

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Gabinete de Planeamento

Assunto: Apreciação da exposição da JF de Ferrel à proposta de R PDM

Data: 6 de dezembro de 2019

1. INTRODUÇÃO

Na sequência da reunião de 12 de novembro, a solicitação da Junta de Freguesia de Ferrel, compete-nos avaliar e responder à exposição apresentada, na mesma data, por esse órgão executivo e enviada posteriormente em 21/11, sobre as considerações presentes no ofício, com referência n.º 2019/293, com a epígrafe: *Posição Face ao PDM*.

2. ANÁLISE DO CONTEÚDO

SOBRE A POSIÇÃO MANIFESTAMENTE CONTRA.

Alega, tal exposição, a *violação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.05, o Código do Procedimento Administrativo e demais legislações que vincula este procedimento administrativo (...), bem como vai contra os interesses das nossas populações, para que as mesmas sejam claras e transparentes.*

Sobre esta afirmação importa tecer o seguinte comentário:

Não conseguimos entender em que medida se afirma a violação do procedimento administrativo de elaboração do PDM.

O Município, assente no princípio da *Participação, Colaboração* e no *Direito à informação*, realizou várias abordagens participativas, no decurso deste procedimento, que **vão muito para além** da participação consagrada no artigo 6.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14.05 (RJIGT) e no artigo 49.º da Lei n.º 31/2014 (Lei de Bases do Solo do Ordenamento do Território e Urbanismo - LBPSOTU).

Neste intuito, foram realizadas **diversas reuniões preparatórias e esclarecedoras sobre a proposta em desenvolvimento** – reuniões com as Juntas de Freguesia, reuniões abertas ao público em geral, nos vários locais das diferentes freguesias e ainda, a realização de atendimento técnico individual aos interessados (*aliás, quanto a esta última, quase que afirmamos ter sido uma forma “inovadora” de exercer o direito à informação/participação dos munícipes, - 96 atendimentos, em 4 meses*) – das quais resultou a disponibilização do modelo de ordenamento gráfico para futuras consultas da população nas Juntas de Freguesia.

I. FACTUALIDADE DOS FACTOS

Ponto 5 - 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 quase sempre de interpretações vagas.

Em **01/08/2019**, foi enviada a Planta com a proposta de ordenamento com **o cadastro inserido na mesma**.

II. ARTIGOS SOBRE OS QUAIS EXISTE TOTAL DISCORDÂNCIA

Como nota introdutória, salienta-se a importância de relacionar o texto dos artigos às áreas/espacos onde os mesmos se aplicam, pelo que se denota, nas observações em análise, uma leitura errada, aplicada à totalidade da freguesia, resultando a sua interpretação em conclusões incorretas do seu conteúdo.

1 – Artigo 12.º, n. º4, alínea b) - sobre Rede Viária Prevista

alínea b) – regula, para a via estruturante **de nível 2** –, ou seja, **refere-se à EN 247**, que liga Peniche à Lourinhã e ao Bombarral (ver classificação em **n.º 3 alínea b)**: “*É, desejavelmente, que os acessos existentes sejam encerrando e substituídos por outros indiretos*”.

- não vimos a pertinência do mencionado para a freguesia de Ferrel, mas sim a importância do seu objetivo, para uma via desta natureza, que é a de impedir acessos diretos a esta via.

2 – Artigo 47.º, n. º3, alínea b) e n. º4 – Sobre Ampliação Edifícios Vs Empreendimentos Turísticos

2.1. Relativo aos Espacos Florestais de Produção Condicionada, que no que à freguesia de Ferrel diz respeito, caracterizam-se pela zona dominante de ocupação com pinheiros, a **nascente da povoação**, constituída *por uma área de proteção e alimentação de aquíferos*.

Como área de grande sensibilidade ambiental e paisagística, é necessária à sua defesa e preservação, aliás o regulamento do PDM em vigor, já classificava esta mesma área - a nascente da povoação -, como REN e Espaço Florestal - artigo 17.º - condicionando a habitação à dimensão mínima de 4ha, admitindo a edificação de empreendimentos turísticos, na tipologia de turismo em espaço rural (compatibilização com o conteúdo constante no PROT OVT).

Pelo que, no regulamento em apreciação (RPDM), se mantem a admissão de empreendimentos turísticos, **mas de forma alguma é mencionado “Grandes” empreendimentos turísticos**, veja-se o n.º 4, alínea c), que refere, *não poderá ultrapassar 20% do prédio*, aliás, um dos objetivos, que vimos com bons olhos, em permitir a implementação destes empreendimentos nestes espacos, é o da “fiscalização e prevenção” dos riscos relativos aos incêndios florestais.

2.2. Quanto à dimensão do prédio, o valor proposto (20 ha), pela equipa do plano, está a ser sujeito a avaliação, esta nota, vem confirmar o **estado embrionário do regulamento** em algumas matérias que necessitam, ainda, de consensos e de ensaios técnicos.

3 – Artigo 50.º, n. º2, alínea b) – Sobre Monocultura Intensiva

Este artigo refere-se aos *Espaços Agrícolas de Conservação*, onde se refere “*é proibida a monocultura intensiva*”. Vejamos, qual a necessidade desta medida. Estes solos, situados entre o **Pinhal de Ferrel e a Faixa Litoral**, classificados pelo PROT OVT como o “Mosaico Agrícola de Ferrel”, pertence ao conjunto de paisagens notáveis, de grande valor ambiental e paisagístico a preservar. A monocultura intensiva provoca a degradação destes solos.

4 – Artigo 51.º, n. º3, alínea b)

Espaços Agrícolas de Produção – pouco para armazéns??

alínea b) – *Ampliação da edificação existente, em situação legal, até 50 m2, em qualquer dimensão de propriedade.*

Deve ler-se, em qualquer dimensão de propriedade, inferior a 4 ha.

A redação desta norma deverá ser alterada para melhor entendimento

5 – Artigo 54.º, n. º1, alínea, a) e b) – Sobre Edificabilidade em Áreas de Edificação Dispersa (RED)

Alínea a) - *área mínima de 1 ha e estar legalmente constituído, antes da entrada em vigor do PDM, ou resultar de emparcelamento.*

Alínea b) – *área mínima de 2,5 ha caso resulte de parcelamento posterior à entrada em vigor do PDM.*

Regras em avaliação (comentário idêntico ao ponto 2.2.)

6 – Artigo 61.º, n. º1, alínea a) – Sobre Espaços Centrais: Regras Gerais / Rés-do-chão apenas para atividades centrais

alínea a) – *O rés-do-chão dos edifícios deve ser afeto, predominantemente, a atividades centrais.*

O deve, não é obrigatório, pode ser justificada a sua inadequação, (mas a “predominância” desta solução traz maior “vivência” aos centros).

7 – Artigo 62.º, n. º1, alínea c) – Sobre Espaços Centrais (C0) devem:

alínea c) – *Procura uma equilibrada mistura funcional, sendo desejável que as funções habitacionais ocupem 50% da área de construção.*

(mesmo comentário que o ponto anterior, desejável, não é obrigatório)

8 – Espaços Centrais (C0) CENTRO DE FERREL – Sobre o atravessamento por viaturas

A proposta do PDM, não “apaga” nenhuma via existente, o objetivo é, identificados que estão os constrangimentos viários e a necessidade de qualificação do centro do aglomerado, **propor novas vias**, como **“alternativas”** que estruturam e reduzem os problemas relacionados com o tráfego que só pretende atravessar.

Quanto ao **estacionamento, artigo 62.º**, e dado se tratar do centro urbano, a dificuldade em integrar o mesmo nas vias existentes, de perfil diminuto, a solução passa em integrá-lo na restantes hipótese (bolsas de estacionamento coletivo **ou** (ou, pode querer dizer, quando não há alternativa) em edifícios silo.

Salienta-se que esta “indicação” serve para todos os “centros urbanos - C0” do concelho.

9 – Artigo 64.º, alínea c) – Sobre Espaço Central (C11) – Área Turística do Baleal –

alínea c) – Articula-se, funcionalmente, com espaço turístico localizado a nascente.

Para compreensão do que quer dizer, “articula-se funcionalmente” - as funções previstas nesta zona devem se complementar, “compatibilidade e complementaridade de usos”, consagrado no Decreto-Lei n.º 15/2015, de 19.08.

10 – Artigo 68.º, ~~n.º 6 e n.º 7~~ n.ºs 4 e 5 - Sobre “Espaços Turísticos “- BALEAL

a) Atravessamento do “topo” do Baleal – desvio do tráfego

(...) 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.

Com o mesmo objetivo do previsto para o centro de Ferrel, nesta área “topo” do Baleal, **não se “apagam” vias existente**, identificados os constrangimentos viários e de estacionamento, especialmente, em época balnear (que dificultam, também, o acesso a veículos de socorro), **propõem-se a construção de um acesso alternativo** (que pode ser escolhido, principalmente, para quem pretenda dirigir-se à zona nascente de Ferrel) **que desvie o tráfego que atravessa** (n.º 4, alínea a)).

b) Tipo de operações urbanísticas a que se refere a alínea a) do n.º 4

São admitidas, **todas as** operações urbanísticas que constam da definição dada pelo n.º 2 do RJUE, a depende da sua capacidade de execução.

c) Hotel / n.º de pisos/ edificabilidade (T8)

A proposta de um Hotel de qualidade superior, prende-se com a necessidade de diversificação e elevação do tipo de padrão de oferta turística, numa área de notável interesse e localização privilegiada.

A edificabilidade prevista, de 15000 m², é uma forma de estabilização da área que se pretenda vir a intervencionar, ou seja, o objetivo é manter a densidade edificatória fixa, em função da área que se vier a delimitar, se em vez disso, se aplicasse um índice de ocupação, este iria variar, em função da área, podendo vir a densificar a mesma.

d) Parâmetros diferente para o Espaço Turístico T8 (T9) (a.c/ m²; n.º pisos)

Esta área propõe tipologias que interligam/complementam a função habitacional, mas com menores densidades edificatória, que na anterior, (pequenos empreendimentos turísticos, alojamento local, restauração, comércio e serviços), sendo que, o número de pisos definido pretende o equilíbrio com as cêrceas do tecido urbano envolvente.

e) Opinião dos proprietários

A classificação de Espaço Turístico, neste local, **permite-nos “contornar”** a lei, que classifica este tipo de Áreas - *não edificadas nem infraestruturadas* como solo rústico. Isto é, os espaços de ocupação turística, dada a especificidade do local, é a classificação que poderá vir a ser aceite, quando o Plano for submetido a parecer das entidades externas.

f) Não existe projeto, mas diretrizes para a área...

O PDM é um plano, de expressão territorial, que representa a estratégia de desenvolvimento local, que programa a gestão do território municipal e que servirá de referência aos diversos “projetos” a desenvolver.

g) Faseamento da “Espaço Turístico do Baleal”

O faseamento que se propõem, baseia-se numa programação definida com vista a maior facilidade na sua concretização, tendo como objetivo a “abertura” de uma nova via de alternativa ao tráfego de atravessamento” a desenvolver de poente para nascente, no entanto, esta proposta, em nossa opinião, poderá vir a ser alterada ficando o faseamento dependente da iniciativa dos interessados.

11 -?? (não entendemos)

12 – Artigo 69.º, n.º 5, alínea c) – Sobre equipamentos programados – Baleal (E 3.1.):

Porquê a escolha desta área e se os proprietários estão de acordo.

A previsão de “Área a afetar a equipamentos desportivos e/ou de lazer que complementem e diversifiquem a oferta turística”, é uma obrigatoriedade, em termos de cedências, em operação urbanística, que têm dimensão/ impacto no território, justificada, ainda, pela ausência deste tipo de equipamentos neste local.

O cálculo é feito em função da área e do raio de influência, ou seja, n.º de população existente e prevista x equipamentos necessários.

III. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA PLANTA DE ORDENAMENTO

1- Alargamento da área urbana....

Atendendo a que os critérios de classificação de uma área como urbana são os tipificados na Lei, nomeadamente, no artigo 71.º do RJGT e artigo 7.º do DR n.º 15/2015, de 19.08 - *o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado (...)*, e sendo que nesta área não existem edificações, como se justifica a sua classificação urbana?

2 – Interiorizar via ... substituindo o que se tira, de um lado, para outro local (8)

A classificação do solo é “*ex novo*” e não uma troca/compensação de áreas.

3 – Alteração do Traçado da via para evitar o estrangulamento viário

O traçado que propõem corta a meio uma grande propriedade com edificação, por outro lado deixa parcelas no interior, que não tendo frente de rua, não poderão vir a ser edificadas. Parece-nos que o traçado viário desenhado provoca maiores constrangimentos, no cômputo geral, nomeadamente, propondo a convergência da “nova via” com a Estrada dos Casais e a Rua do Casalinho.

4- Alteração do traçado da via para evitar estrangulamentos viários (Rua Dom Carlos / Cemitério)

Se bem entendemos, a proposta é criar, para além da via existente, Rua Dom Carlos, (na qual o PDM propõe uma ligeira correção do traçado para melhor fluidez do tráfego), **uma nova via** (conforme desenho). A localização desta via, ultrapassa o limite do atual/futuro perímetro urbano, estando a sua classificação em solos de reserva ecológica e agrícola (REN e RAN) que se mantêm.

5- Deve ser considerada uma faixa urbana interligada com verde de proteção e enquadramento (existe projeto aprovado no local?)

O projeto existente está caducado. Sobre a proposta para a área, **está em avaliação** (nomeadamente em auscultação do interesse dos proprietários no seu desenvolvimento e execução).

6- Novo traçado da via que nos parece mais adequado

Está fora do perímetro urbano

7- Novo traçado da via que nos parece mais adequado

Poderá ser equacionada a interceção proposta, no entanto o seu “alargamento” cria uma frente urbana de dimensão excessiva.

8 – Considerar zona urbana / compensação de áreas

Ver resposta a 1, 2 e 6

9 – Previsão de Variante do Baleal sol Village 1 à rotunda Porto Lobos

Está sujeita a estudo de impacto ambiental... áreas de muita sensibilidade ecológica e ambiental.

10 – Deve ser feito o cruzamento no “cruzamento” existente

O objetivo é que a nova via proposta, essencialmente para circulação de atravessamento, **seja continua, em prioridade**, ficando a Avenida do Mar (como “marginal” de circulação de veículos e peão com característica de “passeio”) a convergir a esta.

11 – Alargar possibilidade de construção, nos terrenos circundantes à estrada (Rua do Cataló)

Poderá ser avaliada esta proposta

12 – Espaços Centrais (C0) CENTRO DE FERREL – Sobre o atravessamento por viaturas

Sim

13 – Atravessamento do “topo” do Baleal – desvio do tráfego

Sim

14 – Considerar rotunda sem o desvio proposto em frente à PSP

Não nos parece possível a implantação de uma rotunda, face à dimensão necessária, sem prever o desvio da via.