

N.º 11/2026

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA REALIZADA NO DIA 29 DE MAIO DE 2026:

Aos vinte e nove dias do mês de maio de dois mil e vinte e seis, pelas quinze horas e cinco minutos, no auditório da Biblioteca Municipal de Palmela, reuniu, extraordinariamente, a Câmara Municipal, sob a Presidência de Ana Teresa Vicente Custódio de Sá, encontrando-se presentes os/as Vereadores/as Afonso Jorge da Silva Brandão, José Carlos Matias de Sousa, Roberto José Lopes Cortegano, José Paulo Barão Garcia, José Calado Gertrudes, Pedro Gonçalo da Ponte Marques Taleço, Fernanda Manuela Almeida Pésinho e Maria Joaquim Bonacho Antunes.

A Ordem do Dia desta reunião de Câmara Municipal é constituída pelos seguintes pontos:

PONTO 1 – Revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela – Aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública

PONTO 2 – Regulamento municipal complementar ao regime económico-financeiro do Plano Diretor Municipal de Palmela – Aprovação do projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas

A **Sra. Presidente** cumprimenta todos os presentes e informa que, se tratando de uma reunião extraordinária, não existe período antes da ordem do dia, sendo a sessão dedicada exclusivamente à Ordem do Dia, que integra as duas propostas submetidas a votação. Acrescenta ainda que, nestas circunstâncias, também não está prevista a intervenção do público.

Refere que irá apresentar as duas propostas, as quais se encontram intimamente relacionadas. Dá nota que a primeira diz respeito à Revisão do Plano Diretor Municipal, nomeadamente à aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública. Aproveita para salientar que o PDM constitui um conjunto documental muito vasto e diversificado, composto por várias peças, das quais algumas carecem de votação expressa, enquanto outras integram o documento como partes constituintes. Esclarece que hoje se apresentam os elementos que, nesta fase, exigem deliberação expressa, designadamente a aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública. Relativamente à segunda proposta, informa que a mesma é referente à aprovação do Projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas, um regulamento complementar ao Regime Económico-Financeiro previsto no Plano Diretor Municipal. No que concerne aos aspetos económico-financeiros, sublinha que este regulamento carece

obrigatoriamente de deliberação dos órgãos municipais competentes, nomeadamente da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

Antes de proceder à apresentação das propostas, expressa um agradecimento aos técnicos da Câmara Municipal que, ao longo dos últimos meses, têm trabalhado intensamente na sua elaboração, dedicando muitas horas e dias de trabalho. Independentemente do resultado da reunião, deixa uma palavra de reconhecimento pela dedicação e pelo esforço demonstrados na resposta a todas as questões colocadas, bem como pelo contributo prestado para a construção de um documento mais claro e compreensível para todos.

ORDEM DO DIA

A Sra. Presidente dá conhecimento que a Ordem do Dia desta reunião de Câmara Municipal é constituída pelos pontos que estão enunciados no início desta ata.

Gabinete de Planeamento Estratégico

Pela **Sr. Presidente** apresentada as seguintes propostas:

PONTO 1 – Revisão do Plano Diretor Municipal – Aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública

PROPOSTA N.º GPE 01_11-26:

«O Plano Diretor Municipal (PDM) é o principal instrumento de gestão territorial municipal, o qual se encontra em vigor, no concelho de Palmela, desde 1997 (publicado no Diário da República n.º 156/1997, Série I-B, de 9 de julho de 1997).

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto – Lei 80/2015, de 14 de maio, impõe a revisão do PDM, devendo incorporar, entre o mais, as regras de classificação e qualificação do solo introduzidas por aquele diploma e demais legislação complementar.

No concelho de Palmela, fruto da evolução e transformação das condições socioeconómicas e territoriais, bem como das 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, no ano de 2003, iniciou-se um conjunto de reflexões organizadas no âmbito da elaboração do 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.

Nesta sequência, em 2019, 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.

Em 24 de março de 2021 realizou-se a 1.ª reunião da CC da Revisão do PDM de Palmela, na qual foi apresentada a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental, e em 16 de julho de 2021 a 2.ª 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.

Na fase de Concertação realizaram-se 38 reuniões entre a CMP com 16 entidades diferentes que se pronunciaram sobre a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental.

Concluída a fase de concertação com as entidades e incorporadas nos documentos do plano as matérias acordadas, a Câmara Municipal deliberou, 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, superior ao mínimo legalmente previsto, que teve a duração de 45 dias (úteis), e que decorreu 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).

Em momento anterior ao referido período de discussão pública, foi efetuada uma ampla divulgação deste período, 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, em concreto nas freguesias de Palmela, Pinhal Novo, Quinta do Anjo, e Poceirão e Marateca, 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.

Paralelamente ao processo de revisão do PDM decorreu o processo de Delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN Bruta) do Município de Palmela, o que acarretou inevitáveis implicações no tempo de elaboração da Proposta de Plano, quer pelas diversas alterações legislativas ao 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 CCDD-LVT em 15 de maio de 2025, foram emitidos pareceres dos quais resultou a necessidade de introduzir ajustes e alterações em diversos documentos da proposta de plano e da delimitação da REN, incidindo sobre as exclusões à REN.

Este processo de redelimitação permitiu que, de um total de 270 pedidos de exclusão à REN apresentados pela Câmara Municipal, fosse possível 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, foi possível dar resposta às participações apresentadas no âmbito do período de discussão pública e à elaboração do “Relatório de Ponderação da Discussão Pública”.

Nesta sequência, a Câmara Municipal deliberou em 10 de julho de 2025 a submissão da proposta de revisão do PDM para aprovação da Assembleia Municipal (AM), tendo sido rejeitada a sua aprovação em 17 de julho de 2025. Foi ainda novamente deliberado pela Câmara Municipal a submissão à AM, em reunião de dia 30 de julho de 2025, tendo novamente sido rejeitada a aprovação em sessão de 19 de setembro de 2025.

Enquadramento atual:

Decorrente das eleições autárquicas realizadas em 12 de outubro de 2025, tomaram posse os novos órgãos municipais em novembro desse ano.

Sendo o PDM um documento central para o desenvolvimento do território em múltiplas vertentes, um imperativo legal, e incontornável conformá-lo à legislação vigente, o novo Executivo Municipal, através da Sra. Presidente de Câmara, encetou um conjunto de contactos e iniciativas junto dos novos órgãos eleitos, desde logo com a Vereação da Câmara Municipal e, paralelamente, com a Assembleia Municipal.

A Assembleia Municipal, ainda no início do seu mandato, constituiu uma comissão designada “Grupo de Trabalho Eventual” com o objetivo de acompanhar o processo de revisão do PDM e de, através dos vários representantes partidários, obter um conhecimento mais aprofundado da proposta de plano atenta a diversidade de temas que integram este instrumento municipal de ordenamento e planeamento do território, assim como obter esclarecimentos.

Neste novo contexto, promoveu-se um conjunto de reuniões de trabalho realizadas em 21 de janeiro, 6 e 19 de fevereiro de 2026, primeiramente com a Vereação; em 12, 19 e 26 de março, com o Grupo de Trabalho Eventual de Acompanhamento do PDM, tendo sido também estas participadas por vários membros da AM; e por fim, em 18, 20 e 23 de abril, a pedido do “Grupo de Trabalho Eventual”, um novo conjunto de três reuniões adicionais, dedicadas a grandes temas (solo rústico e condicionantes; turismo; solo urbano e peregrinação). Estas três reuniões seguiram um formato diferente das anteriores, tendo sido apresentado previamente um conjunto de perguntas por cada grupo partidário, permitindo-se a participação de especialistas da área do urbanismo e do território assim como de Associações de Proprietários/Moradores, tendo sido abertas a todos os membros dos órgãos municipais (Assembleia Municipal, Vereação e Presidentes de Junta de Freguesia).

Foi realizada ainda uma última reunião, em 21 de maio com os eleitos da AM, na qual foram apresentadas as alterações a introduzir à proposta de plano, decorrentes da reponderação das

participações em sede de discussão pública, refletindo igualmente os principais temas suscitados pelos grupos partidários. Nesta reunião foram apresentadas as conclusões do Relatório do Grupo de Trabalho Eventual de Acompanhamento do PDM, das quais resultaram ainda algumas questões, esclarecidas pela Câmara Municipal.

Nestas dez sessões realizadas, foram apresentados, de forma transversal, os principais temas do PDM, com especial enfoque para os temas já anteriormente identificados como sendo os mais relevantes: habitação, perímetros urbanos, edificação em solo rústico, edificação dispersa, turismo, atividades económicas, áreas urbanas de génese ilegal, conceitos e aplicação de mecanismos de perequação e de compensação aplicados a casos concretos.

Desta nova abordagem realizada com os órgãos municipais, sensíveis às questões e preocupações suscitadas, foram revisitadas as participações e contributos apresentados durante o período da discussão pública, reponderadas as opções anteriormente propostas e levadas às deliberações dos órgãos em 2025, e nesta medida revelou-se possível introduzir um conjunto de melhoramentos à proposta de plano submetida a discussão pública, que se traduzem essencialmente em:

- Majoração dos índices de construção nos espaços habitacionais (Art.62º), permitindo maior densificação edificatória, densidade populacional e diversidade de tipologias habitacionais;
- Majoração dos direitos dos proprietários através do aumento da “edificabilidade abstrata” e da “edificabilidade média”, no âmbito da perequação (Art. 146º - Edificabilidade Média e Edificabilidade Abstrata, Cálculo e Distribuição);
- Redução da “compensação por excesso de edificabilidade” em espaços centrais e espaços de atividades económicas, também na perequação (Art. 147º - Edificabilidade Concreta e Compensações);
- Definição, em sede de norma transitória (Art. 165º), de um novo momento limite, que permite que nos procedimentos em curso à data da deliberação da Câmara Municipal que propõe remeter a Proposta de Plano para aprovação pela Assembleia Municipal, o requerente, querendo, possa optar entre as regras do anterior plano e as da presente revisão;
- Definição de regras mais claras na norma relativa aos Espaços Turísticos em solo urbano, em concreto quanto à mancha de território composta pela OT1, OT2 e OT3 (Art. 75º);
- Clarificação, nas áreas de edificação dispersa, da possibilidade de realizar emparcelamentos posteriores, desde que assegurada a área mínima já anteriormente fixada e estabilizada, para cada subcategoria correspondente (Arts. 95º, 96º e 97º);
- Clarificação das exceções à obrigatoriedade de cumprir os rácios de estacionamento em situações associadas a atividades económicas e solo consolidado (Art. 51º);
- Incorporação de alterações legislativas, nomeadamente do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana de Lisboa (Art. 17º);

- Clarificação e melhoria da redação do n.º 2 do artigo 61º com introdução de novo número no Art. 49º - Orientações Gerais Sobre Morfo-Tipologia Urbana;
- Clarificação das operações urbanísticas admitidas na categoria dos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais e suas subcategorias, no Art. 83º - Regras Gerais;
- Harmonização e explicitação de questões próprias do centro histórico, demolição e alteração de fachadas, alteração de coberturas existentes e ou reconstrução Art. 20º - Conjuntos Edificados com Valor Patrimonial;
- Admissão de novos usos complementares e usos preexistentes, em Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Art. 68º), em Espaços Agrícolas e Espaços Florestais (Art. 83º) e em Áreas de Edificação Dispersa (Art. 93º);
- Criação de novas áreas destinadas a equipamentos coletivos (Art. 73º);
- Clarificação das operações urbanísticas admitidas nos Espaços Agrícolas e Espaços Florestais (Art. 83º);
- Identificação de novos Conjuntos Edificados em Quintas (Art. 102);
- Criação de duas novas Ações Estratégicas (Art.141º);
- Clarificação dos Conceitos de Edificabilidade (Art. 145º).

Esta reponderação está vertida no Relatório de Ponderação da Discussão Pública, documento que é parte integrante da presente proposta, e que se submete a aprovação.

O conteúdo documental da proposta de revisão do PDM é composto por:

Elementos instrutórios:

- Constituição da Comissão Consultiva;
- Atas das Reuniões da Comissão Consultiva;
- Pareceres das Entidades da Comissão Consultiva;
- Parecer Final da CCDR-LVT (Artigo 85.º 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 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 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;
- Carta Educativa.

Nos termos do n.º 1 do artigo 90º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, da alínea g) do artigo 25º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei 75/2013, de 12 de setembro, propõe-se que a Câmara Municipal de Palmela delibere:

- Aprovar o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, que se junta em anexo como parte integrante da presente proposta;
- Submeter à Assembleia Municipal a proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela e do Relatório Ambiental, em anexo à presente proposta, dela fazendo parte integrante, que são compatíveis e conformes com os programas setoriais, especiais e regionais em vigor, para aprovação.»

Sobre a proposta Revisão do Plano Diretor Municipal – Aprovação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública, numerada GPE 01_11-26, intervêm:

O **Sr. Vereador Afonso Brandão** informa que já fizeram chegar ao executivo a intenção de voto do CHEGA e os pontos que motivaram a tomar essa posição.

O **Sr. Vereador José Carlos Sousa** questiona a quem fez chegar.

O **Sr. Vereador Afonso Brandão** esclarece que fizeram chegar através das perguntas e questões apresentaram nas várias reuniões.

O **Sr. Vereador José Carlos Sousa** agradece.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** cumprimenta todos os presentes e refere que estão pela terceira vez a aprovar a revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela. Lembra que se trata de uma revisão que, apesar de aprovada em reunião da Câmara Municipal, foi chumbada na Assembleia Municipal. Menciona que o PSD, tanto na reunião de Câmara Municipal como na sessão da Assembleia Municipal votou contra a proposta. Considera que, quando se vota um documento com esta importância, não se pode decidir de animo leve, pois estão a falar do principal instrumento do ordenamento do território, que influencia toda a estratégia do concelho a médio e a longo prazo.

Recorda que o PDM em vigor é de 1997, pelo que, se todas as forças políticas na oposição o chumbaram na Assembleia Municipal por duas vezes, os motivos dessa reprovação só podem ser fortes e sustentados e deviam ser motivo de reflexão e ponderação antes da apresentação de outra proposta dessa importância. Acredita e sabe que tal foi feito ou, pelo menos, tenha sido tentado fazer esse esforço. Salienta a concretização de diversas reuniões de trabalho com os órgãos autárquicos, com Associações de Moradores, com a presença de munícipes convidados, mas dá nota que, na opinião do PSD, não se conseguiu um resultado diferente naquilo que era realmente importante e estruturante no documento.

Refere que, ao verificar o resultado final, constata com facilidade que os argumentos, que os levaram a reprovar a proposta nas duas vezes anteriores, se mantém. Observa que, embora existam algumas alterações ao plano, das quais algumas considera tratarem-se apenas de clarificação e melhoria da redação do texto, enquanto outras apresentam alguns avanços, como a melhoria dos índices de construção nos espaços habitacionais, ou Parque Verde Urbano de Aires e a centralidade da Quinta do Anjo. Apesar disso considera que nada resolvem o que realmente preocupou o PSD desde a primeira vez, que volta a elencar: a grande redução dos perímetros urbanos em todas as freguesias, permitindo a transição de cerca de metade das zonas urbanas para rústicas impedindo a construção futura nessas áreas, lesando o direito de propriedade assim como obrigatoriedade dos terrenos agrícolas terem uma área igual ou superior a 2,5 hectares para se fazerem construções, algo que consideram inviável, tendo em conta que a maioria dos terrenos no concelho, principalmente nas freguesias mais rurais, não cumprem esses requisitos. Observa que, apesar dessa 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 4 hectares, situação que considera ser um grande entrave à vida de

muitas pessoas que pretendem ter a sua habitação e que nada ajuda o desenvolvimento do concelho.

Refere igualmente que o novo PDM vem defender uma forte contensão 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, pretendendo ainda reduzir os custos de infraestruturas em zonas de edificação dispersa. Considera também que, ao limitar a construção dispersa, deixando de se fazer novas vias de acesso a essas zonas, e sabendo que o concelho é constituído maioritariamente por terrenos de menores dimensões que não são economicamente rentáveis para a agricultura, verificar-se-á o abandono dos mesmos e o crescimento de floresta desordenada, que será mais facilmente atingida por incêndios. Transmite que, na nova versão da proposta de PDM, a alteração do enquadramento de usos dessas áreas não vem, de acordo com a visão do PSD, resolver a situação.

Relativamente ao sistema de perequação introduzido, observa que o mesmo é excessivo e que, sendo um sistema que pretende ser justo, é demasiado complexo, com cálculos que não permitem aos proprietários saber com o que podem contar. Quanto às taxas de concessão ao Município para uso público, refere que, no entender do PSD, são também muito elevadas. Realça que não detetam nenhum PDM do país, nem lhes foi mostrado, que esteja a ser aplicada a perequação como se planeia fazer em Palmela, com as mesmas regras para todo o solo urbano do concelho, situação que normalmente é aplicada, de forma mais específica, em Planos de Pormenor, Planos de Urbanização ou Operações de Reabilitação.

Teme que o sistema que se planeia gere tempos ainda mais alongados com os processos urbanísticos, custos acrescidos e empreendimentos inviáveis, sobretudo empreendimentos a custos controlados, que venham a limitar ainda mais a possibilidade de construção em vez de gerar justiça. Dá nota que não entende como vão alguma vez perceber, com transparência, o funcionamento do Fundo Municipal a ser criado, nem a forma da Câmara Municipal gerir os terrenos que vai, por outras palavras, expropriar a uns e dar a outros.

Relativamente ao Palmela Village, considera existir uma indefinição jurídica sobre a alteração do uso do solo, que ainda ficou menos esclarecida com a suposta clarificação e melhoria do artigo 75º dos espaços turísticos, onde se afirma que houve ajuste e classificação da redação do artigo, em conformidade com as participações apresentadas. Informa que, de acordo com os contactos que teve com todas as associações de moradores do Palmela Village nenhuma ficou clarificada, existindo ainda mais dúvidas que em relação à versão anterior. Recorda que existia uma Associação que concordava com a solução, que atualmente não concorda, situação que puderam perceber na reunião conjunta realizada com o executivo da Câmara e a Assembleia Municipal e as associações.

Acrescenta que estiveram nas várias reuniões de trabalho, como resposta a estas e outras questões que foram colocadas, tendo sido explicado que a implementação dessas regras e normas

não depende muito da Câmara Municipal, mas sim de imposições de outras entidades, como a CCDR (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional).

Conclui que existe um problema de base estrutural no PDM que padece, desde o seu início, de uma maior capacidade de influência, negociação e persuasão da Câmara Municipal, junto de todas as entidades, para conseguirem um verdadeiro Plano que desenvolva e não estagne o concelho.

Considera que estão perante um PDM onde se reduz potencialmente a capacidade construtiva do concelho e que não foi aproveitada a sua revisão para dar um contributo para a solução do problema de habitação e a especulação imobiliária no país, pois ainda vem 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 importante para o Distrito de Setúbal, como o novo Aeroporto, pelo que serão os concelhos vizinhos a aproveitarem, pois Palmela continua sempre condicionada e limitada ao seu desenvolvimento.

Salienta que, com o presente PDM, o cálculo do poderá ainda vir a ser construído no concelho é uma premissa errada, pois parte do princípio que se vai construir e reabilitar onde se pode, situação que não acontece tal como se tem visto. O que se vê no concelho são construções ilegais, em sítios onde não é permitido e agora se aumentam ainda mais essas restrições, que depois ninguém fiscaliza, aumentam os contentores onde vivem pessoas sem infraestruturas mínimas e a Câmara não consegue controlar. No entender do PSD, aumentar o solo urbano e não reduzir é a única forma de aumentar a construção para habitação. Tem consciência que a não aprovação da presente proposta traz dificuldades e problemas a particulares, empresas e a todos os agentes económicos do concelho, que continuam sem um PDM aprovado, atualizado e moderno como o concelho de Palmela merece, situação que resulta da falta de competência da CDU que não o tem conseguido fazer e, em parte, da Vereação do PS, que a tem sustentado.

Termina a afirmar que o PSD nunca irá concordar que, para resolver problemas no imediato e a curto prazo, se hipoteque o futuro de todo o concelho a médio e longo prazo, pelo que vota, pela terceira vez consecutiva e em coerência com as decisões anteriores, contra a presente revisão do PDM de Palmela.

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** começa por referir que, após várias sessões de trabalho, continuam a existir argumentações que são erradas nas afirmações que se efetuam. Informa que não vai discutir a intervenção em relação aos 4 hectares, o que é competência da Câmara Municipal ou da CCDR e desafia cada um a fazer uma simples pesquisa na internet ou no telemóvel para formar uma opinião do que é, ou não, decisão da Câmara Municipal, porque o Partido Socialista, enquanto oposição e um dos partidos que não viabilizou na Assembleia Municipal o PDM, fez esse exercício, tendo visto esclarecidas uma série de questões nas sessões de trabalho. Menciona que existem questões que não são aplicáveis e que a perequação não é usada da mesma forma no território todo, pois não tem uma equação que se aplique da mesma

maneira, em virtude de estar ligada aos coeficientes de IMI, tendo uma majoração para as zonas centrais e comerciais.

Transmite que existem uma série de pressupostos que têm a mesma fundamentação e julgou que, com as sessões de trabalho que se realizaram para esclarecer todas e quaisquer questões, pudessem, pelo menos, centrar a discussão no que é a realidade. Em relação aos territórios rurais, considera ser peregrina a ideia de que se permitirem construir em todo o lado, os preços das casas ficam baratas, porque os promotores e os construtores lhes vão fazer esse favor, princípio que desconhece onde tenha sido aplicado.

O **Sr. Vereador Roberto Cortegano** interrompe para afirmar que ninguém quer construir em todo o lado, pois isso acontece atualmente sem fiscalização.

A **Sra. Presidente** solicita que não haja diálogo e que cada um faça a sua intervenção.

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** refere que se trata da opinião do **Sr. Vereador Roberto Cortegano** sobre o que é um processo administrativo de fiscalização, pois todos sabem que a direita tem tendência, nos dias de hoje, a "largar um bocadinho de gasolina" em cada frase que faz, para ver se ganha um bocadinho de ruído no público.

Voltando à questão explicativa e factual, refere que, na zona rural do concelho, 65% de todos os terrenos rurais já têm mais de 4 hectares, pelo que essa questão, da forma como é colocada, não compagina com a realidade do concelho. Sobre a perequação e o impacto que a mesma tem nos construtores, transmite que foi feito um exercício em relação a um apartamento com 100 metros no centro do Pinhal Novo, que custará atualmente entre 300 a 350 mil euros, mas, realizados os custos relativamente à aplicação da perequação, vai custar ao promotor 20 euros por metro quadrado, o que significa um incremento de 2 mil euros. Considera que, numa casa que custa acima de 300 mil euros, esse valor não impacta, pois, qualquer outro custo na obra, na mão-de-obra ou de materiais é incorporado com muito mais facilidade. Observa que se trata de um valor que, revertendo para o bem comum, não tem impacto impeditivo na promoção. Acrescenta que se tratam de questões pontuais e deixa à bancada da maioria e à equipa, o esclarecimento do que é factual e o se considera matéria de discussão e opção política na Câmara Municipal.

Menciona que irá partilhar a posição do PS e o contributo que foi dado nesse período intermédio.

Lembra que estão a discutir a submissão do documento à Assembleia Municipal e não a decisão final sobre a votação. Observa que não estão perante um documento que é perfeito, nem consensual em todas as matérias, porque um instrumento desta dimensão envolve, inevitavelmente, equilíbrios difíceis entre a proteção ambiental, a habitação, a atividade económica, o turismo, a agricultura e a expectativa legítima dos proprietários. Ainda assim, considera que importa reconhecer que a presente proposta constitui globalmente um instrumento significativamente mais evoluído, mais claro e mais ajustado à realidade atual do território, do que o PDM que se encontra em vigor desde 1997. Refere que, ao longo dos quase 30 anos,

alteraram-se, profundamente, o enquadramento legal, os desafios ambientais, a pressão urbanística, as necessidades habitacionais, as exigências de sustentabilidade e a gestão do território. Acrescenta que, hoje, o ordenamento do território exige maior coerência regulamentar, melhor definição dos usos, reforço da proteção ambiental, instrumentos de gestão mais modernos e equilibrados. Sublinha que a nova proposta de PDM incorpora alguns dos contributos do Partido Socialista, no sentido de aumentar a capacidade construtiva e a flexibilidade dentro das áreas que permanecem classificadas como urbanas, através de densificação e requalificação, bem como no incentivo aos promotores de redução de cerca de 20% nas compensações aplicáveis nas categorias urbanas de espaços centrais e áreas económicas.

Realça que a não aprovação da revisão terá consequências relevantes para o concelho, pois, sem a entrada em vigor do novo PDM, entram em aplicação instrumentos de suspensão e condicionamento territorial associados ao atual quadro legal e aos regimes de salvaguarda, prolongando situações de incerteza urbanística e dificultando a concretização de investimentos, projetos habitacionais e soluções para os vários problemas estruturais, que hoje, o território precisa ver resolvidos. Nesse sentido, considera que este é o momento de responsabilidade institucional e de equilíbrio, pois, embora a presente proposta não apresente a solução ideal em todas as matérias, existam aspetos que poderão e deverão ser aperfeiçoados no futuro, importa reconhecer que, o interesse do concelho, aconselha a sua concretização nessa fase. Não se decidindo hoje a perfeição do plano, mas sim a sua capacidade de representar o avanço significativo relativamente ao quadro em vigor e perante a alternativa de entre permanecer com um instrumento manifestamente desatualizado ou avançar com um plano globalmente mais moderno, mais equilibrado e mais adaptado às necessidades do concelho, informa que entende o Partido Socialista que a decisão responsável é viabilizar a sua aprovação, sem prejuízo de futuras melhorias, que a experiência da sua aplicação venha a justificar.

O **Sr. Vereador José Carlos de Sousa** cumprimenta todos os presentes e observa que teve alguma dificuldade em perceber aquilo que conseguiria dizer em tempo útil para a concentração de todos, porque sabe que ao fim de 10 minutos, já dificilmente se consegue percecionar o que cada um acaba por dizer. Refere que acompanhou muito de perto a questão do PDM durante muitos meses, que o obrigaram a fazer um exercício de contenção, pois existem matérias, algumas das quais o **Sr. Vereador Pedro Taleço** já referiu, e um conjunto grande de alterações que estão plasmadas na terceira página da proposta, embora a **Sra. Presidente** tenha afirmado que sejam pequenas alterações.

Relativamente ao PDM agora apresentado, observa que importa identificar o que falta e o que foi alterado, considerando que se trata da terceira apresentação deste mesmo documento. Refere que é necessário perceber claramente o que constava das versões anteriores e o que integra a versão atualmente submetida à apreciação. Lembra que existiu um documento que nunca lhes foi disponibilizado, apesar de o terem solicitado por diversas vezes. Compreende, contudo, as dificuldades existentes e deixa uma palavra de apreço ao Arq. Nuno Moita e à sua equipa que, quer numa primeira fase, com uma disponibilidade diferente, quer na presente fase, com uma

disponibilidade mais alargada e consistente, procuraram, por todas as formas possíveis, esclarecer as dúvidas que foram sendo colocadas.

Sublinha que, aquilo que não surgiu de forma clara foi a distinção entre o que é efetivamente uma opção política, sobre a qual têm de se pronunciar e decidir, e o que corresponde a imposições de natureza técnica, às quais estão obrigados a dar cumprimento.

Deixa a nota de que o PDM que agora lhes é apresentado pela terceira vez é um documento submetido por um executivo da CDU atualmente em funções.

Considera que existem ainda dois aspetos fundamentais subjacentes à decisão de aprovar, ou não, a submissão deste PDM à Assembleia Municipal. O primeiro é que este não é um PDM deste executivo da CDU e, em certa medida, também não é da **Sra. Presidente**, pelo que importa encontrar uma forma de compatibilizar todas estas circunstâncias. Refere que a **Sra. Presidente**, ao longo de dez reuniões realizadas em cinco meses, pouco trouxe de novo relativamente ao conteúdo do documento, apesar de apresentar, significativamente, mais informação do que havia sido disponibilizada pelo anterior executivo. Lembra que, em todas essas reuniões, foi reiterada a necessidade de uma aprovação urgente do PDM, sob pena de deixar de ser possível continuar a promover o desenvolvimento e a edificação no concelho. A segunda razão considera ser de ordem mais filosófica e refere que “a ponte que resiste ao rio, não é a que desafia a corrente, mas a que aprende a apoiar os seus pilares”. Recorda que, em 2024, tiveram a discussão pública entre os meses de julho e setembro e, em 2025, duas aprovações para submissão à Assembleia Municipal – a 10 de julho e a 30 de julho -, e duas reprovações em Assembleia Municipal – a 17 de julho e a 19 de setembro.

Realça que, neste momento, têm uma comparação entre aquilo que foi objetivamente alvo da primeira fórmula do PDM de acordo com o que foram as inserções da consulta pública no PDM, mas existe um novo modelo atual que estão a votar agora, com o acréscimo dos contributos da consulta pública que foi revisitada em consonância com algumas das propostas que o Partido Socialista apresentou. Destaca que, resultado da análise sobre essas propostas e sobre as participações em discussão pública, refere que 58% foram linearmente recusadas, 12% recolhidas integralmente e 11% parcialmente acolhidas.

Salienta que no atual mandato houve uma perspetiva diferente e, fruto da revisão da participação pública, existiram condições para uma análise mais objetiva e, no entender do Partido Socialista, uma singela melhoria do que agora se apresenta. Observa que a revisão permitiu legitimar as propostas apresentadas pelo PS, em julho de 2025, e a consolidação da proposta de regulamento agora sujeita a discussão, análise e votação. Compreende politicamente que exista uma tentativa de não referenciar, ao pormenor, o trabalho realizado entre 19 de setembro até à última apresentação do PDM em Assembleia Municipal, pois quem teve tanta pressa em voltar a aprovar em sessão de Câmara de 30 de julho o PDM, e começou as negociações com o Partido Socialista a 1 de agosto, não podia pensar que as questões se iriam alterar de forma significativa numa segunda votação. Não quer acreditar que fosse deliberada essa tentativa até porque

estavam em período eleitoral, mas tem muitas dúvidas sobre que facto efetivamente esteve subjacente a essas condutas que pouco abonam em favor de tentar maiorias e/ou unanimidades.

De acordo com o parecer final da CCDR-LVT, em julho de 2021, assinado pela **Sra. Presidente**, existem pareceres favoráveis, desfavoráveis, favoráveis condicionados, mas falta um parecer da Assembleia Municipal de 2021, pelo que questiona o motivo de a Assembleia Municipal, onde o Partido Socialista que tinha o Sr. Jorge Freitas nessa comissão, numa se pronunciou sobre o PDM.

Refere que podem não concordar que não existam PIP (Pedidos de Informação Prévia) aprovados em zonas de RAN (Reserva Agrícola Nacional) e REN (Reserva Ecológica Nacional), de passagem de variantes, mesmo que há muito prometidas e não realizadas, e discordar de outras zonas, como o caso da zona da Serrinha, na Freguesia de Palmela, em que Palmela poderia crescer e desenvolver-se e onde o presente PDM anula a capacidade de desenvolvimento, porque, e de acordo com os técnicos, há 30 anos que se poderia ter construído e não se fez.

Sobre os PIP, refere que os números que apresentará podem não ser exatamente os corretos, pois os documentos que tem em sua posse, fornecidos pelos serviços, têm, por vezes, leituras não totalmente alinhadas, podendo existir uma margem de erro (como nas sondagens) entre 1% e 2%, mas que, para o que pretende, não será muito significativo. Menciona que, entre janeiro de 2025 e 16 de fevereiro de 2026, foi apresentado um volume muito significativo de PIP – 344 – dos quais 123 entre maio e junho de 2025. Dá nota que, dos urbanos, foram despachados favoravelmente 61 e desfavoravelmente 29, e dos rustico-urbanos - assim chamados porque têm espaços agroflorestais de categoria 2, espaços agrícolas de categoria 1, perímetro urbano de Palmela, espaços urbanizáveis habitacionais de expansão baixa, densidade B12, entre outros foram - despachados favoravelmente 18 e desfavoravelmente 6, 3 industriais, 4 em tramitação e 16 sem classificação atribuída. Conclui que só conseguiram despachar 82 favoravelmente e 35 desfavoravelmente, cerca de 34% dos PIP que entraram entre 1 de janeiro de 2025 e 16 de fevereiro de 2026, o que significa que 66% dos PIP entrados não têm resposta, situação que o faz pensar, de forma objetiva, como vão, na fase de transição, conseguir responder tecnicamente nos próximos dois anos. Sublinha que têm de estar muito atentos porque, futuramente, podem afirmar que não avançaram por falta de resposta do Município, pelo que, a este nível, considera que têm um caminho grande a fazer.

No que concerne à edificação dispersa, observa que existe uma perspetiva no PDM de estabelecer pontos de equilíbrio fixando unidades mínimas de cultura e assume que foi convencido sobre essa ideia, embora considere excessivo para algumas zonas, mesmo atendendo à concertação efetuada pela CCDR com base nos pareceres, à data, expressos nos relatórios pela APA e pela antiga Direção-Regional de Agricultura, que não é RAN, zona de risco e alagável, pelo que irá ver como o território irá aceitar a fórmula. Considera que podiam ter feito um esforço e um exercício para retirar as restantes áreas mínimas impostas, nas restantes classes de espaços, pois a CCDR só impõe a questão dos 4 hectares na classe espaço agrícola florestal.

Discorda, embora dê o benefício da dúvida, que a cércea no Centro Histórico seja feita pela moda dos quarteirões, com um maior número de prédios com dois ou três andares, pelo que lhe parece

“curto” situarem-se em só um piso. Por outro lado, questionar porque se continua com o Centro Histórico de Palmela nessas condições, quando existe um Gabinete de Centro Histórico e, muitas vezes e em muito anos, verbas em orçamento para as reconversões e reconstruções nos Centros Históricos. Recorda que, em 2012, foi efetuada toda a infraestrutura das águas pluviais, com cerca de 3 milhões de euros.

Discorda ainda, que nas zonas de espaços industriais, como por exemplo Batudes, Vale de Cantadores, Pimentas, são diminuídos em detrimento de outros nos limites poente e nascente do concelho que têm possibilidade de se desenvolver fortemente.

Ao nível da perequação e do que conhece dos outros concelhos, refere que existem muitos locais em que a perequação já foi adotada e muitos outros a mesma deixou de o ser. Por esse motivo, transmite que vão ver como os serviços funcionam e se preparam para equacionar todas as questões da perequação. Afirma que parece um pouco mais justa, mas tem alguma dificuldade em perceber como é que vai ser implementada.

Relativamente ao Palmela Village, refere que o artigo 75.º menciona o instrumento jurídico adequado para a concretização das intervenções previstas, podendo esse instrumento assumir a forma de uma unidade de execução ou de um plano de pormenor. Considera que o Palmela Village constitui um imbróglcio desde a sua origem. Reforça que, tal como a **Sra. Presidente** já referiu, a legislação aplicável apresenta diversas ambiguidades, existindo muitas dúvidas quanto à implementação destes espaços turísticos, tendo a decisão então tomada sido aquela que, à data, se considerou possível. Ainda assim, mesmo aceitando esse argumento como válido, continua a manifestar muitas reservas, relativamente à forma como se procura agora resolver a situação. Entende que o objetivo passa por resolver, ou pelo menos tentar resolver, muitas das questões que têm sido colocadas relativamente ao Palmela Village desde o início. Refere que, neste momento, será conferida maior liberdade aos proprietários, mas recorda que existem, para aquela zona, vários PIP que continuam sem aprovação.

Questiona ainda se, quando se altera o uso das frações, existe a necessidade de alterar o respetivo alvará. Recorda que houve uma alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) em 2024 e que, atualmente, qualquer alteração a uma operação urbanística tem de cumprir a portaria em vigor. Refere concretamente a Portaria n.º 65/2024, de 20 de fevereiro, que altera a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva.

Observa que, ao procederem a estas alterações no Palmela Village, nomeadamente ao nível das próprias frações e do alvará, estarão também a alterar as áreas destinadas aos espaços comuns, circunstância que deve ser devidamente considerada para se perceber o que efetivamente será possível concretizar naquele local e qual o crescimento que daí poderá resultar.

Quanto às medidas destinadas à promoção da habitação, entende que as mesmas se revelam algo débeis, na medida em que lhe parecem pouco concretizáveis e efetivas, sendo difícil perceber de que forma se materializarão na prática. Acrescenta que continuam a ter um território cuja

realidade pouco se relaciona com aquilo que hoje estão a aprovar, encontrando-se fortemente marcado pela presença de mobil-homes.

Refere ainda que o impacto real dos mecanismos de perequação, nomeadamente no que respeita às questões habitacionais, terá de ser objeto de uma análise muito aprofundada. Na sua opinião, poderão existir aspetos muito positivos, mas também poderão surgir consequências menos favoráveis, como o risco de bloqueio imobiliário, o aumento do preço das habitações no mercado livre, os impactos na realidade rural de territórios como Poceirão e Marateca e a demora na concretização das soluções previstas.

Sublinha, por isso, a necessidade de existirem equipas técnicas e recursos humanos capazes de responder, em tempo útil, às pretensões apresentadas. Defende que é fundamental dar resposta às pessoas e evitar que permaneçam indefinidamente à espera de decisões ou soluções cujo momento e forma de concretização são ainda incertos.

Destaca a norma transitória como um ponto muito positivo, pois o prazo de dois anos para a aprovação de todos os PIP passa a contar a partir da aprovação do novo PDM, e não da sua discussão pública, como acontecia anteriormente.

Realça outra novidade, que também já foi referida pelo **Sr. Vereador Pedro Taleço**, que está relacionada com o aumento da majoração dos índices de construção nos espaços habitacionais de 0.4 para 0.5, de 0.5 para 0.65, de 0.9 para 1, assim sucessivamente.

Manifesta uma elevada sensibilidade para com as empresas do território que geram emprego e promovem o concelho. Refere que são 54 as empresas que esperam a aprovação do PDM, dado que o Município foi permitindo a expansão das suas instalações — ou, não a permitindo, remeteu-se ao silêncio —, forçando-as a "dar asas à imaginação" na procura do sucesso, um percurso no qual não foram acompanhadas pela autarquia. Como consequência, sublinha que outras organizações não se desenvolveram por falta de audácia face à incerteza, tendo existido outras que, impossibilitadas de crescer, se deslocaram para concelhos vizinhos. Aponta o exemplo de empresas que submeteram 16 projetos à Câmara Municipal em 2016, tendo apenas obtido resposta em 2025. Adicionalmente, além das 54 empresas mencionadas, refere que importa considerar as empresas de maiores dimensões fixadas no território, cujas áreas não se enquadram no PDM em vigor.

Menciona, de igual modo, o zelo dos serviços, reiterando esse cuidado, tendo em conta que foi remetida uma síntese para consulta dos elementos relativos à revisão do PDM de Palmela, tendo-lhes sido, posteriormente, enviada uma errata com cinco referências. Contudo, faz notar um pequeno lapso no documento anexo à errata, uma vez que detetou que a versão corrigida do artigo 162.º-D, constante na página 83, não coincide com a versão final, verificando-se a mesma desconformidade na página 76, no número 2 do artigo 175.º, pelo que o último documento que lhes foi facultado não se encontra em consonância com a respetiva errata.

Esclarece que não está em causa a legalidade do processo de revisão do PDM, uma vez que a grande dúvida sempre incidiu sobre a justiça territorial que o documento trará. Recorda que o território enfrentará, a curto prazo, grandes desafios estruturais, nomeadamente o potencial novo

aeroporto, a projetada terceira travessia do Tejo e a linha ferroviária de alta velocidade (TGV). Manifesta, por isso, reservas quanto à capacidade deste PDM para preparar o concelho para tais realidades.

Conclui referindo que, apesar disso, atingiu-se um ponto em que se torna mais vantajoso para os municípios a aprovação do atual plano do que a sua ausência.

A **Sra. Presidente** solicita o esclarecimento do **Arq. Nuno Moita** sobre a questão da errata.

O **Arq. Nuno Moita** cumprimenta todos os presentes e esclarece que, relativamente à questão do regulamento, existem uns problemas devido às remissões que são automáticas, tendo se constatado que, cada vez que se faz um ajuste, introduz uns erros. Quanto à questão das alíneas, transmite que foi corrigido, pelo que o documento que se encontra disponível já contempla a correção. Refere que, no artigo 145, onde constava alínea b), deveriam ser as alíneas a) e b), tendo o artigo 146, que também estava incorreto, sido corrigido. Realça que se trata de uma questão de correção, para que não haja uma leitura incorreta do documento, apesar de que não existir nenhuma alteração na redação, mas sim do encaminhamento para alíneas, que se encontravam incorretas.

A **Sra. Presidente** agradece o esclarecimento e refere que considera importante complementar e comentar algumas das observações que foram efetuadas, apesar dos Srs. Vereadores, nas suas intervenções, terem aduzido algumas explicações e respostas a outras questões.

Transmite que é verdade quando afirmou as pequenas alterações, pois, quando reuniram com a CCDR-LVT percebendo qual era o limite da intervenção da autarquia nesta fase, sem iniciar todo o processo de revisão ou apresentação de uma nova proposta do PDM, o conceito foi de que, desde que fossem pequenas alterações que não envolvessem as outras entidades que têm competência numa série de matérias, como a Reserva Ecológica Nacional, a Reserva Agrícola Nacional e outras, não podiam ser alteradas questões de fundo colocadas pela própria CCDR-LVT, pelo que automaticamente surgiu a afirmação de “pequenas alterações”.

Retoma o tema, que considera ser um dos mais controversos na opção de PDM, que está relacionado com os 4 hectares nos espaços agrícolas. Refere que, desde logo, o novo PROT (Programa Regional de Ordenamento do Território) para a Área Metropolitana de Lisboa, ainda no início da década de 2000, tinha orientações claras, onde estabelecia condicionamentos muito objetivos em relação à edificação em áreas agrícolas, florestais, concretamente à sua edificação para fins habitacionais. Transmite que não existe uma orientação no sentido de limitar armazéns ou outras construções quando ligadas a atividades, mas quando se usa, e é uma das principais pretensões que acontece no concelho, os espaços agrícolas para habitação, o próprio PROT já recomendava que devia existir uma contenção ou condicionamento à edificação nessas áreas agrícolas e florestais, de modo a não proliferar, de forma dispersa, habitações quando não estão relacionadas com atividades ligadas ao mundo rural.

Reforça que a proposta inicial de PDM, entregue à CCDR-LVT no ano 2021, propunha para os espaços agrícolas, tanto para uso agrícola, turístico e habitacional, um prédio com uma área de 2,5 hectares e não os 4 hectares, pelo que a Câmara Municipal defendeu a edificação nos espaços agrícolas e florestais, quando o objetivo é fazer uma casa, em parcelas que deviam ter no mínimo 2,5 hectares, proposta que a CCDR-LVT não aceitou, impondo os 4 hectares, como medida que é descrita no PROT, situação que está comprovada nas atas que foram feitas das reuniões de concertação e na reunião final. Considera que importa dar esta nota de esclarecimento de uma ideia que se foi propagando no sentido de que a Câmara Municipal tinha, politicamente, optado por criar essa dificuldade à construção de habitação nos espaços rurais e florestais, quando tal não é verdade, pois a primeira proposta da Câmara Municipal foi acolher a orientação de 2,5 hectares, tendo sido impostos os 4 hectares. Refere igualmente que, embora sejam ainda poucos, os PDM na região e no âmbito da influência da Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, que os tutela para esse efeito, cuja revisão já foi aprovada, estão também obrigados à implementação dessa medida dos 4 hectares que também lhes foi imposta para a construção da habitação nos espaços agrícolas e florestais. Tendo sido também questionado, ao longo do período, o porquê de não se terem unido para combater o critério dos 4 hectares, dá nota que a razão é muito simples, pois seria uma batalha inglória, porque faz parte dos limites sempre clarificados na reunião que teve com a CCDR-LVT, de temas chave e centrais de orientação central para o concelho e outros concelhos da região. Considera que essa matéria pode vir a ser alvo de revisão do Plano Diretor Municipal, onde se podem ouvir os argumentos que a CCDR-LVT utilizou, mas também terão em conta a evolução da legislação.

Partilha que acompanhou as preocupações colocadas pelos Srs. Vereadores e membros da Assembleia Municipal em relação às grandes infraestruturas e equipamentos que estão previstos para a região e com influência na região, em concreto a questão do novo aeroporto, a nova travessia do Tejo ou do TGV, que trará novas estações para a região, investimentos que serão, provavelmente, indutores de um maior crescimento do concelho e que poderão ser matéria para se considerar numa revisão, que poderá ser efetuada após 3 anos, ao contrário das alterações que poderão ser apresentadas a qualquer momento, motivo pelo qual estará disponível para as leituras que os Srs. Vereadores quiserem fazer na altura.

Reforça que, neste momento, essa luta seria inglória e informa que, caso seguissem por esse caminho, o PDM não seria aprovado, o que obrigaria à implementação de medidas preventivas e à suspensão de toda e qualquer atividade no território. Sendo que esse é o maior risco de todos, dá nota que, desde o início, foi o cenário que quis evitar. Reitera que se poderá voltar a conversar sobre a questão dos 4 hectares, embora com muito pouca esperança, pois, face ao que conhece e sem saber o que se irá concretizar no território a médio prazo, não vê grandes condições para alterar essa orientação, sobretudo tendo em conta as restrições da própria legislação nacional.

Relativamente à questão da perequação, refere que se trata de uma medida, há muito recomendada por vários normativos e até imposta, mas cabe a cada Câmara Municipal decidir se a propõe no seu Plano Diretor. Transmite que é uma medida que cabe ao Município discutir e, depois da avaliação que foi feita tecnicamente e das alterações propostas que modificaram alguns

aspetos, considera que os objetivos que se pretendem atingir são mais facilmente concretizáveis com o presente modelo, do que com outras soluções em que existem mecanismos com variáveis diferentes na mesma equação. Esclarece que esta situação se deve ao facto da principal variável, que vai condicionar o resultado da aplicação da perequação num ou outro local do concelho, é um valor que faz parte da fórmula e que diz respeito também ao índice de localização, que é utilizado para calcular o respetivo IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis. Lembra que esse indicador já é variável de zona para zona, pois, independentemente de serem ambos espaços urbanos, terá um peso Palmela e outro em Poceirão, pelo que a diferenciação já está estabelecida e introduzir outras variáveis com o objetivo de diferenciar seria complexificar a fórmula e correr o risco. Partilha que foram efetuados vários exercícios com a equipa especializada que apoiou a elaboração do PDM, tendo-se concluído o contrário, pois estavam a penalizar as pessoas em vez de as beneficiar, pelo que aceitaram uma alteração no âmbito da perequação, que está relacionada com os indicadores, e que diz respeito à redução da compensação por excesso de edificabilidade em espaços centrais e em espaços de atividades económicas. Observa que esta alteração assume uma relevância acrescida, dado que as atividades económicas seriam gravemente prejudicadas caso não se verificasse esta redução. Transmite que, atendendo a que estas indústrias operam com áreas de implantação de grande dimensão, qualquer necessidade de compensação, por força de uma edificabilidade excessiva, resultava em encargos muito elevados, pelo que se justifica a redução introduzida na taxa de compensação por excesso de edificabilidade, configurando uma revisão com um significado substancial para o tecido empresarial.

Realça também outra alteração no âmbito da perequação, que está relacionada com a majoração dos direitos dos proprietários através do aumento da edificabilidade abstrata e da edificabilidade média – que são dois conceitos utilizados para definir aquilo a que cada pessoa tem direito de construir –, que dá mais direitos às pessoas e penaliza menos quando podem construir. Considera que se tratam de alterações que têm significado, expressão, não são de somenos e mostram claramente que é por aqui que a aplicação da perequação, com esta fórmula, se torna mais benéfica para as pessoas e empresas ou mais penalizadora. Reforça que fizeram uma alteração que a tornou menos penalizadora e mais benéfica para as pessoas.

Sobre a sua aplicabilidade, refere que existem municípios que deliberaram e depois abandonaram, e existem municípios que recentemente têm vindo a adotar a fórmula. Observa que, atualmente, estão todos mais preparados para lidar com essas alterações, sendo certo que o Município de Palmela ainda tem de adaptar os seus serviços, do seu ponto de vista técnico, para uma resposta a um grau de maior complexidade na gestão dos processos, situação que, por outras vias, já se encontra também a ser feita, procurando responder de forma mais consistente e preferencialmente mais rápida às pretensões. Não crê que seja pela aplicação da perequação que a operação urbanística em Palmela será mais complexa.

Em relação ao Palmela Village, lembra que mereceu várias horas de discussão entre os eleitos municipais e com as associações, em reuniões individuais, tendo concluído que existe uma mensagem que não conseguem fazer passar, situação que compreende porque, quando existem

reservas em relação a um tema, qualquer mexida no mesmo, por vezes, gera mais reservas, mesmo quando o objetivo é torna-lo mais claro, mais fácil e mais pacífico para as várias posições diferentes – em alguns casos contraditórias -, que as associações proprietárias detêm. Esclarece que a alteração efetuada no âmbito do Palmela Village foi, no essencial, que o Plano Diretor Municipal, pela sua estrutura, não é o documento para se fazer a discussão concreta de quem quer habitação e de quem quer turismo. Recorda que se afirmava, relativamente a uma das zonas onde o uso habitacional era maioritário, que estava a colocar-se em causa quem defende o uso turístico, tal como quando se coloca a habitação como uma expressão acessória nos espaços turísticos – que era o que acontecia -, estão a prejudicar quem quer habitação. Refere que, perante estes factos, a reformulação veio afirmar que, em regra geral, deve-se manter os fins para que foram concebidos, ou seja, tem de ser maioritariamente – 51% da sua ocupação tem de ser destinada a turismo e 49% a habitação, deixando assim de impor outras normas. Dá nota que fez também equivaler na terminologia que aparece atualmente na proposta e no regulamento, exatamente a função turística e habitacional, pelo que os proprietários vão poder fazer essa escolha, mas a discussão não pode ser feita no Plano Diretor Municipal, facto que muitos não estão a entender. Observa que não podem, nem devem trazer para o PDM um nível de detalhe que é típico de Planos de Urbanização ou de alvarás de loteamento, pelo que têm que corrigir a visão de que se abandonou o Palmela Village. Recorda que fez muitas reuniões com e sobre o Palmela Village procurando soluções, disponibilizando-se para, depois da aprovação do PDM, encetar reuniões com associações, proprietários e população em geral e tentar explicar qual é a posição da Câmara Municipal e o que se propõe fazer sobre o Palmela Village. Lamenta quando não se quer ouvir e se vai criando ruído sobre os temas, pois dá jeito a quem tem posições contrárias. Realça que estão a fazer bem e o melhor para as pessoas que são proprietárias no Palmela Village e lamenta que tal não seja compreendido. Assume que a partir de determinada altura deixou de fazer reuniões especificamente com as Associações porque adotaram como modelo de trabalho fazer reuniões individuais com cada um dos eleitos na Câmara Municipal, sendo que cada um tem as suas posições. Partilha que entendeu que se estava a disseminar a discussão dos temas do Palmela Village com o conjunto dos eleitos, pelo que considerou que não devia continuar a fazer as reuniões que tinham como objetivo orientar, discutir tecnicamente, mobilizando os técnicos da Câmara Municipal. Mostra a sua disponibilidade para, quando as Associações entenderem voltar a dialogar com quem representa a Câmara Municipal – a Presidente ou o Vereador com o pelouro – retomar o diálogo. Insiste que a proposta que consta no presente PDM é a mais vantajosa para todas as pessoas que habitam no empreendimento, sejam elas pretendentes a ter uma propriedade para fins habitacionais ou para fins turísticos, pois a proposta acautela isso. Acrescenta que a única norma taxativa é a definição de três grandes manchas que correspondem à organização do próprio prédio, com o que já existe e que está a ser ocupado para fins habitacionais, os três grandes espaços – OT1, OT2 e OT3 e por outro lado, para o conjunto do prédio a regra de respeito pelos 51% de turismo e 49% habitação.

Não comenta o que aconteceu no mandato passado, mas julga que nas reuniões de trabalho que tiveram com todos os eleitos e com vários técnicos, com participação de pessoas especialistas, tentaram clarificar, a não demonstrar o que é político e o que é técnico, ou seja, o que são opções

políticas e o que são orientações técnicas, pelo que considera que já não é razoável e é difícil continuar a afirmar que não se explica o que é a opção da Câmara ou imposição e orientação de planos de ordem superior.

Quanto à norma transitória, menciona que o alargamento do prazo tem como objetivo não prejudicar ninguém que tenha uma pretensão que está a decorrer na Câmara Municipal, pois, tal como foi partilhado, existem muitas por responder. Considera que todo o tempo de indefinição em relação à aprovação do PDM, de aceitação ou não das novas regras propostas no documento, foi um tempo que penalizou a análise dos processos. Observa que, as contradições do que se pretende à luz do PDM em vigor e aquilo que se prevê no novo PDM, gerou uma grande tensão, nas pessoas por um lado, nos próprios serviços por outro e levou a muito mais dificuldade no despachar de processos. Considera por isso que, com o PDM aprovado, ao terem dois anos, desde a data em que o Plano é remetido à Assembleia Municipal e não à data da discussão pública tal como se afirmava anteriormente, de transição para fechar processos que estão em curso, permite que os mesmos sejam despachados, se o requerente entender solicitar, à luz do anterior PDM, desde que não colida com determinadas servidões que estão constituídas desde sempre, ou à luz do novo PDM. Considera muito positiva a alteração para um período de 2 anos.

Salienta que não está de acordo com a discordância do **Sr. Vereador José Carlos Sousa** sobre a questão da edificação no Centro Histórico, no que respeita à utilização da moda e que a cêrcea seja limitada pela moda. Lembra que Centro Histórico tem determinadas características, que podem e devem inovar em espaços urbanos, mas observa que não é no Centro Histórico que, no essencial, devem privilegiar a reabilitação de edifícios, com novas características de habitabilidade, de iluminação, de arejamento, mas sim preservar as características dos edifícios.

Ainda relativamente à questão dos 4 hectares, acrescenta que apenas cerca de 10% do território do concelho se encontra classificado como solo urbano. Transmite que os restantes 89%, considerando as diferentes classificações específicas existentes, correspondem maioritariamente a solo rústico, circunstância que determina algumas das condicionantes que estão a ser propostas.

Refere que poderiam optar por ignorar esta realidade e defender que é mais agradável viver numa casa no campo do que num perímetro urbano. Contudo, refere que, na verdade, ao permitirem esse tipo de ocupação dispersa, estão a contribuir para uma dispersão territorial que, de uma forma geral, não promove a qualidade de vida nem assegura uma adequada proteção do território.

Considera igualmente importante referir que, nas áreas onde é aplicado o critério dos 4 hectares, o território já apresenta uma percentagem muito significativa de parcelas com dimensão igual ou superior a esse valor, concretamente nos espaços agrícolas e florestais. Toma como exemplo a área agrícola de produção, onde cerca de 65% das propriedades possuem 4 ou mais hectares, sendo essa a realidade predominante no concelho. Assim, entende que não está a ser adotada qualquer medida que venha a lesar a generalidade dos proprietários. Apenas cerca de 35% das

propriedades se encontram abaixo desse limiar e, para esses casos, existem outras possibilidades de ocupação do território, embora com características distintas.

Assinala que, na nova proposta de PDM, têm uma página de alterações que resultam essencialmente de um novo olhar sobre o que tinha sido as questões colocadas na participação pública, feita ainda pelo anterior executivo, e da ênfase colocada nas várias reuniões de eleitos sobre algumas dessas questões. Salienta que não inventaram novas participações, não acolheram temas que não tinham sido suscitados na participação pública, mas quando os mesmos identificados pelos eleitos encontram respaldo nas próprias participações públicas, procuraram acolher, pelo que, através disso, melhoraram a proposta de plano. Nesse sentido, quando se questiona o que mudou na proposta, afirma que mudou muita coisa e tudo o que pôde ser mudado, não sendo possível em relação a questões de fundo, como perímetros urbanos e limites à edificação.

Relativamente à questão dos perímetros urbanos salienta que é importante referir que são reduzidos por imposição legal, porque existe uma norma na Lei de Bases do Ordenamento do Território que cita “a não concretização das previsões de crescimento demográfico e urbanístico do Plano Diretor em vigor, e consequentemente o desaparecimento das áreas urbanizáveis ou de expansão não programada levou à necessária redução e contenção dos perímetros urbanos garantindo a necessidade de prévio preenchimento de vazios urbanos e aproveitamento das infraestruturas existentes”, sendo também uma orientação.

Lembra que, bem ou mal, definiram no PDM de 1997 um conjunto de perímetros urbanos, em alguns casos muito generosos, onde já se admitia que o concelho pudesse vir a ter mais de 100 mil habitantes, e que estão em 2026 e o concelho tem 74 mil. Realça que estavam perante um PDM que permitia construir em perímetros urbanos muito maiores, que não impunha a regra pelo respeito dos 4 hectares nos espaços agro-florestais, que permitia atingir mais de 100 mil habitantes, e que, ao fim de todos estes anos, foi concretizado albergando cerca de 74 mil habitantes.

Salienta que a nova proposta de revisão ao PDM tem que respeitar os imperativos legais – a Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território – e impor que sejam reduzidos os perímetros urbanos, em virtude de não terem sido ocupados ou e não se ter concretizado a previsão de crescimento demográfico. Partilha que foi uma matéria que suscitou muita discussão com as próprias entidades, nomeadamente com a CCDR, porque tentaram salvar algumas zonas de perímetro urbano mais alargada e a CCDR afirmou que não era suficiente, não foi concretizado e não foi edificado, pelo que não fazia sentido que certas zonas continuassem como perímetros urbanos. Ainda assim, realça que, com a proposta e com a redução que a Câmara Municipal foi obrigada, estima-se que o Plano permita configurar um acréscimo, situação que será possível verificar ao fim de 4 anos, através do relatório sobre o estado do ordenamento do território no concelho, que permitirá observar se a ocupação urbana e crescimento demográfico está a acontecer como se previa, tendo, obrigatoriamente, em 10 anos, de apresentar um novo PDM.

Acrescenta que esta perspetiva de Plano, ainda assim, permite que o PDM com as alterações nos espaços urbanos, sem assinalar os espaços de baixa densidade, os espaços de ocupação dispersa, as AUGIS já constituídas que não foram contabilizadas, construir 15 mil fogos, situação que, seguindo uma tipologia familiar baixa de 2 pessoas por fogo, significa 30 mil pessoas, o que possibilita atingir mais do que os 100 mil habitantes que se admitia em 1997, situação que considera que é possível atingir com uma ocupação diferente do território, privilegiando os espaços urbanos e fora dos espaços urbanos, exigindo terrenos maiores para a construção.

Relativamente a algumas questões sublinhadas, refere que o plano permite mais iniciativa aos particulares, sendo mais determinado nas medidas gerais, pois permite a apresentação de estudos urbanísticos que podem servir para viabilizar pretensões e a delimitação de unidades de execução, que são espaços mais concretos e objetivos, sobre os quais se pode trabalhar sem o peso dos planos de ordenamento, nomeadamente os planos de urbanização ou de pormenor, pelo que tem regras mais flexíveis nas tipologias e densidade habitacional e nos rácios de estacionamento, sendo que o anterior PDM era mais penalizador.

O **Arq. Nuno Moita** esclarece que confirmou, no documento disponível, o que o **Sr. Vereador José Carlos Sousa** referiu há pouco. Refere que existe, de facto, um problema, uma vez que o documento em causa está correto, no que respeita ao artigo 162.º — Regulamentação Complementar — onde é feita uma remissão para o artigo 94.º, mas que, quando o documento é inserido, a referida remissão volta a surgir para o artigo 93.º, situação que se deve a uma questão de formatação.

O **Sr. Vereador José Calado** refere que a **Sra. Presidente** se empenhou significativamente em transmitir às forças políticas o que estava em causa, tendo promovido várias reuniões com a presença dos técnicos, pelo que deixa um agradecimento pelo esforço desenvolvido nesse sentido, bem como aos técnicos da Câmara Municipal.

Considera, contudo, que esse deveria ter sido o primeiro caminho a seguir desde o início do processo de alteração ao PDM, assegurando a participação de todas as forças políticas na sua elaboração. Recorda que, quando exerceu funções como vereador no penúltimo mandato, a única intervenção que associa ao PDM foi a autorização de pagamento ao gabinete responsável pela sua elaboração, não tendo qualquer memória de discussão substantiva do mesmo. Transmite que, nos últimos meses, se chegou a uma situação em que o esforço da **Sra. Presidente** é meritório e digno de reconhecimento, até porque está a defender um trabalho que não é seu, tendo recebido uma matéria na qual não participou diretamente, mas sobre a qual desenvolveu um esforço significativo, pelo qual expressa o seu agradecimento, no sentido de esclarecer o que estava em causa.

Acredita que, caso o PDM tivesse sido elaborado pela **Sra. Presidente** desde o início, não se teria chegado à presente situação, uma vez que já se registaram duas situações consideradas menos positivas no processo de aprovação. Entende que, se todas as forças políticas tivessem

participado desde o início na elaboração do PDM, o processo teria sido mais simples e não teria sido necessário o esforço adicional que agora se verifica.

Afirma que, da sua parte, a informação de que dispõe é apenas a atual, não tendo tido acesso a qualquer informação durante o penúltimo mandato. Lamenta, no entanto, que a Câmara Municipal tenha sido gerida por responsáveis que, em sua opinião, não terão promovido a participação da oposição, tendo optado por conduzir o processo da forma que entenderam.

Menciona que não concordam com a presente proposta e que irão manifestar essa posição, não deixando, ainda assim, de reforçar o reconhecimento e agradecimento do trabalho desenvolvido. Acrescenta que aprendeu mais nos últimos tempos do que ao longo de todo o penúltimo mandato.

Sobre a questão do Palmela Village, dá nota que não concorda muito com o argumento apresentado pela **Sra. Presidente** porque considera que a oposição deve saber e as pessoas devem poder contactar com quem querem.

Termina a agradecer novamente o trabalho realizado, que foi meritório.

O **Sr. Vereador José Carlos Sousa** considera que o Palmela Village é um assunto muito importante, situação que se percebe até pelo facto de, nas três reuniões temáticas que se realizaram com a Assembleia Municipal e os Vereadores, haver uma específica. Questiona se, para existir a alteração do uso das frações do Palmela Village, é necessário existir uma alteração ao alvará de loteamento do Palmela Village. Questiona igualmente que, se existir uma alteração ao alvará de loteamento, como o mesmo se compatibiliza e enquadra com a Portaria n.º 75/2024 que regula as áreas de cedência. Mais questiona se tem de existir redefinição das áreas de cedência, ou não, obrigatórias nas operações urbanísticas.

A **Sra. Presidente** solicita a intervenção e esclarecimento da **Dra. Dinamene Santos**.

A **Dra. Dinamene Santos** informa que, para existir a alteração do uso das frações do Palmela Village, é necessário existir uma alteração ao alvará de loteamento do Palmela Village. Refere que têm naquele território um alvará de loteamento que foi criado com 100% ocupação turística para instalação de um aldeamento, pelo que qualquer modificação dependerá, nomeadamente ao nível das frações, de uma prévia alteração ao alvará de loteamento, o qual pode ser despoletada por iniciativa de particulares – que é o desejável –, ou, como se prevê na norma, no limite, através de uma iniciativa municipal.

Relativamente às áreas de cedência, esclarece que a questão não se encontra acautelada ou pensada a nível do PDM, porque centraram-se na questão do uso. Dá nota que essa questão colocar-se-á mais à frente, em função do modelo que for colocado.

A **Sra. Presidente** agradece os esclarecimentos e passa à votação.

Submetida a proposta a votação foi a mesma aprovada por maioria, com os votos a favor dos/a eleitos/a da CDU e do Sr. Vereador Pedro Taleço do PS e o voto de qualidade da Sra. Presidente da Câmara, com a abstenção do Sr. Vereador José Carlos Sousa do PS e com os votos contra dos/a eleitos/a do Chega e do eleito do PSD. Aprovada em minuta.

O **Sr. Vereador José Carlos Sousa** apresenta a seguinte declaração de voto, que se transcreve:

“A minha abstenção à proposta de PDM de Palmela assenta em vários fatores que são sobejamente conhecidos ao longo desta já longa discussão em que sempre participei. Há alterações hoje apresentadas, que já poderiam ter sido efetuadas anteriormente, ora, eu agora considerada consulta pública, podia ter sido acolhido anteriormente. As sugestões do Partido Socialista com exceção das novas formas de perequação que devia ter sido substituída por mecanismos perequativos, já, também há muito poderia ter sido acolhida. Falta também perceber, perceber e entender como vamos ter, no tal artigo 75, nos espaços turísticos, uma ação municipal a realizar através de instrumento jurídico adequado - unidade de execução, plano de pormenor. Terminologia, no meu entender, débil, difícil de verificar e principalmente com o condão de permitir quase tudo ou quase nada. O PDM agora apresentado não serve no meu entender reais necessidades do concelho. Vale a possibilidade de todo o tempo, podermos fazer propostas de alteração do mesmo, contudo legitimam-se empresas e negócios e isso é relevante. O PDM não sendo para tudo é um instrumento do qual o concelho necessita, não é o melhor, pois não é. Mas a ficarmos sem PDM poderia ser bem mais problemático e conflitual. Acreditamos que a CDU estará disponível para a todo o tempo poder inverter ou desenvolver mecanismos agora aprovados.”

PONTO 2 – Regulamentação municipal complementar ao regime económico-financeiro do Plano Diretor Municipal de Palmela – Aprovação do projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas

PROPOSTA N.º GPE 02_11-26:

«Com a publicação da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foi reforçado o que já decorria do consagrado na anterior Lei de Bases (aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto), impondo, de forma clara e inequívoca, que os instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o Plano Diretor Municipal (PDM), devem assegurar princípios de equidade e justa repartição de benefícios e encargos, conforme decorre da alínea f) do artigo 3.º da LBGPPSOTU e dos artigos 176.º a 183.º do RJIGT.

Neste quadro legal a proposta de revisão do PDM, que se submete a deliberação da Câmara Municipal em 29 de maio de 2026, estabelece, no seu Regulamento, no capítulo “Perequação de Benefícios e Encargos”, os princípios e orientações gerais preconizados pelo Plano sobre esta

matéria, tornando, ainda assim, necessária uma regulamentação complementar que especifique, de forma mais detalhada, a aplicação e cálculo de taxas urbanísticas devidas em cada operação, as isenções e reduções e o cálculo das compensações por défice ou excesso de edificabilidade.

Com este propósito a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública de 16 de julho de 2025, dar início ao procedimento de elaboração do “Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas”. Para tal procedeu à abertura de período de 15 dias úteis para constituição de interessados (Edital n.º100/DAFRH-DAAG/2025), do qual não resultou nenhum contributo. Já com o projeto de Regulamento elaborado, a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública de 3 de setembro de 2025, iniciar um período de discussão pública, com duração de 30 dias úteis (Edital n.º 131/DAFRH-DAAG/2025), para apreciação do documento, do qual também não viria a resultar a apresentação de participações.

Este projeto de regulamento acolheu, oportunamente, contributos do Departamento de Administração Urbanística e do Gabinete de Recuperação do Centro Histórico.

Acresce que, no âmbito de uma nova ponderação realizada mais recentemente às participações apresentadas em sede de discussão pública da revisão do PDM, entendeu-se ser possível majorar os índices de construção dos espaços habitacionais refletindo um aumento da edificabilidade total, o que, consequentemente, altera a edificabilidade média, de 0,47 para 0,51, e, por inerência, o “direito dos proprietários”, passando a edificabilidade abstrata de 0,37+150m² para 0,43+150 m².

Paralelamente, e nesse mesmo enquadramento, introduziu-se uma distinção positiva para a reabilitação urbana e o setor produtivo (empresas e emprego), através da previsão da redução em 20% das compensações devidas por excesso de edificabilidade em Espaços Centrais e em Espaços de Atividades Económicas.

Resulta assim que o projeto de Regulamento anteriormente apresentado passa a integrar as seguintes modificações, assentes e decorrentes das participações apresentadas na revisão do Plano Diretor Municipal, em sede de discussão pública:

No Capítulo II – Edificabilidade; Artigo 4º - Disposições enquadratórias, onde estava:

“1 - Para o solo urbano, exceto nas categorias de espaços urbanos de baixa densidade, o PDMP estabelece:”

passa a:

“1 - Para o solo urbano, exceto nas categorias de espaços urbanos de baixa densidade, espaços turísticos e espaços verdes de proteção que se mantenham privados, o PDMP estabelece:”

No Capítulo II - Edificabilidade; Artigo 5º - Compensações por défice ou excesso de edificabilidade, é acrescentado um novo número 4, com a seguinte redação:

“4. As compensações por excesso de edificabilidade em espaços centrais e espaços de atividades económicas são reduzidas em 20%.”

Atento ao exposto, e nos termos das disposições conjugadas dos artigos 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado na alínea g) do n.º 1 do artigo 25 e alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e da alínea f) do artigo 3.º da LBGPPSOTU e dos artigos 176.º a 183.º do RJIGT, cumpridos que foram os procedimentos legais de auscultação pública e de participação, propõe-se que a Câmara Municipal delibere propor à aprovação da Assembleia Municipal do “Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas”, conforme documento que se anexa e faz parte integrante da presente proposta.»

Sobre a proposta Regulamentação municipal complementar ao regime económico-financeiro do Plano Diretor Municipal de Palmela – Aprovação do projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas, numerada GPE 02_11-26, intervêm:

O **Sr. Vereador José Calado** refere que se trata de uma situação diferente e que está resolvida, pois são taxas que se devem aplicar, pelo que estão de acordo com a proposta.

O **Sr. Vereador Pedro Taleço** informa que vão votar favoravelmente a proposta e aproveita a presença da equipa técnica para esclarecer uma dúvida relativa à exclusão de algumas categorias urbanísticas do mecanismo perequativo, pois consegue entender algumas diretamente, como os espaços verdes de proteção privada, porque não existe nenhum benefício urbanístico suscetível de perequação, em princípio até as zonas turísticas, em virtude da lógica económica não assentar na construção, mas, em relação aos espaços urbanos de baixa densidade que são ainda solo urbano, que possui edificabilidade e gere benefícios e encargos urbanísticos, questiona qual foi o critério da exclusão. Refere que tentou encontrar alguma norma que impedisse no Regime Jurídico de Gestão do Território, mas não encontrou.

A **Sra. Presidente** solicita esclarecimento ao **Arq. Nuno Moita**.

O **Arq. Nuno Moita** esclarece que diz respeito ao facto de ser uma categoria de solo que, embora incluída na classe de solo urbano, apresenta características híbridas, num solo urbano rural, pelo que não tem as características do solo urbano que tem exigências a nível da infraestrutura, a nível de equipamentos, transportes e um conjunto de requisitos para ter esse estatuto. Refere que se reforça também a importância dessas áreas híbridas urbano-rurais que são constituídas pelos espaços urbanos de baixa densidade com estatuto de solo urbano e pelas áreas de edificação dispersa, com estatuto de solo rústico, categorias que introduzem um mecanismo diferenciador no território de Palmela. Transmite que é como se existisse uma terceira classe de classificação do solo, que não tem as características do urbano consolidado, com toda a infraestruturação e áreas de preenchimento, mas também não é um solo rústico vocacionado para atividades do mundo rural, da agricultura, da floresta ou agropecuária. Dá nota que existe um sistema autónomo e áreas que não estão dotadas de toda a infraestrutura, sendo a questão da manutenção das assegurada pelo Município, mas com limitações por razões do ordenamento

de território e legais, consequentemente, através da Lei de Bases, que apontam que tem de existir um controlo e disciplina dessas áreas para que não exista um descontrolo. Realça que o PDM procura, de forma equilibrada, introduzir algumas regras, que não são só penalizadoras para o proprietário, pois, neste caso, trata-se de uma regra que não os penaliza. Termina referindo que se pode verificar a existência de uma medida de integração desses territórios, para que não se dispersem mais, mas o que existe deve ser regrado e ter esses mecanismos que não vão agravar através da aplicação de taxas ou compensações.

A **Sra. Presidente** agradece as intervenções e passa à votação.

Submetida a proposta a votação, foi a mesma aprovada por maioria, com a abstenção do PSD. Aprovada em minuta.

A **Sra. Presidente** informa que a proposta será submetida à Assembleia Municipal, cuja sessão está prevista para o próximo dia 8 de junho, às 20:30 na Biblioteca Municipal de Palmela.

Agradece a presença de todos.

ENCERRAMENTO DA REUNIÃO

Pelas dezoito horas e vinte minutos, a **Sra. 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.

A Presidente

Ana Teresa Vicente Custódio de Sá

O Diretor do Departamento

Paulo Eduardo Matias Gomes Pacheco