

ATA N.º 28/2014

ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA
CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE,
REALIZADA NO DIA 3 DE JULHO DE 2014

Aos três dias do mês de julho do ano dois mil e catorze, no Auditório do Edifício Cultural do Município de Peniche, sito na Rua dos Hermínios, na cidade, freguesia e concelho de Peniche, com a participação dos Excelentíssimos senhores António José Ferreira Sousa Correia Santos, Presidente, Jorge Alberto Bombas Amador, Vice-Presidente, Maria Clara Escudeiro Santana Abrantes, Jorge Manuel Rosendo Gonçalves, Ângelo Miguel Ferreira Marques, Luís Lourenço Jorge Ganhão e Cristina Maria Luís Leitão, Vereadores, reuniu-se, extraordinariamente, a Câmara Municipal de Peniche, com a seguinte ordem de trabalhos: -----

----- Ordem do Dia:-----

----- Contrato de planeamento no âmbito da elaboração de um plano de pormenor para uma zona do Baleal. -----

A reunião foi aberta, pelo senhor Presidente, eram vinte e uma horas e vinte minutos, encontrando-se na sala os sete elementos que compõem a Câmara Municipal de Peniche. -----

PERÍODO DA ORDEM DO DIA

CONTRATO DE PLANEAMENTO NO ÂMBITO DA ELABORAÇÃO DE UM PLANO DE PORMENOR PARA UMA ZONA DO BALEAL:

A Câmara Municipal passou à apreciação do ponto em apreço, tendo-se verificado as seguintes intervenções: -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Informou do motivo da convocatória desta reunião extraordinária e do convite efetuado a todos os representantes dos proprietários de terrenos sitos na zona de intervenção para o desenvolvimento de um plano de pormenor. -----

Verificou a presença de todos os representantes convidados. -----

Disse que o objetivo era dar a conhecer a área de intervenção que está a ser proposta e os mecanismos legais para desenvolvimento do projeto e ouvir as intenções dos promotores, de modo a que a Câmara Municipal possa ter os elementos necessários para apreciar e votar a proposta em próxima reunião. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Fez uma apresentação da zona de intervenção e dos mecanismos legais e explicou como surgiu a proposta de elaboração de um plano de pormenor. -----

Disse que o terreno está inserido entre dois espaços urbanos, confinando com a Avenida da Praia, e que única solução seria entrar em acordo com os outros proprietários, para apresentarem um programa para elaboração de um plano de pormenor. -----

Referiu que é obrigatório que esse programa seja aprovado pela Câmara Municipal, seguindo-se a elaboração da minuta do contrato a celebrar, a qual deverá ser publicitada nos diversos meios de comunicação, devendo ser estipulado um prazo para que qualquer interessado possa manifestar alguma objeção ao contrato. -----

Disse que findo o prazo para audiência dos interessados, deverá ser entregue o programa final, celebrado o contrato, o qual deverá ser novamente publicitado, sendo que, a partir desse

momento, os proprietários passam a fazer parte de uma unidade de execução e a ser proprietários de uma parte do projeto. -----

Informou que será desenvolvida uma fórmula de compensação perequatória para calcular a repartição de custos e proveitos. Teoricamente, nenhum proprietário poderá ficar prejudicado ou beneficiado. -----

Disse que este contrato tem os efeitos de um loteamento, inclusive para efeitos registrais. -----

Referiu que o estudo é sempre do Município, delegando a Câmara Municipal a elaboração do plano, sendo a autarquia a solicitar os pareceres necessários ao bom andamento do processo. -----

Representante da empresa CPTV, Senhora D. Isabel Patrocínio:

Apresentou-se como representante da empresa CPTV e explicou que o nome da empresa deriva dos apelidos dos sócios: Patrocínio, Castanheira, Torres e Valente. -----

Disse que a sua vida não tem tido nada a ver com a atividade imobiliária e que este projeto surge da relação de amizade que tem com o senhor João Castanheira e do conhecimento de que o terreno estaria à venda, tendo-lhe sido pedido a sua ajuda no sentido de pensar num projeto que valorizasse a zona. -----

Disse que, quando avançou para a compra do terreno, não fazia ideia da quantidade de terrenos e dimensão das tiras que o rodeiam. -----

Referiu que, numa consulta aos serviços do Município, foi-lhe dada a explicação apresentada pelo senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires, tendo concluído que, individualmente, seria impossível avançar com uma urbanização e que a única solução seria avançar com um plano de pormenor. -----

No que diz respeito à zona de intervenção, disse que foi a zona que lhe foi apresentada pelos serviços como sendo a área obrigatória e desejável por lei. -----

Disse que, de momento, o que existe é apenas uma carta a manifestar a intenção de desenvolver urbanisticamente uma parcela de terreno a nascente da estrada municipal, com o objetivo de reforçar a oferta de habitação existente, com habitações de outras dimensão face à existente, e criar condições de oferta de alojamento turístico compatível com a vocação turística, desportiva e recreativa da zona, nomeadamente com a vertente ligada ao surf e outras atividades ligadas ao mar. -----

Disse que está disponível para contratar uma equipa técnica para dar andamento ao plano, mas que não irá fazê-lo sem ter luz verde por parte da Câmara Municipal. -----

Informou que foi efetuada uma abordagem a todos os proprietários de terrenos na zona delimitada, partindo do princípio de que este plano seria do interesse de todos, uma vez que qualquer um deverá preferir transformar uma courela de terreno, que à data não tem qualquer valor, em parte de um projeto que poderá ser benéfico para todos. -----

Senhora Vereadora Cristina Leitão:

Disse que, sem prejuízo da sua atual situação, de Vereadora da Câmara Municipal, no último mandato, como membro da Assembleia Municipal, por várias vezes questionou a Câmara Municipal sobre o desenvolvimento do Plano de Urbanização do Baleal. -----

Disse que o que era desejável era que a Câmara Municipal desenvolvesse o plano de urbanização para toda a zona do Baleal. -----

Perguntou à empresa qual a área de que era proprietária no total da área em causa e aos serviços qual a área prevista para o Plano de Urbanização do Baleal. -----

Representante da empresa CPTV, Senhora D. Isabel Patrocínio:

Explicou que o terreno que adquiriu tem uma área muito superior, cerca de 12 hectares, mas que inclui uma parte da estrada e a zona de estacionamento, já cedidos a títulos de acordos existentes,

ficando apenas com uma área de 6 hectares para este efeito. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Respondeu que o Plano de Urbanização do Baleal abrangia cerca de 82,2 hectares, mas que com o PROT – Plano Regional de Ordenamento do Território há que retirar, no mínimo, 24 hectares, decisão que terá de ser tomada pela Câmara Municipal. -----

Senhora Vereadora Cristina Leitão:

Perguntou se, não tendo ainda a Câmara Municipal decidido como vai efetuar o ajustamento ao PROT, faz sentido já estar a pensar num outro plano. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Respondeu que essa decisão deverá ser tomada em sede de revisão do Plano de Diretor Municipal. -

Senhora Vereadora Cristina Leitão:

Perguntou se o que se fizer ali não estará a subtrair ao restante e se ao se estar a prever “camas” não se está a subtrair à capacidade/limite de camas. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Respondeu afirmativamente à primeira questão e em relação à segunda questão disse que remetia para as áreas de vocação turística, obrigando a uma discussão demasiado técnica mas que, de facto, foram criadas regras de aperto, em função do que já está consolidado, não permitindo grande margem para expansão. -----

Senhora Vereadora Cristina Leitão:

Perguntou se foi a Câmara Municipal que definiu a área ou se foram os promotores. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Respondeu que aos promotores apenas interessava a sua propriedade, mas que, da análise dos serviços, procurou-se delimitar a área procurando limites a sul e a nascente que fossem compatíveis com a mancha já existente. -----

Senhora Vereadora Cristina Leitão:

Perguntou se existe alguma obrigação de compensação aos que vão ficar de fora. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Disse que também tinha esta dúvida, mas que o seu entendimento é que não, porque cada unidade execução é uma unidade de execução, é em sede de cada uma delas é que as compensações são calculadas e devidas. -----

Senhor Vereador Jorge Gonçalves

Disse que, considerando que o Plano Diretor Municipal se encontra em fase de revisão, a primeira questão a resolver deverá ser onde é que se vão abater os 24 hectares. -----

Referiu que a elaboração de um plano de pormenor, amarra demasiado ao pormenor, pelo que é necessário saber-se muito bem e ter certezas quanto ao que se pretende fazer naquele local, uma vez que não haverá margem para evoluir para outra coisa para além do que estiver no plano. -----

Disse que gostaria mais de ver um plano de urbanização, que fosse ao encontro das expectativas de todos e não apenas resolver o problema para 16 hectares, deixando os restantes 66 por resolver. -----

Perguntou ao senhor Diretor Delegado dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento se, face às expectativas de construção que vierem a decorrer deste plano, os Serviços Municipalizados terão capacidade para fazer face às necessidades em termos de águas e saneamento. Lembrou a quantidade de pedidos de viabilidade que foram recusados com base neste argumento. -----

Disse que ainda tem muitas dúvidas para estar em condições para definir o seu sentido de voto em relação a esta matéria.-----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Esclareceu que os 24 hectares é a área mínima que considera e que estamos a falar do perímetro urbano de Baleal/Ferrel, que são 201 hectares. As opções a fazer deverão ter em conta todo o território de Baleal e Ferrel, e recair sobre a área que a Câmara Municipal entenda ser mais lógico o desenvolvimento urbano; disse que a decisão será sempre uma decisão política, e que tecnicamente serão definidos alguns indicadores que poderão ajudar à decisão.-----

Senhor Diretor Delegado dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, João Raminhos:

Disse que o problema se resolve com dinheiro. -----

Disse que a solução depende do que se pretender fazer, uma vez que a solução será diferente consoante se pretender construir um hotel, ou moradias. -----

Referiu que um dos problemas é o escoamento das águas pluviais, pelo que é necessário o Município decidir para onde vão desaguar, se para a praia, uma vez que para o rio não é possível, tendo em conta que não existe cota. Acrescentou que, provavelmente, será necessário ponderar a construção de algumas lagoas, para infiltrações, a menos que se consiga autorização da Agência Portuguesa do Ambiente para descarregar numa ou noutra praia. -----

Relativamente ao saneamento, disse que tudo vai depender, também, do que se pretender fazer; em relação à água, a solução passa pela construção de novos reservatórios em Ferrel e de uma nova conduta adutora, porque depois de construir os reservatórios é necessário fazer chegar lá a água.-----

Informou que, há já alguns anos, procurou-se fazer um estudo, no sentido de que cada construção/urbanização pudesse vir a contribuir para a construção destas infraestruturas, mas que se concluiu que não seria viável, tendo em conta que para concretizar os investimentos os SMAS precisam de ter o dinheiro disponível, não podendo ficar à espera de reunir o dinheiro necessário por essa via. -----

Disse que, até agora, tem-se conseguido resolver o problema do abastecimento de água e que, a haver ainda alguns problemas, será apenas nas zonas mais altas.-----

Senhor Vereador Ângelo Marques:

Disse que com as intervenções anteriores ficou esclarecido em relação a algumas dúvidas que tinha. -----

Congratulou os promotores pela sua vontade em quererem investir no concelho. -----

Disse que é necessário definir as tipologias de investimentos que se pretende fazer. -----

Referiu que está em causa uma questão de equidade, relativamente a anteriores promotores, que tinham os seus anseios e que viram recusados os seus processos. -----

Realçou a bondade da pretensão e disse que não é um tema fechado, mas entende que o ideal seria desenvolver o Plano de Urbanização do Baleal. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Disse que esta é uma reunião de trabalho, não é uma reunião para tomar decisões, e que, a seu tempo, a Câmara Municipal irá tomar uma decisão.-----

Disse que está agendada uma reunião com a empresa Águas do Oeste, que terá participação dos membros da Câmara Municipal e dos SMAS, para discutir a questão da água e para se encontrarem soluções de financiamento. -----

Propôs que, na próxima segunda-feira, a Câmara Municipal defina uma metodologia de trabalho, havendo uma predisposição para se envolverem nesta intervenção e dar-se prioridade para que este projeto se possa desenvolver. -----

Disse que desejaria que, no mês de setembro, pudesse existir uma proposta. -----

Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Ferrel, Silvino João:

Disse que, para além de Presidente da Junta de Freguesia de Ferrel, também é representante de um dos proprietários. -----

Perguntou o que é que a Câmara Municipal pretende fazer à frente de praia, nomeadamente à zona do Sítio da Água Doce e adjacentes, uma vez que intervir na zona delimitada e não intervir na frente não faz qualquer sentido. -----

Disse que outra das preocupações já enunciadas é o abastecimento de água e o saneamento. -----

Referiu que, neste momento, na Avenida da Praia, não existe saneamento, e que os SMAS apresentaram a um dos proprietários daquela artéria um orçamento de 7500,00 euros para construir cerca de 20 metros de saneamento. -----

Perguntou se o plano vai prever a construção da avenida que estava prevista, no canto maior da Avenida do Mar até à atual rotunda no Baleal, uma vez que é inevitável, sob pena de não haver escoamento de toda aquela gente. -----

Como proprietário, perguntou qual é a idoneidade da empresa que vai definir o que cabe a cada um e a quem os proprietários se deverão dirigir para saber o que lhes cabe. -----

Disse que a zona delimitada para o Plano de Pormenor não chega à zona da Rua Cruz das Almas, não ficando definida a construção da Rua do Casal dos Ninhos, rua que há de cair em terrenos de proprietários que não estão englobados neste projeto e que depois vão ter de ceder para construção da via. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Disse que, no que diz respeito à intervenção no Sítio da Água Doce, a questão que se coloca é que aquela zona faz parte de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, processo que a Câmara Municipal iniciou, em que grande parte daqueles terrenos são de propriedade privada, dificultando o seu desenvolvimento. -----

Disse que é uma intervenção que é desejável e que há de vir a ser feita, mas em paralelo com o planeamento e desenvolvimento do outro lado da estrada. -----

Lembrou que é uma área da responsabilidade da Agência Portuguesa do Ambiente e é no quadro dessa relação que se irá continuar a desenvolver esta matéria. -----

Referiu, também, que se está a iniciar a Revisão do Plano de Ordenamento da Orla Costeira, o qual, não sendo da responsabilidade da Câmara Municipal, irá contar com os contributos do Município. -----

Senhor Diretor Delegado dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento, João Raminhos:

Relativamente à questão do saneamento na Avenida da Praia, confirmou que não existe saneamento e que as habitações existentes foram licenciadas com fossa, uma vez que não havia alternativa. Disse, ainda, que o custo de ligação aos ramais é efetuado a preços de empreitada praticados pelos empreiteiros que fazem o serviço para os SMAS, mas que os SMAS facilitam, permitindo que as próprias pessoas contratem um empreiteiro e façam a obra sob fiscalização dos SMAS. -----

Senhor Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, José Pires:

Disse que, em relação às vias de comunicação, foram apontadas duas vias que, à partida, são inevitáveis para o desenvolvimento do projeto, até porque já houve proprietários que cederam terreno para esse fim, pelo que terão mesmo de ser previstas no plano. -----

No que diz respeito à idoneidade e à forma como os direitos de todos os envolvidos podem ficar assegurados, é um assunto que remete para o domínio das unidades de execução, que é uma matéria que irá ser acompanhada pela doutora Fernanda Paula Oliveira e que deverá ser devidamente tratada e consolidada numa reunião futura a realizar com a sua presença, mas que é uma questão que não se coloca, a partir do momento em os proprietários chegarem a acordo. -----

Explicou que o que vai acontecer é um reparcelamento de todos os terrenos, com a celebração de uma escritura única a adjudicar os lotes, e, a partir dessa escritura única, os proprietários poderão registar os lotes, pelo que o que cada um deverá fazer é, em sede da negociação, assegurar os seus interesses. -----

Representante da empresa CPTV:

Esclareceu que foi contratado pela empresa para contactar todos os proprietários de terrenos inseridos na zona delimitada, o que o fez, e que a nenhum dos proprietários foi prometido alguma coisa a não ser o compromisso e disponibilidade da empresa para desenvolver um Plano de Pormenor. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Disse que a Câmara Municipal decidiu reunir todos os interessados com o objetivo de ficarem todos sintonizados e informados relativamente ao ponto de situação do processo e ao caminho a percorrer e que, mais tarde, após a Câmara Municipal refletir sobre o assunto, será novamente marcada uma reunião com a presença de todos e com a participação da doutora Fernanda Paula Oliveira, especialista na matéria. -----

Senhor Marcelino Pereira:

Manifestou o seu desagrado pelo facto de ser proprietário de um terreno na área delimitada e não ter tido conhecimento desta reunião. -----

Disse que, como familiar que tem conhecimento de um familiar, que é proprietário de um terreno situado numas das margens, junto à linha azul, que é atravessado, zona onde já existem três habitações sem que haja uma via com a largura obrigatória, pelo que como o caminho só tem 3 metros, e não se pode fazer uma via com três metros, vão ter de cortar aos proprietários que estão fora daquela área de intervenção. -----

Referiu que acha que o desenvolvimento é necessário, e tardio, e que os proprietários já perderam o grande momento da construção, não sendo legítimo, nesta fase, beneficiar alguns em detrimento de outros, pelo que está discordante de só se estar a abranger aquela área. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Disse que irá solicitar aos serviços que avaliem melhor a área no sentido de verificar os terrenos que poderão ser suscetíveis de integração na área de intervenção. -----

Senhor José Gois:

Disse que discorda do representante da promotora quando este diz que os terrenos não valem nada, porque eles têm muito valor pela utilização que durante anos os proprietários dos terrenos têm dado aos mesmos. -----

Disse que, em boa hora, a empresa tomou esta iniciativa, mas a verdade é que partilha das preocupações do senhor Presidente da Junta de Freguesia de Ferrel, sobretudo no que diz

respeito à tipologia dos investimentos a realizar e da quantidade de pessoas que os mesmos podem trazer, podendo transformar o Baleal numa Costa da Caparica, o que pensa não ser o que se pretende, mesmo percebendo a necessidade que o Município pode ter de gerar receitas por via dos impostos municipais. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Disse que não é intenção da Câmara Municipal resolver os problemas financeiros do Município por esta via e que desejaria que este processo tornasse possível a compatibilização dos interesses de todos, o que tem sido muito difícil. -----

Disse, ainda, que existirão alguns momentos de participação pública, que permitirão encontrar para aquele espaço o que de melhor for possível, e que nesta fase não era possível pedir mais aos promotores enquanto a própria Câmara Municipal não aprove a delimitação da área de intervenção. -----

Senhor João Castanheira:

Disse que a sua família era proprietária dos tais 7 hectares adquiridos pela empresa, sendo um dos principais sócios, juntamente com a Dra. Isabel. -----

Disse que a sua família possui terrenos naquela zona, há mais de cem anos, e que o mais emblemático é o terreno onde está construída a antiga casa dos Castanheira, onde funciona hoje *Surf Castle*, estando à frente do negócio há mais de 10 anos. -----

Disse que só poderão concretizar o tipo de investimento quando a Câmara Municipal decidir o que se pode fazer e em que área. -----

Disse ainda que, no essencial, se deve apostar num turismo de qualidade, tal como tem vindo a fazer com a escola de surf que representa. -----

Referiu que, neste momento, é a escola de surf mais bem conceituada, com os quartos mais caros e com os turistas com maior poder económico, e que gostava de expandir o negócio que é de sucesso e que traz turistas de qualidade para esta região. -----

Disse que não quer construir um hotel de 200 quartos, porque a qualidade deve sobrepor-se à quantidade, mas que, para isso, deverá haver entendimento entre os proprietários, os quais deverão trabalhar em conjunto com a Câmara Municipal, para que as questões técnicas possam ser ultrapassadas e ser possível transformar a atual “Costa da Caparica” no “Mónaco do Surf” na Europa. -----

Referiu que só com um projeto em que os turistas possam extrair a maior qualidade, que é a beleza natural do Baleal, é que todos poderão ficar a ganhar mais. -----

Senhor Presidente da Câmara, António José Correia:

Agradeceu a presença de todos os presentes, particularmente dos dirigentes e técnicos do Município. -----

ENCERRAMENTO:

Sendo vinte e três horas e vinte minutos, o senhor Presidente declarou encerrada a reunião, da qual, para constar, se lavrou a presente ata, que eu, *Josselene Nunes Teodoro*, Diretora do Departamento Administrativo e Financeiro, subscrevo e com ele assino. -----