



MINUTA DA ATA DA SESSÃO DE 14 DE NOVEMBRO DE 2022

03.01 – APRECIÇÃO E VOTAÇÃO DA PROPOSTA CAMARÁRIA – PLANO DE URBANIZAÇÃO DE OURÉM – VERSÃO FINAL. -----

----- Foi remetida, pela Câmara Municipal, através do **ofício n.º 87366**, datado de **2022.10.22**, cópia da deliberação camarária tomada em reunião realizada a 2022.10.17, solicitando, a este órgão deliberativo, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a apreciação e votação da matéria em epígrafe. -----

----- Foi ainda remetido um link de acesso ao citado documento, o qual foi previamente dado a conhecer a todos os membros constituintes do plenário. -----

----- Da deliberação camarária consta o seguinte: “---- Na reunião de 04 de julho de 2022, a Câmara deliberou submeter a proposta do Plano de Urbanização de Ourém a discussão pública, por um período de 30 dias, de conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 2, do artigo 89.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e de acordo com a informação então prestada pelo Chefe do Serviço de Planeamento do Território. -----

---- Publicado na 2.ª Série – N.º 150, do **Diário da República**, no dia 04 de agosto de 2022, a referida proposta esteve a discussão pública até ao dia 23 de setembro de 2022. -----

---- Nesta reunião foi apresentado, de novo, todo o processo instruído com a informação registada sob o n.º 83.729/2022, do **Chefe do Serviço de Planeamento do Território**, a anexar, depois de analisados e ponderados os conteúdos das participações recolhidas no período de discussão pública, a versão final da proposta do Plano de Urbanização de Ourém e a dar conta de que a mesma encontra-se devidamente instruída com os elementos necessários à apreciação e aprovação pelo órgão deliberativo, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. -----

---- Tomou a palavra o **Senhor Presidente**, para informar de que, das 16 participações registadas, duas não têm enquadramento no citado plano, sete foram aceites na totalidade, quatro foram aceites parcialmente, duas já estavam previstas na proposta do plano e uma não foi aceite. -----

---- (Aprovado em minuta)” -----

----- Estiveram presentes, procedendo a uma exposição técnica sobre a matéria em análise (documentação anexa ao processo): -----



- Câmara Municipal de Ourém – Chefe do Serviço de Planeamento do Território, Urbanista André Oliveira; Técnico Superior, Geógrafo David Pulquério -----

- Empresa HLAND – Dr.ª Helda Mendes; Eng.º José Lameiras. -----

----- Finda a exposição, o senhor Presidente da Assembleia Municipal, agradecendo o contributo dos participantes, deu por aberto o período de pedido de esclarecimentos, tendo-se verificado as intervenções dos membros da Assembleia Municipal, senhores: -----

= **NUNO MIGUEL GONÇALVES BAPTISTA PEREIRA**, na qualidade de representante do grupo municipal do Partido Socialista, expôs o seguinte: “Saúdo a todos na pessoa do senhor Presidente -----

Aos apresentadores, obrigada pela explicação que nos vieram dar. -----

Obviamente, para a esmagadora maioria de nós, isto é tecnicamente complicado, difícil de analisar, não sendo nós especialistas. Julgo que todos queremos o efeito prático do que foi apresentado. -----

Era necessário um Plano de Urbanização em Ourém. -----

Quem conhece a cidade identifica, pelo menos, dois problemas que eu gostava de saber se o Plano de Urbanização os vai resolver. Trata-se de uma zona antiga da cidade, pouco recuperada, ou seja, uma zona velha, com edifícios a caírem. A imagem da cidade que poderia ser a mais interessante, não está recuperada. Existe algum plano de recuperação para isto? Sabemos que a ORU e a ARU não funcionaram, até agora, pelo menos da maneira que se pretendia. Existe um efeito claro disso? -----

Outra questão, é a zona nova da cidade, dos últimos 30/40anos, mal programada e esteticamente pouco atraente. Com este Plano consegue-se fazer alguma alteração? -----

Outra questão. quais são as zonas de expansão, se as há e onde estão localizadas.” -----

= **ANA ZITA LOPES BAPTISTA DE OLIVEIRA**, em representação da Junta de Freguesia de Nossa Senhora da Piedade, expôs o seguinte: “Ex.mo Sr. Presidente da Assembleia Municipal e Secretários, -----

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Ourém e Vereadores, -----

Ex.mos Deputados/as Municipais, Exmos/as Presidentes de Junta de Freguesia do nosso concelho, -----

Caros Ourienses presentes e os que seguem pela transmissão online, -----



Hoje é um dia particularmente importante para a cidade de Ourém e para a nossa freguesia, pelo que não podíamos deixar de partilhar algumas notas: -----

- É publicamente reconhecido que a ausência de um instrumento de planeamento urbanístico, faz falta às cidades e resulta em constrangimentos vários, particularmente no crescimento e desenvolvimento sustentável do espaço urbano. -----

- Assumir a estratégia de elaborar e aprovar um instrumento como o Plano de Urbanização para a cidade de Ourém, que hoje se discute, é determinante para compreender qual a evolução e o futuro que se deseja, pois através do plano prevemos a efetiva organização, preparação e capacidade do espaço urbano, para absorver investimentos, sejam eles públicos ou privados. Também é assim possível estruturar a área urbana, no cumprimento de princípios de mobilidade, existência de espaços verdes, áreas de lazer e socialização, zonas de cariz habitacional e espaços comerciais. -----

Este momento não é meramente formal, porque marca de forma indelével um novo paradigma para a nossa cidade, uma forma de olhar a mesma, com francas perspetivas de crescimento, maior funcionalidade e atratividade, aliás, na linha do que aconteceu, e bem, com a cidade de Fátima que conhece um Plano de Urbanização há vários anos (e que também hoje é revisto).

A elaboração e entrada em vigor de tal instrumento de planeamento foi sempre fixado como objetivo pelos diversos executivos camarários, mas tardava em ser concretizado, com prejuízo para a cidade de Ourém. -----

Neste sentido, justifica-se, em nossa opinião, uma palavra de reconhecimento ao executivo municipal pela coragem em concretizar este objetivo fundamental, cuja ausência, acreditamos, ter concorrido para alguma estagnação registada na nossa cidade. -----

Outra das notas que nos cumpre registar de forma positiva é a forma como todo o processo foi conduzido pelo executivo municipal, nas suas diversas fases, de forma próxima, transparente e pública, auscultando os diversos setores da sociedade civil para o esboço da proposta de PU e mais tarde com a discussão pública, na qual todos os cidadãos, sem exceção, foram convidados e incentivados a participar com a apresentação de propostas. -----

Esta última fase, resultou justamente num conjunto apreciável de participações, sendo que várias foram considerados e acolhidas na proposta que hoje se vota, revelando-se também aqui, a importância de um Plano discutido e escrutinado, que se traduz sempre no melhor instrumento possível. -----



Acabamos estas notas, como começámos salientando a importância do dia de hoje para a nossa cidade e freguesia, fazendo votos para que a aprovação deste documento traga um futuro melhor para Ourém, preparando-a para os desafios que se aproximam.” -----

----- Tomando a palavra, a DR.^a HELDA MENDES prestou os seguintes esclarecimentos: “Operação de Reabilitação Urbana. Este processo, e não só em Ourém, não tem funcionado muito bem, mas acredito que, agora com uma nova interpretação das Finanças, possa funcionar melhor. Saiu um parecer vinculativo das Finanças que diz que só há direito ao IVA quando a operação estiver em consonância com a estratégia definida pela operação de reabilitação urbana. Inclusive, existiam municípios que nem faziam operação de reabilitação urbana, delimitavam uma área a que chamavam de ARU e, a partir daí, davam logo o IVA, sendo que ninguém fazia estratégia de reabilitação, não existiam regras de reabilitação porque essas regras são definidas pela operação de reabilitação urbana. Infelizmente queriam o IVA e pouco mais. Com esta interpretação, estão a enviar tudo para trás, a dizer que não há direito a IVA. Por isso, agora sim, acredito que as operações comecem a ter outra dinâmica. E, se as pessoas querem o IVA, terão de fazer de acordo com a estratégia que o Município definir. Acredito que isso vai trazer a dinâmica que todos esperamos que surjam na reabilitação urbana que, muitos países da Europa, há muitos anos têm esta dinâmica de reabilitação. -----

Ourém tinha ORU, mas nem sequer ninguém tinha de fazer nada de acordo com isso, bastava estar numa ARU e faziam o que queriam. Por exemplo, demolir um edifício e fazer uma construção nova. Mesmo assim, tinham o IVA. As pessoas queriam construir de novo e não reabilitar, mas tinham o IVA.” -----

----- Tomando a palavra, o ENG.^o JOSÉ LAMEIRAS prestou os seguintes esclarecimentos: “Questionou se nas Áreas de Reabilitação Urbana se poderia fazer mais construção do que aquela que lá está. O Plano não diz que não. Se sob o ponto de vista urbanístico, se sob o ponto de vista paisagístico, se sob o ponto de vista arquitetónico puder haver mais construção, há. Os critérios de integração urbanística, paisagística, arquitetónica são prevaletentes relativamente aos índices de carácter mais quantitativo. -----

É evidente que poderia criar-se, e já houve dois concelhos onde isso foi feito – Porto e Lisboa, um sistema multicritérios deste género. O Porto fez isso. quem reabilitasse edifícios no centro histórico, dependendo da reabilitação e do encargo com essa reabilitação e do edifício que estava a ser reabilitado, tinha acesso a créditos de edificação. Por exemplo, por cada 10 mil



euros que se gastasse em reabilitação, tinha direito a 10 m² de mais edificabilidade ou para venda. O que havia e há no Porto é uma bolsa de edificabilidade. Podemos criar créditos de edificabilidade que depois poderiam ser vendidos para outros sítios, existir transferência de edificabilidade para outros sítios. -----

O Plano diz que têm de ser criados incentivos para a reabilitação urbana. Estamos agora a trabalhar com a Câmara Municipal em isentivos deste género, créditos de edificabilidade. É uma hipótese, o resto são os benefícios já existentes, a nível fiscal. A Câmara Municipal também tem os benefícios próprios para além dos que já existem a nível fiscal. -----

Gostaria de mostrar a Carta de programação de execução. Esta carta tem as tais subunidades operativas de planeamento e gestão que correspondem, de uma forma geral, às ditas áreas de expansão urbana, as tais áreas que ainda não estão ocupadas, mas que se pretendem ocupar e onde a execução é obrigatoriamente sistemática. No resto, há muitos espaços vazios e a edificação tem muito a ver com colmatações, um pouco mais largas do que outras, mas há ainda muito espaço vazio na cidade. São as áreas a cinzento, a nordeste, zona sul apanhando o agro parque, mas sobretudo a área poente da cidade é efetivamente a área com maior dimensão para o seu crescimento. Mas, repito, há ainda uma disponibilidade muito grande de espaços, ainda razoáveis, sobretudo na parte norte da cidade e na parte sul para a edificação. Mas, tem de haver sempre, e isso é que é importante, execução sistemática. Deve haver sempre um desenho urbano conjunto para a totalidade dessa unidade operativa de planeamento e gestão, para que haja um planeamento de início. -----

Se começamos a licenciar de forma avulsa, amanhã estamos no caos completo. Tem de haver um planeamento sério a nível de um desenho urbano e que nos diga onde está a estrutura viária, onde estão os espaços verdes, os equipamentos, onde está a habitação, que tipologia que se pode fazer, etc.” -----

----- Tomando a palavra, o senhor PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL expôs o seguinte: “Gostaria de complementar esta última questão que me parece importante que possa ser esclarecida. Temos de ter a noção da realidade da cidade de Ourém. Do lado Norte, temos o monte e do lado Sul, uma ribeira. Não é fácil que a cidade se possa expandir, nem para Norte, nem para Sul porque há estes dois condicionalismos grandes. -----

Como o Eng.º Lameiras acabou de dizer, a cidade ou se expande para Poente ou para Nascente. Por isso, temos um projeto que já esteve em concurso e ficou deserto e agora já



temos novos valores, mas temos de perceber quando é que teremos condições para avançar com ele. Como sabemos, a cidade tem em curso uma intervenção, a rua Francisco Sá Carneiro, e não podemos ter mais nenhum em simultâneo porque a mobilidade ficaria mais complicada. -----

Como dizia, temos um projeto para ampliar a zona urbana da cidade do lado Nascente, até ao viaduto do IC9. Essa será uma área que, no futuro, haverá a possibilidade de expansão urbana da cidade de Ourém. -----

Dizer ainda, o núcleo central da cidade de Ourém tem muitas zonas livres que, penso, a partir da aprovação deste Plano, podem ser mais bem aproveitadas pelos promotores, por aqueles que tenham interesse em investir na cidade de Ourém. -----

Não tenho aqui números, mas tenho ideia de que os espaços livres que existem dentro da cidade de Ourém, do núcleo central, permitirão que a população de Ourém possa chegar, possivelmente, a 15 mil pessoas, hoje temos cerca de 5 mil. Dá bem mostras do potencial que há dentro do núcleo central de Ourém para podermos fazer crescer a cidade. Acho que este Plano aponta muito para essa realidade, o grande potencial no núcleo central.” -----

----- Tomando a palavra, o ENG.º JOSÉ LAMEIRAS expôs o seguinte: “Há aqui uma questão que é fundamental, temos uma nova Lei de Bases, temos um novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial que diz, qualquer um deles taxativamente – o solo urbanizável acabou, hoje só há solo urbano. O que significa? Que o solo urbano é aquele que está infraestruturado, que está urbanizado, tem pelo menos acessibilidade, arruamento, abastecimento de água, rede de saneamento e depois as outras infraestruturas, linha elétrica, telecomunicações. O solo urbano é o que está urbanizado. -----

Depois o Decreto Regulamentar 15/2015 vem dizer - ou aquele para o qual há previsão da sua infraestruturação ou da sua urbanização, no horizonte do Plano, desde que essa urbanização ou essa infraestruturação esteja prevista na programação de execução do plano e no plano de atividades e de orçamento municipal, ou seja, desde que essa previsão tenha um carácter estratégico porque ela é da responsabilidade da Câmara Municipal. esta é uma questão muito importante que altera tudo em relação à legislação anterior. -----

Estas áreas de expansão que colocamos nos planos de urbanização, nos planos diretores municipais são apenas aquelas que são estratégicas para o crescimento da cidade e são



aquelas que a Câmara Municipal considera estratégicas e de execução a curto ou médio prazo, não são de execução de longo prazo. -----

Mais, não sei se o PDM tem isso ou não, o solo urbano que não for infraestruturado num determinado período de tempo, ele reverte para o solo rústico. O solo para as novas necessidades, aquilo que designamos de solo de expansão, é de execução de curto e médio prazo e a Câmara Municipal tem de ter um papel forte na sua execução.” -----

----- NÃO SE REGISTANDO QUALQUER OUTRO PEDIDO DE INTERVENÇÃO, DE IMEDIATO, O SENHOR PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL SUBMETEU A PROPOSTA A VOTAÇÃO DO PLENÁRIO, TENDO A MESMA SIDO APROVADA, POR MAIORIA, COM 02 ABSTENÇÕES – 01 GRUPO MUNICIPAL MOVE, 01 GRUPO MUNICIPAL PS; 32 VOTOS A FAVOR – 34 PRESENCAS. -----

----- De seguida, o membro da Assembleia Municipal, senhor JOÃO CARLOS DE JESUS PEREIRA, na qualidade de representante do grupo municipal MOVE, apresentou a seguinte declaração de voto: “Relativamente a este ponto da Ordem de Trabalhos, não me vou pronunciar do ponto de vista técnico, dado que todo o processo envolve grande complexidade, mas apenas do ponto de vista político. -----

Neste sentido, costuma-se dizer que mais vale ter um mau plano do que não ter nenhum. ----- O MOVE, lamentavelmente, não participou (leia-se que não foi convidado a participar) nos trabalhos preparatórios de revisão do Plano, e não nos referimos apenas ao período de discussão pública propriamente dito, mas ao período que o antecedeu, mesmo apesar de o MOVE ser a terceira força política no concelho, representando, assim, uma fatia importante dos cidadãos ouréenses. -----

Por outro lado, recordamos que, de acordo com as directivas europeias, as alterações aos planos de ordenamento têm que obedecer a critérios de total transparência de todo o processo, o que, a avaliar pelo que hoje conhecemos, parece não ter sido assegurado. -----

Neste sentido, por todas estas dúvidas e incertezas, o nosso sentido de voto neste ponto da Ordem de Trabalhos não pode deixar de ser o da ABSTENÇÃO.” -----

----- A ata foi aprovada, por unanimidade, em minuta, nesta parte, para efeitos imediatos. --

----- Assembleia Municipal de Ourém, 14 de novembro 2022. -----

----- O Presidente da Assembleia Municipal,