

CERTIDÃO

----- João Manuel Paias Gaspar, Chefe de Gabinete do Presidente da Câmara, na qualidade de Secretário desta Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz: -----

----- CERTIFICA que do respetivo livro de atas da Câmara Municipal consta uma deliberação aprovada em reunião Ordinária realizada no dia 26 de Novembro de 2008, do seguinte teor: -----

Avaliação da Discussão Pública de Revisão do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz

O Senhor Presidente da Câmara Municipal fez presente o relatório referente à avaliação da discussão pública da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Reguengos de Monsaraz, consubstanciado na informação técnica n.º 317/2008, de 25 de Novembro, p.p., que ora se transcreve:-----

“Divisão de Ordenamento do Território e Gestão Urbanística

Informação Técnica n.º: 317/2008 Data: 2008/11/11

Assunto: Avaliação da discussão pública da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Reguengos de Monsaraz.

1. Introdução

O Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz, foi publicado no Diário da República n.º 48/95, de 25 de Fevereiro, e ratificado pela Portaria n.º 159/95 da mesma data.

Decorridos mais de dez anos desde a entrada em vigor do citado Plano, verificou-se a necessidade de avaliar as dinâmicas que o suportam - artigos 93º e 98º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto - Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a nova redacção dada pelo Decreto - Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro. Assim, face:

- *à Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto;*
- *às estratégias enunciadas no Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente de Alqueva (PROZEA) e Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão (POAAP);*
- *ao conteúdo do disposto nos artigos 93º e 98º do mencionado Regime Jurídico que estabelece a necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinam a respectiva elaboração e/ou revisão;*
- *ao diálogo concertado entre o Empreendimento dos Fins Múltiplos de Alqueva (EDIA) e toda a região Alentejo, bem como a inserção no sistema urbano nacional e europeu, estabelecendo-se como espaço charneira ou porta entre o turismo – Terras do Grande Lago - e os grandes eixos de desenvolvimento, onde se apoiam os novos desafios;*
- *à desactualizada cartografia que serviu de base à sua elaboração.*

Perante o acto deliberativo da Câmara Municipal de 30 de Maio de 2001, de rever o Plano de Urbanização, foi necessário avaliar o modelo em vigor e plena eficácia nas diferentes classes e categorias de espaço que ainda o integram, de forma qualitativa e quantitativa permitindo-nos assim, ajustar de forma estruturada a nova dinâmica urbana.

Assim, face à deliberação da Câmara a equipa do Plano estruturou um modelo de revisão, que teve em consideração os aspectos seguintes:

- o disposto no n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, que foi integralmente cumprido neste processo que se transcreve para melhor e adequado esclarecimento:

“(…)

A reclassificação do solo como solo urbano tem carácter excepcional sendo limitada aos casos em que tal for comprovadamente necessário face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística.

“(…)”

- a integração de uma orientação de valorização e requalificação dos espaços urbanizados, a fim de promover uma coerente articulação entre o património edificado e/ou a edificar e o potencial ambiental que os envolve no intuito de lhe restituir a sua natural vocação.

- definição de uma Estrutura Ecológica perfeitamente equilibrada, foi basilar a toda a revisão nomeadamente na salvaguarda dos valores biofísicos e vivência urbana pretendida, e bem assim a continuidade do espaço entre o rural e o urbano, tal como a respectiva articulação entre os mesmos.

2. Avaliação da Discussão Pública

Após a Conferência de Serviços ocorrida em 14 de Abril de 2008, a Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Reguengos de Monsaraz ocorreu entre 26 de Setembro e 27 de Outubro pp., em conformidade com o artigo 77.º do RJIGT.

Neste âmbito deram entrada 6 reclamações, as quais serão devidamente analisadas no presente relatório, propondo-se de imediato a respectiva resposta ao abrigo do n.º 5 do artigo supra-citado.

Reclamações, Observações, Sugestões ou Pedidos de Esclarecimento

Pedido de Esclarecimento 1

Tomei conhecimento através do site da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, do novo Plano de Urbanização, solicitando assim, um esclarecimento da vossa parte, da zona a construir a nova rotunda na estrada de Évora (perto do Bairro da Figueirinha).

Uma vez que o local a onde está previsto a implantação é da minha mãe, minha e de mais 2 irmão meus, queríamos saber se é mesmo necessário a construção naquele local e se não existem alternativas viáveis para a localização da mesma. Caso seja mesmo necessário, gostaríamos de saber a que distância se vai poder construir da nova rotunda e do acesso a executar em direcção às Perolivas, uma vez que para a construção da referida rotunda irá ser utilizado todo o espaço que temos junto a estrada de Évora. Neste momento estamos a ver todo um sonho desfeito, uma vez que temos estado a “guardar” este terreno (que já se encontrava no antigo Plano de Urbanização, como área de construção), para a construção de uma moradia para cada um (4 Habitações), não entendendo a necessidade de mais uma rotunda, num espaço tão curto, entre a existente (Pingo Doce) e a rotunda a construir (Variante), sendo construída logo a seguir a uma lomba (direcção Évora-Reguengos), considerando assim uma desfiguração de toda a zona envolvente, pois já existem habitações a jusante e a montante da rotunda a construir (lado esquerdo direcção Reguengos-Évora), e dando a variante apenas acesso para o lado da Caridade, podendo dar acesso também para o lado das Perolivas. Mais informo que neste momento estamos a projectar para o futuro a remodelação da vinha existente, sendo executada durante o decorrer do ano 2009/10, para vinha gota/gota.

Por estes motivos, solicitamos assim um esclarecimento pormenorizado sobre a construção da referida rotunda e acessos, de forma a podermos aceitar a vossa decisão ou poder elaborar reclamação em tempo útil, uma vez que existem outros terrenos para poder executar a referida rotunda.

Sem outro assunto, com os melhores cumprimentos.

●Resposta Proposta

Na presença do ponto 5 do artigo 77.º do RJIGT, o Pedido de Esclarecimento em apreço não viola nenhuma das alíneas, ou qualquer legislação aplicável sobre tal matéria.

Ora vejamos o conteúdo documental de um Plano de Urbanização, em que a sua proposta é definida graficamente na Planta de Zonamento, alínea b) do ponto 1 do artigo 89.º, que se transcreve “ a Planta de Zonamento (...) representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita”. Em face do exposto e dada a escala de trabalho de um PU, não se consegue nem se pretende traduzir a escala deste pedido de esclarecimento, visto que o que está representado é apenas a intenção da distribuição dos fluxos de tráfego na entrada da cidade e não o projecto de

Acresce ainda sublinhar que o Plano mereceu o parecer de várias entidades intervenientes ou interessadas como, no caso vertente, o Instituto de Estradas de Portugal - Direcção de Estradas de Évora – que emitiu o seu parecer favorável quanto à localização desta infra-estrutura rodoviária na EN256. No que se refere à “lomba” mencionada, informa-se que, havendo um parecer favorável da EP, não se poderá questionar tecnicamente a localização da rotunda.

Ao terminar, a presente pretensão não pode ter o acolhimento desejado neste âmbito e nesta escala de trabalho, como acima foi clarificado.

Reclamação/Pedido de Esclarecimento 2

Vimos por este meio apresentar a V. Exa. um pedido de esclarecimento/reclamação relativamente à proposta de alteração ao PDM, da classificação da parcela n.º 81, propriedade de herdeiros de Joaquim António Rosado.

No PDM em vigor, esta parcela, à semelhança das parcelas contíguas, apresenta duas áreas de classificação distintas. A área junto ao polidesportivo está classificada como zona de cedência, e a restante área da nossa propriedade está classificada como área de alta densidade de construção (H1). Esta solução é a mesma que está adoptada nas parcelas contíguas ainda não urbanizadas.

Estranhamente, e sem que nos tenha sido apresentado qualquer justificação, a proposta de alteração do PDM prevê a transformação de toda a nossa propriedade em zona de cedência para zona verde, sem que tenha sido proposto qualquer alteração para as parcelas contíguas que têm o mesmo perfil. Para além de tecnicamente nos parecer uma solução muito forçada a criação de uma área de zona verde entalada entre duas zonas com significativa densidade de construção, esta proposta é para nós extremamente gravosa, no ponto de vista económico, tanto mais que já temos estudos de rentabilização da nossa propriedade em curso, no quadro do PDM em vigor, os quais estamos a ultimar para submetermos à aprovação da Câmara Municipal.

Em face do exposto requeremos a V. Exa. que se digne mandar reanalisar a proposta de alteração do PDM de forma a ser mantida a solução contida no PDM em vigor.

Certos que a nossa pretensão irá merecer a vossa melhor atenção somos de V. Exa.

Atentamente

Reclamação/Pedido de Esclarecimento 3

Beatriz dos Santos Varela, portadora do BI n.º 5418985, emitido em 15/11/2004 – Évora, com o NC 104239182, Flora dos Santos Rosado A. Caeiro, portadora do BI n.º 12855625, emitido em 15/10/2007 – Lisboa, com o NC 100740731; Olga dos Santos Rosado Chaveiro, portadora do BI n.º 17893510 emitido em 08/05/2003 – Lisboa, com o NC 101885602, Horácio dos Santos Rosado, portador do BI 1231828 emitido em 09/11/2007 – Évora com o NC 102436568; Helena dos Santos Rosado Casas Novas, portadora do BI n.º 380990 emitido em 27/12/2007 – Évora, com o NC 115530037; Máximo dos Santos Rosado, portador do BI n.º 33659, emitido em 27/12/2007 – Setúbal, com o NC 129570010, na qualidade de proprietário e herdeiros de Joaquim António Rosado do prédio n.º 81, vimos por este meio apresentar a V. Exa. uma reclamação relativamente à alteração da classificação da nossa propriedade na proposta de revisão do PDM em discussão. No PDM ainda em vigor, a nossa propriedade, à semelhança das propriedades contíguas, apresenta duas áreas de classificação distintas.

A área junto ao polidesportivo está classificada como zona de cedência, e a restante área está classificada como área de alta densidade de construção (H1).

Esta situação é a mesma que está adoptada nas propriedades contíguas ainda não urbanizadas.

Estranhamente, e sem que nos tenha sido apresentado qualquer justificação, a proposta de alteração do PDM prevê a transformação de toda a nossa propriedade em zona de cedência para zona verde, sem que tenha sido proposto qualquer alteração para as parcelas contíguas que têm o mesmo perfil da nossa.

Para além de tecnicamente nos parecer uma solução muito forçada, a criação de uma área de zona verde entalada entre duas zonas com significativa densidade de construção, esta proposta é extremamente gravosa para nós, no ponto de vista económico, tanto mais que já temos estudos de rentabilização da nossa propriedade em curso, no quadro do PDM em vigor, os quais estamos a ultimar para submetermos à aprovação da Câmara Municipal.

Em face do exposto requeremos a V. Exa. que se digne mandar reanalisar a proposta de revisão do PDM de forma a ser mantida a solução contida no PDM em vigor, que é mais justa e equilibrada.

Certos que a nossa pretensão irá merecer a vossa melhor atenção, somos de V. Exa.

Atentamente

Ressalvo: Onde se refere PDM pretende-se referir Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz

●Resposta Proposta

Na presença do ponto 5 do artigo 77.º do RJIGT, as Reclamações/Pedidos de Esclarecimento, pretendem restituir os direitos adquiridos constituídos através do actual Plano, que lhe atribui a capacidade de uso habitacional com o zonamento H1, ou seja de alta densidade.

Face ao exposto e de forma a não onerar os encargos na implementação desta revisão do plano, afigura-se-nos propor o acolhimento desta pretensão.

Reclamação/Pedido de Esclarecimento 4

Ruth dos Santos Sardinha Pereira Ramalho Varela, portadora do B.I. 4858856 emitido em 18/4/2006, Évora com o NC 170824110; Maria Manuela Sardinha Ramalho da Costa, portadora do B.I. 41294, emitido em 11/04/2001 – Évora, com o NC 127790256 e Maria da Graça Cairo Pereira Ramalho, portadora do BI 2046578 – Setúbal, emitido em 26/09/2003, com o NC 105867748, na qualidade de proprietários do prédio n.º 75 denominado Charca, vimos por este meio apresentar a V. Exa. uma reclamação relativamente à Classificação prevista na proposta de Revisão do PDM em fase de discussão pública, para a nossa propriedade.

Estranhámos que, estando a nossa propriedade integrada numa zona de expansão da cidade e, tendo, as propriedades contíguas sido classificadas como áreas urbanizáveis de média e alta densidade, que para a nossa esteja a ser atribuída a classificação de Ep2 na sua totalidade.

Além disso, a Câmara Municipal já realizou investimentos avultados nos acessos que confinam com a nossa propriedade, pelo que supúnhamos que o PDM a iria integrar no plano de expansão de área urbanizável da cidade tal como propõem para as outras propriedades da zona.

Não compreendemos a razão desta dualidade de critérios, que justifique o sacrifício da totalidade da nossa propriedade para zona verde, favorecendo claramente os outros proprietários, pelo que chamamos a atenção de V. Exa. para esta situação que, a ser aprovada, iria ser para nós, altamente penalizadora.

Em face ao exposto, requeremos a V. Exa. que se digne mandar reanalisar a proposta de alteração do PDM, de forma que seja encontrada uma solução justa e equilibrada, o que claramente esta proposta não é.

Certos que a nossa pretensão irá merecer a vossa melhor atenção somos de V. Exa.

Atentamente

●Resposta Proposta

Na presença do ponto 5 do artigo 77.º do RJIGT, o Pedido de Esclarecimento em apreço não viola nenhuma das alíneas, ou qualquer legislação aplicável sobre tal matéria.

Antes de passarmos à análise das questões suscitadas, importa realçar que a Discussão Pública incidiu sobre o Plano de Urbanização e não sobre o PDM, como é referido repetidamente no texto, havendo alguma confusão do âmbito destes Planos Municipais de Ordenamento do Território – ver conteúdo do ponto 4 do artigo 2.º e seguintes.

Feito este esclarecimento prévio, em nosso entender a proposta deverá ter o acolhimento, de forma a rentabilizar as infra-estruturas existentes, bem como o enquadramento urbanístico do Campo Virgílio Durão.

Reclamação 5

Luis Manuel Quintas Murteira, vem na qualidade de Cabeça de casal da herança de Manuel Lopes Murteira, proprietário do prédio rústico denominado “Cegonhaças”, inscrito na matriz sob o artigo 014.0189.0000, apresentar a seguinte reclamação em sede de Revisão do P.U. de Reguengos de Monsaraz, nos termos do artigo 77.º n.º 5.º do Decreto-lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, pelos motivos que se passam a descrever:

1.º Desde 1995 que o requerente tem insistido junto da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, quer através de ofícios, quer através de inúmeras reuniões, para que o terreno em causa, passe a ser urbanizável, tendo para o feito já remetido a essa Edilidade um esboço da construção a erigir no local.

2.º Efectivamente, foi-lhe garantido nas diversas reuniões, nomeadamente pela Técnica que dirigia os trabalhos, a Senhora Arquitecta Antonieta, que nesta revisão do actual P.U., iria ser contemplada a proposta de classificar o terreno como espaço urbanizável, face ao Desenho Urbano para a Praça /rotunda, que então fora apresentado.

3.º Tanto é assim, que, em sede de expropriação de parte do terreno para a construção da semi-circular Sul, o requerente, ao invés do que aconteceu com todos os proprietários abrangidos por esta obra, prescindiu de receber qualquer indemnização do Município de

4.º Contudo, não obstante a promessa feita pela Autarquia, a qual se baseava no nosso Desenho Urbano apresentado, constata-se, certamente por lapso, que tal não aconteceu, continuando o terreno a ser classificado como espaço verde, defraudando as expectativas então criadas no requerente.

Assim sendo, se requer que em sede de discussão pública, seja revista a classificação do terreno, para que o mesmo passe a ser classificado como espaço urbanizável.

●Resposta Proposta

A pretensão apresentada pelo requerente é viável, desde que, a Autarquia promova a elaboração de um plano de pormenor, na modalidade específica de **Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana** no sentido de requalificar a entrada Poente da Cidade respeitando as premissas e objectivos preconizados na Revisão do Plano de Urbanização de Reguengos de Monsaraz.

Reclamação 6

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz

Maria de Jesus, viúva reformada, com o BI n.º 7324 e NIF n.º 137597541, residente em Rua Francisco José, 8 – 1º, 7005-492 Évora, na qualidade de cabeça de casal da herança aberta por óbito de Francisco Jorge Marat Moreira, falecido em 29/03/1995, e Feliz Manuel Grilo, casado, reformado, com BI n.º 7395250 e NIF n.º 137597550, residente em Rua Francisco José, 8 – 1º, 7005-492 Évora, na qualidade de proprietário de metade do lote de terreno inscrito com a matriz n.º 299 e secção n.6, denominado anteriormente por “vinha do cemitério” e agora por “pedra do sino”, vem mui respeitosamente informar e propor o seguinte:

1. De acordo com a V. proposta actual para requalificação do Plano de Urbanização da Zona Industrial de Reguengos de Monsaraz, vimos por este meio manifestar o nosso descontentamento com o proposto uma vez que segundo o novo PU o nosso lote de terreno deixará de figurar na Zona Industrial e passará a ser considerado na totalidade “reserva agrícola e ecológica”.
2. Como V. Exa. tem conhecimento, este terreno teve já por 2 vezes plano de loteamento aprovado pela V. instituição. Da primeira vez não chegou a ser concretizado devido ao falecimento do seu então proprietário acima referido, e da segunda vez, devido a uma expropriação efectuada para a construção de uma rotunda e respectivos elos de ligação da nova variante de Reguengos de Monsaraz.
3. Agora, e já com o plano de loteamento novamente alterado e preparado, somos confrontados novamente com uma intenção de exclusão do nosso terreno do proposto PU, bem como novamente de uma expropriação para construção de outra rotunda e respectivos elos de ligação à nova circular à zona industrial.
4. Confrontados com esta situação e com intenção de antecipar qualquer pressuposto legal que daí possa advir, propomos uma permuta, à semelhança do que aconteceu aquando da primeira expropriação, em área e valores idênticos já dentro do novo PU e para a totalidade da área do terreno.
5. Relembramos e anexamos a este pedido, vários documentos que comprovam todas as situações mencionadas anteriormente. De referir que foram entretanto e durante todo este tempo enviadas cartas ao Sr. Presidente da Câmara, solicitando informações e decisões quanto ao novo plano de loteamento deste terreno, cartas essas todas com data de entrada na V. instituição e que até hoje estão sem resposta.
6. Salientando que até então e de acordo com o que foi negociado em “episódios” anteriores tudo foi concretizado como estipulado e é com base nessas negociações de sucesso que efectuamos de imediato esta proposta de permuta. Até porque em termos de negociação já existiam partes interessadas na aquisição deste terreno por razões de localização estratégica (rotunda para a Herdade do Esporão). Ficamos assim a aguardar uma resposta de V. Exa. que estou certo que merecerá a V. melhor atenção.

●Resposta Proposta

Da análise da exposição, verifica-se que aparentemente existe uma colisão entre uma zona verde proposta na actual revisão do Plano de Urbanização com a invocação de um loteamento que nunca foi licenciado ou titulado por alvará para o prédio em causa com um pedido de permuta de lotes. Compulsado o respectivo processo, verifica-se que tal situação se refere a um alvará de loteamento 1/92 constituído por 14 lotes e devidamente implementado na zona industrial.

Face ao equívoco gerado, pensamos que a presente resposta esclarece suficientemente o requerente, pelo que propomos o seu indeferimento. O reclamante já foi devidamente compensado aquando da implementação da primeira fase, alvará 1/92 (constituído por 14 lotes) e dos 5 lotes da segunda fase.

3. Conclusão

Ao terminar, na presença do conteúdo do ponto 8 do artigo 77º do RJIGT, coloca-se à consideração da Câmara Municipal a aprovação do presente relatório e consequente divulgação na Comunicação Social e na Internet. Posteriormente, será elaborada a versão final da proposta da revisão do PURM, em função do acima exposto."

Depois de ponderado, apreciado e discutido circunstanciadamente este assunto o Executivo Municipal deliberou, por unanimidade: -----

a) Aprovar o teor da sobredita informação técnica atinente à avaliação da discussão pública da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Reguengos de Monsaraz; -----

b) Determinar que seja dada resposta aos interessados, nos termos do preceituado no n.º 6 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro;-----

c) Determinar a divulgação dos resultados da discussão pública através da comunicação social e da página da Internet; -----

d) Aprovar a versão final da proposta do Plano de Urbanização da Cidade de Reguengos de Monsaraz; -----

e) Determinar a comunicação da presente deliberação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, para os devidos e legais efeitos;-----

f) Submeter a presente proposta de revisão do Plano de Urbanização à aprovação da Assembleia Municipal, em ordem ao preceituado na alínea a) do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.-----

----- Paços do Município de Reguengos de Monsaraz, 2 de Dezembro de 2008. -----

O Secretário

João Manuel Paias Gaspar