

ATA da REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE OEIRAS (n.º2 do artigo 76º do DL n.º 380/99, de 22 de setembro com a redação que lhe foi dada pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro)

6 de fevereiro de 2013

Realizou-se a pedido da Câmara Municipal de Oeiras no dia 06 de fevereiro de 2013, nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo a reunião de concertação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo na sequência da emissão, por parte desta entidade, de parecer desfavorável à proposta do Plano Diretor Municipal de Oeiras.

Estiveram presentes por parte da CMOeiras, Silvia Breu (Diretora do Gabinete de Desenvolvimento Municipal, jurista), Sofia Malha (geógrafa), Isabel Abalada Matos (jurista), Maria Antónia Lima (Diretora Municipal de Planeamento, Urbanismo e Habitação), Luis Baptista Fernandes (Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística), Joana Martins (Arquiteta), da parte da CCDR estiveram presentes, Carlos Pina (Diretor dos serviços de Ordenamento), Marta Alvarenga (Chefe da Divisão de Ordenamento do Território) e Leonor Cintra (arquiteta)

A CMOeiras iniciou os trabalhos, solicitando orientações relativamente a uma série de questões que foram levantadas no parecer emitido, a saber:

- **Áreas Vitais.**

Resulta da transposição da EEMetropolitana para o território de Oeiras que as manchas relativas às áreas vitais incidem sobre área já edificada ou sobre compromissos urbanísticos legalmente assumidos.

Sendo assim a questão é a de saber como se tratam as áreas vitais.

A CCDR esclareceu que o objetivo das áreas vitais é manter áreas de desafogo do sistema urbano e manter as ligações entre o estuário e as áreas mais a norte do concelho. Neste sentido o que está edificado ou comprometido não está em causa. O que se pretende é verificar se no território ainda é possível compensar essas áreas, de forma a manter os objetivos que estão subjacentes às áreas vitais e sobretudo a importância dos corredores de ligação.

A CMO informou que os corredores de ligação estão garantidos através das ribeiras, inclusivamente tem vindo ao longo do tempo e sempre que essa oportunidade surge, a adquirir terrenos ao longo das ribeiras exatamente com o objetivo de garantir esses corredores e garantir que eles possam ser usufruídos por todos. Mais, a Estrutura Ecológica Municipal tem delimitados os corredores verdes sendo a sua regulamentação bastante restritiva e impositiva e independentemente de hoje, à escala do PDM não ser possível a sua localização exata, a sua existência estará sempre garantida.

A CCDR reconheceu, pela leitura da carta da estrutura ecológica complementar, que existiu um esforço no contemplar dos corredores, existindo, no entanto, dúvidas quanto ao regime de edificabilidade. A CMO esclareceu que, nos termos do regulamento essa edificabilidade está impedida. A CCDR considera que estas áreas, quando decorrentes da EMPVA do PROTAML deverão ser enquadradas na Estrutura Ecológica Fundamental. A CCDR efetuará uma verificação mais apurada com a versão final.

A CCDR questionou também a questão da edificabilidade que está prevista em algumas áreas vitais. A CMO referiu que essa situação existe nos Programas Estratégicos. A definição de Programas Estratégicos e a forma como o regulamento impõe que para o seu desenvolvimento é obrigatório a elaboração de um Plano de Pormenor ou um Plano de Urbanização, a par com a determinação de que as operações urbanísticas que se venham a desenvolver na sequência desses planos não poderão, relativamente aos solos classificados como de elevado valor ecológico, impermeabilizar mais do que 40% e ainda ao facto de existir a obrigação de implantar na área dos planos estratégicos os equipamentos âncora (universidades, centros de investigação, centros de inovação tecnológica, hospital, etc), sem os quais não será permitido desenvolver o resto do plano, asseguram as necessárias garantias de proteção destes solos. Nada, portanto, acontecerá, esses solos não sofrerão qualquer alteração se os objetivos para a sua ocupação não forem os que estão devidamente explanados quer no relatório, quer no regulamento.

A título de exemplo, o programa estratégico das ciências da saúde e da vida tem por base um protocolo que hoje já existe entre a Fundação Liga e a CMOeiras que visa a instalação da Fundação Liga em Oeiras, hoje estão instalados em Lisboa, e através do qual a Fundação pretende intervir nas áreas da investigação, educação, saúde, desporto, desenvolvimento social e cultural e no emprego através, designadamente, da criação de um Centro de Medicina e Reabilitação, de um Instituto Superior da Funcionalidade Humana.

- **Classificação de todo o solo como urbano**

Quanto a esta questão, a CMO esclareceu a forma como estava a planear a ocupação das áreas hoje classificadas como rurais.

Foi exibida a carta da RAN na qual estão delimitadas as manchas de RAN, tendo sido informado que determinadas manchas de RAN estão sobrepostas com REN.

A CMO defendeu que todas as franjas de fronteira com os concelhos vizinhos são fortemente urbanizadas, dando como exemplo a Serra de Carnaxide que no lado da Amadora tem prevista a construção de cerca de 6000 fogos. Não há uma tendência de ruralização do território, antes pelo contrário e se em Oeiras sempre se tentou preservar espaços livres o mesmo não acontece à sua volta.

A CCDR questionou sobre quais os espaços que eram rurais no PDM de 94, tendo a CMO respondido que, para além das áreas classificadas como RAN e mesmo para essas havia a clara intenção de que elas assumissem uma vocação de espaços de oportunidade para acolher atividades ou funções que fossem determinantes para o desenvolvimento do concelho de Oeiras, não havia de facto solo rural, o mais aproximado eram os espaços semi-rurais que permitiam 15% de edificação.

O facto de legalmente não ser permitida a existência de RAN dentro dos perímetros urbanos irá obrigar, caso se mantenha esta posição, a fazer recortes criando umas espécies de ilhas dentro do território. A CMO reiterou, não obstante a sua intenção de classificar todo o solo como urbano que a maioria das manchas de RAN, bem como o restante solo que não se pretende que venha a ser ocupado foi integrado na Estrutura Ecológica Municipal, ou seja, não é nosso entendimento que a partir do momento em que o solo se converte em urbano ele imediatamente é para ser ocupado, antes pelo contrário e a realidade assim o prova havendo no concelho várias manchas de território que estão classificadas como solo urbano e que não foram nem serão ocupadas com edificação.

Esta questão que leva a considerar uma serie de perímetros urbanos, ao invés de um só, tal como proposta, não faz sentido, considerando a dimensão do território de Oeiras, bem como o facto de hoje já existirem relacionamentos tão fortes entre os aglomerados que se perdeu a noção de diferenças entre eles.

A CCDR entende que o essencial nesta questão é a de saber, considerando a existência de um claro eixo urbano entre Lisboa e Cascais, até onde possui características claramente urbanas e partir de onde é marcadamente rural. Para a CCDR não é claro se faz ou não faz sentido a não existência de solo rural. Há um território dentro de Oeiras que é claramente urbano constituindo um urbano contínuo que é óbvio, já a norte da auto-estrada esta característica não é tão clara, parecendo existir alguns aglomerados com algumas características rurais.

Há uma intenção clara, por parte do legislador de contenção dos perímetros urbanos e concentrar o investimento nos territórios contínuos e neste contexto a questão é a de saber se a norte do território não há ainda aglomerados com alguma ruralidade que devem ser contidos, ou se pelo contrário a ocupação está tão difusa que assim fará sentido que se intervenha no sentido de dar a essa parte do território consistência e centralidade e a sua classificação como urbano faz sentido.

A CMO argumentou que sente alguma dificuldade em classificar como rural a zona a norte do concelho onde está instalado, por exemplo o Tagusparque que é hoje um dos maiores polos tecnológicos do País. Ao classificar o solo todo como urbano a CM quer exatamente o mesmo que a CCDR, ou seja, não pretende expandir os aglomerados, quer contê-los sendo esta a única área do território que tem vocação para acolher a estratégia delineada ao mesmo tempo que permitirá conferir a esta área a necessária coerência e centralidade.

Questionou a CCDR se não haveria ainda áreas, classificadas como urbanizáveis pelo PDM de 94 e que não foram ocupadas, que poderiam servir os mesmos propósitos, ao que a CMO respondeu que o objetivo não é ocupar por ocupar, há uma lógica de desenvolvimento assente nos diversos estudos e particularmente no estudo do desenvolvimento económico do Professor Augusto Mateus que claramente identifica este eixo, Oeiras / Barcarena, como uma área de desenvolvimento privilegiada, uma vez que aproveita e otimiza já as infraestruturas e equipamentos existentes designadamente o Tagusparque, a norte, a Quinta da Fonte a sul e o Lagoas Parque no centro

A CCDR insistiu na necessidade de cumprimento do decreto regulamentar no que respeita à existência de necessidades de facto que justifiquem a existência de novas áreas urbanizáveis bem como não terem conhecimento do grau de execução dos alvarás emitidos.

Para a CCDR a dúvida permanece, ou seja, se esta proposta vai contribuir para a ocupação expansiva e dispersa ou se pelo contrário esta proposta pretende estruturar o território com vista a dar-lhe coerência e consistência e havendo esta dúvida o que propõe é ver como os concelhos à volta estão a tratar estas questões. Mas independentemente compete à CCDR a verificação do cumprimento do decreto regulamentar no que respeita à verificação de necessidades que justifiquem a urbanização de novas áreas, e nesse sentido essa fundamentação terá de existir e ser clara, especificamente nas novas áreas residenciais, já que as novas áreas destinadas a atividades económicas são mais difíceis de fundamentar uma vez que são mais estratégicas. A CCDR tem por metodologia contabilizar as necessidades em termos demográficos, ou seja, as projeções de crescimento demográfico e a oferta existente, admitindo-se uma margem de cerca de 20% para que o mercado funcione.

A CMO respondeu que as projeções demográficas, que poderiam justificar as necessidades de novas ocupações não poderão ser vistas de forma literal, porque se de facto o crescimento previsto para Oeiras, a 10 anos, é muito baixo, a estratégia em que assenta este plano é a de captar empresas e, necessariamente, criar emprego, atraindo a Oeiras mais pessoas, e o que de facto interessa à CM, por todas as razões, é fixar essas pessoas no concelho, daí a previsão de zonas residenciais dentro das áreas destinadas às atividades económicas, mas também se não se instalarem empresas e não forem gerados novos empregos essas zonas residenciais não acontecerão.

A CCDR insiste em que terá de haver uma fundamentação que justifique a existência dessas áreas, por seu lado a CMO insiste na dificuldade de fazer um quadro certo e concreto relativo a essas necessidades uma vez que o Plano está desenhado para ser executado na medida em que as necessidades surjam e somente nessa perspetiva, ou seja, tal como já havia dito só haverá a construção de zonas residenciais se na sequência do desenvolvimento dos Programas Estratégicos e na execução dos equipamentos âncora que são a sua substância forem executados e gerarem eles próprios essas necessidades. Se tal não acontecer mais nada poderá acontecer nestas parcelas de território.

Quanto ao grau de execução dos alvarás será incluído na nova proposta relatório/quadro sobre essa matéria.

A CCDR reconhece que terá de refletir sobre tudo o que foi dito nesta reunião, de qualquer forma alerta para o facto de, independentemente da posição que venha a assumir e da posição que já tem assumido sobre estas matérias, a questão da RAN que obriga a que os seus solos sejam classificados como rurais e como tal excluídos dos perímetros urbanos será dificilmente ultrapassada porque a DRAP não tem estado disponível para alterar a sua posição.

A questão da atomização da propriedade de alguma forma impede que, do ponto de vista económico, possa haver exploração agrícola dos solos, sendo inviável, económica e financeiramente, a sua exploração. De qualquer forma a vocação de Oeiras não é de todo a agrícola. A título de exemplo, em 2010 a expressão do setor primário no volume de negócios de Oeiras foi de cerca de 32.000€, enquanto no setor terciário foi de 27.000 Milhões de euros, a população ativa na agricultura, incluindo as pescas é de 0.1%.

Independentemente, não está em discussão que o solo não tenha que ser protegido como valor - o recurso solo é estratégico e é um recurso finito e como tal deve ser protegido.

Essencialmente o que a CM pretende é, num contexto de incertezas em que este Plano está a ser elaborado se garanta um território apto para acolher as oportunidades capazes de gerar riqueza e valor. No fundo, este Plano o que pretende consolidar a estratégia do Plano de 94 e assumir os mesmos princípios de planejar e prever a existência de espaços motores ou espaços de oportunidades.

A pretensão da classificação de todo o território como urbano assenta naturalmente naqueles que foram os documentos de base ao diagnóstico e caracterização do concelho de Oeiras e que concluem, designadamente o estudo para o desenvolvimento económico elaborado pelo Professor Augusto Mateus, de que Oeiras para manter a sua vocação principal, que é a sua capacidade de atrair empresas tem de necessariamente desenvolver-se neste eixo particular que é o eixo de ligação Oeiras/Tagusparque. Aliás, os estudos do PROT2010 também referem o desenvolvimento desse mesmo eixo.

A CCDR reconhece que o planeamento hoje se faz de facto num contexto de incertezas e que se exige uma maior flexibilidade para que as oportunidades que surjam possam de facto, desde que valorizadoras do território, ser acolhidas. Mas a questão que se coloca é que há áreas com valores fundamentais, quer de desafio, quer de importância agrícola que devem ser salvaguardadas para essa função

- **REN**

A CMO solicitou à CCDR algumas orientações quanto à REN, a saber, os pareceres que algumas entidades emitiram quanto à REN. No caso da APL que solicita que seja excluída da REN toda a sua área de jurisdição e a REFER solicita o mesmo. E a questão que colocamos é se se atende ou não a estas solicitações.

A CCDR referiu que nestes casos, que são recorrentes, costumam fazer concertações, ao que a CMO transmitiu que então não levaria em consideração no trabalho de exclusão.

A Defesa também manifestou que não concorda com a delimitação de uma área vital na estação de Linda-a-Velha e exigem que as manchas da PO sejam interrompidas nas zonas onde existem equipamentos de defesa e que estas sejam qualificadas como equipamentos de defesa.

- **A cartografia;**

Quanto às críticas que foram feitas à Planta de Ordenamento (PO), página 46 do parecer, não nos parece possível fazer o que é pedido, ou seja, incluir na planta de ordenamento os riscos naturais e tecnológicos mais a classificação de zonas acústicas. A CCDR informou que isso deve ser feito a partir do desdobramento da Planta de Ordenamento, ou seja uma PO com os riscos, outra com a estrutura ecológica e outra com o ruído (zonas sensíveis e mistas e de conflito).

Quanto à PO não ter a informação de base, tal não aconteceu porque se perde leitura. A CCDR recomendou que se tentasse usar outras cores ou tramas, já que a informação de base é fundamental.

- **Riscos**

A ANPC levantou a questão de não estarem previstas as sobre elevações das águas do mar em resultado das alterações climáticas, a CMO referiu não saber como dar resposta a esta matéria e

solicitou auxílio à CCDR. A CCDR sugeriu que se concertasse com a ANPC mas referindo que o POE do Tejo já trata de alguma forma essa matéria e uma vez que se trata de um plano especial estará resolvida essa questão.

A reunião terminou tendo a CMO proposto à CCDR a realização de uma visita de trabalho pelo concelho que ficou marcada para 13 de fevereiro às 13.00horas.

Oeiras, 6 de fevereiro de 2013

Câmara Municipal de Oeiras

Silvia Breu

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Carlos Pina

Marta Alvarenga

Leonor Cintra Gomes