



2020,EXP,E,01,3270 - 19-02-2020
MUNICÍPIO DE PENICHE

Entrado em 19/2/20 Proc.: DHU
Registo n.º 3270 NIPG: 3503/20

Freguesia de Ferrel

Exmo. Senhor Presidente
Câmara Municipal de Peniche
Largo do Município
2520-239 Peniche

Ferrel, 17 de fevereiro de 2020

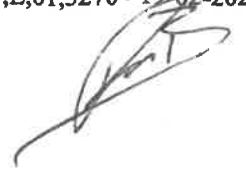
Ofício n.º: 2020/17

Assunto: Resposta ao ofício da CM Peniche de 16/12/2019

Vimos por este meio enviar a análise à resposta da CMP face a posição desta Junta de Freguesia relativamente à proposta de PDM.

Com os melhores cumprimentos,
O Presidente


(Pedro Henrique Lourenço Barata)



Assunto: Apreciação do Ofício 2019,EXP,S,01,4670 – 16-12-2019

1. Introdução

Na sequência da exposição datada de 6 de Dezembro de 2019 que deu entrada nesta Junta de Freguesia no dia 18/12/2019 em resposta à informação escrita enviada pela Junta de Freguesia no dia 18/11/2019, compete-nos clarificar alguns pontos e reforçar a não resposta a outros os quais descrevemos em baixo.

2. Análise do Conteúdo

Em primeiro lugar importa clarificar que dirigimos a comunicação, e apontamos falhas nos procedimentos a dois responsáveis muito concretos, Presidente da Câmara Municipal de Peniche, Henrique Bertino e Prof. Jorge Carvalho, pois temos em consideração que a restante equipa apenas desenvolve a sua função e cumpre as ordens destes dois responsáveis.

Relativamente ao procedimento bem como a falta de clareza e transparência, o que colocámos e continuamos a colocar, são factos que condicionaram todo o processo e continuam a condicionar a nossa abordagem ao mesmo, tais como:

- 1- O Regulamento do PDM, que tentámos discutir várias vezes e que da parte do Sr. Presidente ouvimos sempre que era “*prematureo*”, veio tarde e com muita persistência da nossa parte, diga-se. Regulamento esse que nesta última reunião foi analisado e considerado peça chave na interpretação dos mapas, confirmado o que vínhamos a solicitar há alguns meses. A resistência por parte do município no acesso a este importantíssimo documento, leva-nos a afirmar a falta de transparência, pois já estava elaborado e não estava disponível. Na nossa opinião devia desde a sua elaboração, estar disponível para consulta a todos os munícipes.
- 2- Relatório do PDM não foi disponibilizado até ao dia 09/01/2020, data em que foi disponibilizado, que nos parece muito tarde. Relatório datado de 2018, disponibilizado em 2020.
- 3- Não foi ainda disponibilizado um Relatório da análise do PDM em vigor, com a análise económica, social, desportiva, política, etc., com o respectivo diagnóstico;
- 4- A apresentação feita à população não foi clarificadora, alias na nossa opinião, baralhou mais as pessoas. Não foi concreta e objectiva e não se demonstrou a realidade na planta apresentada, ou seja, da forma que foi apresentada a planta não estava visível, não foi entregue às pessoas e ficaram muitas dúvidas por responder, o que lançou a confusão e a desconfiança na população.
- 5- Relativamente à quantidade de atendimentos, não nos compete classificá-los, nem tecer comentários sobre a disponibilidade do gabinete de planeamento, ao que sabemos todas as pessoas que quiseram, foram recebidas. No entanto, recebemos muitas pessoas que nos procuraram depois de serem atendidas no município, porque não estavam esclarecidas, outras queixaram-se de não haver nenhum tipo de ata ou relatório da reunião, temendo que as questões colocadas não tivessem efeito futuro. Ainda sobre os atendimentos, pensamos que seria proveitoso para o processo haver um relatório da síntese conclusiva desses atendimentos e saber como foi trabalhada a

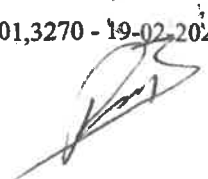
informação transmitida pelos munícipes. Os munícipes que recebemos, não concordam com a informação que têm, mas a planta, desde o início do processo não sofre alterações (a não ser a classificação de um terreno, que corresponde talvez a 1% das questões já colocadas), neste contexto, não percebemos como foi tida em conta a informação já transmitida.

- 6- Na reunião do dia 12/11/2019, quando chegámos ao último ponto de discussão (unidade de execução do Baleal) tivemos três respostas do Sr. Presidente. A primeira, *"sobre a unidade de execução não há projeto!"*, a segunda *"Já recebemos um investidor espanhol e outro israelita e demos a informação sobre a unidade de execução e seus proprietários."* E a terceira, *"eu sei mais do que vos estou a dizer."* Face a esta situação, é peremptório, que há falta de transparência, no mínimo, para com a Junta de Freguesia de Ferrel. Não vamos aceitar uma coisa, na qual, não nos é disponibilizada informação.
- 7- Só vimos que nos chegou a planta de PDM com cadastro sobreposto, na recepção da carta. A planta enviada é pesada e os nossos computadores não os melhores. O documento levou tanto tempo a abrir que pensamos que era mais uma planta de ordenamento. **Pedimos desculpa, têm razão, foi enviado 01/08/2019.** Facto este, que não altera a nossa opinião acerca da disponibilização dos documentos às autarquias e à população em geral.

I. FACTUALIDADE DOS FACTOS

"Neste contexto, lembramos que é fundamental, para uma interpretação correta do PDM, não só a ponderação da Planta de Ordenamento e do Regulamento, bem como, o conhecimento de todas as servidões e restrições do solo (por ex. condicionantes, outros instrumentos em vigor na área, disposições gerais aplicáveis) para além de todas as componentes essenciais e obrigatórias à elaboração deste tipo de Plano. Assim, uma apreciação individual às mesmas suscita sempre interpretações vagas."

Tendo em consideração esta vossa opinião, entendemos que de facto é necessária esta leitura completa com todos os instrumentos (planta e regulamento, etc), mas que é que tem técnicos em casa para lhes explicar isso? A Junta de Freguesia não tem nenhum quadro técnico para estas situações, tem que contar com os documentos que lhe são disponibilizados e com as fracas condições que dispõe para poder analisar os documentos. **Todos os documentos do PDM foram explicados de forma vaga.** Como poderemos não ter interpretações vagas? O cidadão comum com menor formação tem direito a, além da explicação, de toda a informação que existe. Tudo deve ser disponibilizado às pessoas. Houve apresentações nas localidades, que no início foram até elogiadas pelo Presidente da Junta de Freguesia, pela atitude política de promover a informação, mas no decorrer das sessões percebeu-se que eram apenas para *"cumprir calendário"*. Como é que se pode ter esta interpretação que concordamos ser necessária se a informação não é disponibilizada às pessoas e/ou não foi desde o início?



II. ARTIGOS SOBRE OS QUAIS EXISTE TOTAL DISCORDÂNCIA

Como nota introdutória salienta-se que tentamos naturalmente relacionar o regulamento com as plantas, mas para além de termos começado a trabalhar mais tarde do que se desejava, não é fácil dadas as condições que temos. Numa planta A3, não é fácil decifrar tudo o que está na legenda. E aquilo que vemos na legenda da planta e desenhado leva-nos a algumas interpretações. Se nos enviarem Plantas maiores ou se discutirmos o regulamento anexo à Planta pela primeira vez sem resistência e com cordialidade, talvez chegaremos às conclusões. Por outro lado se nos contrariarem por escrito, a questão fica sem efeito. Convém voltar a lembrar que nas atitudes, os visados são o Presidente da Câmara Municipal e os responsáveis pela revisão do PDM.

Mas vamos tentar ser mais concretos e práticos:

1- Artigo 12º - Rede Viária Prevista

Existe ou não vias nível 1 e 2 na Freguesia de Ferrel? Se existe nas que estão marcadas, estamos contra. Se a ligação do Baleal Sol Village 1 à rotunda de Porto de Lobos não for considerada (pensamos ser de nível 2), também estamos contra.

2- Artigo 47º - Espaço Florestal de Produção condicionada

A nascente da povoação e antes dos pinheiros o que existe na realidade são áreas de edificação dispersa e as monoculturas.

- 1- Tem que se tentar compatibilizar a realidade existente com o proposto;
- 2- De acordo com o n.4 alínea e), um terreno com 10ha pode ter 2000m² de construção com 100 camas. Está correto? Se estiver correto, 2000m² de construção com 100 camas não é grande?
- 3- De acordo com o n.3 alínea b), uma edificação com construída em situação legal só pode ampliar 50m². Está correto? Se estiver correto, 50m² é demasiado limitativo.
- 4- Neste ponto entendemos que deve haver um **equilíbrio justo**, subindo a fasquia dos 50m² dos singulares e descendo 2000m² de construção com 100 camas dos empreendimentos.
- 5- Para a "Fiscalização e prevenção" e também para a renovação, garantia de qualidade e dinamização do pinhal, ninguém o fará melhor do que a Junta de Freguesia da sua área, que desde 2013 que pediu a gestão do pinhal e que por nítida teimosia não é cedido. Não vemos o porquê de se tentar barrar o pinhal a Junta de Freguesia para depois o entregar aos interesses dos empreendimentos. Trata-se de uma decisão política.

3- Artigo 50º - Espaço Agrícolas de Conservação

Este "Mosaico Agrícola de Ferrel", é responsável pelo sustento de mais de 100 famílias e é um dos poucos responsáveis por termos produtos de qualidade e frescos na nossa mesa. Portanto, estamos completamente contra a sua proibição. Poderão ser criadas regras através regulamentação quanto ao tipo de culturas, rotatividade e os tempos de defeso ou pousio, mas proibir está fora de questão.

4- Artigo 51º - Espaço Agrícolas de Produção

Ainda que a redacção deste artigo possa ser alterada na forma ou na dimensão da propriedade, 50m² numa zona agrícola parece-nos pouco. Numa zona agrícola as edificações mais prováveis de se encontrar são armazéns agrícolas. Quando se trata de aumentos são para a instalação de maquinaria de apoio a preparação dos produtos para exportar ou para armazenamento de máquinas agrícolas, limitar existe aumento a 50m² é demasiado limitativo para as actividades agrícolas.

5- Artigo 54º - Espaço Agrícolas de Produção

Ainda que a redacção deste artigo possa ser alterada na forma ou na dimensão da propriedade, 50m² numa zona agrícola parece-nos pouco. Numa zona agrícola as edificações mais prováveis de se encontrar são armazéns agrícolas. Quando se trata de aumentos são para a instalação de maquinaria de apoio a preparação dos produtos para exportar ou para armazenamento de máquinas agrícolas, limitar existe aumento a 50m² é demasiado limitativo para as actividades agrícolas.

6- Artigo 61º - Espaços Centrais - Regras Gerais

De acordo com o exposto propomos a eliminação na alínea a). Não deve haver no regulamento palavras dúbias ou de interpretação dúbia. Ficar previsto no regulamento que os rés-do-chão devem ser predominantemente afetos a comercio, deixa ao critério da interpretação do técnico que elabora os pareceres para os licenciamentos, se os projetos que surgem nestas áreas devem ou não ser aprovados. Por isso esta alínea deve ser eliminada.

7- Artigo 62º - Espaços Centrais C0

À semelhança do artigo anterior e de acordo com o exposto propomos a eliminação na alínea c). Não deve haver no regulamento palavras dúbias ou de interpretação dúbia. Ficar previsto no regulamento que as funções habitacionais ocupam 50%, deixa ao critério da interpretação do técnico que elabora os pareceres para os licenciamentos, se os projetos que surgem nestas áreas devem ou não ser aprovados. Por isso esta alínea deve ser eliminada.

8- Artigo 62º - Espaços Centrais C0

Sendo assim, se o serviço técnico da equipa do PDM não ficar mais caro, pedimos que coloquem o traçado na planta.

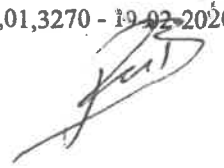
9- Artigo 64º - Sobre Espaço Central (C11)

Não é clarificador.

10- Artigo 68º - Sobre Espaços Turísticos

a) Atravessamento do "topo" do Baleal – Desvio de tráfego

Sendo assim, se o serviço técnico da equipa do PDM não ficar mais caro, pedimos que coloquem o traçado na planta.

**b) Operações Urbanísticas**

Podem especificar? Ou fornecer o que está estabelecido no n.º2 do RJUE?

c) Hotel

Os parâmetros urbanísticos não são de área de construção, logo deve ser-se claro relativamente à área de implantação, ao número de pisos, à cércea e até à categoria do próprio hotel. Nesta questão continuamos sem perceber o número de pisos do hotel. Conforme a última reunião de autarcas acerca deste tema, não são só os hotéis que elevam o padrão de qualidade. Veja-se a, título de exemplo, o que acontece em concelhos vizinhos como em Óbidos, onde os hotéis megalómanos já “passaram à história”, exemplos como o “Eco Resort Rio do Prado” que é um exemplo na sustentabilidade ou o “Óbidos Wood Villas – Turismo Rural”, isto sim seria ofertas de referência para o Baleal. Obviamente que não se pode obrigar um investidor a investir onde queremos, mas primar por tipologias enquadradas com o local tendo sempre em consideração o ambiente, cada vez mais se tornam apostas ganhas e com grande procura por parte de clientes que querem as melhores condições, elevando assim o padrão de qualidade.

d) Parâmetros diferentes nos espaços turísticos

- 1- Não pode de modo algum haver a obrigatoriedade de uns espaços estarem dependentes dos outros no *timing* para a execução. Estando definidos os parâmetros, não podem ser impedidos de operar os proprietários dos T10 esperando pelos proprietários dos T8 e 9. Primeiro porque se os proprietários dos T8 e 9 demorarem 10 anos a construir, só passados esses anos é que os outros podem avançar. Depois porque depois de os proprietários do T8 e 9 terminarem tudo o que pretendem fazer os proprietários dos T10, correm o risco de não poderem avançar porque já existe (aos olhos de quem licencia) oferta suficiente e/ou por que as infra-estruturas não aguentam mais edificações, deitando por terra projetos de muitos proprietários, que têm os mesmos direitos.
- 2- Relativamente aos “pequenos empreendimentos turísticos”, convém especificar o tipo de empreendimentos a que se referem.
- 3- Embora a nossa freguesia seja apetecível a negócios de restauração, comércio e serviços, existe um limite e numa área tão grande como a proposta, poderá não ser necessário tantos estabelecimentos, mas sim mais edifícios habitacionais.

e) Opinião dos proprietários

Nestes espaços já existem infra-estruturas iniciadas, é apenas necessário concluir. Assim sendo, não se tratam de espaços não infra-estruturados.

f) Não existe projeto, mas sim directrizes para área...

Não dizemos o contrário ao exposto por vós. Alias, como referido pelo Prof. Jorge Carvalho, este plano vai para além do que é um PDM e na peça desenhada proposta. A proposta apresentada, com regras muito restritivas, não deixa

margem para diferentes utilizações no futuro, deixando em demasia o futuro entregue apenas ao turismo que é um estrato de mercado muito incerto e que muda facilmente em curtos espaços de tempo.

g) Faseamento do Espaço Turístico do Baleal

Altere-se a proposta, para que não fique taxativamente definido que o faseamento é o proposto. O Regulamento deve deixar margens mais flexíveis.

11- Equidade

A equidade que referimos é nos índices de construção, e que as áreas verdes, bem como equipamentos sejam divididas por todos espaços turísticos e não se concentrem apenas num espaço turístico.

12- Art. 69º

Neste campo não falamos de áreas de cedência, sabemos que é uma obrigatoriedade e até estamos de acordo. No fundo este ponto complementa o ponto 11, o que queremos é uma distribuição destes equipamentos e não uma concentração na mesma zona.

III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

1- Alargamento da área urbana...

Não se trata de alargar a área urbana, mas sim de não hipotecar o futuro das propriedades. Se não pode ser urbano, que sejam áreas de edificação dispersa. Se tiverem regaras mais apertadas, que tenham, mas não se proibida radicalmente as edificações. Temos terrenos abertos sem a mínima utilidade, se poder ter uma linha de lote com 30/50 metros de largura abre-se hipótese para a construção de pequenas edificações e de estruturas de apoio ao trânsito pedonal.

2- Interiorizar a via

Não percebemos.

3- Alteração do traçado da via para evitar o estrangulamento viário

Não concordamos. Conjugado com o número 1, não deixa parcelas no interior sem que possam ser edificadas, até pelo contrário, algumas ficam com duas frentes. Não corta nenhuma edificação. Não percebemos o "drama" de cortar propriedades, aundo os traçados propostos pela equipa do PDM corta dezenas ou centenas de propriedades. A vossa argumentação neste ponto, com a qual não concordamos (poderá ser aprofundada) serve na perfeição para o ponto 14. Pois aí ficam parcelas no meio sem utilidade e conta várias grandes propriedades. Na convergência com a Estrada dos Casais e Rua do Casalinho, dá rotatividade ao trânsito obrigando ao mesmo tempo a uma redução de velocidade, com a instalação de uma rotunda.

4- Alteração do traçado da via (Rua Dom Carlos/Cemitério)

Sim, com a criação da nova via vemos mais vantagem na fluidez de trânsito, nomeadamente o trânsito agrícola (que merece sempre a nossa atenção pela sua importância para a Freguesia). Se bem entendemos as plantas de ordenamento, há propostas de vias a passar em reserva ecológica ou não?

5- Deve ser considerada uma faixa urbana

O Projeto do local, embora alegadamente caducado chegou a ser aprovado? Se estão em conversações com os proprietários, não temos mais interferência do que a que já tivemos. O nosso interesse num terreno com esta dimensão é que o mesmo não fique como está no futuro e que seja embelezado em harmonia com o local. Uma linha de pequenas edificações deixando as traseiras da propriedade a sul/poente como agrícola de produção parece-nos uma boa solução.

6- Novo traçado da via

Não percebemos. Qual é o problema de estar fora do perímetro urbano? Não há mais nenhum fora do perímetro urbano? Não nos parece justificação para não ser considerado.

7- Novo traçado da via que nos parece mais adequado

Não nos parece assim tão excessiva, no entanto poderemos aprofundar a situação.

8- Considerar zona urbana

Ver resposta 1.

9- Previsão de variante do Baleal Sol Village 1 à rotunda de Porto de Lobos

Estamos em crer que está prevista desde o tempo do saudoso Presidente João Augusto Barradas e é um ponto preponderante para nós. Faz parte do nosso programa eleitoral. Se é necessário Estudo de impacto ambiental, faça-se o estudo de impacto ambiental. O interesse público hoje em dia prevalece e é determinante em muitos problemas e esta via para nós é considerada interesse público.

10- Cruzamento existente

Independentemente do que se quer para o futuro deve ser respeitado o que temos no presente. Naquela zona foram feitas previsões que foram cumpridas pelas pessoas, o cruzamento está iniciado, deve ser mantido.

11- Alargar possibilidade de construção

Muito bem, parece-nos coerente.

12- Resolvido.

13- Resolvido quanto ao atravessamento, mas fica o restante por responder.

14- Sem permitirem apresentaremos soluções de projeto da rotunda proposta.

