

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA  
DO PLANO DE PORMENOR DO BARRANCO DO RODRIGO- PORTIMÃO

1- No âmbito da Discussão Pública do Plano de PORMENOR DO BARRANCO DO RODRIGO, publicado no Aviso n.º21764-A/2007 no Diário da República 2.ª Série - N.º214 de 7 de Novembro de 2007, foram apresentadas duas exposições, nomeadamente:

a) Requerentes: José António Palma dos Reis e Francisco José Palma dos Reis  
Manifestam o "descontentamento pela forma como está desenvolvido o Plano de Pormenor do Barranco do Rodrigo, em discussão pública.

*"1.º Fomos já bastante penalizados sem qualquer contrapartida, quando da implantação da via que liga duas rotundas e nos divide a propriedade em duas parcelas de terreno.*

*2.º As parcelas de terreno referidas, são agora alvo de ocupação por Espaço Verde de Utilização Colectiva, segundo a proposta em discussão. Restando-nos dois lotes de terreno ocupados pelas nossas respectivas habitações.*

*... Propõe uma compensação pela cedência de todo o terreno, à excepção dos dois lotes onde estão implantadas as nossas habitações, o valor de 1000 000,00 de euros (um milhão de euros), mas, como a proposta é feita à Ex.ma Câmara, proprietária do lote n.º27 na Zona Industrial da Coca Maravilhas, cujos usufrutuários são os signatários a título de direito de superfície, desejamos que na compensação seja também contemplada a posse plena deste bem."*

Informa-se que a propriedade dos requerentes designados por propriedade "A" – Art.º5 secção AB : 1.14 ha, pela proposta de reparcelamento da propriedade, ficará em parte integrada nas áreas de cedência para domínio público municipal para espaços verdes de utilização colectiva - 10025.90 m<sup>2</sup>, os requerentes ficam na posse dos lotes LA1, LA2 ( onde já existem as duas habitações unifamiliares) com áreas de lote respectivamente 693.65 m<sup>2</sup> e 680,45 m<sup>2</sup> e de construção 250 m<sup>2</sup> cada. Conforme cálculo perequativo que integra o plano recebem ainda o lote LA3, que se situa fora do seu prédio e que se localiza a Sudeste na área de intervenção do plano com a área de 2829,78 m<sup>2</sup>, destinado a habitação colectiva, ao qual lhe estão atribuídos os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área máxima de implantação - 1140 m<sup>2</sup>;

Área máxima de impermeabilização - 1800 m<sup>2</sup>;

N.º de Pisos - 2+cv;

Área máxima de Construção - 1780 m<sup>2</sup>;

N.º Máximo de Fogos - 22;

N.º Máximo de Habitantes - 55;

Estacionamento – 33 lug.

Os n.ºs 5 e 6 do artigo 139.º do DL n.º316/07 (RJIGT), dispõem que quando a edificabilidade do terreno for inferior à média, o proprietário deverá, quando pretenda urbanizar, ser compensado de forma adequada, e que a compensação respectiva deverá ser através das seguintes medidas alternativas ou complementares que são desconto nas taxas que tenha de suportar ou aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável.

Dispõe o art.º 140º (*compra e venda do índice médio de utilização*) que em alternativa às medidas de compensação mencionadas antes, o plano poderá ainda optar por permitir que os proprietários que tenham direito concreto de construção acima da edificabilidade média adquiram o excesso a essa potencialidade àqueles que disponham de um direito concreto de construção inferior à mesma (média).

A proposta do plano é de ser permutado a parte de terreno dos requerentes não edificável e que passa a integrar as cedências, pelo lote A3.

Além disso, pela perequação dos benefícios e encargos constante do plano têm ainda a receber em numerário 2308.81€.

Uma vez que as referidas compensações previstas no plano, estão baseadas num cálculo perequativo, afigura-se a proposta do requerente acima descrita não obstante as outras possibilidades de compensação previstas no RJIGT, o requerente não apresenta qualquer fundamentação de cálculo que justifique os quantitativos que apresenta.

b) Requerente - José da Glória Gonçalves solicita " *que o terreno com 180 m2 do qual sou proprietário, identificado pelo n.º 06838/080399, Art.º12294, uma vez que este já possui uma habitação unifamiliar em bom estado de conservação seja retirado do plano, já que não contribui para o mesmo por ter sido desanexado do artigo contíguo, conforme os documento que junto.*"

Informa-se que a parcela do requerente pela proposta de plano está inserida, na proposta de plano, na designada propriedade "B" – Art.º56 secção AB : 1.052 ha.

De acordo com os documentos anexos à exposição, confirma-se que a parcela que o requerente é proprietário, referente ao prédio urbano sito em Vale de França, composto de r/c e 1.º andar com a área coberta de 160 m2 e descoberta de 20 m2 artigo 12294 foi desanexado do prédio n.º 625, 114 v.º, B-2 inscrito e descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o n.º(s)06838/080399.

A equipa técnica responsável pela elaboração do plano apresentou ajustamentos na delimitação da área de intervenção e reformulação do cálculo da perequação dos benefícios e encargos, para a designada propriedade "B"- art.º 56, nomeadamente o direito abstracto de edificabilidade foi alterado de 2103,63m<sup>2</sup> para 2067.63m<sup>2</sup> e o valor da compensação que terá ainda a pagar passou de 6096.50€ para 9696.50€, em virtude de resultar reduzido em 36 m<sup>2</sup> o direito abstracto de construção ( 180m<sup>2</sup>x0.2=36 m<sup>2</sup>) e manter-se o Direito Concreto de edificabilidade.

3- As Juntas de Freguesia informaram por fax que não houve qualquer reclamação. Não tem esta Divisão conhecimento da recepção de quaisquer outras reclamações além das duas referidas acima.

4- Nos termos do artigo 77.º do DL n.º380/99 com as alterações introduzidas pelo DL n.º316/2007, a Câmara fica obrigada a resposta fundamentada perante as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento aquelas observações que invoquem designadamente:

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

Salvo melhor opinião, a reclamação apresentada pelos requerentes José António Palma dos Reis e Francisco José Palma dos Reis, durante o período de discussão pública do plano, não se enquadra nas situações acima descritas no artigo 77.º do DL n.º380/99 com as alterações introduzidas pelo DL N.º 310/03 e alterado pelo DL n.º 316/07 de 19 de Setembro. Deve assinalar-se que o sistema de execução adoptando a Imposição Administrativa.

No que respeita à reclamação apresentada pelo requerente José da Glória Gonçalves fica sanada a discrepância reclamada.