MUNICÍPIO DE PENICHE
21/11/19 Proc. 028.
Registo n.º 20789 NIPG: 21149/19

Freguesia de Ferrel

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

Ferrel, 18 de novembro de 2019

Ofício n.º: 2019/301

Assunto: Posição Face ao PDM

Exmo Sr. Presidente,

Vimos por este meio vincular a nossa posição relativamente à atual proposta de Plano Diretor Municipal (PDM) e ao Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM). Depois da reunião com a Equipa do PDM e com a Câmara Municipal do dia 12/11/2019, a nossa posição mantém-se apesar de este relatório ter sido reforçado de acordo com o que se discutiu na reunião.

A nossa posição face à atual proposta de PDM E AO RPDM é manifestamente CONTRA.

Para que não constem dúvidas nem equívocos, vamos referir ponto por ponto no anexo a este ofício, as situações, com as quais não concordamos e que estão absolutamente contra as regras legais a que deve o procedimento administrativo de criação do novo PDM e do RPDM, o qual, a nosso ver está em nítida violação do DL n.º 80/2015, de 14 de maio que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, RJIGT, do Código de Procedimento Administrativo, CPA, e demais legislação que vincula este procedimento administrativo, bem como, vai contra os interesses das nossas populações, para que as mesmas sejam claras e transparentes.

Esperamos pela avaliação a este documento, esperamos que estas questões sejam objecto de uma resposta por escrito e estamos obviamente disponíveis para reunir de novo.

Por último, é nossa opinião que depois de este processo terminar, o Sr. Presidente da Câmara Municipal, os Técnicos Municipais e a Equipa responsável pela elaboração do PDM, devem voltar a Ferrel, numa sessão pública aberta à população, para se discutir as eventuais evoluções.

Com os melhores cumprimentos,
O Presidente

(Pedro Henrique Lourenço Barata)

Anexo Ofício 2019/301

1.º- DA FACTUALIDADE CRONOLÓGICA DOS FACTOS

1- Reunimos, os autarcas da Assembleia e da Junta de Freguesia de Ferrel, no dia 8 de Fevereiro de 2019 com a equipa do PDM, com o Sr. Presidente da Câmara Municipal e com os Técnicos Municipais. Nenhum dos peritos nos apresentou propostas documentadas acerca dos documentos e trabalhos a serem criados. Na altura "pareceu-nos" que a equipa, bem como, os técnicos municipais, esclareceram as dúvidas dos autarcas. Hoje, diríamos, o executivo, que a Equipa do novo PDM apenas tentou defender as suas posições e os interesses subjetivos que pretendem fazer valer face às opiniões dos autarcas da vila de Ferrel, os quais intervieram na defesa do interesse público deste espaço geográfico a que corresponde a Freguesia de Ferrel. Não deixando de referir que, mais tarde, nos apercebemos que o que nos disseram os peritos não ia de encontro com o que está proposto, isto é, há uma discrepância enorme entre o que nos disseram e o que foi redigido na documentação que só agora, passados largos meses, nos foi entregue, o que suscita enormes dúvidas (entenda-se fundamentadas) acerca das reuniões que não são sujeitas a registo escrito, ficando-se apenas pelo registo oral, a confirmar-se as nossas desconfianças acerca do regulamento;

2- No dia 14 Março de 2019, redigimos um ofício que dirigimos ao município de Peniche, cujo assunto é: "Envio da Proposta de Ajuste do PDM." No nosso entender, esse documento servia de base para ajustar alguns dos pontos que recolhemos da reunião do dia 8 de Fevereiro. Não se tratava de uma proposta de alteração ao PDM, o que resulta também do seu conteúdo, onde referimos que são: "(...)propostas de melhoria, ajuste, alteração, enquadramento da realidade (...).", ou seja, a Junta de Freguesia de Ferrel enviou os contributos que entendeu por necessários a melhorar a primeira proposta. Não se tratou de uma proposta de alteração do PDM, como já foi referido por funcionários do município a alguns munícipes, os quais infelizmente não conseguimos identificar, com muita pena nossa;

3- Ainda sobre o Ofício n.º 44/2019, queremos referir que o mesmo fica praticamente sem efeito com a presente missiva, atendendo ao exposto no RPDM, sendo que algumas são agora renovadas e analisadas de outra forma, a qual só foi possível no presente momento, depois de analisar o Regulamento do Plano Diretor Municipal - RPDM;

4- É esta a nossa forma de trabalhar, fazemos ou tentamos sempre fazer documentos escritos, pois não fomos eleitos para andar a perder tempo com o "Diz que disse!". Portanto, deixamos também vincado, e por escrito, que somos manifestamente contra a atual proposta PDM e ao RPDM para a Freguesia de Ferrel, como já anteriormente havia sido transmitido pelo Presidente da Junta de Freguesia de Ferrel, Sr. Pedro Barata, na última Assembleia Municipal, datada do dia 27/09/2019;

5- Também importa referir que, quando realizamos o nosso pedido, por escrito, de acesso à proposta de Regulamento do PDM, este nos foi negado na primeira vez, tendo sido apenas disponibilizado, mais tarde, e só após a insistência do Sr. Presidente de Junta de Freguesia de Ferrel, Chefe de Divisão da DPGU, o que só aconteceu passado mais de um mês. O argumento da recusa da entrega inicial da nova proposta

de PDM e do RPDM chegou-nos via e-mail e no qual consta que: as regras propostas para a ocupação do território não deveriam ser divulgadas antes de estarem aprovadas. Facto que merece a nossa total discórdia, e que no mínimo, coloca em causa a transparência do documento e a publicidade e a seriedade de todo o procedimento administrativo de criação do novo PDM e RPDM. Mesmo assim, ficou por ser entregue à Junta de Freguesia de Ferrel a Planta de PDM com o cadastro sobreposto;

6- Além do que já foi descrito, defendemos que também está colocada em causa a vertente participativa, que é um princípio geral e de lei, a que deve obedecer este procedimento administrativo de criação do novo PDM e do RPDM correspondente. O facto de uma Comissão de Avaliação eleita pela Assembleia Municipal de Peniche, onde os Presidentes de Junta fazem parte, ter reunido apenas uma única vez e não voltou a reunir, sendo que a primeira reunião ocorreu há mais de seis meses coloca em causa este mesmo princípio e a nosso ver inquina todo o procedimento administrativo e suscita sérias dúvidas sobre a realização do mesmo e dúvidas acerca dos interesses aí imbuídos.

II.º - A IDENTIFICAÇÃO DE ALGUNS DOS PONTOS CONCRETOS SOBRE OS QUAIS RECAI A NOSSA OPOSIÇÃO

Após a análise do novo Regulamento PDM, confrontando o mesmo com a nova Planta proposta, temos a afirmar que este novo PDM, será a desgraça da nossa Freguesia de Ferrel. Contestamos e opomo-nos fortemente ao documento apresentado, o qual nos suscita muitas dúvidas e a sua aprovação e concretização vem colocar muitos terrenos de muitas famílias sem utilidade, assim como, coloca muitas atividades profissionais e de auto-subsistência em risco de extinção, podendo mesmo causar o despovoamento da nossa terra e o desinteresse no investimento na mesma quer pelos seus fregueses quer por quem quer aqui fixar casa ou atividade profissional, facto esse que até à presente data não se verificava com o anterior PDM e o seu RPDM.

Novo Regulamento PDM desvirtua por completo a identidade da Vila de Ferrel e a identidade dos nossos fregueses, pois que, esta nova proposta quer criar em Ferrel um laboratório de teorias idealizadas por outros que não conhecem minimamente a nossa terra e que vão transformar a nossa terra em algo que nunca foi e que nunca poderá ser.

A nova proposta de RPDM, que nos foi entregue, é constituída por 114.º artigos, divididos por seis títulos, cada um deles com capítulos correspondentes.

Vamos concretizar, os artigos do novo Regulamento PDM com os quais em absoluto não concordamos, aos quais nos opomos determinantemente e cuja alteração imperiosa se coloca:

1- O art. 12º, n. 4 b) – "Devem ser evitados outros acessos à via, não sendo permitidos novos acesso diretos a prédios que lhe sejam contíguos e sendo desejável o enceramento dos existentes, substituindo-se por acessos indiretos.".
Entendemos que esta norma tem de ser corrigida ou eliminada, o que assenta no seguinte raciocínio: a impossibilidade de acesso a estas vias condena o futuro das propriedades afetadas pelas mesmas. Em casos de terrenos em que estas atravessam

as propriedades, ficam inviabilizados de explorar os terrenos no seu total. Não deixando de referir a forma completamente desadequada como estas vias foram planeadas, pelo facto de estarem previstas passar por cima de habitações já existentes, outras em construção e outras habitações já com projetos aprovados, bem como, pretende passar por cima de monumentos reconhecidos na Vila de Ferrel e que constituem Património desta Freguesia. Acresce ainda que esta via, tal como está planeada, vai rasgar a Vila Ferrel ao meio, criado duas parcelas de território que ficam praticamente incomunicáveis. Em termos de custos económicos esta via obrigar o município a pagar elevadas indemnizações aos proprietários das casas e dos terrenos, bem como, vai custar aos cofres do mesmo um elevado custo na sua construção, sendo que este era até há nem puco tempo um município com elevada dívida, tal projeto constitui um verdadeiro "Elefante branco!".

Esqueceram-se os responsáveis pela elaboração de planear as pontes ou os tuneis para as pessoas poderem passar sobre ou sob a dita via, pois que, se esta via não permite o seu uso e acesso direto, ela vai funcionar como um paredão no meio de Ferrel. Esta via é um "muro" abjeto no meio da nossa Vila.

A via deve dar acesso à Vila de Ferrel, isso sim, mas não cortar a vila ao meio.

2- O Art. 47º, n. 3, al. b) e o n. 4 –"n.º 1 . O Espaço Florestal de Produção Condicionada corresponde à ocupação dominante de pinheiro situada a nascente da povoação de Ferrel, que constitui área de proteção e alimentação e aquíferos." O N.º 2 "Neste espaço:" "al. b) É admitida a manutenção da edificação existente em situação legal e a respetiva ampliação até 50m2.".

Não se entende a discrepância entre a limitação de apenas 50m² na respetiva ampliação das edificações existentes e o reconhecimento da possibilidade de grandes empreendimentos turísticos na mesma área, veja-se o art. 47.º, n.º4, nas suas al. a), b, c), d), e) e f).

Não é aceitável a proposta minimalista de "(...) ampliação até 50m2.", isto porque nenhum proprietário ou investidor vai investir num bem imóvel, gastando os seus recursos económicos com arquiteto, engenheiro, licenças camarárias, taxas e demais encargos inerentes à construção para se limitar apenas a 50m2. Aliás, a área de construção de 50m2 nem permite a edificação de um T2 que cumpra com as regras de licença de habitação.

Defendemos pois que a área de ampliação deve poder ser maior. Deve ser mais equilibrado.

3- O art. 50º "Espaços agrícolas de conservação" deve ser todo ele alterado.

A título de exemplo, é inconcebível o que consta do n. 2, al b) do art. 50.º: "Não é permitida a atividade pecuária intensiva.". Deve ser completamente alterado. A monocultura intensiva na nossa freguesia é responsável pelo sustento de mais de 200 (duzentas) famílias de forma direita e de grande parte da população de forma indireta, sendo também um elemento muito importante na criação dos postos de trabalho indiretos. Esta medida a ser aprovada condena ao infortúnio e à pobreza centenas de pessoas, além de colocar em causa investimentos de muitas gerações de alguns milhões de euros e inclusivamente por em causa alguns investimentos e candidaturas já feitos quer ao Portugal 2020 de apoio comunitário quer ao novo Quadro Comunitário que vai até 2030.

A al. c) do art. 50.º, n.º 2, pois que esta matéria já se encontra legislada pela legislação nacional, não cabendo ao PDM criar novas interpretações à lei. Deve ser eliminado.
Por exemplo, este artigo põe em causa a criação intensiva de perus e de vacas, atividades essas que já existem na nossa freguesia há já largos anos.
A proposta de RPDM demonstra um desconhecimento total das atividades profissionais que ocorrem em Ferrel e em todo o município, mostrando um profunda ignorância do tecido económico das nossas terras e das suas gentes.

4- O art. 51º "Espaços Agrícolas de produção", n. 3, al. b) "Ampliação da edificação existente em situação legal até 50m, em qualquer dimensão de propriedade;".
Consideramos insuficiente a limitação de apenas 50m² na respetiva ampliação das edificações existentes, mais ainda considerando que este limite é igual, seja qual for a dimensão da propriedade. Além de ser pouco espaço, quando se trata das habitações, muito pior quando se trata de armazéns de apoio à atividade agrícola. Esta medida vai levar justamente ao aparecimento de cada vez mais construções ilegais. Não podemos consentir em tal aspeto. Põe em causa qualquer investimento monetário por parte dos proprietários, que seja equacionável de ser feito sequer. Vai levar ao desinvestimento nos espaços agrícolas e ao abandono das atividades e ao não uso dos terrenos.

5- Art. 54º "Edificabilidade reportada a vias sem rede pública de água", no seu n. 1 estabelece "Condições prévias para que possa ser viabilizada edificação:", a al. a), al. b) e c) são inadmissíveis.
Al. a): "O prédio ter uma área_>1ha e estar legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP;"
Al. b) "O prédio ter uma área_>2,5ha, caso resulte de parcelamento posterior à entrada em vigor do PDMP;".
Entendemos que os limites de áreas propostas são muito limitativos e que vão condicionar a viabilidade de aproveitamento das propriedades. Deve ser incentivado o emparcelamento ainda que o mesmo surja antes ou depois da entrada em vigor do PDM.
É inadmissível o entendimento de que o proprietário esteja sujeito a uma tão grande área, pois que a maioria dos nossos fregueses não são latifundiários, muito pelo contrário e são pessoas com parcos recursos económicos..

6- O art. 61º "Regras Gerais", o n. 1: "Os espaços centrais assentam na articulação funcional entre espaço público e atividades que suscitem vivência urbana, sendo que:", a al. a) "O rés-do-chão dos edifícios deve ser afeto predominantemente a atividades centrais;".
Defendemos que tal não deve ficar consagrado no PDM que o rés-do-chão seja apenas para as denominadas "atividades centrais", pois deve ficar ao critério e liberdade dos proprietários a utilidade do seu património, desde que cumpram as leis e regulamentos vigentes, mas não pode nem deve o PDM impor uma atividade aos mesmos, isso seria atentatório da dignidade de cada um;

7- O art. 62º "Espaços centrais C0", o n. 1: "As operações urbanísticas em espaço C0 devem:", na al. c): "Procurar uma equilibrada mistura funcional, sendo desejável que as funções habitacionais ocupem 50% da área de construção.".
Defendemos que não deve ficar consagrado no PDM o limite das funções habitacionais sejam 50%. Parece-nos francamente pouco, além de no nosso entendimento, tal como

no ponto anterior, deve ficar ao critério dos proprietários a utilidade do seu património, cumprindo obviamente as leis e regulamentos vigentes.

8- C0 - CENTRO DE FERREL

É imprescindível e deve ficar assinalado o atravessamento por viaturas no centro de Ferrel, tal como hoje já acontece.

Não aceitamos uma proposta que não tenha esta via prevista. Não queremos que o centro da Vila de Ferrel fique desertificado ou ao abandono, que é o que vai suceder caso as pessoas deixem de poder circular de carro nessa zona.

O que pode eventualmente ser considerado é o condicionamento a trânsito pesado.

A Construção de edifícios-silo, previsto no art. 62, n.º 2, é uma fantasia dispendiosa e de evitar.

9- O art. 64º "Espaço Central C11", na al. c): "Articula-se, funcionalmente, com espaço turístico localizado a nascente.".

Não compreendemos o que se quer dizer com "articula-se funcionalmente, com o espaço turístico a nascente." Solicitamos por isso, a clarificação desta alínea.

Convém referir ainda que na reunião do dia 8/02/2019, com os autarcas da Freguesia, o Professor Jorge Carvalho ter referido: "Que face às desconfianças demonstradas pelos fregueses quanto a este espaço turístico, este espaço comercial considera-se de vários proprietários, também para impedir à privatização da praia.".

10- O art. 68º "Espaços Turístocos (T1 a T15)", o seu n. 6 e o n.º 7.

Quanto a este ponto, clarificando, somos taxativamente contra o que está proposto e não poderá o PDM merecer da nossa parte apoio, se alguns dos aspetos não forem revistos.

Passando a explicar:

a) Não concordamos que o atravessamento do topo do Baleal deixe de existir. Na reunião do dia 8/02/2019, a pergunta foi feita e a resposta do Arquiteto Gil foi "a via continua lá, apenas não necessitamos de as assinalar todas. O peão é rei, mas os carros continuam a passar." O regulamento diz precisamente o contrário. Não aceitamos que seja desviada, porque além de dificultar o acesso a socorro de viaturas de emergência também vai matar o comércio existente.

b) É preciso que se perceba que operações urbanísticas estão previstas nesta alínea a), n. 6 art. 68º?

c) N. 6, al. b). Porque é que este espaço tem que ser destinado a um Hotel? Existem vários proprietários que não estão de acordo com esta já conhecida e insistente proposta, porquê continuar com ela? Porque é que não se fala em números de pisos? O que é que significa "articula-se, nas perspectivas funcional e fundiárias com o espaço C11"? Porque é que é considerado no regulamento uma edificabilidade igual ou inferior a 15000m2 de AC em vez de um índice de m²/AC?

d) N. 6, al. c) e n. 7, al. a) e al. b). Neste espaço, já existe ac/ m², qual é a diferença do ponto anterior (T8)? Neste espaço, já existe número de pisos, qual é a diferença do ponto anterior (T8)? Porque é que se limita a actividades comerciais impossibilitando a construção habitacional? Porque é que se limita a equipamentos turísticos e equipamentos complementares impossibilitando a construção habitacional?

e) Nestas áreas são afetados vários terrenos, tiveram em consideração a opinião dos proprietários? Os proprietários não podem ser forçados a aceitar o que um conjunto de técnicos decide fazer sem consulta prévia, na nossa opinião.

f) Na referida reunião foi-nos dito não haver projeto para a área mas que já haviam investidores interessados e a negociar com proprietários. Não havendo projeto, que existe directrizes existem do município para esta área?

g) N. 7, na al. c) Não concordamos que estas estejam divididas em fases, porque não podemos condenar os proprietários abrangidos pela área T10 a esperar que os projectos, supostamente previstos para a área T8, sejam concluídos em primeiro lugar, em detrimento dos outros. É inaceitável.

11-A nossa proposta nos Espaços Turísticos, Espaços Verdes e Equipamentos é que exista equidade em todas as áreas turísticas (aferida pelo valor médio dos terrenos de construção local);

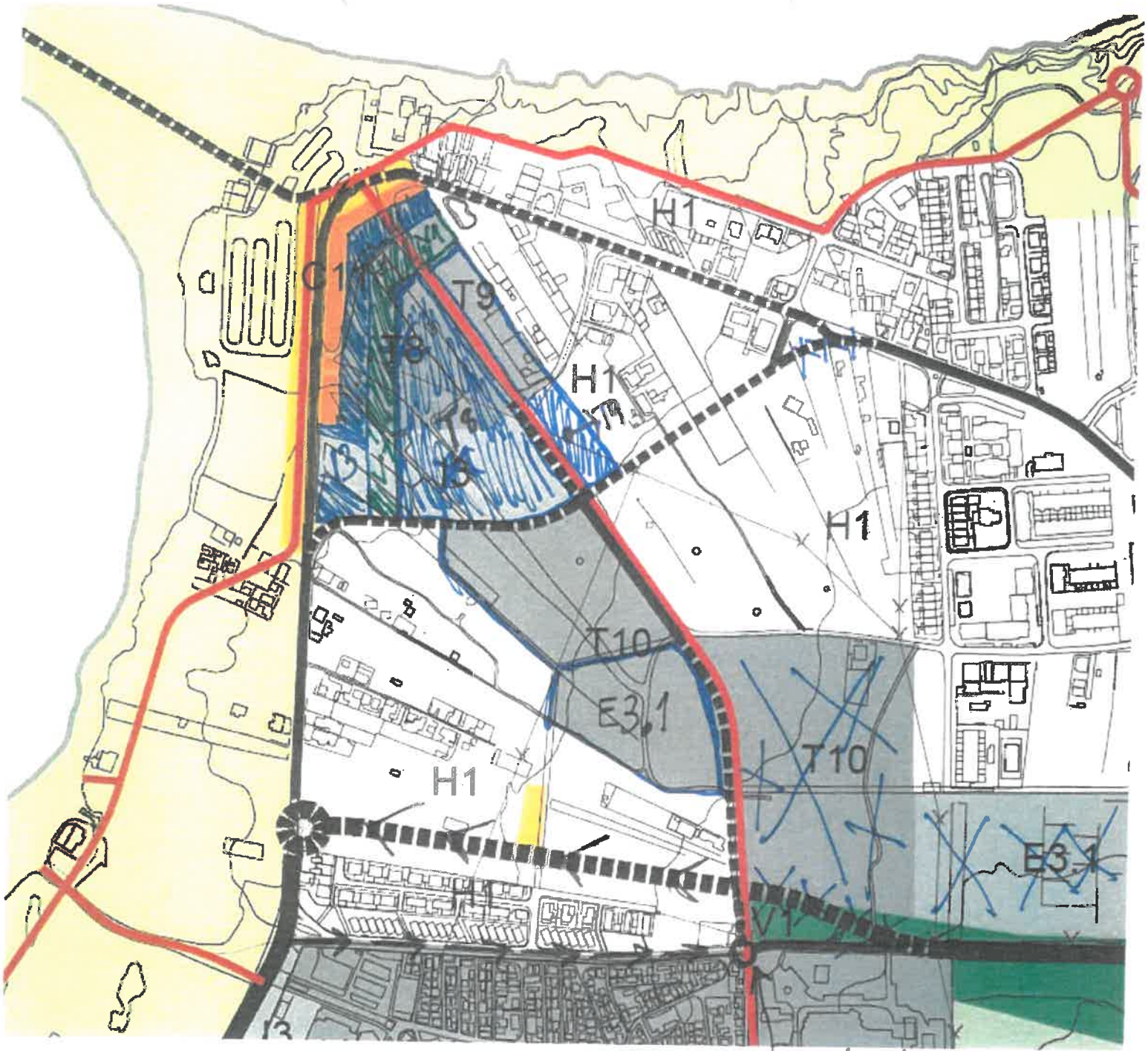
12-O art. 69º "Espaços para equipamentos (E.11 a E6.5)" – no seu n.º 5 "Programas de utilização para cada um dos Espaços para Equipamentos:", a al. c): "UT Ferrel", ponto E3.1: "Área a afetar a equipamentos desportivos e/ou de lazer que complementem e diversifiquem a oferta turística". Defendemos que deve perceber-se o porquê da escolha desta área e perceber se os proprietários estão de acordo. Sem o acordo dos proprietários não nos parece justo.

Na planta que enviamos conjuntamente elencamos algumas vias com as quais não concordamos., que também passamos a descrever:

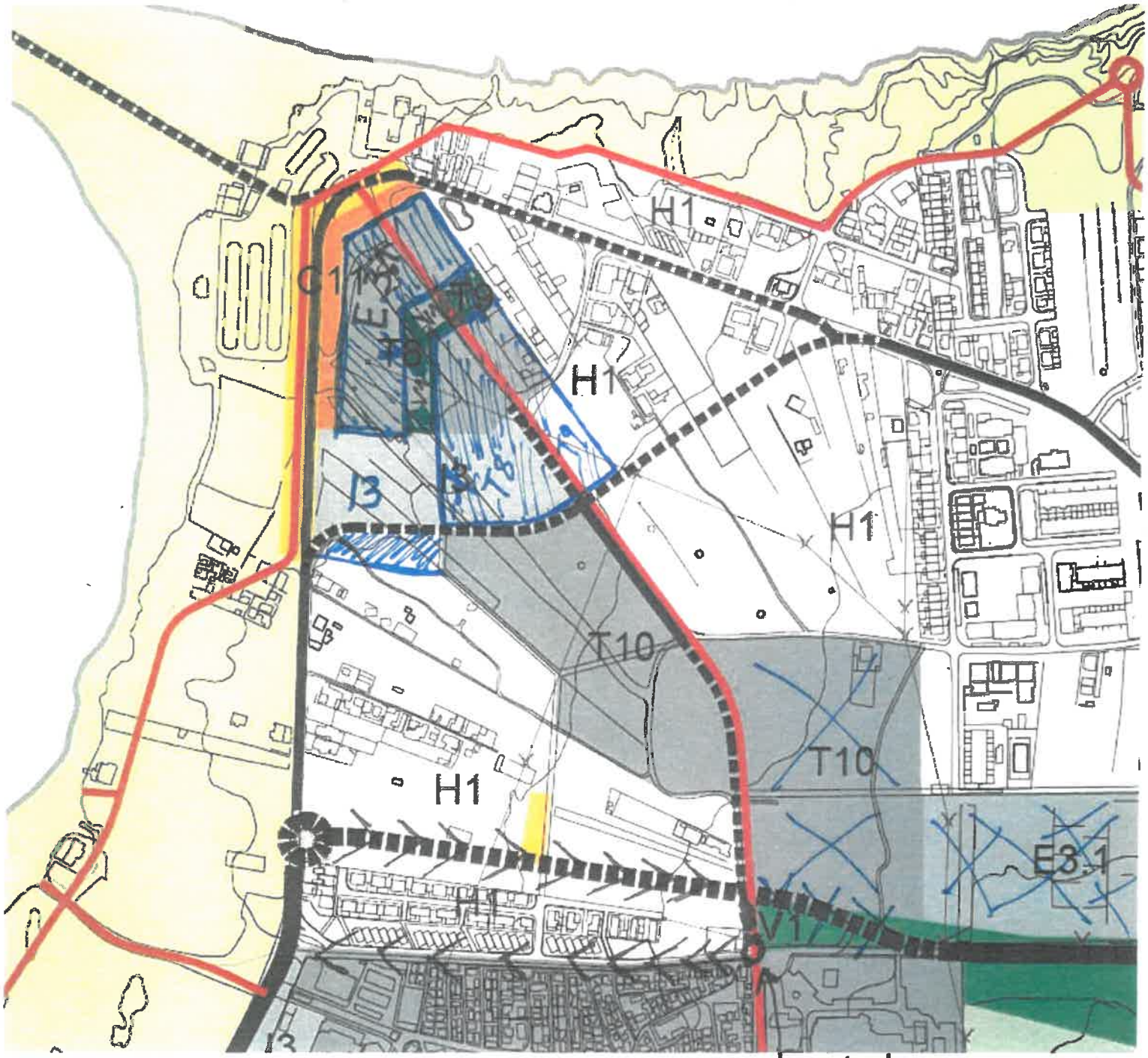
1- Alargamento da área urbana a poente da via numa largura a rondar os 30/50 metros. Pretende-se que fique homogénea do ponto de vista urbano, esta entrada da vila. Ficando com está, não traz embelezamento;
2- Propõe-se que esta via passe mais por dentro na zona urbana. Este "corte" parece-nos pertinente, pois estas zonas não estão em grandes condições de urbanizar e ganhando esta "cota" de área a poente poderemos coloca-la a nascente na zona assinalada com o número 8;
3- Alteração do traçado da via para evitar o estrangulamento viário;
4- Alteração do traçado da via, pois no interior na zona proposta existe muito congestionamento;
5- Deve ficar considerada faixa urbana com possibilidade de construção, ainda que controlada nas áreas e pisos, e uma pequena faixa de verde para embelezar a envolvente. (deve ser comprovado se existe ou não um projeto aprovado para este local);
6- Novo traçado da via que nos parece mais adequado;
7- Novo traçado da via que nos parece mais adequado;
8- Deve ser considera zona urbana dada a "cota" ganha na zona 2, ou em alternativa deve ser instalada zona turística "T10", retirando a zona turística assinalada com 8.1;
9- Não se deve deixar "morrer" a ideia da ligação do Baleal Sol Village 1 à rotunda de Porto Lobos. Ainda que seja difícil e cara a sua construção, ela deve ficar prevista em PDM e deve ser iniciado o projeto para que o mesmo seja passível de aprovação em

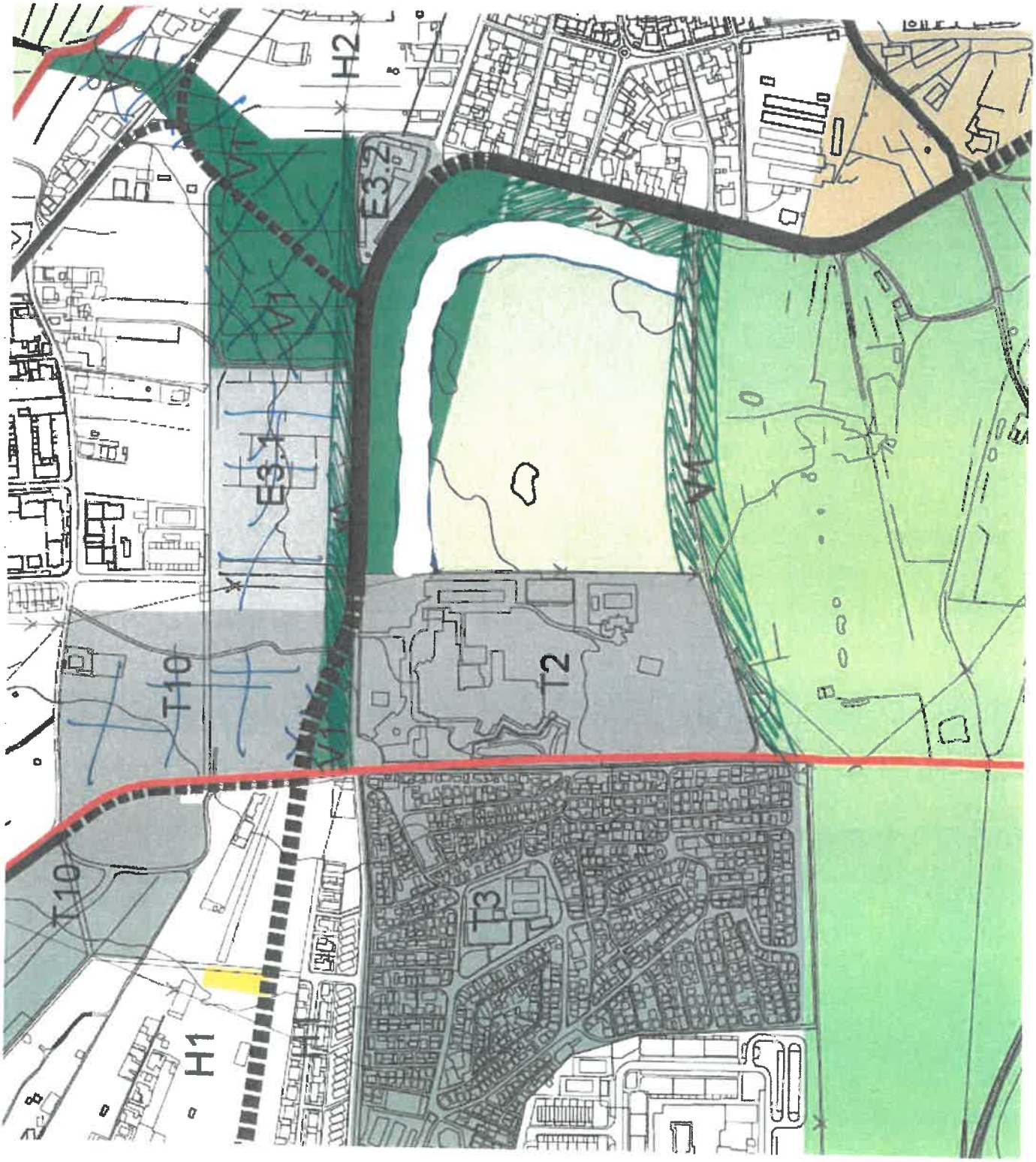
fundos comunitários. Recorde-se que esta via foi aprovada pelos Serviços Regionais de Estradas de Lisboa e foi assumido pelo município a 30/09/1996 esta construção, o que significa que foi aprovada e havia viabilidade, conforme o ofício anexo assinado pelo Ex-Presidente João Augusto Barradas;

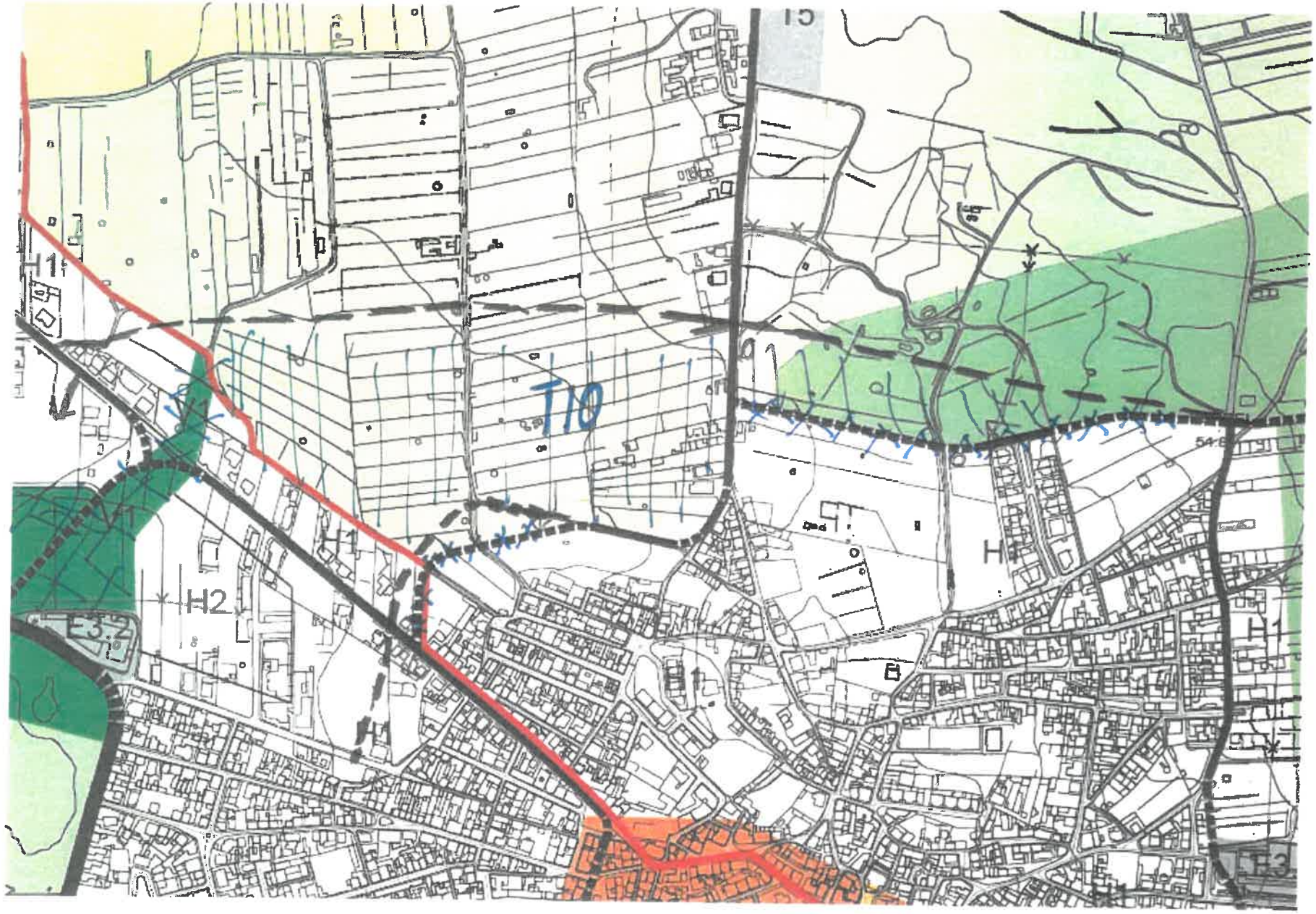
10- Deve ser feito o cruzamento no existente em vez do assinalado no número 10. O cruzamento existente está assinalado com uma seta;
11- Deve ser alargada a possibilidade de construção, ainda que limitada, nos terrenos circundantes à estrada;
12- É absolutamente determinante a continuidade da via com a passagem de veículos ligeiros, ainda que tenha acalmias de trânsito. Perguntamos neste caso muito concretamente, o trânsito de veículos continua nesta via?
13- É absolutamente determinante a continuidade da via com a passagem de veículos ligeiros, ainda que tenha acalmias de trânsito. Perguntamos neste caso muito concretamente, o trânsito de veículos continua nesta via? Defendemos que deve ser colocado o estacionamento ao longo da via, na frente de mar, para facilitar o acesso à praia. Depois deste estacionamento deve ser colocada uma faixa de verde para embelezar a zona e promover o lazer. De seguida na zona azul, deve ser colocada então a área de T8 e T9 em conjunto com a área de equipamentos E3.1, para trabalharem conjuntamente (Em todo o processo e por isso também neste ponto, entendemos que deve ser contactados previamente os proprietários e obter o acordo numa maioria superior a 60/70% dos proprietários) Em alternativa também se poderá considerar uma zona de equipamento na frente marítima, que será o espaço ideal para se praticar desporto, ficando uma zona de verde entre a zona de equipamentos e o espaço turístico;
14- Deve ser com siderada uma rotunda sem o desvio proposto em frente à PSP;

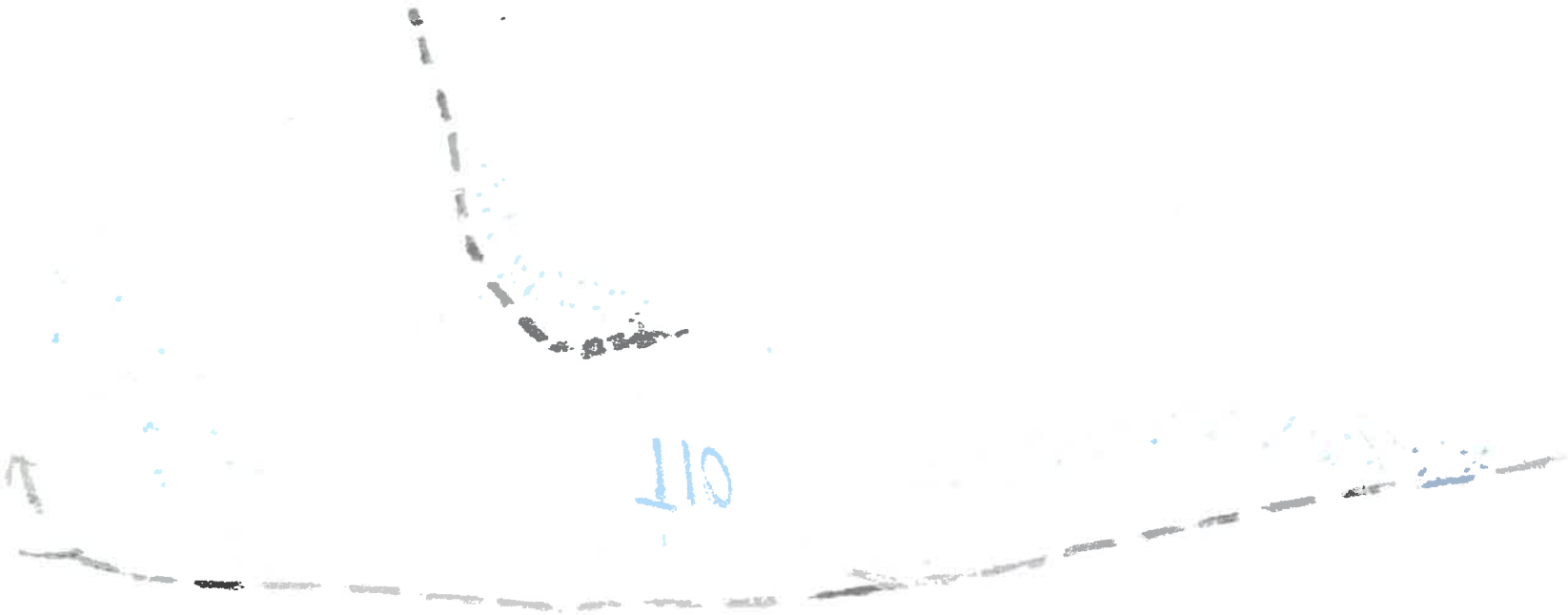

Alternativa 1
H1
C1
T9
T8
H1
T9
T6
T5
H1
T10
E3.1
H1
T10
E3.1
V1
Rotonda

Alternativa 2




H2
E3.2
E3.1
T10
T2
T3
T10
H1


H1
T10
H2
E3.2
H1
H1
H1
B
H1
H3



E3.3

Exmo. Senhor
Director dos Serviços Regionais de
Estradas de Lisboa
Rua Maria da Fonte, 55
1170 LISBOA

759/DOM

"PROJECTO DO IP6"

30.SET.1996* 5475

Em aditamento ao ofício nº 2911 de 16 de Maio de 1996, e, conforme acordado em reuniões anteriores, reafirmo que as vias municipais complementares, designadamente o desvio da E.M. 580 por força da abolição do actual nó, entre a primeira rotunda do IP6 e aquela estrada, bem como a nova estrada de acesso ao Baleal a partir da segunda rotunda, estarão concluidas através desta autarquia aquando da entrada em serviço do IP6.

Mais se refere que o trecho inicial de ligação à zona industrial com inicio na 2ª rotunda se encontra implantado de acordo com a acessibilidade prevista no respectivo Plano de Urbanização ao qual será dada continuidade através desta Câmara Municipal.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara,

João Augusto Tavares Barradas

JP/CR