

N.º 14/2025

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 10 DE JULHO DE 2025:

No dia dez de julho de dois mil e vinte e cinco, pelas quinze horas e dez minutos, no auditório da Biblioteca Municipal de Palmela, reuniu, extraordinariamente, a Câmara Municipal, sob a Presidência de Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente, encontrando-se presentes os/as Vereadores/as Julieta da Fonseca Rodrigues, Isabel Alexandra da Conceição Tirana, Carlos Manuel Barateiro de Sousa, Mara Susana Machado Ribeiro Rebelo, Nidberto Patuleia Paiva, Roberto José Lopes Cortegano, Pedro Gonçalo da Ponte Marques Taleço e Maria João Camolas Contente Caleira.

SUBSTITUIÇÃO NA REUNIÃO DE CÂMARA:

Na sequência do pedido de substituição para a reunião de Câmara Municipal do dia de hoje, apresentado pelo Sra. Vereadora Fernanda Manuela Almeida Pésinho, foi convocada, nos termos dos n.ºs. 1 e 2, do art. 79º, da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação, a Sra. Isabel Alexandra da Conceição Tirana. (Anexos a esta ata como documento n.º 1)

Na sequência do pedido de substituição para a reunião de Câmara Municipal do dia de hoje, apresentado pelo Sr. Vereador Luís Miguel Calha, foi convocado, nos termos dos n.ºs. 1 e 2, do art. 79º, da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, na sua atual redação, o Sr. Nidberto Patuleia Paiva. (Anexos a esta ata como documento n.º 2)

A Ordem do Dia desta reunião de Câmara Municipal é constituída pelo seguinte ponto:

PONTO 1 – Aprovação da Revisão do Plano Diretor Municipal de Pamela

ORDEM DO DIA

O Sr. Presidente dá conhecimento que a Ordem do Dia desta reunião de Câmara Municipal é constituída pelo ponto supra enunciado.

Antes de apresentar o ponto, o **Sr. Presidente** começa por observar que vão debater um documento estratégico, com uma importância vital para a sustentabilidade do concelho, pelo que requer, não só a leitura com todos os aspetos bem sublinhados, do que é o enquadramento nos considerandos e histórico da proposta, mas também, para obviar a compreensão de um conjunto de normas que, por vezes, são também publicamente referidas sem conhecimento de facto e de direito dos pormenores, das normas e das alíneas. Informa que, no final, fará um aditamento *à priori*, na lógica do que têm sido algumas questões e dúvidas suscitadas no conjunto de reuniões

preparatórias que tiveram, quer com eleitos, quer com a população. Refere que irá falar, sobretudo, desses pontos, considerados importantes e fortes do documento.

Gabinete de Planeamento Estratégico

Pelo **Sr. Presidente** é apresentada a seguinte proposta:

PONTO 1 – Aprovação da Revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela.

PROPOSTA N.º GPE 01_14-25:

«O Plano Diretor Municipal (PDM) de Palmela, atualmente em vigor, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Palmela, em 28 de março de 1996, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministro n.º 115/97, em 10 de abril de 1997, e publicado no Diário da República n.º 156/1997, Série I-B, de 9 de julho de 1997.

Em 2003, considerando a evolução e transformação das condições socioeconómicas e territoriais, bem como as orientações determinadas a nível regional através da publicação do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, a Câmara Municipal de Palmela (CMP) promoveu um conjunto de reflexões organizadas enquanto Relatório do Estado de Ordenamento do Território (REOT), o qual foi objeto de auscultação e de discussão pública pelo Aviso n.º 893/2004, de 8 de janeiro, publicado no Diário da República n.º 34/2004, II Série, Apêndice n.º 18, de 10 de fevereiro de 2004.

Concomitantemente, procedeu-se à abertura do Concurso Público Internacional para a Revisão do PDM e, posteriormente, à assinatura do contrato de adjudicação.

Ao longo deste processo ocorreram vicissitudes várias, nomeadamente as alterações legais decorrentes do novo Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro e Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto; da Lei de Bases Gerais da Política Pública de solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), Lei n.º 31/2014 de 30 de maio; do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio; dos critérios de classificação e qualificação do solo urbano e do solo rústico, bem como das categorias e respetivas subcategorias, definidas pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, entre outras alterações ocorridas (identificadas no Relatório de Fundamentação - Volume I que acompanha o plano).

A crise económico-financeira e também social, que assolou o país de forma muito acentuada entre 2010 e 2013, teve como consequência o abandono de diversos investimentos públicos e também privados, estruturantes para o território, como seja o Novo Aeroporto de Lisboa (NAL), a Rede Ferroviária de Alta Velocidade, a Terceira Travessia do Tejo, a Plataforma Logística e Multimodal do Poceirão e diversas infraestruturas rodoferroviárias de articulação destes investimentos, obrigando a um reposicionamento geral da Proposta de Plano.

Fruto desta crise, várias das equipas externas e empresas consultoras que se encontravam a elaborar estudos complementares de carácter obrigatório para suporte ao Plano faliram, não dando continuidade aos trabalhos em curso, o que implicou o desencadear de novos procedimentos para a contratação desses estudos, o que veio a constituir uma dificuldade acrescida no desenvolvimento dos trabalhos de Revisão do PDM.

Em 2019, pelo Aviso n.º 3242/2019, de 5 de fevereiro, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR-LVT), foi publicado no Diário da República n.º 42/2019, Série II, de 28 de fevereiro, a constituição da Comissão Consultiva (CC) da revisão do PDM de Palmela, nos termos definidos pela Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, que regula a constituição, a composição e o funcionamento das CC.

Em 24 de março de 2021 realizou-se a 1ª reunião da CC da Revisão do PDM de Palmela e em 16 de julho de 2021 a 2ª reunião desta CC, na qual foram apresentadas as posições das entidades, dando origem ao parecer final da CC à Proposta de Plano e Relatório Ambiental. Nos termos da alínea a) do artigo 20.º da referida portaria, foi extinta a CC, passando-se à fase de Concertação com as entidades, nos termos do artigo 87.º do RJIGT, desenvolvida por iniciativa da CMP.

Na fase de Concertação realizaram-se diversas reuniões bilaterais entre a CMP e as várias entidades que se pronunciaram sobre a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental. Sempre que se justificou, foi efetuado o aprofundamento de matérias específicas e atualizada informação, tendo levado à incorporação na Proposta de Plano de diversas matérias de âmbito legal e ainda de algumas das propostas e sugestões das entidades, o que contribuiu para a sua melhoria.

Concluída a fase de concertação com as entidades e incorporadas nos documentos do plano as matérias acordadas, deliberou a CMP, em 5 de junho de 2024, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, a abertura de um período de discussão pública. Não obstante as delongas registadas nas fases anteriores e o prazo legal estabelecido pelo RJIGT para a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo nos planos territoriais até 31 de dezembro de 2024, foi deliberado fixar-se um período de participação de 45 dias (úteis), mais alargado que o mínimo definido legalmente (30 dias), tendo este decorrido entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024 (Aviso n.º 13122/2024/2, de 27 de junho, publicado em Diário da República).

Antecipadamente foi efetuada uma ampla divulgação deste período de discussão pública, das formas de consulta e de participação no processo, através da comunicação social, do sítio oficial do Município de Palmela na Internet e ainda pela distribuição de prospectos informativos junto da população. Este período foi ainda precedido de um ciclo de (quatro) sessões públicas, realizadas em diferentes locais do Concelho, tendo como propósito uma divulgação mais próxima da comunidade relativamente às propostas consideradas na revisão do plano, procurando-se ainda esclarecer dúvidas e incentivar a uma participação ativa neste processo.

Desta fase de participação na discussão pública resultaram diversos contributos e propostas de alteração, bem como de reclamações apresentadas por cidadãos, entidades e agentes económicos diversos, contabilizando-se um total de 267 participações efetivas válidas.

A discussão pública teve um papel importante na validação e melhoria da proposta de plano, permitindo ainda o acolhimento de várias sugestões e alterações, o que resultou numa maior clarificação e no aperfeiçoamento técnico da proposta de plano. Foram, portanto, acolhidas e introduzidas alterações que incidem numa maior consolidação urbana em ajustamentos regulamentares, no reconhecimento de dinâmicas territoriais preexistentes, respeitando princípios e critérios estabelecidos pela legislação e pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, tendo-se mantido a coerência global do plano.

A Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN Bruta) do Município de Palmela que decorreu paralelamente ao processo de revisão do PDM, acarretou inevitáveis implicações no tempo de elaboração da Proposta de Plano, quer pelas diversas alterações legislativas do Regime Jurídico da REN, quer pelo enquadramento dos pareceres das entidades e orientações apresentadas na fase de concertação da delimitação da REN, tendo tido uma incidência direta na estabilização de algumas das tipologias.

Na conferência decisória (final) da REN, realizada nas instalações da CCDR-LVT em 15 de maio de 2025, para a qual foram convocadas as entidades representativas de interesse público em matéria de REN, estiveram presentes os representantes da CCDR-LVT, do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF) e da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC), tendo estado também presente e representada a Câmara Municipal pelo seu Presidente e pelos técnicos das equipas externa e interna. A Agência Portuguesa do Ambiente (APA), por intermédio da Administração da Região Hidrográfica do Tejo e Oeste (ARHTO) e da Administração da Região Hidrográfica do Alentejo (ARHALT) e a Câmara Municipal de Benavente, convocadas pela CCDR-LVT não se fizeram representar nem enviaram parecer escrito. Dos pareceres emitidos pelas entidades presentes resultou a necessidade de introduzir ajustes e alterações em diversos documentos da proposta de plano e da delimitação da REN (em termos de exclusões), incidindo na classificação e qualificação do solo, normas do Regulamento aplicáveis a essa mesma classificação e qualificação e sua compatibilidade com a REN, assim como a renumeração das propostas de exclusão. De salientar que, de um total de 270 pedidos de exclusão à REN apresentados pela Câmara Municipal, resultou o enquadramento favorável de 211 desses pedidos.

Conjugada a ponderação realizada na fase de discussão pública com o resultado da conferência decisória (final) da REN, procedeu-se à conclusão das respostas às participações apresentadas e à finalização do “Relatório de Ponderação da Discussão Pública” (elemento complementar em anexo).

Importa evidenciar que o PDM estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal

O PDM surge, portanto, como um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais, bem como para o desenvolvimento das intervenções setoriais da administração do Estado no território do município, em concretização do princípio da coordenação das respetivas estratégias de ordenamento territorial.

No âmbito das alterações legislativas, nomeadamente as decorrentes do novo RJIGT e do diploma que estabelece os critérios de classificação e qualificação do solo e da reclassificação do solo, como solo urbano e como solo rústico, institui-se um novo sistema, orientado por uma lógica de efetiva e adequada afetação do Solo Urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, eliminando-se a categoria operativa de solo urbanizável. Por sua vez, o Solo Rústico corresponde àquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo e recreio, e aquele que não seja classificado como urbano, determinando-se que a edificação, com fins habitacionais, é excecional no Solo Rústico.

Os desafios atuais que se colocam ao território de Palmela decorrem das seguintes situações. Desde logo a inserção do Município de Palmela na Área Metropolitana de Lisboa (AML), o principal centro económico e demográfico do país; trata-se de um território, predominantemente rural e periurbano; com grande importância económica, identitária e paisagística nomeadamente da vitivinicultura, não sendo desprovida as vastas áreas de montado e as duas áreas protegidas (PNA - Parque Natural da Arrábida e RNES - Reserva Natural do Estuário do Sado); a existência de importantes áreas de atividades industriais e logísticas, com destaque para a AutoEuropa e o parque industrial que lhe está associado. De salientar, o contexto demográfico marcado pelo envelhecimento e, tendencialmente, recessivo, ainda que inserido em dinâmicas metropolitanas pautadas pela mobilidade, associadas a novas lógicas migratórias e à dificuldade de acesso ao mercado de habitação, difíceis de quantificar e de prever. De referir, igualmente, a problemática das alterações climáticas e o previsível agravamento de algumas tipologias de risco, nomeadamente de incêndio rural, ondas de calor e cheias/inundações. Destaca-se ainda a importância dos recursos hídricos, intimamente ligada à agricultura e às alterações climáticas, com ênfase para o aquífero Tejo-Sado.

O Modelo Territorial preconizado pelo PDM assenta, portanto, nestas diferentes realidades, procurando soluções para dificuldades instaladas e pretende, tanto quanto possível antecipar novas problemáticas, induzindo processos de transformação, por via de um conjunto de diversas ações estratégicas, plasmadas em cinco Objetivos Gerais de Desenvolvimento e Ordenamento do Território (OGDOT):

- Qualificação ambiental e aumento da resiliência territorial;
- Fomento e implantação ordenada de atividades económicas;
- Qualificação e disciplina da ocupação edificada;

- Melhoria das condições de apoio sociocultural;
- Reforço da acessibilidade e do serviço de infraestruturas.

Da conjugação do atual enquadramento legal, por um lado, significativamente mais restritivo e disciplinador ao nível da execução e programação urbanística, e por outro lado, daquelas que têm sido as dinâmicas urbanísticas e territoriais no município, a proposta de Plano orienta-se necessariamente para uma atitude de contenção edificatória quer no Solo Rústico, quer no Solo Urbano, reconfigurando os perímetros urbanos, que na sua maioria apontam para uma redução que resulta de imposição legal, fruto da não concretização nos últimos 20 anos de muitas áreas classificadas como urbanizáveis de expansão.

Contrariamente à abordagem do PDM de “1.ª geração” que delimitou áreas muito significativas como solo urbanizável, perspetivando e admitindo uma expansão urbana e um crescimento populacional muito significativo, o que não se veio a concretizar, a revisão do PDM prioriza a colmatagem das malhas urbanas existentes, propondo que a ocupação urbana fragmentada possa entrecruzar-se com uma estrutura ecológica de valorização ambiental dos aglomerados urbanos, aproveitando tanto quanto possível a infraestrutura já instalada e o preenchimento efetivo de operações urbanísticas com compromisso válido, muitas destas tituladas por alvará, mas que não se encontram preenchidas, e portanto com capacidade para ainda acomodar novos alojamentos habitacionais.

A revisão do PDM vem também introduzir diversas inovações, nomeadamente com:

- O Relatório Ambiental, no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica contendo diversas recomendações para a implementação e avaliação do plano;
- A criação de sistema de monitorização e avaliação do plano, baseado em indicadores de medida e qualidade que permitem estruturar a elaboração de Relatórios de Estado do Ordenamento do Território (REOT) e da execução do plano no tempo;
- A programação de “Ações Estratégicas Prioritárias”, com estimativa orçamental e entidades responsáveis pela sua implementação;
- A identificação de medidas e ações a implementar para a adaptação e mitigação às Alterações Climáticas, em resultado de planos e estudos estratégicos já elaborados pela AML e pela Câmara Municipal, designadamente o Plano Metropolitano de Adaptação às Alterações Climáticas (PMAAC-AML) e os Planos Locais de Adaptação às Alterações Climáticas de Palmela, Sesimbra e Setúbal (PLAAC-Arrábida);
- A integração de cartografia de riscos naturais, mistos e tecnológicos, conferindo um maior conhecimento geral para a ocupação do território;
- A Classificação Acústica e identificação de “Zonas de Conflito”, nas quais é necessária futura intervenção com implementação de medidas de redução de ruído;
- A valorização do Património Cultural (Histórico, Arquitetónico, Arqueológico, entre outros);

- O estabelecimento de orientações executórias e mecanismos de perequação, tornando mais justa a repartição de custos e benefícios urbanísticos.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, propõe-se que a Câmara Municipal de Palmela delibere:

- Enviar a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela e do Relatório Ambiental (em anexo) à Assembleia Municipal de Palmela para a competente aprovação nos termos do artigo 90.º do RJIGT, estando esta compatível e conforme com os programas setoriais, especiais e regionais em vigor;
- Publicar o Plano Diretor Municipal de Palmela em Diário da República após aprovação pela Assembleia Municipal de Palmela, no prazo máximo de 45 dias, nos termos do artigo 92.º e da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.

O conteúdo documental a submeter a deliberação da Câmara Municipal para efeitos de aprovação pela Assembleia Municipal de Palmela, e anexo à presente proposta (em suporte digital), integra:

Elementos instrutórios:

- Constituição da Comissão Consultiva;
- Atas das Reuniões da Comissão Consultiva;
- Pareceres das Entidades da Comissão Consultiva;
- Parecer Final da CCDR-LVT (Art. 85º do RJIGT);
- Atas das Reuniões de Concertação com as Entidades da Comissão Consultiva - Análise e Ponderação dos Pareceres;
- Deliberações e divulgação da Discussão Pública;
- Ata da Conferência Decisória da Reserva Ecológica Nacional (REN) e Pareceres das Entidades.

Elementos fundamentais que constituem o Plano:

- Regulamento;
- Planta de Ordenamento;
- Planta de Condicionantes.

Elementos que acompanham o Plano:

- Relatório de Fundamentação (constituído por três volumes);
- Relatório Ambiental;
- Programa de Execução e Plano de Financiamento, Orientações para a Monitorização e Avaliação do Plano.

Outros elementos complementares que acompanham o Plano:

- Planta de Enquadramento Regional;
- Planta da Situação Existente;
- Mapa de Ruído;
- Planta e o Relatório com a indicação dos compromissos urbanísticos;
- Ficha de Dados Estatísticos;
- Relatório de Ponderação da Discussão Pública.
- Planta de Equipamentos Coletivos Existentes;
- Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Carta de Delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Relatório de Riscos Naturais, Tecnológicos e Mistos;
- Relatório da Rede Natura 2000;
- Planta da Rede Viária.»

Sobre a proposta Aprovação da Revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela, numerada GPE 01_14-25, intervêm:

Após a apresentação da proposta, o **Sr. Presidente** menciona que existem matérias que tem de trazer à colação, sem prejuízo da presente discussão.

Esclarece que na generalidade os pareceres eram favoráveis condicionados, das entidades mais complicadas – APA (Agência Portuguesa do Ambiente) e ICNF (Instituto da Conservação da Natureza e Florestas) - e que existiam outras que tinham pareceres desfavoráveis. Refere que a concertação serviu para “afinar”, porque não se pode entregar um plano para aprovação sem ter as questões todas consensualizadas, sob pena de não vir a ser publicado, sujeito a ratificações ou ter até questões de natureza legal e que crie expectativas falsas a quem pretende, no território, viver, investir e usufruir dele.

Recorda que na Quinta do Anjo, voltaram quase ao limite do perímetro para criar massa crítica, para vias estruturantes e para cedência de equipamentos, nomeadamente escolares, entre outros. Realça que foram até ao limite que é imposto pela Reserva Agrícola Nacional, onde não pode nem deve haver solo urbano.

Lembra que estão no centro da Península de Setúbal, rodeados por outros concelhos, pela REN (Reserva Ecológica Natural), por corredores vitais, corredores florestais e questões relacionadas com o aquífero, pelo que tiveram que se interligar todos nos mesmos conceitos.

Refere que o PDM não é um fim em si mesmo, pois, a seguir ao PDM, com as suas orientações estratégicas, regras e regulamentos, existe um conjunto de outros planos que podem melhorar, corrigir, colmatar, mas também explicar como é que se executa, de acordo com o PDM e de acordo com a lei vigente, o desenvolvimento do território.

Relativamente às questões do solo rústico, observa que ainda assim, as categorias que criaram – DD1, DD2, DD3 -, de edificação dispersa mantém uma possibilidade muito significativa de edificação. Dá nota que se for associada a essas atividades, dependendo da unidade mínima, existe grande potencial nessas zonas.

Complementa que o documento e a proposta contêm os elementos instrutórios, pelo que não irá enumerar todos – os elementos fundamentais do plano: regulamento; plano do ordenamento; condicionantes; relatórios de fundamentação; relatório ambiental, plano da situação existente; planta do enquadramento regional -, um conjunto de documentos que são indispensáveis. Informa que retiraram, porque se tratou de um lapso, a referência a um documento que também tem sido, até à data, um pouco castrador da edificação em solo rústico e agroflorestal, que diz respeito ao Sistema de Gestão Integrada dos Fogos Rurais, porque as zonas de risco elevado, médio e baixo de incêndio, que estão numa legislação que é obrigatória parecer, afastamento, entre outros, tem condicionado (carta de 2018). Refere que, atualmente, com os estudos que têm sido realizados e, ao nível metropolitano, trabalhado nas comissões de gestão integrada de fogos rurais, foi definida a redução das áreas prioritárias de prevenção e segurança, que vão implicar o trabalho com outro mapeamento e diminuir a extensão dessas áreas, reduzindo a abrangência dessas restrições. Considera que é normal e habitual que em alguns solos, que antes eram florestais, atualmente não tenham nada. Partilha que a análise e os pareceres do ICNF (Instituto da Conservação da Natureza e Florestas) são feitos com base numa cartografia obrigatória dessa carta de ocupação do solo. Observa que agora existe uma oportunidade cruzada com o plano, para um critério mais correto e atualizado.

Dá nota que o regulamento do PDM traduz algumas preocupações com a habitação, nomeadamente habitação a custos controlados ou a preço controlado, definindo que nos espaços habitacionais H1, H2 e H3, todas as operações urbanísticas afetem uma parte da edificabilidade à habitação a preço controlado, correspondendo no mínimo a 20% dos fogos. Faz referência a novos loteamentos, onde é obrigatório lotes com habitação com a referência de preço controlado e custos controlados, que está definido por lei a mediana e como se faz (na última alteração ao Decreto-Lei n.º 117/2024). Informa que o documento inclui também uma ação estratégica para a urgência de implementação de uma Carta Municipal de Habitação, que irá ser um instrumento estratégico que sucede à Estratégia Local de Habitação e elaboração do próprio Regulamento Municipal de Habitação. Transmite que o PDM dá orientações, existindo também uma série de outros planos complementares que têm de ser elaborados. Quanto à questão da contenção e redução de perímetros, volta a reafirmar ser um imperativo legal da Lei de Bases referida.

Esclarece que a não concretização das previsões de crescimento demográfico urbanístico, ou seja, o desaparecimento de áreas urbanizáveis de expansão não programadas, ao nível dos instrumentos de gestão territorial, levou a essa redução, mas, ainda assim, conseguiram manter muita coisa e um grande equilíbrio, porque procuraram redesenhar esse preenchimento dos vazios urbanos e onde existisse urbanidade ou infraestruturas existentes.

Partilha que estudaram o que existe no centro – fogos devolutos, lotes no centro das localidades. Observa que o objetivo não é continuar a depredar território, pois isso não é planeamento ou ordenamento. Realça que, apesar de ser clara e decorrente das orientações da lei uma redução, o plano configura ainda um acréscimo de cerca de 10 mil novos fogos, para os próximos 10 anos. Menciona que existe área para mais 10 mil novos fogos, sem contar com os cerca de 400 PIPs que acrescenta ainda mais esse número.

Quanto ao turismo, outro ponto que considera forte, do solo urbano nos espaços turísticos, em que o uso dominante é e mantém-se turístico, embora possa coexistir uma diversidade de outros usos compatíveis, consoante as zonas dominantes e não dominantes: habitação, comércio, serviços e atividades de recreio e lazer, sendo o documento muito mais claro e regulador da coexistência de alguns usos. Dá nota que em solo rústico, em todas as subcategorias dos espaços agrícolas e dos espaços florestais, áreas de edificação dispersa, passam a ser admitidos empreendimentos turísticos no espaço rural e de turismo de habitação, dependendo da dimensão da propriedade. Refere-se a empreendimentos turísticos como os que são de conhecimento público – um conjunto edificado em quintas ou em propriedades de pequena dimensão, onde tenha um edifício que pode ser turismo rural, turismo de habitação e fazer um turismo de natureza, entre outros. Destaca, especificamente, os espaços florestais de produção (que têm muitos) em prédios com área igual ou superior a 200 hectares, onde se admite a implementação de qualquer tipo de empreendimento turístico, exceto parques de campismo e caravanismo, desde que associada à exploração florestal e que integrem a tipologia de hotel ou pousada. Considera que nos conjuntos edificados em quintas, com reconhecido valor económico, patrimonial e paisagístico, existe especial aptidão para o desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos de turismo de habitação, turismo em espaço rural e atividades recreativas de âmbito ambiental e pedagógico. Realça que no atual PDM não se consegue licenciar restauração, um pavilhão para eventos ecoturísticos ou corporativos, porque nesse tipo de espaço não estava previsto, situação que agora passa a ser possível.

Partilha que o PDM define requisitos de eficiência ambiental para os empreendimentos turísticos, no seu artigo n.º 155, porque têm a possibilidade de espaços sensíveis, que do ponto de vista ambiental pode haver turismo, mas sempre com respeito pelos corredores ecológicos, pela Rede Natura e por todas as determinações das entidades, em particular do ICNF e da Reserva XXXXX.

No que tange às atividades económicas em solo urbano - espaços industriais e espaços de atividades logísticas -, refere que reforçaram áreas de acolhimento empresarial, deixando de existir “coisas” dispersas, porque não é permitido. Transmite que o PDM permite, com as chamadas atividades económicas pontualizadas, criar condições para a sua regularização, e lembra que existem muitas empresas à espera dessa regularização. Menciona que, no futuro, os espaços estão perfeitamente identificados, com bons acessos (sempre com acesso a localizações e acessibilidades estratégicas) e zonas onde podem criar sinergias ou outros setores de atividades económica.

Realça a criação de outra inovação: atividades multiusos e esclarece que a questão da classificação multiuso é muito mais abrangente e mais atrativa para a fixação de empresas de outro género. Lembra que no passado existia comércio, serviços, habitação e indústria e que, agora, existem muito mais tipologias de indústria. Transmite que, atualmente, estão mais na logística, no multiusos, onde depois os CAE (Código de Atividade Económica) e as atividades podem ser impedidas de se fixar em algumas zonas do território. Considera que esta solução é muito mais acolhedora ao investimento e orienta-se, igualmente, para atividades terciárias – distintas das industriais e logísticas -, pois introduz áreas de investigação e desenvolvimento, tecnologia e investigação, com possibilidade de ligação ao ensino profissional e superior.

Recorda que o documento está disponível desde julho de 2024 e que, aquilo que é novo, decorre da discussão pública e das concertações finais dos últimos seis meses.

Deixa alguns exemplos:

- Junto ao Pinheiro Ramudo, ao nó da A33, existe mais uma área dessa natureza;
- Em Águas de Moura, atividades agro-rurais em torno da saída da Autoestrada;
- O Ecoparque da EN 10, com um projeto que tem estado suspenso por razões de outra natureza, mas com um grande potencial;
- Em Penalva, na Marquesa II, o nó da A2 e da Estação Ferroviária;
- Vila Amélia que começou com um emparcelamento agrícola nos anos 80 e que se desenvolveu para empresas e casas. Lembra que tudo isto resultou devido à falta de um planeamento e de um plano pormenor. Considera que Vila Amélia fica com um grande potencial, bem arrumado, com uma zona para quintas agrícolas, habitação em zonas onde já existe infraestrutura com reforço da rede de distribuição de águas e emissário da Simarsul, e as empresas mais junto ao troço na estrada da Vila Amélia;
- O projeto TAJE – Centro Internacional do Audiovisual, onde o espaço tem esse potencial e será para atividades dessa natureza;
- Em Fernando Pó, onde com este instrumento, com o seu regulamento, é permitido não só a fixação de pessoas, como a fixação de empresas e outras atividades económicas que são complementares e necessárias para esse núcleo de potencial turístico. Se não a criassem em Fernando Pó, as únicas empresas e serviços que poderiam existir era a adega sem poder crescer mais.
- Espaço de atividades pontualizadas, com 54 empresas em 43 localizações, onde existem candidaturas, com necessidade de ampliação, com reconhecimento de interesse económico e social aprovado pela autarquia nos últimos 8 anos.

Relativamente às atividades económicas em solo rústico, refere que são admitidos estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas (uma adega ou uma queijaria são indústrias), pelo que as indústrias não têm de estar em parques industriais,

mas sim em solo rústico, junto à matéria prima. Dá nota que se potencia o já existente e que não foram mais longe porque a REN (Reserva Ecológica Natural) não deixa. Partilha que existem adegas e queijarias à espera de uma opção com esta natureza.

Quanto à rede viária estratégica, dá como exemplos as novas propostas de variantes à N 379 e N 252, à Estrada Nacional 10, em Águas de Moura e à Regional 5, em Poceirão. Salienta ainda várias vias estruturantes ou de remate dos aglomerados de Palmela, Quinta do Anjo, Aires, Cabanas, Lagoinha, Vale de Touro, Pinhal das Formas, Quinta das Marquesas.

No que concerne à ocupação dispersa de baixa densidade, informa que não tem conseguido criar e discutir com a CCDR (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional), essa nova tipologia das áreas de edificação dispersa – ED 1; ED2; ED3 -, consoante a existência de infraestrutura de água e a dimensão – mas sempre com a norma de que os 5000 metros poderão sempre, tendo água, ser contemplados com a possibilidade de edificação e de emparcelamento, mesmo em fase posterior à publicação do PDM. Considera que se trata de um aparente constrangimento, porque deixa a porta aberta para a questão da infraestrutura poder ter investimento e ser estendida, sobretudo em espaços onde não colida com ecossistemas e com outras condicionantes. Transmite que o objetivo do PDM é disciplinar essa ocupação, de acordo com a dimensão da propriedade, edificabilidade e uso admitidos, mas sempre com o aproveitamento da infraestrutura instalada, e que permite contabilizar o uso habitacional, associado ao aproveitamento agrícola e à viabilidade económica das explorações – porque a dimensão da propriedade também está incluída. Menciona que nas zonas que são efetivamente agrícolas, de produção e de conservação, as regras de unidade mínima são outras. Acrescenta que, por vezes, nem estão de acordo com a orientação estratégica dos 4 hectares.

Realça uma outra inovação, em espaço rural e edificação dispersa, dando como exemplo as zonas do Lau, Lagameças, Cajados e Lagoa do Calvo, centralidades onde foi criado um novo conceito, depois de intensa discussão com a CCDR – porque é solo rústico -, dos centros locais ou centralidades locais. Refere que, na prática, como os perímetros desaparecem e agora é tudo rústico, estão a conseguir criar um espaço com características urbanas. Explica que, com o reforço das centralidades na área de ocupação dispersa, serão polos estruturadores que permitem a oferta de nova habitação, ou seja, uma outra densidade que não a do disperso, porque existe a lógica de, nessas centralidades, colocar habitação associada a equipamentos, comércio e serviços de proximidade. Mais explica que essa centralidade de comércio e serviços, cria uma pequena aldeia que pode edificar mais do que se for para a periferia.

Destaca também as AUGI, num concelho que tem um histórico de ocupação, muito pressionado por situações dessa natureza. Manifesta a sua felicidade pelo facto de muitos processos já terem sido consolidados urbanisticamente. Dá nota que no documento constam aquelas que estão legalmente constituídas como AUGI, dando um prazo de 10 anos para a concretização da sua reconversão. Transmite que algumas estão à espera do plano, porque foi com esse plano que retiraram RAN ou REN em algumas zonas – partilha exemplos: Monte Lagarto, Quinta das

Oliveiras; Poços, Vale de Touros, Marquesas 5. Realça que, desta forma, um conjunto de AUGI vão poder regularizar, ter solo infraestruturado, fruto do seu investimento, disponibilizando também lotes para a habitação. Refere que a carta das AUGI de 1996 irá ser revogada e que têm conhecimento das que têm potencial efetivo. Observa que as novas que estão a surgir, são trabalho para o Gabinete de Fiscalização e Ministério Público.

Realça também que em espaço rústico e em espaços de baixa densidade existem muitas necessidades específicas pré-existentes, que não se conseguem regularizar por causa da classificação de solo, onde não há solução para que se faça uma ilha urbana. Destaca uma evolução no PDM, pelo facto da regulamentação que foi efetuada permitir regularizar zonas de realização de eventos em espaço rural ligados ao turismo, hotelaria, equipamentos de serviços e apoio à infância, equipamentos culturais e/ou desportivos, associações de bem-estar animal, que necessitam de ter serviços de veterinário, ou até centros hípicas.

Dá nota do relatório ambiental, que contém muitas referências e recomendações para a execução, monitorização e avaliação. Nesse aspeto, considera que estão seguros, pois será muito bem acompanhado, executado e monitorizado. Informa que têm 69 indicadores de monitorização e avaliação e 25 indicadores para a execução do PDM e que haverá momentos em que equipas externas farão, em conjunto com a autarquia, a monitorização.

Salienta a existência de um conjunto de ações estratégicas que convida a perceber, que vão desde a rede ciclável, à florestação de áreas para combate ao calor, bem como uma intervenção muito decidida na regularização de linhas de água ou em bacias de retenção, de forma a limitar ao máximo as zonas ameaçadas por cheias, que são um constrangimento à edificação dispersa ou urbana em determinadas zonas.

Dá nota que não conseguiram ir muito mais além nas questões POPNA (Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida) e que aguardam a sua reconversão para poderem retomar um conjunto de expressões que são, por exemplo, penalizadoras para um conjunto de proprietários em Cabanas. Dá também como exemplo outras matérias de equipamentos estratégicos, alguns com reconhecimento de interesse cultural, ambiental, patrimonial, feito pelas próprias Secretarias de Estado e pelos Ministérios, que não tiveram acolhimento por parte do POPNA, pelo que se tara de um ponto que fica adiado.

Realça que o Município não quer que se construa mais no Parque Natural da Arrábida, mas pretende que sejam regularizadas situações que são fundamentais para a vivência e preservação desse espaço natural.

Menciona que se regulamenta, de uma forma muito clara, as atividades pecuárias e de estufa, pois, o PDM não prejudica direitos pré-existentes.

Transmite que existe um conjunto de regulamentos complementares que vão seguir-se depois dessa fase.

Frisa que o PDM já previa uma norma transitória para os procedimentos urbanísticos em curso à data do início da discussão pública, que permitia que pudessem entrar antes do início, beneficiando de um período de dois anos para poder optar pelas regras do PDM em vigor – 1997 -, ou pelas do novo PDM (as que forem mais favoráveis), desde de que não colidam com aquilo que é vital na legislação e que não podem ultrapassar – servidões, restrições de utilidade pública, infraestrutura geral, entre outras.

Refere que o PDM esteve suspenso, e não está mais, e que, de momento, nos procedimentos que forem ou estão a ser apresentados, ainda podem ser aplicadas as regras do atual PDM. Mais refere que os Pedidos de Informação Prévia podem estar a tramitar até à data em que o PDM for publicado em Diário da República.

Observa que não fez referência a outras questões que, não sendo o PDM, são muito específicas, mas que têm importância, como a regulamentação que têm para os espaços de ocupação turística e que vão resolver muitas matérias, bem como permitir a muitas pessoas encontrar soluções de coexistência que não “ferem” o espírito da lei e que qualificam a vivência do território.

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** cumprimenta todos os presentes e começa por referir que a questão do PDM exige uma articulação constante, sendo um instrumento, entre a vertente política e a vertente técnica. Transmite que, como Partido, foram “bombardeados” com uma série de questões, quase todas elas assentes em legítimos interesses pessoais, sobre a propriedade, e, como ponto de partida, em relação à resposta às mesmas, têm de aferir uma posição que defenda o coletivo, onde os problemas pessoais dos que viram a sua situação não resolvida na proposta, onde participaram, mas não encontraram solução, também não podem ficar “cristalizados” na ausência de um enquadramento legal.

Dá nota que vai rebater, com alguma redundância, as questões que lhes foram chegando – algumas já clarificadas. Refere que será pontual porque são nessas questões, de particulares e proprietários, que inferem, sobretudo, as dúvidas e alguma resistência à presente proposta, no sentido que existe uma certa expectativa, na propriedade, pelo que é natural que as pessoas defendam o que é seu.

Pretende clarificar o que é uma opção política no documento e o que são opções técnico-jurídicas, pelo que os políticos não os devem ultrapassar sob pena de poderem ser responsabilizados por isso, extrapolando as competências e o seu papel.

Colocar as seguintes questões:

- Sobre os perímetros e do encolhimento, menciona que o **Sr. Presidente** já referiu, e importa que fiquem perfeitamente clarificadas, em termos de qual é o enquadramento e obrigatoriedade da Lei dos Solos. Neste sentido, refere que importa esclarecer se infere sobre a Lei dos Solos de 2014 ou sobre a Lei dos Solos de 2025, que, na leitura do Partido Socialista,

ainda “aperta” um pouco mais essas questões e que resulta na ideia de que irá haver menos locais para construção de casas.

- Em termos do edificado, que encontrou nos Censos 2021, atualmente existiam sensivelmente 26.600 habitações permanentes, 3500 residências secundárias e 4400 devolutas, indicando a necessidade de alguma promoção da reabilitação urbana. Quando se refere em capacidade de construção de 10.000 fogos, considera que estão a falar de um terço para 10 anos em relação a tudo o que já foi construído até à data, pelo que é necessário clarificar a questão de não haver falta de locais para construir, bem como o número de construções que existe. Refere que é importante que fique clara a existência de algum tipo de constrangimento à construção.
- Relativamente aos sistemas de compensação, refere que se trata de uma novidade em que o nome deveria indicar a positividade. Transmite que, na primeira observação, talvez por alguma complexidade que existiu no processo, a perceção foi contrária, pelo que começou por existir uma crítica ao modelo de compensação. Considera ser importante, sobretudo para as pequenas propriedades, clarificar de forma clara e muito localizada esta questão e o que perequação faz, porque, existindo um instrumento que muda a classificação dos solos em alguns locais, as pessoas têm de ser recompensadas. Observa que o processo tem de ser absolutamente justo.
- Quanto à questão dos alargamentos das faixas de solo reservadas às futuras variantes e o que isso pode implicar nas propriedades das pessoas, importa clarificar se estamos perante uma opção política ou se decorre da regra.

Termina com uma questão específica em relação a um artigo que se destina a um aldeamento turístico, mas que têm sido “bombardeados” por parte de uma Associação que defende um ponto de vista, com sucessivos atropelos à Constituição da República Portuguesa (CRP) e ao Código do Procedimento Administrativo (CPA), que, segundo a mesma, poderá implicar responsabilidades diretas para o executivo. Refere-se ao artigo 75.º, que diz respeito e que estabelece a possibilidade, no seu ponto 4, de alterar o loteamento por iniciativa dos proprietários ou por ação do Município. Transmite que o comentário se centra na ação municipal no caso concreto. Admite que à primeira vista carece de uns ajustes, mas não vislumbrou ilegalidade, embora não seja jurista. Considera que o artigo, apesar de legítimo nos objetivos, parece indiciar, pela Associação, que carece de ajustes de desproporcionalidade na clareza cartográfica e no procedimento, para se alinhar plenamente com os artigos 276.º e 278.º da CRP e com dever de fundamentação no CPA. Menciona que uma parte diz respeito ao papel administrativo da autarquia, que considera não carecer de ilegitimidade e porque diz, provavelmente, respeito à transparência do processo para a alteração de alvará, qual e como será o procedimento, uma vez que não é espectável que os moradores, face à diversidade de opiniões, se possam vir a entender. Sendo o caminho espectável o administrativo, questiona como está o procedimento definido em termos de pedidos de audiência, prazos de resposta, decisão e cartografia. Assente no CPA e na transparência

administrativa, considera que o primeiro impacto, com tanta lei e tanta consequência que pode advir, não é o que se quer para da análise da questão, mas sim de criar algum receio, que é inerente a quem exerce cargos públicos e toma votações.

Termina, referindo que coloca, de momento, estas questões, que lhe parecem ter tido mais impacto.

O **Sr. Vereador Carlos de Sousa** cumprimenta todos os presentes e refere que elaborou um documento para analisar o trabalho que se está a apresentar, o qual passa a ler.

Transcreve-se:

«Os PDMs de 3ª geração surgem em resposta a novos desafios e oportunidades que se apresentam nas áreas urbanas e rurais. Eles devem reflectir uma evolução em relação às gerações anteriores, incorporando avanços em termos de conhecimento, tecnologias e acima de tudo devem optar por abordagens participativas.

Deve haver um envolvimento activo da comunidade no processo de elaboração do plano. Foi o que não aconteceu na realização do documento agora em análise. Os agentes económicos, sociais, culturais e desportivos não foram chamados a participar na elaboração deste novo Plano.

E mais grave ainda, não houve a participação e o envolvimento dos quadros técnicos municipais, dos vereadores da oposição, que representam a maioria dos cidadãos votantes nas últimas eleições autárquicas, e alegadamente os vereadores da CDU também não tiveram um papel participativo na elaboração deste Plano.

Portanto, um dos documentos mais importantes na vida da autarquia, foi realizado pelo Gabinete de Planeamento Estratégico com 3 técnicos, pelo Presidente e pela equipa externa de consultores.

Na realidade, quando lemos esta proposta verificamos que estamos a tratar essencialmente do “Modelo de Desenvolvimento Territorial” e passo a citar:

“Importa evidenciar que o PDM estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, etc... as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização colectiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.”

Obviamente que temos de ter um modelo de desenvolvimento territorial, mas ele tem de se subjugar à Visão Estratégica de Desenvolvimento do Concelho, em todas as suas vertentes, nomeadamente na sua vertente de desenvolvimento económico.

Da minha leitura constato que não se valorizaram devidamente as decisões governamentais da construção do novo aeroporto de Lisboa, e da construção de um terceiro atravessamento do Tejo e das suas implicações no concelho de Palmela.

Também não se valoriza a importância da existência do Porto de Setúbal e dos projectos das grandes empresas existentes na Península da Mitrena, que terão impacto na logística da região, nomeadamente na prevista Plataforma Logística do Poceirão.

Citando mais uma vez a proposta do GPE passo a citar:

"A proposta do PDM para o Modelo Territorial orienta-se necessariamente para uma atitude de contenção edificatória quer no Solo Rústico, quer no Solo Urbano, reconfigurando os perímetros urbanos, que na sua maioria apontam para uma redução que resulta de imposição legal, fruto da não concretização nos últimos 20 anos de muitas áreas classificadas como urbanizáveis de expansão."

As realidades são dinâmicas, portanto não podemos pensar o presente e o futuro com base no que não aconteceu nos últimos 20 anos, senão vejamos:

- Existe a nível nacional um consenso entre todos os partidos de que há uma enorme falta de habitação pública.
- A realidade diz-nos que o preço médio do m2 da habitação em Portugal quase duplicou nos últimos 7 anos.
- A procura de habitação tem aumentado e existe escassez na oferta, nomeadamente na Área Metropolitana de Lisboa.
- A ocupação urbana em Aires e Quinta do Anjo está a atingir o seu limite. Apenas nos resta o Pinhal Novo, que pela sua centralidade, pela existência de bons acessos rodoviários e de ferrovia e pela sua tipologia orográfica, é o único espaço urbano do concelho com excelentes características para um crescimento habitacional.

E considerando estes factos, vamos reduzir os actuais perímetros urbanos, contribuindo para um aumento do preço do m2 dos terrenos existentes que ainda têm possibilidades construtivas, com obvias repercussões no preço final ao cidadão.

Um dos objectivos do ainda actual PDM foi tentar que os descendentes de famílias moradoras no concelho há largas dezenas de anos, continuassem a morar nessas zonas e não migrassem para as "cidades".

Esta dita "contenção edificatória" vai contribuir para a desertificação do nosso interior rural, não tendo em linha de conta que a grande maioria das divisões do território em parcelas de 5.000m2 tem razões históricas e familiares ao longo de gerações.

Nos anos 90 verificou-se uma fuga das grandes áreas urbanas de Lisboa, para a nossa região nomeadamente para o concelho de Palmela. O PDM ainda em vigor criou pequenas bolsas de expansão urbana nos pequenos aglomerados populacionais, não só para absorver a demanda

de quem nos procurava “porque era bom viver em Palmela”, mas também para dinamizar a pequena economia local.

Esta visão é abandonada nesta revisão do PDM, através da desclassificação de solos que em certos casos passam de urbanizáveis para Reserva Ecológica.

Com esta nova política territorial o concelho de Palmela e os seus municípios são claramente prejudicados.

Por tudo o que atrás foi dito, o MCCP vota contra a revisão do Plano Director Municipal.»

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** cumprimenta todos os presentes e lê o documento que se transcreve:

“Não obstante as delongas registadas nas fases anteriores e o prazo legal estabelecido para a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo nos planos territoriais até 31 de dezembro de 2024, foi deliberado fixar-se um período de participação de 45 dias (úteis), mais alargado que o mínimo definido legalmente (30 dias), tendo este decorrido entre 5 de julho e 6 de setembro de 2024, mas que isto só aconteceu depois de ser muito discutido em reunião de Câmara um prazo mais alargado que seriam de 60 dias, mas que o executivo nunca aceitou, assim como quando dizem que *“este período foi ainda precedido de um ciclo de (quatro) sessões públicas, realizadas em diferentes locais do Concelho, tendo como propósito uma divulgação mais próxima da comunidade relativamente às propostas consideradas na revisão do plano, procurando-se ainda esclarecer dúvidas e incentivar a uma participação ativa neste processo”*, eu sempre disse e propus que se fizessem mais reuniões, pelo menos 2 por freguesia e em datas espaçadas, porque estas 4 reuniões foram feitas em dias seguidos e no meu entender manifestamente insuficientes dada importância do plano que estamos a tratar para o futuro do concelho.

Logo não concordo que tenha sido efetuada uma ampla divulgação do período de discussão pública, nem das formas de consulta e de participação no processo, como sempre fiz saber publicamente, e isto penso que se pode comprovar quando temos apenas cerca de 270 participações quando há uma redução enorme de solo previsto no PDM que perde capacidade de construção, com a consoante perda de valor para os seus proprietários. Não nos tem passado despercebido também que apesar da habitual pouca participação do público nas reuniões de câmara no período de intervenção pública, tenha havido nos últimos meses várias intervenções sobre municípios surpreendidos com a alteração do solo dos seus terrenos.

Analisando o que está no próprio relatório, os principais teores das participações são relativos à classificação e qualificação do solo: sendo estas a esmagadora maioria das participações (80%) dividida nas classes de solo urbano e de solo rústico e nas respetivas categorias e subcategorias do solo.

E isto não me espanta em nada, visto que uma das nossas principais preocupações com este PDM prende-se com a grande redução dos perímetros urbanos em todas as freguesias, assim como a obrigatoriedade de os terrenos agrícolas terem de ter uma área igual ou superior a 2,5 hectares, para se fazerem construções, algo que consideramos "inviável", tendo em conta que a maioria dos terrenos no nosso concelho e principalmente nas freguesias mais rurais, não cumprem estes requisitos.

2.1) Na classe de Espaço Agrícola de Produção (AP), o terreno tem que ter uma área mínima de 2,5ha (25.000,00 m²) para que nele possa ser edificada uma construção de apoio agrícola.

Contudo, apesar desta área de terreno ser igual à área mínima de cultura para terrenos de regadio, o agricultor só poderá edificar a sua habitação própria permanente se o terreno tiver uma área igual ou superior a 4ha (40.000,00 m²).

Nos terrenos que tenham uma área situada entre 25.000,00 m² e 40.000,00 m², o agricultor pode edificar no mesmo uma construção de apoio agrícola, mas não pode edificar a sua habitação própria permanente. Consideramos isto um grande entrave à vida de muitas pessoas que pretendem ter a sua habitação e têm ali a sua oportunidade de vida e em nada ajuda o desenvolvimento do concelho.

Isto vem até ser um retrocesso em relação ao PDM de 1997, ainda em vigor, prevê até um incentivo para a ocupação dos solos, para cultivo e habitação, e que este PDM, com a limitação de construção em terrenos de área igual ou superior a 2,5 hectares, faz com que deixe de existir.

O novo PDM vem ainda defender uma forte contenção da construção dispersa, como dinamização e rentabilização da agricultura, preconizando a anexação dos terrenos rústicos, para criar terrenos com áreas iguais ou superiores às unidades mínimas de cultura, ou seja, com o objetivo de criar terrenos economicamente viáveis para a atividade agrícola. Pretende-se, ainda, reduzir os custos das infraestruturas nas zonas de edificação dispersa.

O PDM de Palmela, que ainda se encontra em vigor:

"O abastecimento de água e drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistemas autónomos, aprovados pela Câmara Municipal e entidades competentes, salvo se os interessados suportarem o financiamento das obras com a extensão das redes públicas".

Aqui consideramos que ao limitar desta forma a construção dispersa, deixando de se fazerem novas vias de acesso a estas zonas como já foi dito, e sabendo que o nosso concelho é constituído maioritariamente por terrenos de menores dimensões que não são economicamente rentáveis para a agricultura, até porque não se explica nem se prevê como vai chegar a água a estas zonas dispersas, o que acontecerá com estes terrenos será o abandono, o crescimento de uma floresta desordenada que serão mais facilmente atingidos por incêndios, quando se poderia incentivar a habitação e agricultura de subsistência, à plantação de árvores e até a algum pastoreio, promovendo uma ocupação ordenada do

território, assim como mais uma vez facilitar a vida a quem ali teria oportunidade de obter a sua habitação.

Relembro aqui que isto já nem se pode basear nem fundamentar da lei dos solos de 2014 porque a mesma já foi substituída e alterada no decorrer deste ano no sentido de criar mais solos urbanos e de facilitar a desburocratização para a construção de habitação, nomeadamente de habitação a custos controlados e este novo PDMP não está adaptado à mesma, no sentido que aplica um caminho totalmente inverso.

Temos também a introdução da perequação neste PDM.

E sendo um sistema que pretendendo ser justo, é complexo, que é o nome que mais se lhe tem atribuído, também já conseguimos perceber que não é nenhuma novidade e já aplicada em alguns concelhos do país, não tantos assim, mas ainda assim nalguns concelhos grandes do país, mas não detetamos nenhum em que esteja a ser aplicada como se planeia em palmela, ou seja as mesmas regras para todo o solo o solo urbano do concelho. Normalmente é aplicada de forma mais específica em planos de pormenor, planos de urbanização, operações de reabilitação.

E quando tudo é generalizado e se não for bem aplicado, será com certeza um problema: em palmela as perequações podem chegar ao ponto de dar 2 terços da área de construção para benefício público, da forma como é calculada de se poder construir apenas (0,30/m²).

Tememos que o sistema que aqui se planeia gere tempos ainda mais alongados com os processos urbanísticos, custos acrescidos e empreendimentos inviáveis, sobretudo se empreendimentos a custos controlados, ou seja, que venha limitar ainda mais a possibilidade de construção em vez de gerar justiça, tal como acontece com tudo o que falei atrás, assim como não entendemos como vamos alguma vez perceber com transparência de que maneira a câmara irá gerir os terrenos que vai por outras palavras "expropriar a uns para depois dar a outros".

Palmela Village:

Olhando para o teor das participações, vemos também que das cerca de 270 há uma grande incidência de participações do empreendimento Palmela Village, o que denota que haverá muitas dúvidas sobre os procedimentos, decisões e impactos que este PDM terá no solo deste empreendimento.

P151;162;170;197;199; 201;231

Sabemos como já mencionado pelo Sr. Presidente em diversas ocasiões, que no novo PDM o solo permanece como espaço de ocupação turística e cria-se uma OT1 para que num espaço turístico a ocupação seja predominantemente habitacional;

Cria-se intencionalmente uma desconformidade administrativa para se poder alterar o alvará 254/2004 que fica em desconformidade com a lei.

Nas respostas dadas a algumas das participações cujas dúvidas e esclarecimentos são exatamente sobre esta intenção, cito por exemplo a participação 151, é mencionado entre outras coisas, e passo a citar: *"Atualmente, pelo menos quatro mil pessoas residem permanentemente no empreendimento turístico."*

Entendeu o Município que existiriam, da sua parte, duas opções possíveis: nada fazer, mantendo o Palmela Village (alvará de loteamento n.º 254) como espaço turístico, com uso, fixado no alvará de loteamento n.º 254, de 100% de ocupação turística, para o qual já se viu, nos últimos anos, que não só não responde ao pretendido pela maioria dos proprietários das unidades de alojamento como também não corresponde ao uso que é efetivamente dado às unidades.

Devo dizer que até agora nunca nos foram mostrados pela Câmara dados concretos ou objetivos que comprovem esta perceção da Câmara Municipal sobre o que é pretendido pela maioria dos proprietários, se auscultou todos os proprietários através de algum estudo, algum inquérito, e nem entendemos o que tenha levado o regulamento colocado em consulta pública a ser alterado nomeadamente no artigo 72 que passou a 75 com o acréscimo de um ponto 4 onde se acrescenta *"Em conformidade com o estabelecido no número 3, pode ser alterado o alvará de loteamento nº 254 aplicável à OT1, por iniciativa dos proprietários ou por ação municipal."*

Ou seja, altera-se durante a consulta pública e dá-se respostas já baseadas nesta alteração que obviamente não era conhecida porque não existia, sem percebermos sem sabermos como, onde e porquê. Ou seja, é assim, porque o executivo quis alterar o regulamento e quer que seja assim. E nós não compactuamos com este tipo de procedimentos com este modo de atuar e com esta falta de transparência.

Para concluir, saliento que um PDM tem de ter cada vez mais uma visão territorial sustentável do ambiente, articulada com as soluções necessárias para o desenvolvimento do concelho, e isto não acontece neste.

Estamos perante um PDM onde se reduz exponencialmente a capacidade construtiva do concelho e em vez de aproveitarmos a revisão do PDM para, no seguimento da nova lei dos solos dar um contributo para a resolução do problema da habitação e a especulação imobiliária no país, este vem ainda trazer mais limitações e entraves, num concelho com tanto potencial de crescimento pela sua localização estratégica na Península de Setúbal, quando se projetam infraestruturas tão importantes para o nosso distrito, como o novo aeroporto, só como exemplo, e em que serão os concelhos vizinhos a tirarem proveito deles, pois palmela continua sempre condicionada e limitada ao seu desenvolvimento.

Saliento também que o Cálculo daquilo que se pode construir atualmente é uma premissa errada, pois parte do princípio que se vai construir e reabilitar onde se pode e isso não acontece como temos visto, o que vemos no concelho são construções ilegais em sítios onde não é permitido e agora ainda se aumentam mais estas restrições, que depois ninguém

fiscaliza, aumentam os contentores onde vivem pessoas sem infraestruturas mínimas e a Câmara não consegue controlar. Aumentar o solo urbano e não reduzir é a única forma de aumentar a construção para habitação.

Proclama-se um PDM dito de 3.ª geração, pressupõem que é muito inovador e atual, mas o que vemos é a aposta na estagnação e no retrocesso.»

O **Sr. Presidente** agradece as questões colocadas e começa por procurar comentar e esclarecer o **Sr. Vereador Pedro Taleço**.

Refere que acompanha a reflexão e congratula-se, porque entendem a orientação estratégica do Plano Diretor Municipal.

Relativamente à perequação, não percebe porque é que o **Sr. Vereador Roberto Cortegano**, depois da explicação que foi feita no dia anterior, insiste em tentar manipular o assunto e promover alguma confusão. Considera que a perequação é algo que em Portugal tem algumas dificuldades de compreensão e de aplicação. Lembra que esse modelo, que já era obrigatório na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território, desde 1998, já esteve em prática no território de Palmela. Partilha que existem alguns Planos de Pormenor – Marquês de Pombal, Quinta do Sobral e uma unidade de execução para Aires -, com esse modelo perequativo. Transmite que o regulamento, como foi demonstrado, aplica-se, não ao que está construído ou aos lotes que estão constituídos, mas em sede de um novo plano que haja de urbanização, de uma Unidade de Execução (considera que as Unidades de Execução são mais ágeis do que os Planos de Pormenor) e que impliquem um desenho urbano, em que, por exemplo um proprietário no seu lote ou terreno lhe calhe um jardim ou que a ciclovía lhe corte o terreno e os outros proprietários fiquem com a construção toda. Esclarece que perequação é a distribuição dos direitos edificatórios por todos, através de uma compensação monetária ou em fogos, bem como os encargos de construção. Observa que não há nada mais justo do que a perequação, pois a morfologia urbana e o desenho urbano não podem só ter em conta com o que o proprietário deseja no seu terreno, pois, caso contrário, não existe planeamento nas cidades.

Refere que é preciso fazer uma abordagem com seriedade e chamar nomes que não têm a ver com expropriação.

Considera ainda que, se a Câmara Municipal aprovar um plano de desenho urbano com uma determinada faixa de terreno, que seja urbano e que se queira constituir um novo loteamento, que obriga as pessoas a juntarem-se para que esse desenho urbano seja possível, só existe justiça com um instrumento dessa natureza.

Mais considera que é preciso acreditar na solução.

Quando o **Sr. Vereador Roberto Cortegano** afirma que não estão em aplicação, esclarece que sim, mas a aplicação existe onde há planos e Unidades de Execução a serem desenvolvidos, tais como: Matosinhos, Viseu, Beja ou Braga.

Voltando ao **Sr. Vereador Pedro Taleço**, reforça que sobre a perequação não há que temer e que se deve experimentar em situações muito concretas. Partilha que os exemplos que foram dados revelam que existe uma valorização e defesa, quer do pequeno proprietário, quer do interesse público, para ter um espaço urbano arrumado e qualificado.

Transmite que houve uma participação no plano que levou à consideração do alargamento do perímetro urbano.

Dá nota que existem terrenos “em tiras” onde se pretende fazer uma via estruturante para ligação ao centro mais atual da Quinta do Anjo e onde se pretende ceder para ter um equipamento coletivo – escola de 2.º e 3.º ciclo -, bem como religação a outros espaços urbanos, que podem ser construídos.

Realça que estamos perante um instrumento transparente.

Sobre as faixas e espaços canais, esclarece que os espaços canais são reservas e condicionantes para evitar que possa existir construção, para a eventualidade da via a ser feita nesse lugar, com base em estudos ou outros investimentos que vão ancorar circulação, ligações, futuras rotundas, desvios circulares às nacionais. Continua o seu esclarecimento, referindo que se trata de um espaço de reserva, que vai reduzindo à medida que forem desenvolvidos, quer o estudo da diretriz, quer o projeto propriamente dito, pelo que, quando a via acontecer, o impacto, provavelmente, não será aquele que se pensa. Partilha que existe quem queira novas vias, que são uma forma de emparcelar o território e até de criar direitos construtivos. Realça que no anterior PDM, os espaços canais andavam na ordem dos 400 metros de corredor e que, neste momento, são de 50 a 100 metros, ou seja, muito menos penalizador dos proprietários.

Relativamente aos espaços turísticos, refere que houve uma clarificação regulamentar e uma rearrumação do articulado. Informa que o conceito é o mesmo, mas que ficou mais claro, para quem ainda tem dúvidas, que os espaços turísticos têm de ter 51% - o espaço em concreto não é o Palmela Village, pois esse espaço tem três espaços de ocupação turística, alguns com direitos adquiridos. Lembra que o Palmela Village tem um PIP para 100% numa zona de resort, um PIP aprovado para 70/30 e que é na junção dessas percentagens com aquilo que a esmagadora maioria quer habitar - um espaço habitacional, que não se opõe à coexistência com blocos e zonas com outra autonomia de acesso, de ocupação turística. Frisa que foi tudo discutido com o Turismo de Portugal. Dá nota que existem outros proprietários que gostariam que fosse tudo novamente turístico, para serem os próprios a gerir as infraestruturas, empreendimento e partes comuns, que, no passado, foram incapazes de solucionar e deixaram chegar ao ponto a que chegou. Refere que o PDM, no artigo 4, abre o caminho à iniciativa dos proprietários. Recorda que, se não é possível entenderem-se, o Município tem de ter o poder administrativo para intervir e resolver a situação que não está bem. Salienta que permite clarificar, não só as licenças de utilização, mas a própria requalificação do espaço. Sobre as ameaças de indemnizações, observa que, cada um, faz o que entender e transmite que estão ancorados juridicamente para combater qualquer tentativa dessa natureza. Pretende que o artigo do PDM abra “as portas” a uma solução

e manifesta tranquilidade relativamente à solução, tal como noutras que estão no PDM, que são do interesse público e estratégico da esmagadora maioria.

Realça que apostam numa regulamentação, que cria hipóteses de solução. Partilha que, no futuro, quando houver mexidas no alvará, seja por quem for, haverá discussão pública para perceber se as soluções são ou têm esteio e enquadramento legal e jurídico.

Dirigindo-se agora ao **Sr. Vereador Carlos de Sousa** e sobre a participação, o **Sr. Presidente** observa que o mesmo está enganado quando menciona que não existiram conversas com agentes sociais, económicos ou técnicos da autarquia. Refere que alguns técnicos trabalharam com o **Sr. Vereador Carlos de Sousa**, porque, alguns deles, começaram as bases da revisão ao PDM. Partilha que o PDM teve participação durante 15 anos, com centenas de fichas de atendimento, de pedidos de informação. Realça que a proposta de PDM incorporou e salvou centenas de situações, que resultam do contato com a Autoeuropa e com vários agentes económicos. Destaca que ouviram, tiveram conversas e fóruns e, em discussões do "Eu Participo", surgiram questões dessa natureza, precisamente o contrário do que o **Sr. Vereador Carlos de Sousa** afirma.

Dá como exemplo os jovens em Poceirão, que têm terreno nessa área e podem construir, pois o que querem é habitação no perímetro e no aglomerado do Poceirão. Salienta que conseguiram, junto da CCDR, que apesar do Mindroof, do AXL (António Xavier de Lima) - que deu terreno para a escola -, não terem tido desenvolvimentos e aprovação, manter a possibilidade da aldeia do Poceirão crescer. Considera que as pessoas que lá se querem fixar, querem-no em espaços com outro tipo de respostas e quem procura as "quintinhas" e esses espaços, não são os filhos das pessoas que lá moram.

Observa que é uma falácia continuarem a mencionar que não se pode construir em 0,5, pois já afirmou que é possível e que cada caso é um caso.

Lembra que existiu participação e reuniões com vários agentes sociais, económicos e do movimento associativo. Esclarece que na revisão do plano incorporaram um conjunto de normas regulamentares que permitem a regularização desses espaços. Realça que é para esses que já existem e que podem necessitar de ampliar, que criaram as centralidades locais, situação que resulta do trabalho das equipas técnicas, que procuraram encontrar soluções técnicas e legais para as expetativas das centenas de pessoas e entidades sociais, culturais, IPSS.

Partilha que os técnicos municipais foram, por diversas vezes, convidados, com e-mails emanados pelo próprio GAP e do Presidente, para se pronunciarem e darem os seus contributos, havendo muitos que os deram no âmbito da consulta pública, pelo que não é verdade o que foi dito. Dá nota que, por outro lado, existe um conjunto de outros fóruns feitos noutros mandatos, cujas linhas orientadoras foram incorporadas, estando também presentes empresas, empresários e investidores, até da área da construção civil, pelo que é grosseiro omitir esse aspeto da participação.

Quanto a grandes investimentos, o **Sr. Presidente** lembra que tiveram um plano que tinha isso tudo e quem o deitou abaixo não foi o executivo. Dá como exemplo o Portugal Logístico, que está abandonado e revogado. Considera que o atual governo, que apresentou a sua estratégia da Área Metropolitana de Lisboa para o Novo Aeroporto, como são as circulações e a terceira Travessia do Tejo, deve ser questionado. Dá nota que existem estudos para isso, mas que não os podem, legalmente, incorporar, porque não existem decisões. Lembra que no anterior PDM tiveram por decisão ministerial. Espera que haja deliberação e reforça que defendem estes investimentos, tal como a variante com ligação à Mitrena e ao Porto de Setúbal, que tem de ser feita pela Administração Central.

Refere que o crescimento que venha a resultar, implica uma suspensão do PDM e uma revisão, pois é assim que se faz. Dá como exemplo que a plataforma logística só podia ser feita naquele local, com uma legislação que suspendeu o PDM de Palmela. Informa que não pode colocar no plano algo que é um mero anúncio de intenções. Considera que o Conselho de Ministros tem de decidir as medidas preventivas, bem como a colocação de corredores, a estimativa da requalificação urbana e a afetação do solo para outros usos que vão decorrer, pelo que estão dependentes dessas decisões.

Dá também o exemplo da Rede de Alta Velocidade, que já esteve determinada para o território, onde enviaram pareceres, mas não podem colocar nada no PDM. Realça que estão a tentar que as decisões que venham a existir, impactem o menos possível na propriedade das pessoas. Lembra que a Rede de Alta Velocidade, obrigou à suspensão da construção e produção em alguns terrenos, há alguns anos. Lembra também as medidas preventivas do NAL – Novo Aeroporto de Lisboa e quantas pessoas ficaram em suspenso, sem poder fazer nada.

Manifesta que gostariam de ter uma visão mais prospetiva, mas essas matérias, que são de interesse nacional e regional, quando estiverem decididas, haverá medidas que os vai permitir alterar as regras que são impostas.

Reforça que o Portugal Logístico não está em vigor, que foi abandonado pelos sucessivos governos. Considera que não existe desertificação do interior e apela para que se consulte a demografia em Poceirão e Marateca. Salaria que mantiveram e ampliaram os incentivos à construção para habitação própria nesses territórios e o que estão a fazer agora é definir quais são os espaços para investir e para habitar, na dimensão do que tem de ser preservado.

Observa que a procura que existe nesses locais, por jovens e por gerações que lá vivem, é fixarem-se no centro das localidades, sede de freguesia, porque existem outros serviços urbanos que os atraem. Considera que, quem procura, especula e leva à tentativa de edificação em solos onde é proibida a construção, são pessoas que são de fora do concelho e algumas fora do país, que pensam que podem fazer tudo. Lembra que não se pode fazer tudo, porque estão a colocar em causa o património e um “tesouro” diferenciador, ser um território charneira na Área Metropolitana de Lisboa (AML), que tem de preservar valores e ser o coração do abastecimento

agrícola da AML. Partilha que é esse potencial que existe nos planos do agrobio e em outros que o país já apresentou.

Dá ainda como exemplo que, em termos de planeamento – não colocaram porque não está aprovado -, têm estudos que visam a localização do Mercado Abastecedor a Sul na Área Metropolitana fixado no território. Refere que esta situação está ligada ao aproveitamento agrícola do solo que existe, por enquanto, com potencialidades para o efeito na Península de Setúbal, em Palmela. Realça que Palmela é a sede do food link da AML, está nos planos regionais e o solo tem de ser preservado, pois, caso contrário, as unidades agrícolas deixam de ser rentáveis e financiáveis.

Sobre o prazo alargado, participação e sessões, em resposta ao **Sr. Vereador Roberto Cortegano**, o **Sr. Presidente** deixa alguns exemplos de outros concelhos da mesma área política do Sr. Vereador: Mafra, 30 dias úteis, 326 participações; Lisboa, 306 participações; Odivelas, 44 participações; Oeiras, 102 participações; Seixal, 157 participações; Setúbal, 148 participações, sendo que o número de participações não é proporcional ao número de sessões. Questiona quantos é que fizeram sessões descentralizadas.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** interrompe e afirma que pode ser proporcional ao tipo de PDM que é apresentado.

O **Sr. Presidente** volta a mencionar que existiram pessoas que não participaram porque tiveram informação técnica de qual era a proposta que estava no PDM e não necessitaram de participar. Observa que participou quem teve dúvidas, precisou de esclarecimentos ou achou que iria perder algumas expectativas que tinha para o espaço, porque o adquiriu com uma determinada intenção. Refere que, mesmo esses, à data, já foram esclarecidos e compreenderam que não existia margem para alterar. Transmite que não podiam responder favoravelmente às 262 participações, porque as entidades não o permitiram.

Refere que se pode afirmar que fariam de outra forma, mas solicita que não se coloque em causa o trabalho sustentado, bem orientado, bem articulado com as entidades e cumpridor da legislação.

Salienta que, quando o Sr. Vereador Roberto Cortegano refere que a mexida na atual Lei dos Solos permite mais solo urbano, se deve explicar bem às pessoas, pois tem que se saber para que e em que circunstância é. Realça que é para habitação pública, aquela que o PSD tem medo que se faça.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** questiona quem é que tem medo.

O **Sr. Presidente** responde que, em determinadas localizações, serão construídos 9 fogos de habitação pública em Aires, acrescentando que o **Sr. Vereador Roberto Cortegano** manifestou anteriormente a sua oposição, considerando tratar-se de bairros sociais.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** interrompe novamente questionando quem afirmou tal posição.

O **Sr. Presidente** esclarece que foi o próprio **Sr. Vereador Roberto Cortegano** que o disse, inclusive em discussões anteriores sobre a Estratégia Local de Habitação.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** volta a interromper, defendendo o seu direito de se expressar. Refere que é falso o que o **Sr. Presidente** afirma e reitera nunca ter proferido tais declarações.

O **Sr. Presidente** refere que nas discussões que existiram sobre a Estratégia Local de Habitação sabe qual foi o posicionamento do **Sr. Vereador Roberto Cortegano**.

*Neste momento o **Sr. Presidente** e o **Sr. Vereador Roberto Cortegano** falam em simultâneo não sendo possível uma transcrição clara.*

O **Sr. Presidente** retoma a sua intervenção e considera que se pode dizer que se faz diferente ou melhor, mas não podem mistificar e deturpar a informação e continuar a propagar uma ideia de que o PDM restringe o direito de a pessoa ter a sua casa e a sua habitação, porque isso não é verdade. Lembra que cada caso é um caso e que existem muitas áreas onde, mesmo no disperso e cumprindo as regras, vai ser possível edificar, embora, possivelmente, não vão conseguir obter pareceres favoráveis das entidades, porque não existe quase terreno nenhum que não tenha problemas de linha de água ou de aquífero. Refere que não se trata de um problema de PDM, nem de opção estratégica, política ou técnica do plano. Reforça que pode discordar da lei, mas tem de a cumprir.

Dá nota que é verdade que são mais de 10 mil fogos e que, continuando a aprovar alguns PIP – como já aprovaram - até à publicação do PDM, vão ter, provavelmente, muitos mais.

Considera que existe matéria em que admite a visão do Sr. Vereador, mas que estão em desacordo, pois não se pode afirmar que a mexida efetuada só confundiu as coisas. Lembra que, se não aprovarem o PDM, obriga a suspender a construção, os PIP no solo urbanizável, que é a categoria que desaparece com o novo PDM, por via da imposição legal. Partilha que é esse o sentido da missiva que a CCDR enviou, da qual optaram por não suspender, mapear ou justificar, porque o PDM está bem encaminhado para chegar ao cumprimento da lei.

Observa que não podem ter o discurso de preocupação com questões de equilíbrio, sustentabilidade e distribuição de funções do solo e do bem-estar e o ambiente e, depois, tem-

se um discurso de promotores e especuladores imobiliários. Considera ser bom que existam leis que definem onde se pode emparcelar, destacar, cumprindo as portarias (que é clara e vem com 30 anos de atraso).

Realça aquilo que conseguiram salvar para o disperso, situação que não se verificou em outro Município.

Volta a referir as normas transitórias e a possibilidade de haver, ainda, direitos de construção em terreno que pode vir a ficar excluído dessa possibilidade.

Remete para a leitura atenta do Regulamento de Ocupação Dispersa, pois se o prédio foi constituído em 0,5 (ou acima da unidade mínima), até à publicação do PDM existem muitas possibilidades de parcelamento, re-emparcelamento, que vão poder ter enquadramento para efeitos de edificação.

Salienta que foi um esforço que fizeram, que ultrapassou algumas opiniões intransigentes das entidades durante o processo. Dá nota que se tratou de um duro processo, mas crê que defenderam bem os interesses da sustentabilidade de um território com futuro e com capacidade de crescimento sustentável.

Considera que, em matéria de habitação, é necessária habitação a custos controlados e um mercado de arrendamento regulado, que dê também incentivos ao investidor para apostar nessa área.

Observa que a procura de habitação é por quem quer viver, trabalhar e investir e por quem quer uma segunda ou terceira habitação, que fazem um parque de campismo no campo em terrenos que de reserva ecológica, de infiltração máxima ou reserva agrícola.

Transmite que o PDM não pode criar solução para os infratores, que fazem autênticos loteamentos de mobil home e casas de madeira, pelo que tem de existir diligência, agilidade nos procedimentos, reposição da legalidade urbanística e o necessário apoio do Ministério Público, para que seja célere e desfazer esses negócios jurídicos.

Dá como exemplos a existência de situações onde é possível construir um fogo e têm uma dúzia de casas ilegais, de modelos especulatórios de fracionamentos e sociedades ilegais, para continuar a ser de uma série de donos onde, cada um, pode “montar a sua tenda”.

Reforça que existe espaço para edificar no disperso, em respeito pelos ecossistemas, pelo solo agrícola e pela vocação do território.

Considera importante referir que, em termos estratégicos, os clusters de desenvolvimento do território estão bem sinalizados, têm espaço para crescer, para criar rede e ecossistema junto de acessibilidades estratégicas, com as ligações que têm de ser complementadas com circulares ou variantes – algumas intermunicipais, para ligação aos portos e ao futuro aeroporto. Refere que isso será objeto de um novo plano, que não precisa de ser um novo PDM, pois esse tem as grandes linhas e, a partir daí, existem outros instrumentos estratégicos de planeamento e alguns concertados com os investimentos da Administração Central. Partilha que foi devidamente

estudado e dá como exemplo os eixos onde a ferrovia irá criar novas estações, onde irá passar mais depressa e onde vai parar.

Apela a uma visão mais integrada de análise, porque ninguém faz um PDM à medida de cada um, mas sim para o interesse público que integra direitos e obrigações, promove o desenvolvimento equilibrado e que não tem a visão de prejudicar ninguém, mas sim potenciar. Realça que pessoas, que poderão vir a ser impedidas de construir em determinados locais, até por questões de natureza ambiental, têm agora, com essa filosofia do plano, uma remuneração, uma avaliação por metro quadrado dos seus terrenos muito superior. Refere que existem outros mecanismos e regulamentos de fundos que são complementares na sequência da aprovação do PDM.

Observa que se trata de um instrumento estratégico e o órgão deliberativo por excelência é a Assembleia Municipal. Salaria que é um trabalho de muitos anos, com muita participação e com uma visão estratégica do território que está bem definida.

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** menciona que irá fazer uma intervenção de carácter mais político que define a posição do Partido Socialista.

Por uma questão de diferenciação e por estarem a opinar nos planos sobre o trabalho que os outros fizeram, refere que tem de haver um espaço para introduzir o que melhorariam. Transmite que a perspetiva do Partido Socialista, em alternativa à governação, é sempre de melhorar os processos e a visão dos mesmos, tentando introduzir mais ação no que estão a propor em função de uma realidade e não daquilo que gostariam como perfeito, mas que, a aguardar por esse estado, por vezes é algo que não se atinge.

Menciona que, em termos da revisão e o tempo que tem levado, foi algo que sempre esteve na gestão da CDU, que atravessou vários mandatos e presidentes. Refere que na ótica do Partido Socialista e em jeito de emissão de opinião e quiçá uma linha orientadora para o futuro, às vezes não terem uma versão perfeita, deveriam ter aprovado, como outros o fizeram, o PDM em 210/2012 e fazerem acrescentos, pois permitiria existir uma menor discrepância com o que se está a apresentar atualmente.

Em termos gerais, e do modelo que lhes foi apresentado, apresenta o que fariam de diferente:

- Em matéria dos casos que ficam por resolver, paralelamente têm de ser muito específicos e tranquilizar as pessoas – ninguém pode ficar para trás.
- As franjas em relação aos prédios rústicos, que a regra não resolve e que requer alguma engenharia, tem de ter uma discussão mais direta, uma análise caso a caso, inclusive para chegar à conclusão que, num ou outro caso, não existe solução possível, para perspetivar, de vez, aos proprietários o que podem fazer com o seu terreno. Considera que o prolongar da incerteza cria também expectativas de investimento e que deve, em correspondência de uma situação do que é uma expectativa, ser melhorada e olhada de uma forma especial e mais atenta.

- Em relação aos emparcelamentos, por mais incentivos, não sabe se passa por uma isenção ao IMT, para incentivar as fusões de parcelas para atingir áreas que desbloqueiem o direito de edificar.
- Provavelmente para as 100 respostas poderá existir 100 casos específicos que podem ser analisados e trabalhados em proximidade com o cidadão. Considera que tal não encerra a resolução desses casos, implica que seja feito um trabalho específico com os mesmos e com essas pessoas, por forma a que não exista zonas informais no concelho para todo o sempre.
- Utilidade de, futuramente ou numa possível revisão do PDM, criar um capítulo com incentivos urbanísticos explícitos, de mais fácil consulta e com mais transparência aos benefícios.
- Em relação ao quadro indicador, que indica a execução do plano para o solo, habitação e mobilidade, deveria existir uma continuidade que permitisse ao munícipe acompanhar online a execução do plano. Refere que esta situação é porque os indicadores que são colocados são bastantes, indicam uma certa continuidade e o processo, em âmbito da transparência, pode ter uma transferência direta para o munícipe, para a informação e para que todos tenham o mesmo grau de exigência no desenrolar do plano. Considera que informação contínua permite formar melhores opiniões, fazer melhores investimentos e, sobretudo, avaliar a atuação da autarquia em relação ao que está a ser feito.
- Falta de inserção de obrigações e soluções baseadas na natureza, como os sistemas de drenagem urbana sustentável em zonas inundáveis, existindo a questão dos corredores verdes.
- Criação de uma cláusula de balcão digital e dados abertos sobre licenças e perequação, com um simulador online que permitisse aos munícipes.

*Neste momento o **Sr. Presidente** intervém, mas como não o faz ao microfone não é possível a sua transcrição.*

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** pede que o deixe continuar. Com vista à transparência, observa que podia existir uma cláusula que especifique e obrigue a um simulador online, onde os proprietários, ao inserirem o número da matriz, recebem a minuta da sua quota e do que podem ou não edificar, bem como a área de cedência e possibilidade de compra e venda com preços tabeladas.

Em relação áquilo que são complexidades, questiona o facto de prever Unidades de Execução menores que 50 hectares, para reduzir a complexidade da perequação.

Refere que a integração de metas de neutralidade carbónica também não está integrada de forma específica.

Em relação à participação pública, transmite que, mais do que falar sobre os números e tentando referenciar as melhores soluções, devem ser mais criativos na procura da melhor solução. Considera que existe um problema de literacia e do acesso, pois, quando fizeram as quatro

sessões que são explicativas, não resolveram o problema do entendimento. Deixa a sugestão que, para futuros processos, desta natureza se planeie uma oficina que permita, num ambiente menos expositor ou condensado, resolver alguns problemas de termos e entendimento do que se está a debater, permitindo, mais tarde, compreender melhor a exposição. Observa que as questões da participação não têm soluções certas, mas sim tornar o processo mais robusto, mais participado, capacitando as pessoas para terem um melhor entendimento, processo que não tem resultados imediatos e que deve ser feito gradualmente.

Refere que análise não é difícil, tendo em conta que estão a decidir se submetem a proposta à decisão. Partilha que o primeiro pensamento que fazem é o que acontece se mantiverem um PDM de 1997. Considera que, mais do que posicionamentos políticos, estão a debater soluções, a falar da vida das pessoas e de um efeito prático sobre um documento técnico onde podem e devem ser objetivos. Observa que a questão base que fizeram, e que tem sido estudada, é se ficam ou não melhores com o PDM 1997 em vigor, como um instrumento de ordenamento do território com 30 anos, ou se existe um potencial maior e um número maior de situações resolvidas e de futuro num PDM, que podendo, na visão de cada um, não ser o ideal, mas que pode ser sempre revisto.

Em termos de procedimento e na ótica do Partido Socialista, fizeram a seguinte análise:

- Em termos de legalidade existem claros conflitos com a Lei dos Solos e com a lei nacional que foram sendo remediados. Em sentido abstrato existe um risco de impugnação de licenças e de planos de pormenores;
- Em termos de perímetros urbanos, os mesmos sobredimensionados e existem custos de manutenção sem retorno fiscal, para além da incompatibilidade com a Lei dos Solos;
- Habitação, não existe qualquer quota de habitação em custos controlados, o que faz que, o que foi referido sobre as construções informais fora do perímetro, a oferta irá se deslocar para essas construções, pelo que o preço da habitação irá continuar a subir. Deixa a dúvida se o facto de existirem mais terrenos torna mais baratas as casas. Sendo os maiores custos de construção das casas a mão-de-obra, a matéria prima e o terreno, questiona se baixar o custo de um terreno resolve os outros fatores de despesa. Questiona igualmente se retira a margem de lucro aos loteadores;
- Relativamente à Sustentabilidade, refere que o índice de impermeabilização, energia e mobilidade, metas de neutralidade carbónica, não era previsto em 1997, porque não era uma questão nessa altura;
- Quanto à Gestão de Riscos, transmite que os cenários de cheias a 100 anos, zonas de incêndios muito elevadas e as preocupações que os assolam, eram matérias que não estavam previstas na cartografia pré 2000;
- No capítulo dos Financiamentos, faz menção aos casos de empresas que têm processos parados, porque não regularizaram, e que não podem concorrer a candidaturas ou

incentivos, pelo facto de não assentarem no plano e no instrumento de ordenamento, deixando a sua situação ilegal.

- Na Economia local, não conseguiram ver benefícios.

Dá nota que a conclusão que retiram de uma análise que tentou abreviar, é que o PDM de 1997 não cumpre a função de instrumento que é devida, pois é obsoleto, não tem correspondência na lei atual, é mais pesado para as finanças municipais, falha nas metas climáticas e trava o investimento. Considera que atualizar um PDM e não o deixar atrasar, é algo que o país tem de se habituar. Porque se trata de um instrumento do ordenamento do território, indicador que afeta em muitos aspetos a vida das pessoas, não só as que vivem em Palmela, refere que questão é não deixarem pior do que têm. Menciona que, se não fazem instrumentos que assegurem as gerações, também ficam em causa em relação à não implementação.

Refere que, para o Partido Socialista, a análise situa-se onde estão as melhores opções disponíveis para o coletivo, mesmo que não sejam aquelas que construíram e que não as defenderiam na totalidade, pois é sobre isso que impactam as opções (ou o coletivo ou aferir num discurso que dará algum conforto aos interesses legítimos de determinadas pessoas).

Faz referência à existência de 150 casos, que foram expostos à Câmara Municipal, que não estão resolvidos, alguns deles impossíveis de resolver, mas que a autarquia, tem de voltar a “pegar” e insistir numa solução, sem pressão de estar a dar uma resposta do PDM.

Observa que a decisão está em manter ou enviar a discussão do PDM, bloqueá-la para introduzir outras questões, que implica mais um ano ou dois, ou deixar passar a discussão e introduzir revisões posteriores num documento aprovado.

Considera que, por tudo o que foi dito, da forma que tentaram e construíram o pensamento, tentando manter-se, por um lado, com uma posição política que corresponde à vontade e à vida das pessoas, mas por outro, realista do que é técnico e do que pode ser feito, a posição do Partido Socialista, em relação ao documento apresentado, que embora não lhes pertença, é melhor do que têm atualmente, é de abstenção.

O **Sr. Presidente** agradece e, antes de passar à votação, destaca que, em relação ao timing e às delongas do processo, os técnicos, com muita objetividade e verdade, fizeram um histórico do processo. Recorda que existem situações externas que contribuem para tal, nomeadamente os recuos e avanços e os investimentos estratégicos. Lembra que o PROT (Plano Regional do Ordenamento do Território) é de 2002 e questiona sobre o de 2011, que não foi publicado. Observa que devem seguir as orientações, mas as mesmas não estão em vigor. Realça que existem uma série de circunstâncias que tolheram os trabalhos.

Falando de política com muita objetividade, questiona porque é que, na CCDDR do Norte, a generalidade dos municípios tem os planos e as revisões dos planos, há muito tempo, concretizadas e em vigor e, em Lisboa e Vale do Tejo, ainda têm 31 concelhos que não passaram

da fase de concertação. Partilha que, provavelmente, só 14 vão chegar, ainda em 2025, à sua publicação.

Considera que existe matéria que, em conjunto com outros trabalhos, quer regulamentos complementares, quer de estar na prática, deverão permitir ver que soluções podem existir para aquilo que deve ser “salvo”. Partilha que têm uma participação de um grupo que acha que, numa zona sensível de aquífero, de cheias, de erosão de solo e de ligação a Setúbal, pode fazer coisas que são impossíveis. Lembra que, quando existem regras, não se consegue fazer o pleno.

*Neste momento o **Sr. Vereador Pedro Taleço** intervém, mas como não o faz ao microfone não possível a sua transcrição.*

O **Sr. Presidente** concorda e dá nota que tentaram, até à exaustão, com os técnicos. Refere que existem questões que parecem uma coisa e são outra, seja para melhor ou para pior. Observa que vão testar e ver os resultados. Lembra que o PDM prevê monitorização permanente, avaliação e recondução de outras matérias, através de instrumentos de outro nível mais específicos que vão valorizar e testar essas oportunidades de desenvolvimento sustentável.

Submete à votação o envio da proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela e o Relatório Ambiental, em anexo, à Assembleia Municipal de Palmela para a competente aprovação, nos termos do artigo 90 do REJIT, estando esta compatível e conforme os programas setoriais, especiais e regionais em vigor. Conclui, referindo que o documento só será publicado em Diário da República se merecer a aprovação da Assembleia Municipal.

Submetida a proposta a votação, foi a mesma aprovada, por maioria, com a abstenção dos/as Srs./as Vereadores/as Mara Rebelo, Pedro Taleço e Julieta Rodrigues do PS e os votos contra dos Srs. Vereadores Carlos de Sousa do M CCP e do Roberto Cortegano do PPD/PSD. Aprovado em minuta.

O **Sr. Presidente** agradece a presença de todos/as os que estiveram presentes nesta reunião.

ENCERRAMENTO DA REUNIÃO

Cerca das dezassete horas e quarenta e seis minutos, o **Sr. Presidente** declara encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata, que eu, *Paulo Eduardo Matias Gomes Pacheco*, Diretor do Departamento de Administração, Finanças e Recursos Humanos, redigi e também assino.

O Presidente

Álvaro Manuel Balseiro Amaro

O Diretor do Departamento

Paulo Eduardo Matias Gomes Pacheco