ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PALMELA

Mandato 2005/2009

ACTA DA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PALMELA

REALIZADA NO DIA 28 DE MAIO DE 2007

ACTA Nº 17

Aos vinte e oito dias do mês de Maio de dois mil e sete, pelas 21,20 horas, no Auditório da Biblioteca Municipal em Palmela, realizou-se uma sessão extraordinária da Assembleia Municipal do Concelho de Palmela, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

1 – Desafectação de 5.733,37 m2 de terreno do domínio público no âmbito da alteração ao alvará de loteamento nº. 223

2 – Regulamento de Transportes Escolares do Concelho de Palmela

A Mesa foi constituída pelo seu Presidente, Victor Manuel Barrocas Borrego e pelos Secretários Maria Amélia Colaço Fragoso Ludovina das Dores e Simplício Joaquim Guerra Piteira.

Feita a chamada não se verificaram faltas.

Presentes, em representação do Executivo Camarário:

- Sra. Presidente Ana Teresa Vicente
- Sra. Vice-Presidente Adília Candeias
- Sr. Vereador Adilo Costa
- Sr. Vereador José Charneira
- Sr. Vereador José Carlos Sousa
- Sr. Vereador Octávio Machado

Iniciando os trabalhos, o **Sr. Presidente da Mesa** informa que por se tratar de uma sessão extraordinária não haverá lugar à intervenção do público, pelo que de imediato dá início ao período da Ordem do Dia.

1 – Desafectação de 5.733,37 m2 de terreno do domínio público no âmbito da alteração ao alvará de loteamento nº. 223

Sr. Presidente da Mesa, pergunta à Sra. Presidente da Câmara se quer prestar algum esclarecimento em relação à proposta em discussão.

Sra. Presidente da Câmara, apresenta cumprimentos a todos os presentes.

Em relação à proposta diz que o texto é claro, tratando-se de uma proposta de alteração ao alvará emitido a favor da Corigues – Sociedade Construtora do Sul.

Genericamente, tem a ver com o facto do promotor pretender uma alteração na ocupação do loteamento que, em termos significativos, traduz uma troca de áreas de construção para habitação, por áreas de construção para comércio e serviços.

Globalmente não há aumento da área de construção, verificando-se uma diferença mínima de 142 m2 que se prende com o facto de a área comércio e serviços, necessitar de uma grande superfície destinada a estacionamentos. Há uma diminuição em menos 241 m2 na área de construção para habitação e o aumento de 384 m2 para a área de comércio. É feito o acerto das áreas de cedência, como se pode verificar no quadro comparativo da proposta, respeitando todas as indicações e continuando aquém das áreas impostas pelo PDM.

Para que esta alteração possa acontecer tem de ser feita a desafectação de uma parcela que tinha vindo ao domínio público da Câmara Municipal, através do anterior alvará, uma vez que a construção da superfície comercial precisa de uma maior área disponível. A área de cedência global continua acima do que o PDM impõe, o que leva a que não tivessem sido levantadas reservas em relação à proposta que foi aprovada na Câmara e que agora é apresentada para deliberação pela Assembleia Municipal.

Termina dizendo que estão disponíveis para responder a questões que venham a ser levantadas.

Sr. Presidente da Mesa, pergunta se algum Membro da Assembleia pretende intervir.

Sr. Dr. Bracinha Vieira do PSD, apresenta cumprimentos aos presentes.

Em relação á proposta refere que acreditou que, na qualidade de autarca não voltaria a analisar este processo. O processo das Villas de Terrim iniciou-se em 1997 e na altura o PSD votou contra o loteamento com base nas excessivas densificação e betonização do terreno. Entenderam que se iria perder uma excelente oportunidade para fazer uma urbanização de alta qualidade, dada a dimensão do terreno.

Na altura, o excesso de construção era legitimado, em parte, pela existência de um protocolo que responsabilizava o promotor pela realização de obras relevantes para o Concelho, nomeadamente o reforço do abastecimento de água ao Pinhal Novo. Foi opinião do PSD que era uma forma de gerir mal o território e de o vender a preços de saldo. Defrontaram-se então duas concepções de desenvolvimento, que ainda hoje se mantêm. Há quem veja o desenvolvimento

com base no betão, aumentando o número de metros quadrados de construção e o número de habitantes. Para o desenvolvimento deseja-se mas não como se previa no PDM, que está a ser revisto e que se espera seja melhorado. O loteamento apontava para cerca de três mil fogos o que era manifestamente contrário a um a concepção de desenvolvimento sustentável.

O loteamento começou mal e teve uma série de vicissitudes: um novo promotor, que é uma pessoa a quem se reconhecem capacidades e que tem contribuído para uma construção de qualidade no Concelho, pegou no loteamento mas infelizmente as coisas têm corrido de forma complexa, em termos económicos, pela própria grandeza do empreendimento.

Referindo-se a Julho de 2005, enquanto era vereador não executivo, lembra que foi apresentado para aprovação, o desenho urbano do loteamento. Na altura foi apanhado de surpresa, e ficou bastante aborrecido, por não ter sido possível à Câmara, através de negociação com o promotor, introduzir substanciais melhorias no projecto. Está convencido que essa negociação teria sido altamente produtiva e fértil para todos os intervenientes. Recorda-se que, por razões compreensivas, havia muita urgência em resolver o assunto: a sua votação foi contra e a proposta foi aprovada por maioria. Uma das suas criticas mais duras foi em relação ao aumento do volume global da área de construção apesar da diminuição do número de fogos.

Se se pretende um concelho mais virado para o turismo, para o património, para a requalificação urbana de Pinhal Novo, que é algo que o PSD tem falado imensas vezes mas que não colheu até hoje aceitação junto das forças vivas de Pinhal Novo, terá que haver opção: ou o desenvolvimento em qualidade ou em quantidade. Neste último caso, que também é legítimo e que cria empregos, podem surgir consequências negativas, nomeadamente uma edificação excessiva no conjunto do território do Concelho. Estas duas concepções que correspondem a visões estratégicas diferentes, nunca foram clarificadas junto do eleitorado, em alturas de campanha eleitoral.

Recorda que na altura da aprovação do desenho urbano os espaços verdes desta urbanização eram inferiores a dez por cento da área total e assim continuam. Foi ainda necessário na adaptação do projecto, fazer-se uma bacia hidrográfica, tendo referido na altura que em Pinhal Novo falta um bom plano de água como zona de lazer, onde á volta se poderia desenvolver uma zona comercial ao ar livre, que até permitisse a prática de alguns desportos. Verifica agora que a ideia não vingou e é mais uma oportunidade perdida para Pinhal Novo.

As dúvidas que colocou então são as mesmas que coloca hoje: O porquê de uma operação de grande escala e tão densificada, com o aumento de área bruta de construção, e uma grande zona comercial com cento e muitas lojas, para a qual tem dúvidas quanto à existência de procura. Questiona-se igualmente se a oferta e a procura habitacional no Concelho, justificarão um empreendimento com estas características.

Considera também criticável que existam ainda indefinições no processo: pela leitura dos pareceres dos técnicos verifica-se que a Câmara não resolveu algumas situações e remeteu-as para uma altura posterior, nomeadamente para a fase do licenciamento dos edifícios.

Entende que estas coisas estão dentro da legalidade, à excepção de um ponto que pretendia ver esclarecido, no entanto, para quem criticou desde o início o PDM em vigor, perder-se uma oportunidade destas para se fazer um empreendimento de grande qualidade, o que é altamente criticável. Reitera a exigência de há dois anos, em relação à necessidade de uma

negociação séria com o actual promotor que não duvida que seja receptivo a esse tipo de negociação.

Com a revogação do protocolo haverá um aumento das taxas municipais que serão recebidas pela Câmara Municipal. Gostaria de ser esclarecido sobre a quantificação das taxas municipais que a Câmara vai receber em substituição da execução do protocolo. Solicita também explicação acerca do aumento da área total de implantação ao nível dos lotes das moradias unifamiliares (lotes 198 ao 245), questionando se não poderá haver uma ligeira redução até no número de lotes e na área de construção de cada lote. Em termos da desafectação apresentada para deliberação não tem qualquer questão a colocar, embora seja da opinião de que é mau princípio substituir áreas para equipamentos por recepção de taxas municipais. Gostaria também de ser elucidado relativamente à possibilidade de ser feita uma galeria técnica para as infra-estruturas, que traria imensas vantagens e corresponderia a uma aquisição das melhores práticas. Por fim gostaria de saber como será feito o tratamento da bacia de regularização de águas.

Termina dizendo que é com muita mágoa que as sugestões do PSD não tiveram o mínimo acolhimento neste caso, como em noutros. Democraticamente foram vencidos, mas o resultado está à vista e não é famoso, pelo que pergunta se a ideia de felicidade para o Concelho, a visão estratégica do que querem para o Concelho será compatível com este tipo de empreendimentos massificados, e se os mesmos não deveriam ser repensados no futuro? Tudo isto tem muito a ver com a revisão do PDM em curso que irá marcar Palmela nos próximos dez ou vinte anos.

Sr. Carlos Guinote do BE, apresenta cumprimentos aos presentes.

Refere que embora o Bloco de Esquerda não tenha participado na discussão deste tema, perante a proposta de alteração em discussão não quer deixar de afirmar a posição face a este tipo de urbanizações.

Está de acordo com algumas das coisas ditas pelo Sr. Dr. Bracinha Vieira, mas acha que o princípio de tudo está na Lei de Solos porque é por aí que tudo começa. A facilidade com que se passa terreno agrícola para terreno urbano é notória. No caso em concreto, a urbanização passou de um proprietário para outro e, naturalmente, alguém ganhou dinheiro sem nada fazer.

A base das receitas das Câmaras está na construção, deste modo está tudo inquinado porque é a politica do mercado que conta e todas as Câmaras do País se servem deste processo para urbanizar, sem pensar em termos de utilidade. Fecham-se as escolas no interior, concentram-se as urbanizações no litoral e depois abrem-se mais escolas no litoral. Mas esta política é errada e tem de haver uma discussão de fundo que não se reduz a Palmela.

Refere que apesar de não ser eleito na altura da aprovação da urbanização, se mostrou contra e o tempo deu-lhe razão. O loteamento foi aprovado há tanto tempo e nada foi ainda construído. Isto quer dizer que não houve uma procura tão grande que incentivasse os investidores. Isto não corresponde a uma construção sustentada no desenvolvimento económico. Uma boa politica de desenvolvimento seria uma proximidade de trabalho e habitação. Isso não tem sido feito, por isso estas habitações estão desadequadas e não servem os interesses nacionais.

Pode-se dizer que em Palmela se vive bem, ouve-se muita gente a falar bem de Palmela mas a continuidade destes processos irá tornar Palmela igual a outros concelhos. Acrescenta que

não gostariam que Palmela fosse como o Fogueteiro, Corroios, Moita, Barreiro, Montijo e Alcochete onde tudo vai na onda da ponte, da construção e "quem tiver mais unhas é que toca viola". Menciona o exemplo próximo da Nova Setúbal que também não corresponde às necessidades das pessoas.

Refere que Portugal é o país da Europa que tem mais fogos por habitante, o que é impressionante para um País pobre como o nosso. Por tudo isto a que cada vez mais se vai assistindo, os andares ficam por vender constituindo um problema para os promotores.

Termina dizendo que o Bloco de Esquerda nada pode fazer, a urbanização está aprovada, e como se trata de uma pequena alteração vai abster-se na votação.

Sr. António José Santos do PS, apresenta cumprimentos aos presentes.

Informa que a bancada do Partido Socialista não tinha pensado em intervir uma vez que a proposta é clara e conhecendo o historial do processo não havia dúvidas a colocar. No entanto, as intervenções feitas anteriormente motivam uma breve intervenção.

Comenta que a intervenção do Sr. Dr. Bracinha Vieira pode fazer inveja ao Sr. Membro actual Presidente da Junta de Freguesia de Pinhal Novo, pela forma como defendeu a freguesia.

Em relação à intervenção do Sr. Carlos Guinote do BE, diz que a Lei de Solos existe mas não obriga as Câmaras, dento da flexibilidade que a lei tem, a fazer o que a Câmara de Palmela fez. Se a intenção é a de atacar o Governo não foi isso que fez, porque pôs em causa uma decisão que a Câmara de Palmela tomou. A Câmara de Palmela podia ter permitido uma outra situação mas foi esta que encontrou. Por outro lado é evidente que a Lei dos Solos poderá ser alterada, mas o que está em causa é a Lei de Solos que existe e o executivo da Câmara de Palmela, com base nela, entendeu fazer o que fez.

Sr. Presidente da Mesa, não havendo mais inscrições dá a palavra à Sra. Presidente da Câmara para esclarecimentos.

Sra. Presidente da Câmara, pede autorização ao Sr. Presidente da Mesa para ser o Sr. Vereador Charneira a prestar esclarecimentos.

Sr. Vereador José Charneira, apresenta cumprimentos.

Procurando fazer um pouco a resenha não só do processo, mas também das questões colocadas, começa por dizer que não existe verdadeiramente uma Lei de Solos neste País. Existe uma Lei de Solos mas é uma Lei de Solos má não tendo havido, até hoje, coragem política para alterar o estado de coisas. Como exemplo refere a Lei de Solos existente em Espanha que é totalmente diferente. Considera que, existindo neste momento uma maioria absoluta, como já existiu em tempos com o PSD, seria uma boa oportunidade de se fazer uma boa Lei de Solos.

Em relação à informação do Sr. Carlos Guinote sobre a maior densidade populacional da Europa, ironizou: "que aqui não deve ser porque a Margem Sul é um deserto".

Em relação ao processo de loteamento referiu que o mesmo se iniciou em 1988, e é um processo muito complicado. Nessa altura ainda não havia PDM em Palmela, nem em noventa por cento das Câmaras do País. Começou com uma negociação com o dono do terreno, que não era

promotor, para aquisição de terrenos para o novo cemitério de Pinhal Novo. Na sequência desta negociação apareceu este processo e quando é publicado o PDM, em 1997, tornou-se necessário honrar os compromissos que já anteriormente assumidos pela Câmara. Deste modo tiveram que ser passados para o PDM todos os índices e todos os compromissos plasmados no loteamento e no protocolo celebrado.

Considera desnecessário discutir se os índices são grandes ou pequenos, porque se comparados com os índices da restante Área Metropolitana de Lisboa pode constatar-se que Palmela está muito aquém dos valores habituais, mesmo em relação a Almada e Seixal, Sintra, Cascais, ou Setúbal

Em termos do processo, em termos do que era necessário fazer e do que foi feito, o Sr. Vereador José Charneira esclareceu o Sr. Dr. Bracinha Vieira dizendo que no anterior mandato, com a alteração do proprietário do loteamento, houve possibilidades de se encetar contactos/ negociações para melhorar o loteamento. Isso foi feito de tal forma que se chegou a uma proposta, aprovada em sessão de Câmara e na Assembleia Municipal, de desafectação de setenta hectares. Dadas as contingências a que o País chegou e as dificuldades económicas do promotor, conhecidas de todos, não foi possível levar avante um projecto que seria diferente e que iria qualificar a zona. Deste modo o promotor agarrou no projecto inicial que tinha adquirido e começou a trabalhar nessa base. O loteamento está feito, as infra-estruturas estão feitas, a maioria dos espaços verdes estão feitos e a bacia de retenção está a ser executada. O que se está a tratar neste momento é de uma pequena alteração a um loteamento que já existe e não num loteamento novo. Acrescentou que é do conhecimento de todos que o PDM está em revisão e uma das indicações dadas à equipa que está a trabalhar na revisão é de que não haveria aumento dos perímetros urbanos. Poderá haver pequenos acertos de modo a que as densidades se mantenham. Este é um objectivo que está traçado pela Câmara, está definido e irá ser cumprido.

O acerto agora proposto tem a ver com a necessidade do loteador de criar caves em lotes que não existiam, porque as pessoas quando compram uma casa exigem ter lugar de estacionamento na cave, para adequar os conceitos existentes aos tempos modernos. Por outro lado houve também a necessidade de ampliação de um lote de comércio para instalação de uma loja LIDL. Corrigiu não se tratar de um centro comercial, como referido pelo Sr. Dr. Bracinha Vieira, mas sim da substituição de unidades habitacionais por unidades de comercias nos prédios já existentes. O lote para a loja LIDL é o espaço de dois lotes habitacionais que o promotor prescindiu para área comercial. Esta loja como é uma superfície comercial de média dimensão necessita, de acordo com a legislação, de mais lugares de estacionamento. Deste modo foi solicitada pelo promotor, a possibilidade de desafectação de algum terreno que tinha vindo ao domínio público, para que o lote tenha uma dimensão superior e comportar os lugares de estacionamento necessários. Pesados os prós e contras, e feito o balanço, a conclusão foi a de que, mesmo assim, as áreas de cedência para o Município estão muito além do que o PDM obrigava. Como na operação inicial tinha havido cedência de áreas a mais do que a legislação obrigava, para equipamentos, espaços verdes e arruamentos, esta desafectação foi avaliada como possível.

Na proposta submetida à reunião de Câmara foi ainda solicitada a rescisão do protocolo celebrado com o primeiro promotor, que definia que as áreas de cedência a mais, em relação ao que o PDM estabelecia, seriam compensadas em futuras operações de loteamento que o mesmo promotor quisesse realizar no Concelho. O actual promotor prescindiu dessa alínea pelo que a Câmara, nesta base, considerou como negociação justa, uma vez que a área é relativamente grande e, feitas as contas, entre o deve e o haver, é claramente favorável à Câmara. Estava também protocolado que as de infra-estruturas designadas exteriores ao loteamento, entre as quais o reforço de abastecimento água a Pinhal Novo, a execução de uma nova ETAR e a ligação do arruamento à EN 252, seriam executadas pelo promotor deduzindo-se no valor das taxas a pagar à Câmara. Com o actual promotor foi estabelecido que pagaria as taxas que tivesse a pagar e a Câmara faria as infra-estruturas. Decorridos todos estes anos, o processo evoluiu e a ETAR já não vai ser feita na Fonte da Vaca, uma vez que a Câmara é parceira e sócia do Sistema Multimunicipal – SIMARSUL e será esta entidade a construir a ETAR no Afonsoeiro que irá servir os concelhos do Montijo, Palmela e uma parte da Moita bem como o emissário que levará os esgotos da urbanização, e do Pinhal Novo. Em relação ao abastecimento de água, a Câmara Municipal já executou o furo e já estão adquiridos os terrenos para os outros três furos. No último mandato foram feitos fortes investimentos na rede de abastecimento de água ao Pinhal Novo pelo que já não será necessário fazer mais investimento.

Apesar de não ter presente o exacto valor total das taxas, o mesmo já está calculado, porque foram acertados valores de trabalhos já executados pelo Sr. Garcia, e será aproximadamente de cinco milhões de euros.

Quanto à bacia de retenção que era outra questão preocupante já está resolvida. Na proposta inicial a bacia ficava entre a linha do eixo norte/sul e a linha do Barreiro, tendo sido chumbada pela REFER. Quando este promotor comprou o loteamento ficou acordado com o anterior proprietário que este teria que vender o terreno para a bacia de retenção. O negócio foi feito e o terreno veio de imediato à posse da Câmara, estando já registado. No terreno contíguo a este, de outra propriedade do Sr. Garcia, que está em reserva ecológica nacional, o projecto da bacia de retenção foi submetido à DRAOT, tendo sido aprovado e licenciada a sua execução. Não é necessário tapar aquela bacia de regularização porque vai descarregar na vala de Malpique. O único problema era que o aqueduto de atravessamento por baixo das linhas tinha uma secção relativamente pequena para a quantidade de água e daí a necessidade de criar uma bacia.

Sr. Vereador José Charneira considera que é com um certo conforto que a Câmara Municipal traz a presente proposta, porque é uma boa proposta quer para o requerente quer para a Câmara Municipal.

Para terminar refere que, segundo as conversas que havidas com os promotores, e com o conhecimento destas matérias, prevê-se que o preenchimento deste loteamento levará cerca de dez anos. Trata-se de três mil fogos, com uma média de dez mil habitantes, por isso, continuará a assistir-se a um crescimento gradual, mas também sustentável, do Pinhal Novo. Têm-se verificado ao longo dos últimos anos o crescimento do Pinhal Novo mas que é caracterizado pela integração dos novos habitantes: são bem recebidos, muitos são sócios das colectividades, já fazem parte das direcções e colaboram com a comunidade local.

Sr. Presidente da Mesa, diz que tem mais três inscrições pelo que solicita sejam breves.

Sr. Dr. Miranda Lemos do PS, solicita um pequeno esclarecimento em relação à data de publicação do PDM.

Sr. Vereador José Charneira, informa que o PDM foi publicado no final de 1997.

Sr. Carlos Guinote do BE, coloca a dúvida acerca de ter percebido mal ou não quando o Sr. Vereador José Charneira disse que foi na base da necessidade do cemitério que foi cedido o direito de construção, mas acha que não fica bem.

Sr. Dr. Bracinha Vieira do PSD, agradece as explicações do Sr. Vereador José Charneira deu que foram muito claras, tecnicamente precisas e contribuíram, em parte, para esclarecer este debate.

Solicita ainda esclarecimento em relação à questão da galeria técnica que seria uma boa prática em termos de melhoria do tipo de urbanismo e conservação de infra-estruturas.

Em sua opinião há dois ligeiros défices neste processo, um de lugares de estacionamento e outro na área de implantação dos lotes para moradias unifamiliares. Pensa que ao promotor não custará muito colmatar estes défices e fazer ligeiras adaptações que seriam bem vindas para que não ficassem dúvidas legais de natureza nenhuma, embora a dúvida se mantenha relativamente à filosofia da expansão do Concelho.

Sr. Vereador José Charneira, em relação às galerias técnicas esclarece que as infra-estruturas estão feitas, só que surgiu uma dúvida e o assunto ficou para outra fase. Foram introduzidas caves nalguns prédios onde passam infra-estruturas por baixo, nomeadamente rede de águas e esgotos. Esta questão será resolvida lote a lote quando os prédios forem construídos, na altura será feita a opção de não fazer cave ou então será criada no tecto da cave a tal galeria técnica que assegure a manutenção a qualquer momento das infra-estruturas existentes.

Não havendo mais intervenções, o **Sr. Presidente da Mesa** coloca a proposta à votação tendo sido aprovada por maioria, com 21 votos a favor (15 da CDU, 6 do PS) e 5 abstenções (4 do PSD, 1 do BE). Aprovado em minuta.

2 – Regulamento de Transportes Escolares do Concelho de Palmela

Sr. Presidente da Mesa, pergunta à Sra. Presidente se quer aduzir mais alguma questão.

Sra. Presidente da Câmara, diz que o Regulamento é um instrumento de trabalho que consideram muito útil e é um documento que vai fazer parte das orientações da Câmara Municipal, porque é a primeira vez que é feito.

Não é um documento obrigatório, mas decidiram da sua necessidade como forma de introduzir uma maior objectividade na definição das regras com que lidam nesta área tão complexa que é a dos Transportes Escolares.

Foi alvo de alguma discussão no Conselho Municipal de Educação e genericamente é um documento que toda a gente considera, e reconhece, como útil.

Termina dizendo que estão à disposição para questões que queiram colocar.

Sr. Presidente da Mesa, pergunta se alguém quer intervir.

Sr. Dr. Bracinha Vieira do PSD, considera que o Regulamento está extremamente bem feito. Os Transportes Escolares são importantíssimos para levar à prática um princípio básico de qualquer sociedade civilizada e solidária que dê igualdade de oportunidades. Deste modo dá os parabéns ao Executivo Municipal, e a todos os que participaram neste processo, e refere que o critério dos dois quilómetros de distância à escola lhe parece muito bem.

Termina a sua intervenção apresentando felicitações em seu nome pessoal, e do PSD, pelo documento ora apresentado.

Não havendo mais intervenções, o **Sr. Presidente da Mesa** coloca a proposta à votação tendo sido aprovada por unanimidade, com 26 votos a favor (15 da CDU, 6 do PS, 4 do PSD, 1 do BE). Aprovado em minuta.

Sr. Presidente da Mesa, antes de dar por terminada a sessão solicita a aprovação dos pontos em minuta para poderem ter efeitos imediatos.

Não havendo qualquer objecção por parte do Plenário, foram os pontos aprovados em minuta.

Não havendo mais assuntos a tratar, deu-se por encerrada a sessão cerca das 22,20 horas do dia 28 de Maio de 2007, tendo sido lavrada a presente acta, que eu Maria Amélia Colaço Fragoso Ludovina das Dores redigi e subscrevi.

Palmela, 28 de Maio de 2007