 m ²
Área total de construção (AC) (MQ)	ND	54190 (PI)	-	50 960 m ²
Volume (MC)	ND	162570(FDE)	—	152 880 m ²

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Edificabilidade do solo índice bruto (MQ)	ND	54190	51 168,19 m ² Art. °92. do PDM	50 960 m ²
Área mínima do lote (valor médio) (MQ)		92231/280=329	400 – Art°91 do PDM	91 930 m ² / 280 lotes = 328,3m ² N°2 Art. 91 –As dimensões mínimas dos lotes definidas no n°1 não se aplicam aos lotes já legalmente constituídos e aos processos de loteamento relativos à reconversão de bairros clandestinos* nos casos em que 25% dos lotes já se encontrem edificados.
Área total de construção no lote (EAj) (MQ)	ND	745 (P1, P5)	320 -Art.°91 do PDM	Há 1 lote (P9) que tem 660m ² e 8 lotes plurifamiliares que têm 480 m ² . Trata-se da proposta de alteração ao art.°91
N° máximo de pisos (N)	ND	4+cv. (PI)	2 – Art.° 91 do PDM	3p+cv Proposta de alteração ao art.°91
Altura máxima da fachada (M)	ND	?	6,5m-Art.°91 do PDM	9m (para 7 lotes) Proposta de alteração ao art.°91
Percentagem de ocupação do lote (plot)	ND	?	30%- Art.°91 do PDM	A impl / sup. Lote=36685/88199=0,42 - 42%
Índice de impermeabilização	ND	0,42 0,62(FDE)	—	72 % - Contabilizado à superfície urbanizável 60 % - Contabilizado à área total do plano com REN
Índice de implantação (ocupação)	ND	0,25 36 (?) (FDE)	—	30,2
Índice de construção (utilização) (bruto) (ib)	ND	0.40 0,4 KPI)	0.35 -Art.91 do PDM 0.15 do art. 92	0,38 Com a aplicação da majoração do art.92°
Índice volumétrico	ND	1.76 (FDE)	—	1,24
AC Uso habitacional (MQ)	ND	52110 (FDE) (PI)		49 160 m ²
AC Uso comércio (MQ)	ND	2080 (FDE) (PI)	—	1 800 m ²
Número total de habitantes	73 (FDE)	1158 (FDE)	—	891 hab

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECER DA CCDD-LVT NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

Densidade Populacional (max) (hab / ha)	ND	88(PI)		67 hab
N.º de lotes/parcelas	401 (FDE)	280(FDE)	—	279 Lotes
Número de unidades comerciais		20 (PI)	—	16 UC
Número total de fogos	ND	353 (FDE)	—	330 Fogos
Densidade Habitacional (max) (fog/ha) (bruta)	ND	26,5 (PI)	25f/ha Artº91 do PDM	26,6 Proposta de alteração ao art.º91
Largura da faixa de rodagem (M)	ND	4,5;5,1;6,0;6,5;	6.5 (P)	6,5m; 6,0m Ver anexo Regulamento – perfis transversais tipo e justificação no quadro
Largura dos passeios (M)	ND	0,0;1,4;1,6;1,8;2,0; 3,0;	1.6 (P)	De 1,60m a 3,85m
N.º total de estacionamento	ND	803(FDE) (PI)	916(P)	801 (157+644 - contabilizado nos termos do artº126 do PDMA não se aplicando a portaria)
N.º estacionamento pesados	ND	0	—	- -
N.º estacionamento ligeiros	ND	803	916(P)	801 (contabilizado nos termos do artº126 do PDMA, não se aplicando a portaria216-B/2008)
N.º de estacionamento público	ND	160 (FDE) (PI)	141 (P)	157
N.º de estacionamento privativo	ND	643 (FDE) (PI)	775(P)	644 (contabilizado nos termos do artº126 do PDMA não se aplicando a portaria 216-B/2008)

Observações: — omissis; (P) Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008 de 3/3 ; ND-Não disponibilizado. FDE- Ficha de Dados Estatísticos; (PI) - Planta de implantação;

Rel.-Relatório; PDM- Plano Diretor Municipal de Almada. REN-processo de alteração da REN

6. CONCLUSÃO

<p>Nos termos e para os efeitos do RJIGT, e tendo por base todos os domínios atrás apreciados, emite-se parecer desfavorável por força das desconformidades legais/regulamentares no âmbito do:</p>	<p>DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS</p>
<p><i>RJIGT, deficiente instrução, deficiente conteúdo material e documental com implicações na apreciação da proposta (cf. exposto no ponto 3.2.2);</i></p> <p><i>Decretos Regulamentares 9 e 11 de 29/5</i></p> <p><i>REN, Nos termos e para os efeitos do RJIGT não há condições para a emissão de parecer favorável por força do RJREN</i></p> <p><i>IGT-ausência de enquadramento e confrontação nas disposições do PROTAML</i></p> <p><i>Desconformidade com algumas disposições do PDM de Almada</i></p>	<p>R89.A C.M.A. integrou no Plano o Estudo das Acessibilidades.</p> <p>Retificou e deu resposta aos aspetos/questões enunciados de forma a corrigir o seu conteúdo material e documental, tendo em consideração os Decretos Regulamentares 9 e 11 de 29/ 5.</p> <p>Apresenta o enquadramento e confrontação com as disposições do PROTAML procedeu às alterações necessárias para estar em conformidade com o P.D.M.A. salvaguardando as exceções identificadas no Regulamento.</p> <p>Com as retificações efetuadas, considera-se que o Plano reúne condições para consulta pública.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

ENTIDADE	TEOR DO PARECER (EXTRATO)	DESCRIÇÃO/JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES
APA	<p><i>Q1. A fundamentação que é apresentada sobre a alteração proposta na delimitação das zonas ameaçadas por cheias não é suficiente, tendo sido referido pelos representantes da Câmara Municipal de Almada, na conferência de serviços, que se baseava num estudo hidrológico e hidráulico, aspeto que não é incluído no relatório apresentado, considerando-se que esta questão deverá ser esclarecida no relatório.</i></p>	<p>RE1. Inseriu-se no Plano o Estudo Hidrológico que define as zonas ameaçadas pelas cheias.</p>
	<p><i>Q2. A alteração no traçado do curso de água, também não é devidamente esclarecida nos elementos enviados, sendo que, na reunião ficou claro que se trata apenas de uma questão relacionada com diferença de escalas da cartografia usada, pelo que se considera que embora deva ser confirmada e melhor fundamentada no relatório, não existe nada a opor.</i></p>	<p>RE2. Não houve qualquer alteração à linha de água, sendo que o traçado inicial definido anteriormente, não se encontrava de acordo com o existente, fazendo este Plano a definição exata do traçado do curso de água.</p>
	<p><i>Q3. Regulamento</i></p> <p><i>Considera-se que o regulamento deverá conter disposições relativas a cada classe de espaço designadamente Espaços residenciais e Espaços Verdes.</i></p> <p><i>Relativamente aos Espaços Residenciais pretende-se que sejam acauteladas no articulado relativo a esta área, as seguintes normas:</i></p> <p><i>«Na fase de projeto deverá ser assegurada a implementação das medidas adequadas constantes do programa nacional do uso eficiente da água (PNUEA).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>▪ Não deverá ser permitida a impermeabilização dos lotes para além da área de implantação da construção prevista. Todos os materiais utilizados na pavimentação dos espaços remanescentes devem ter um índice de permeabilidade elevado.</i> 	<p>RE3. Foram integradas no Regulamento e Relatório as disposições mencionadas.</p> <p>O RUMA, Regulamento Urbanístico do Município de Almada, documento orientador e normativo dos processos de urbanização e edificação incentiva e contempla a observação de medidas de uso eficiente da água constantes do PNUEA</p> <p>Neste regulamento do PP, além de medidas específicas de regulamentação sobre as áreas permeáveis nos lotes sem construções existentes, procede-se à remissão para o RUMA no que concerne à observância de requisitos de projeto da urbanização e das edificações constantes desse regulamento.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>No caso de ocupações em áreas com risco de inundação deverão ser incluídas medidas de minimização dos efeitos das cheias.</i> <p><i>Relativamente aos Espaços Verdes pretende-se que sejam acauteladas no articulado relativo a esta área, as seguintes normas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Uso de técnicas construtivas de engenharia biofísica na requalificação da linha de água;</i> ▪ <i>Não permissão de construções;</i> ▪ <i>Utilização de materiais permeáveis no pavimento da rede ciclável pedonal;</i> ▪ <i>Normas relativas às hortas urbanas, já inscritas na atual versão do regulamento</i> 	
	<p><i>Q4. Planta de Condicionantes</i></p> <p><i>Servidões e restrições de utilidade pública - Deverá ser retificada de modo a identificar também a margem do curso de água, uma vez que existe uma servidão sobre os leitos e as margens dos cursos de água (Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro), neste caso a margem terá a largura de 10 m Q5.</i></p>	<p>RE4. Acrescentou-se na Planta de Condicionantes a servidão sobre o leito e as margens do curso de água.</p>
	<p><i>Planta de Implantação</i></p> <p><i>As hortas urbanas deverão ser preferencialmente instaladas em áreas em que os riscos de inundação são menores, que corresponderá à zona com cotas mais elevadas.</i></p> <p><i>A delimitação da zona ameaçada por cheias deverá ser representada nesta planta dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de Novembro.</i></p>	<p>RE5. Instalaram-se as hortas urbanas na zona de cotas mais elevadas.</p> <p>Indicou-se na Planta de Implantação a zona ameaçada pelas cheias (ZAC).</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p><i>Q6. Deverá ser assegurada a capacidade de vazão no troço imediatamente a jusante da ligação à vala, de modo a comportar o caudal de ponta proveniente da drenagem da área de intervenção e tendo presente o eventual acréscimo de caudal associado ao aumento da área de impermeabilização. A capacidade das passagens hidráulicas deverá estar dimensionada para o caudal centenário (tendo em conta a drenagem das águas pluviais provenientes da área deste PP).</i></p>	<p>RE6. Os SMAS de Almada dispõem já de estudo-prévio da drenagem pluvial da sub-bacia do Guarda-Mor contemplando a passagem hidráulica sob a EN10-1 (estrada da Sobreda). Esta obra será objeto de projeto de execução integrado nos projetos de infraestruturas da área do PP, considerando o caudal centenário.</p>
	<p><i>Q7. Curso de água</i> <i>A preservação e mesmo a requalificação da linha de água parecem estar asseguradas na proposta apresentada, sendo no entanto aconselhável o uso de técnicas construtivas com utilização de materiais naturais (nos elementos do Plano é proposto que a linha de drenagem pluvial será constituída por uma vala revestida a enrocamento ou colchões RENO).</i></p>	<p>RE7. Os projetos de infraestruturas asseguram a requalificação da linha de água e o seu redimensionamento para garantir o escoamento do caudal centenário.</p> <p>No estudo-prévio existente nos SMAS de Almada consideram-se duas opções, tendo em conta a inclinação relativamente elevada de alguns troços do seu perfil longitudinal que chega a atingir os 3% e o risco daí decorrente de erosão: ou revestimento a enrocamento com quedas regulares ao longo do seu trajeto de forma a diminuir a inclinação dos seus troços e por consequência da velocidade da água, ou manutenção do perfil longitudinal existente recorrendo-se ao revestimento do leito e taludes da vala com colchões Reno, garantindo assim a resistência à erosão provocada pelo escoamento das águas.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p><i>Q8. O parecer é favorável, sendo no entanto referido relativamente às Zonas Ameaçadas pelas Cheias que a fundamentação que apresentada não é suficiente, considerando-se que esta questão deverá ser esclarecida no relatório.</i></p>	<p>RE8. Em anexo apresenta-se estudo sumário do escoamento pluvial pela sub-bacia do Guarda-Mor (Estudo Hidrológico) para as novas condições decorrentes da execução do PP que delimita a ZAC, verificando-se que a mesma não é ocupada com construções.</p>
--	--	--

	<p>PARECER DESFAVORÁVEL: DEVIDO À BASE CARTOGRÁFICA UTILIZADA</p>	<p>DESCRIÇÃO/JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES</p>
<p>DGT</p>	<p>2. Cartografia 2.1 A cartografia não é homologada Dentro da área do limite deste projeto não existem vértices geodésicos nem marcas de nivelamento. Sendo assim, este projeto não constitui impedimento para as atividades geodésicas desenvolvidas por esta Direção-Geral.</p>	<p>RE9.A cartografia utilizada no Plano foi substituída pela cartografia homologada no sistema de coordenadas ETRS89/PT-TM06</p>
	<p>Q2. 2.2 A legenda das peças gráficas não respeita os requisitos constantes nos artigos 6º e 7º do DR n.10/2009</p>	<p>RE10.A legenda do Plano respeita os art.º 6 e 7º do DR nº 10/2009</p>
	<p>Q3. 2.3 Existência de peças cartográficas com as coordenadas introduzidas no interior do conteúdo cartográfico com legibilidade muito deficiente, em vez de introduzidas na parte exterior da cercadura cartográfica.</p>	<p>RE11.Melhorou-se a legibilidade das peças cartográficas.</p>
	<p>Q4. 2.4. Os Mapas de Ruído enviados apresentam as mesmas deficiências das restantes peças cartográficas, sendo que nestes nem quadrícula, nem coordenadas nem precisão Posicional Nominal estão representadas.</p>	<p>RE12.As peças desenhadas foram corrigidas.</p>
	<p>Q5. 2.5.Existencia de peças gráficas reproduzidas à escala 1:5000 o que contraria o estipulado no art-8 do DR nº10/2009</p>	<p>RE13.As peças desenhadas foram corrigidas.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p>Q6. 2.6. <i>A entidade Arquival – Arquitectura e Urbanismo, Lda, não está registada para executar cartografia temática de base topográfica, o que contraria o disposto no DL202/2007 pelo que as peças gráficas por ela produzidas não têm valor legal para fins de utilização pública.</i></p>	<p>RE14. A entidade Arquival-Arquitectura e Urbanismo, Ltd cumpre as disposições legais, para executar cartografia temática de base cartográfica.</p>
	<p>Q7. 3. <i>Limites Administrativos</i> 3.1. <i>As peças desenhadas não contêm a representação dos limites administrativos nem referencia aos mesmos, nem à versão da CAOP utilizada. No ficheiro (...) é referido o motivo pelo qual os limites administrativos não foram incluídos na altura</i></p>	<p>RE15. O limite do plano insere-se completa e estritamente dentro da união das Freguesias da Charneca de Caparica e Sobreda, sem tocar no seu limite.</p>
	<p>Q8. 3.2. <i>Este plano insere-se na União de Freguesias de Charneca de Caparica e Sobreda do Município de Almada, sendo que o limite do plano engloba parte do limite administrativo da referida freguesia, pelo que este limite deve ser representado nas peças desenhadas e referido nas legendas devendo igualmente ser indicada a versão da CAOP utilizada</i></p>	<p>RE16. Os limites administrativos foram integrados na Planta de Enquadramento.</p>
	<p>Q9. 3.3 <i>De acordo com o estipulado no art. 3º do Decreto Regulamentar nº10/2009, de 29 de maio, os limites administrativos utilizados nestes planos devem ser os constantes na versão da CAOP disponível à data da sua deliberação, no mesmo sistema de referência da cartografia de base, não havendo impedimento na utilização de uma versão da CAOP posterior, no caso de ocorrerem atualizações.</i></p>	<p>RE17. Resposta no RE16</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES E CONDICIONANTES EXPOSTAS NO PARECER		
Fator Ambiental Geologia – Geomorfologia no Plano de Pormenor		
LNEG	<i>Q1. A documentação analisada não inclui uma caracterização do descritor Geologia – Geomorfologia, ou um Relatório Ambiental correspondente ao contexto geológico regional e local em que se insere o Plano de Pormenor. Esta ausência de informação constitui uma lacuna.</i>	RE18. Inclui-se no relatório a breve caracterização do descritor Geologia – Geomorfologia.
	<i>. Q2. Por seu turno o Regulamento, que rege as intervenções previstas no Plano, não apresenta também qualquer artigo cobrindo os descritores geológicos, embora alguns aspetos estejam referidos no Regulamento do PDM de Almada, como é o caso do património geológico.</i>	RE19. Incluiu-se no regulamento um artigo: “ O conjunto de trabalhos a realizar e as soluções construtivas a utilizar devem suportar-se numa caracterização e avaliação rigorosas das condicionantes geológicas e geotécnicas dos locais.”
	<i>O LNEG valida o Plano de Pormenor, atribuindo parecer favorável condicionado à inclusão de uma caracterização da situação de referência do descritor Geologia- Geomorfologia, concretamente no que concerne à geomorfologia, geologia, litostratigrafia, geotecnica, riscos geológicos e hidrogeologia, tendo em consideração que a afetação do terreno incluirá escavações e fundações, as quais, mesmo que pouco relevantes, poderão ter alguma influência na estabilidade dos terrenos e no aquífero presente.</i>	RE20. Inclui-se no relatório uma caracterização sumária sobre os descritores geológicos
	<i>Na implementação da obra deverão ser tidas em consideração as características geotécnicas locais, inclusive porque se continuam a registar no país ocorrências que demonstram que não deixa de ser conveniente alertar para os cuidados construtivos a ter, mesmo em empreendimentos aparentemente pouco impactantes</i>	RE21. Incluiu-se no regulamento um artigo: “O conjunto de trabalhos a realizar e as soluções construtivas a utilizar devem suportar-se numa caracterização e avaliação rigorosas das condicionantes geológicas e geotécnicas dos locais.”

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL COM RECOMENDAÇÕES		
EDP	<p>1. Os documentos entregues nada referem quanto às potências a considerar para a alimentação de eventuais novas construções, pelo que não foi possível avaliar as condições de alimentação. Contudo, face ao número de novos edifícios previstos, terá que ser considerada a construção de novos postos de Transformação de Serviço Público, a instalar em local a acordar previamente com a EDP Distribuição, com acesso direto através da via pública.</p>	<p>RE22. Os projetos de infraestruturas acompanham o plano e indicam as potências consideradas e o nº de postos de transformação necessários. Foram previstos 3 Postos de Transformação de Serviço Público.</p>
	<p>Nas interferências com redes aéreas de MT, terá de ser respeitado o regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão.</p>	<p>RE23. Não há redes aéreas de MT na Quinta do Guarda-Mor</p>
CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES E CONDICIONANTES EXPOSTAS NO PARECER		
ARS LVT	<p>No que respeita à vertente de saúde pública emite-se parecer favorável, observando as seguintes áreas mais relevantes para a saúde e bem-estar:</p> <ul style="list-style-type: none"> Resíduos sólidos urbanos <p>Não é referida a recolha de resíduos sólidos urbanos. Deverão ser previstos ecopontos e contentores para recolha dos resíduos produzidos, localizados e instalados para que não provoquem situações de insalubridade.</p> <p>Qualidade do ar</p> <p>Nos elementos apresentados não são referidas eventuais fontes de degradação da qualidade do ar, para além da circulação automóvel.</p>	<p>RE24. Os ecopontos estão previstos e indicados na Planta de Implantação e na Planta de Mobiliário Urbano, em Espaço Público, desenho V2.13 Qualidade do ar:</p> <p>Não existem outras fontes de degradação da qualidade do ar na envolvente.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p><i>Radiações eletromagnéticas</i></p> <p><i>Caso seja prevista a implantação de linhas de alta tensão e estações base de telecomunicações na área em apreciação:</i></p> <p><i>b) Dar cumprimento às condições técnicas a que devem obedecer o estabelecimento (distâncias mínimas de segurança a edifícios, estradas, árvores e obstáculos) e a exploração das instalações elétricas (linhas elétricas aéreas ou subterrâneas), com vista à proteção de pessoas e bens, estabelecidas no Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro que aprova o Regulamento de Segurança das Linhas Elétricas de Alta Tensão;</i></p> <p><i>Dar cumprimento à Portaria n.º 1421/2004 de 23 de Novembro, relativa à limitação da exposição da população aos campos eletromagnéticos (OHÍ-BOOGH^h), que adota os níveis de referência da Recomendação do Conselho n.º 1999/519/CG de 12 de Julho, para os campos elétricos e magnético a diferentes frequências.</i></p>	<p>RE25. Não se encontra prevista a implantação de linhas de alta tensão e estações base de telecomunicações na área do Plano</p>
	<p><i>Zonas Verdes e proteção de ondas de calor</i></p> <p><i>As espécies arbóreas a plantar devem acautelar não serem causadoras de alergias e serem autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional,</i></p> <p><i>Estão previstas a melhoria do acesso a peões e áreas verdes de acesso pedestre, facilitando o seu bem-estar da população e a prática de exercício físico.</i></p> <p><i>Tendo em conta as previsíveis alterações climáticas com aumento de temperatura e de intensidade, frequência e duração de ondas de calor, será de procurar sombrear os passeios e percursos pedestres, utilizando adequadas soluções arquitetónicas e a plantação de corredores arbóreos</i></p> <p><i>© Proliferação de vetores (mosquitos)</i></p>	<p>RE26. Acrescentou-se um ponto de salvaguarda, do conforto e acessibilidade dos percursos pedestres.</p> <p>Acrescentou-se um ponto no Regulamento das Hortas Urbanas relativo às águas estagnadas.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p><i>Na linha de água existente não deverão existir condições para o desenvolvimento de mosquitos. Igualmente deverão ser evitadas águas estagnadas destinadas a rega das hortas urbanas. No normativo de funcionamento a ser elaborado pela Câmara Municipal de Almada esta situação deverá estar acautelada.</i></p>	
	<p>ESPAÇOS DE JOGO E RECREIO</p> <p><i>Julgamos ser de prever 3 instalação de espaços de jogo e recreio e de atividade física informal para os diferentes estratos etários devem de estar de acordo com o estabelecido no Decreto-lei n.º 379/97 de 27 de Dezembro e normalização conexas.</i></p>	<p>RE27.Foi criado um Parque Urbano na zona verde que possibilita vários tipos de atividades lúdicas e físicas informais, vocacionado para o estar e o lazer. Os equipamentos a localizar serão aferidos em sede de projeto de especialidades.</p>
	<p>CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES E CONDICIONANTES EXPOSTAS NO PARECER</p>	
D.G.P.C.	<p>2.1. Património Cultural</p> <p><i>O presente Relatório não inclui a caracterização da situação de referência do património cultural.</i></p> <p><i>A área de incidência em questão não integrar qualquer imóvel classificado e/ou em vias de classificação, nem está abrangida por qualquer zona de proteção. Entende-se contudo no presente âmbito, ser de considerar todo o património edificado de valor patrimonial relevante, eventuais ocorrências arqueológicas, bem como outros bens de valor patrimonial, nomeadamente de cariz arquitetónico ou etnográfico, eventualmente a identificar e que constituam referências da memória histórica e da identidade dos diferentes lugares envolvidos.</i></p>	<p>RE28.Na Planta de Enquadramento são indicados os Equipamentos e Imóveis relevantes na área envolvente, confirmando a não existência de imóveis classificados na área do Plano.</p>
	<p><i>No que Concerne ao Regulamento constata-se a ausência de normas respeitantes ao património, pelo que se considera que deve integrar um Título/ Capítulo denominado Valores Culturais, o qual deve contemplar artigos relativos à salvaguarda de eventuais inventariados na área do PP, bem como</i></p>	<p>RE29.Integrou-se no Regulamento um artigo sobre os valores culturais.</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p><i>eventual património arqueológico que venha a ser identificado na fase de obras, sugerindo-se a seguinte redação:</i></p> <p><i>I) Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico.</i></p> <p><i>II) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de obras, de iniciativa particular ou entidades públicas, na área do Plano, é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade da Tutela do Património, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável À proteção e valorização do património cultural.</i></p> <p><i>III) O tempo de duração efetiva da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras previstas na legislação em vigor.</i></p> <p><i>IV) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da Tutela competente.</i></p> <p><i>V) A realização de trabalhos arqueológicos é obrigatoriamente dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras promovidas por entidades públicas, quer em obras promovidas por particulares.</i></p> <p><i>VI) As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, de acordo com a legislação em vigor</i></p>	
--	---	--

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

	<p>3. CONSIDERAÇÕES</p> <p><i>Face ao exposto, relativamente à salvaguarda do património arqueológico e dos restantes valores culturais, e, atendendo ao disposto no nº 1 do Artigo 799 da Lei nº 107/2001 de 8 de setembro e na alínea b) do Artigo 42, alínea e) do Artigo 102, Artigo 152 e alínea a) do Artigo 889 do Decreto-Lei 380/99 de 12 de setembro com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 46/2009 de 20 de fevereiro, emite-se parecer favorável condicionado a, designadamente:</i></p> <p><i>a) Integração no Relatório do PP de caracterização genérica do património cultural</i></p> <p><i>; b) Integração no Regulamento de um Artigo referente a Valores Culturais, bem como do articulado proposto para a salvaguarda do património arqueológico/etnográfico eventualmente a inventariar no âmbito da caracterização do património cultural e daquele que ainda venha a ser identificado na área do PPRUQGM</i></p>	<p>RE30.Resposta em RE29.</p>
<p>M.D.N.</p>	<p>CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL</p>	
	<p><i>(...) não se coloca qualquer objeção à sua execução. Contudo, refere-se que todos os pedidos de construção e viabilidade, para as áreas sujeitas a servidão, deverão ser submetidos à apreciação destes serviços.</i></p>	
<p>GALP</p>	<p>CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL</p>	

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

ENERGIA	<i>Como a rede de gás natural da Setgás se encontra nas proximidades da Quinta do Guarda-Mor Sobreda - Almada - Setúbal, a rede de distribuição equacionada neste Plano de Pormenor deve ser dimensionada e preparada para a ligação ao projeto global de gás natural.</i>	
I.M.T.	O INSTITUTO NO ÂMBITO DAS SUAS COMPETÊNCIAS NO QUE CONCERNE ÀS INFRAESTRUTURAS RODOVIÁRIAS NADA TEM A COMENTAR.	
	<i>(...)... verificando-se que a área de intervenção do "Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor", não é interferida por rede rodoviária nacional, estradas regionais ou estradas desclassificadas ainda sob jurisdição da EP,SA, este Instituto no âmbito das suas competências no que concerne às infraestruturas rodoviárias nada tem a comentar.</i>	
	CONCLUSÃO: PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES E CONDICIONANTES EXPOSTAS NO PARECER	
	<i>Avaliação Ambiental Estratégica – A ANPC concorda com os fundamentos que concluem pela não sujeição do Plano ao procedimento de Avaliação Ambiental.</i>	
A.N.P.C.	<i>Proposta de Plano - Não temos objeções à reconversão proposta. No entanto dado que os elementos do plano não apresentam quaisquer referências relativamente aos descritores analisados pela ANPC, designadamente Riscos Naturais e Tecnológicos, importa fundamentar a sua ausência. Para o efeito sugere-se a consulta ao PDM de Almada e ao Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil.</i>	<p>RE31.Quanto a riscos industriais, não está sujeita a áreas de influência de cenários de planos de emergência externos de indústrias de nível superior de perigosidade, abrangidas pelo Decreto-lei n.º 254/2007. Não se conhecem outros potenciais riscos tecnológicos.</p> <p>Quanto a riscos naturais, de assinalar que foi respeitada uma zona de proteção à linha de água, reservada a espaço verde, de</p>

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA QUINTA DO GUARDA - MOR – PARECERES DAS ENTIDADES CONSULTADAS NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS

		<p>lazer/recreio e hortas urbanas, não sujeita a edificação. Não estão identificados outros potenciais riscos naturais, com exceção do risco sísmico, presente em todo o município.</p> <p>Deve ser respeitado o disposto na legislação de Segurança Contra Incêndios em Edifícios, nomeadamente quanto às condições exteriores comuns.</p>
I.C.N.F.	CONCLUSÃO: A ENTIDADE NÃO SE PRONUNCIA UMA VEZ QUE A ÁREA DO PLANO NÃO É ABRANGIDA POR NENHUMA ÁREA CLASSIFICADA PREVISTA PELO DECRETO-LEI N.º 142/2008, DE 24 DE JULHO, NEM SE OCUPA DE MATÉRIAS SOBRE JURISDIÇÃO DIRETA DESTE INSTITUTO DE ACORDO COM O DECRETO - LEI N.º 135/2012, DE 29 DE JUNHO.	
C.D.S.S.S.	PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DA RECOMENDAÇÃO	
	<i>A CDSSS emite um parecer favorável condicionado a que pelo menos num lote esteja prevista a implantação de um equipamento social com a área adequada (sugere o Lote 58).</i>	R 32. Prevê-se a implantação de um equipamento social no Lote 58.
AMARSUL	PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES	
	<i>A AMARSUL emite um parecer favorável condicionado à correção da planta de mobiliário urbano, porque os contentores identificados estão com uma capacidade errada. A conjugação entre a localização deste tipo de equipamento com os elementos arbóreos e cabos aéreos é de extrema importância, pois a incorreta implantação dos mesmos poderá colocar em risco a recolha dos contentores.</i>	R 33. Corrigiu-se a planta de mobiliário urbano e a planta de Implantação, no que se refere à capacidade dos contentores e à sua localização.