

## REVISÃO DO PDM DE PENICHE PARTE II

QUADROS SÍNTESE  
31.12.2018

CONTRIBUTO DOS VEREADORES DO PSD  
FILIPE DE MATOS SALES  
CRISTINA LEITÃO

Os quadros síntese seguintes são complemento das considerações gerais anteriormente expressas (parte I), e podem a qualquer momento ser alvo de ajustamentos, uma vez que a elaboração deste documento ficou condicionada pelo facto de não terem sido disponibilizados os restantes elementos que definem o conteúdo material do plano, conforme já explicitámos no documento.

	<b>Cidade de Peniche</b>
<p>Rede viária / mobilidade activa</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entendemos ser necessária a correcção do traçado da Marginal Norte no troço junto à ESTM, que dadas as várias condicionantes deve contornar e voltar ao troço marginal. Neste particular, não sendo possível cumprir com o estabelecido na proposta como forma de execução da via rodoviária através do investimento privado (empreendimentos associados), por não existir edificabilidade associada à interiorização da via, faz-se o alerta quanto à necessidade de classificar as vias em dois tipos, pelo menos, as de investimento público e as outras, tendo em conta a forma da sua exequibilidade.</li> <li>2. Não concordamos com o desvio do traçado actual Avenida Paulo VI, porque entendemos que esta via permite regular e ordenar o tecido urbano adjacente, criando uma alameda central, onde se integrará mais facilmente o espaço verde em continuo e ao longo da via, fazendo deste eixo o “nosso passeio público” e ligando equipamentos públicos (e.g. Tribunal e Piscinas Municipais).</li> <li>3. Consideramos ser necessária uma reestruturação das vias alternativas transversais que ligam as duas marginais, nomeadamente da via transversal que separa o espaço urbano do restante território. Entendemos que esta via também deverá integrar um espaço verde “canal” de remate ao urbano mais “denso”, para auxiliar à estruturação do tecido de baixa densidade que entendemos dever existir em parte da restante península.</li> <li>4. Deve continuar a existir uma via de acesso ao Cabo Carvoeiro, podendo a área de estacionamento ser equacionada, mas nunca deverá ser francamente deslocalizada, pois deste acesso e desta infra-estrutura depende a existente concessão municipal.</li> <li>5. Lembrar a necessidade de aprofundar o estudo de mobilidade, para que seja tomada a decisão em termos de PDM, da zona central da cidade onde se integrará espaço público fronteiro ao Tribunal (conforme decisão da Câmara Municipal). Portanto neste particular da praça central se localizar em frente ao Tribunal, deixamos em aberto a opinião, sabendo que é de extrema importância e necessidade a criação deste espaço no novo eixo central da cidade.</li> </ol>

Solo urbano	<p>6. Actividades económicas (Área da Prageira): reequacionar as áreas C3. Concordamos que exista uma frente de habitação ao longo do fosso da muralha, mas claramente não concordamos que as traseiras desta frente continue a ser composta por armazéns industriais. Julgamos ser benéfico optar por soluções com fins residenciais e comerciais em quarteirão e não em linha (frente edificada). Entendemos por isso que nos dois ou três quarteirões que delimitam a área do fosso da muralha deverão deixar contemplar armazéns industriais, sendo estes totalmente substituído por habitação e comércio.</p> <p>7. Entendemos ser necessário reservar uma área para equipamento cultural no espaços dos actuais armazéns da CMP/SMAS (cuja deslocalização está prevista), por ser uma zona servida de estacionamento e também por ser uma oportunidade para qualificar aquela área.</p> <p>8. Lembrar a necessidade de prever, no espaço urbano, do lugar para futura solução de integração das famílias de etnia cigana existentes na cidade de Peniche.</p> <p>9. Relativamente aos Espaços Turísticos T2 e T3 (Parques de campismos), a proposta preveja a possibilidade de alterar as características destes empreendimentos turísticos convertendo-os em estabelecimentos hoteleiros, conforme proposto no Regulamento (n.º 2, art. 68), embora não estejam descritas quais regras ou normas edificatórias relativas a estes espaços. A considerar-se esta possibilidade julgamos ser necessário definir parâmetros.</p> <p>10. Não concordamos com T9 na localização proposta, por considerarmos que não se adequada ao enquadramento existente.</p>
Solo rústico	<p>11. A delimitação da Área de Edificação Dispersa na Península de Peniche é incoerente. Entendemos que as características definidas na proposta para a classificação em solo rural não se adequam ao território existente, sendo que consideramos ser possível a classificação daquele território em solo urbano, conforme justificado em anterior contributo, e reforçando que tendo a cidade de Peniche funções de sede de concelho, e constituindo um elemento estruturante do sistema urbano municipal, justifica que para este território seja delimitado uma UOPG, que possa definir claramente os objectivos e os mecanismos de programação daquela área.</p> <p>12. A proposta para o Casal da Ponte e Casal da Estalagem integra toda a área em solo rústico. Lembramos que actualmente estes aglomerados têm áreas urbanas não edificadas que se vêem como necessárias para a correcta estruturação daqueles núcleos. Julgamos que a solução passa por criar uma nova subcategoria de aglomerados rurais, diferentes do aglomerados urbanos, e criar directrizes próprias.</p>
Património	<p>13. Identificar no Regulamento os equipamentos, nomeadamente as escolas, com a correcta denominação (e.g. E1.28 área afectada à escola básica do 1º ciclo deverá ler-se área afectada à escola básica do 1º ciclo da Prageira).</p> <p>14. Rectificar a denominação do Centro de Alto Rendimento Surf. Por outro lado, alertar para o facto do Centro de Alto Rendimento não se tratar de um empreendimento turístico e como tal não poderá ser classificado como T5 (Espaços turísticos) e muito menos poderá ser convertido em estabelecimento hoteleiro, conforme proposto no Regulamento (n.º 2, art. 68).</p> <p>15. Consideramos que a área dos Santuários dos Remédios não deve estar integrada num espaço turístico, uma vez que na proposta em análise os espaços turísticos correspondem a empreendimentos turísticos, existentes ou previstos. No Regulamento refere não ser permitida a nova construção neste espaços, todavia entende-se ser necessário clarificar se é possível aplicar outros regimes de licenciamento ou comunicação.</p> <p>16. Nos conjuntos edificados com valor patrimonial encontramos, e bem a nosso ver, a referência ao Bairro dos Visconde, contudo a este caso concreto não se poderá aplicar as disposições previstas na proposta de regulamento, nomeadamente o necessário “projecto tipo a fornecer pela CMP” (n.º 7, art.16º) por não ser possível a sua aplicação dadas das características morfológicas e construtivas do bairro.</p> <p>17. Relativamente aos núcleos históricos definidos de acordo com o art. 16º da proposta de Regulamento em análise, consideramos que deverão ser alvo de Áreas de Reabilitação Urbana, sendo importante esta menção no documento em análise.</p>
Equipamentos	<p>18. Identificar o Lar Residencial propriedade da Misericórdia de Peniche, sito na Rua General Humberto Delgado.</p> <p>19. Com a previsão de transformar o espaço da Feira Mensal uma praça (espaço público), com o qual concordamos, entendemos que dever-se-á programar a localização para o</p>

	<p>futuro recinto da Feira Mensal.</p> <p>20. Tendo em conta a futura descentralização de competências, na área a programar definida por E1.33 (Aquário/oceanário) dever-se-á atender às especificidades do local para programar a possível concretização de equipamentos diversos para dar resposta à necessária ampliação do núcleo de recreio náutico para futura Marina de recreio. Nesta matéria a proposta em análise mostra-se limitadora face às necessidades futuras.</p> <p>21. Considerar a disponibilidade de espaço para possível “edificação/ampliação” de equipamento escolar na proximidade da Escola D. Luís de Ataíde.</p> <p>22. Identificar na Planta de Ordenamento e Regulamento, o espaço actual do parque aquático “sportágua” com outra denominação que não Parque de Campismo Municipal.</p> <p>23. Está por localizar os futuros equipamentos de âmbito cultural, como sejam o Museu Municipal ou o multiusos, também ficando por definir a futura rede de equipamentos culturais existentes e a criar.</p> <p>24. Deverá existir continuidade do zonamento para equipamentos desde a área posterior ao Tribunal até à frente do Hospital, subtraindo nesse espaço a área verde ou integrando-o de outra forma (por exemplo, em corredor entre o espaço de estacionamento e os equipamentos aqui mencionados).</p>
Espaços verdes	<p>25. Reestruturar o espaço verde central proposto. Deve ser equacionado em conformidade com a “alameda” central (Avenida Paulo VI). Deve apresentar uma estrutura/desenho mais uniforme, como um corredor ecológico ao longo da via, menos ramificado, por forma a valorizar fortemente este eixo central e ser de mais fácil manutenção.</p> <p>26. Dever-se-á conjugar os espaço verde central com uma área arborizada do Parque Desportivo de Vila Maria (que embora não conste da proposta merece ser equacionado).</p>
Outras infra-estruturas	<p>27. Deve ser considerada a área de estacionamento e acesso previstos no Plano de Praia para Medão/Supertubos (importa verificar outras compatibilidades com os Planos Especiais de ordenamento do Território).</p> <p>28. Uma vez que ficou determinado apresentar uma alternativa ao Parque Desportivo de Vila Maria, e esta não consta da Planta de Ordenamento, entendemos que este Parque Desportivo deve continuar a existir no local previsto no actual PDM, integrando uma nova visão para esta infra-estrutura, conciliando a sua existência com uma área arborizada para fazer de “tampão” aos ventos dominantes.</p> <p>29. Lembrar uma vez mais a necessidade de prever o aprofundamento do estudo da Rede de Transportes (Concelhia). Consideramos que a proposta é deficitária quanto a este tipo de soluções, por não prever qualquer estrutura ou equipamento. Entendemos ser necessário a previsão da rede para que se crie as necessárias infra-estruturas de apoio.</p> <p>30. Lembrar que a proposta de estacionamento para a envolvente da ESTM é claramente deficitária face às necessidades. Julgamos ser necessário encontrar uma solução de amplie o número de lugares, a par com uma solução para um equipamento de apoio a transportes coletivos.</p> <p>31. Lembrar ainda que o estacionamento junto à praia da Gamboa e Peniche de Cima não é suficiente para responder às necessidades no período do verão, e como tal defendemos que deve existir um espaço de estacionamento descentralizado na proximidade da zona de actividades económicas, com acessos facilitados que permita suprir esta necessidade.</p>
UOPG	<p>32. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas.</p> <p>33. A área do Santuário dos Remédios deve prever a delimitação de uma UOPG. Esta permitirá no futuro, por exemplo, a execução de um Plano de Salvaguarda que defina os critérios de valorização, conservação e reabilitação daquele conjunto patrimonial.</p>

<b>Atouguia da Baleia e Coimbrã</b>	
Rede viária / mobilidade activa	<p>1. Dever-se-á integrar o caminho (estrada) de ligação entre a área antiga da Coimbrã e a vila de Atouguia da Baleia, devendo considerar-se a sua integração na rede de percursos de modos suaves.</p> <p>2. Não concordamos com a proposta para construção de uma via circular ao Castelo de Atouguia da Baleia, porque julgamos ser de difícil execução (pouco exequível pela diferença de cotas), tendo em conta o custo da operação, podendo ser eventualmente uma zona de risco de cheia, por impedir a dignificação futura da Fonte de São Leonardo,</p>

	<p>mas acima de tudo por não estarmos concordantes com o desvio total do trânsito do interior da Vila de Atouguia da Baleia, em prejuízo das populações, nomeadamente da dinâmica comercial.</p> <p>3. Relativamente ao troço da EN 114 entre a Igreja de São Leonardo e a Igreja da Misericórdia, entendemos que é mais ajustado proceder-se à negociação com proprietários dos edifícios confinantes à via para promover o seu alargamento, - conforme já foi solicitado pela Junta de Freguesia de Atouguia da Baleia e já foi em certos casos promovido pela CMP – e não tendo esta EN o mesmo nível de tráfego aquando da construção do IP6, não entendemos esta prossecução na abertura de novas frentes urbanas e consequente expansão de infraestruturas.</p> <p>4. Há concordância com a necessidade de abertura de via que realizará um acesso directo entre IP6 e Ferrel, via essa que liga as traseiras do CIAB com a futura circular SUL de Atouguia da Baleia.</p> <p>5. A via proposta que liga a EN247 à área sul de Vale de Grou não se justifica face à rede existente. Interessa antes requalificar a via existente, reintegrando-a com a estrada da Seixeira, permitindo assim o “escoamento” de tráfego.</p>
Solo urbano	<p>6. Considerando H2 como área de edificação com 2 ou 3 pisos, como consta na proposta, entendemos que para o caso da vila de Atouguia Baleia não devem ser propostas manchas H2. Defende-se o máximo de 2 pisos por ser a cêrcea dominante (e.g. Bairros junto ao Casal da Cruz, traseiras do campo de futebol do GDA e área traseira do Castelo e CIAB – nesta última totalmente discordantes também face aos argumentos utilizados quanto à rede viária).</p> <p>7. Também não se vê justificação para a existência de uma classe C2 atrás da ETAR de Atouguia da Baleia, dadas as características do local, e por isso entendemos que uma classe H1 é a que mais favorece a área.</p> <p>8. Delimitar uma classe C0 para a área mais antiga da localidade de Coimbra. A proposta apresenta uma área urbana de baixa densidade.</p>
Solo rústico	<p>9. Porto de -Lobos: a frente da EN 114, entre Porto Lobos e Atouguia da Baleia corresponde nesta proposta a uma AED (Área de Edificação dispersa), todavia esta classe não é de todo compatível com a ocupação existente composta por armazéns e actividades económicas. Como o existente não é compatível com as regras de ocupação do uso do solo propostas para AED (ex. habitação e apoio agrícola), esta classe deve ser convertida em AE3 (outras espaços de actividades).</p> <p>10. Consideramos da maior importância a revisão da rede de caminhos agrícolas da freguesia de Atouguia da Baleia, com especial importância nas áreas circundantes ao IP6. Julga-se necessário prever alguns ajustamentos à rede de caminhos existente, nomeadamente para garantir atravessamentos do IP6 com a menor circulação de tractores na rede de estradas municipais alcatroadas.</p>
Património	<p>11. Identificar na Planta de Ordenamento – Atouguia da Baleia, o Castelo, a Fonte de São Leonardo e a Igreja da Misericórdia.</p>
Equipamentos	<p>12. GNR: Já foi delimitada uma unidade de execução. A área deve estar como equipamento e não como H1 como está na proposta.</p> <p>13. Identificar na Planta de Ordenamento – Atouguia da Baleia, a Escola em construção, jardim de infância e a extensão do centro de saúde.</p>
Espaços verdes	<p>14. Ausência de um espaço de lazer / verde amplo (Parque da vila, de baixa manutenção mas arborizado, que integre as encostas a norte da linha de água). Propõe-se o alargamento consideravelmente para a área proposta em V1 no sentido de tirar partido da proximidade da linha de água e do actual parque de merendas (a valorizar).</p>
Outras infra-estruturas	
UOPG	<p>15. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas</p>

<b>Ferrel e Casais do Baleal</b>	
Rede viária /	<p>1. A via proposta a Norte de Ferrel deverá ser desenhada em continuidade, para permitir ser alternativa ao tráfego de atravessamento. A proposta apresenta duas vias que não se</p>

mobilidade activa	tocam, e por isso julgamos existirem todas as condições para as unificar numa só via, dada a disponibilidade territorial.
Solo urbano	<p>2. Em Ferrel, a área de actividades económicas apresenta integradas áreas habitacionais, sendo que na proposta de Regulamento não há disposições para este tipo de usos, portanto interessa remover as habitações desta classe de espaços ou então enquadrar as mesmas com normas específicas.</p> <p>3. Na área do Sol Village I existe um espaço verde contínuo à via de circulação, com dimensão e características para estar referenciado na Planta de Ordenamento, por forma a clarificar os espaços de carácter verde e não edificatório.</p> <p>4. Relativamente aos Espaços Turísticos T6 (Balealcoop) e T7 (colónia de férias PSP) a proposta prevê a possibilidade de alterar as características destes empreendimentos turísticos convertendo-os em estabelecimentos hoteleiros, conforme proposto no Regulamento (n.º 2, art. 68), embora não estejam descritas quais regras ou normas edificatórias relativas a estes espaços. A considerar-se esta possibilidade julgamos ser necessário definir parâmetros.</p> <p>5. Relativamente ao uso do solo urbano na área do Baleal, entendemos que a proposta não é integradora das vontades das partes, tendo em conta o desenvolvimento das negociações (falhadas) para no passado ter ali constituído a desejada Unidade de Execução. Perante tais circunstâncias julga-se necessário rever a proposta quanto aos aspectos que não mereceram acordo da partes. Não consideramos benéfica, e por isso não concordamos, com a submissão desta proposta de PDM forçando aos desenho proposto na anterior Unidade de execução.</p>
Solo rústico	6. Identificámos que para as áreas de edificação dispersa previstas a Sudeste e Sudoeste de Ferrel não é possível concretizar novas construções face às disposições do regulamento, e tendo em conta a dimensão das propriedades.
Património	7. Identificar o património que não consta da Planta de Ordenamento, a saber: Escola básica, biblioteca e futura Casa da cultura.
Equipamentos	<p>8. Identificar os equipamentos que não constam da Planta de Ordenamento, a saber: Associação, Jardim Infantil e Parque de campismo (Casal dos Ratolas).</p> <p>9. Prever na Planta de Ordenamento a ampliação máxima para o Cemitério de Ferrel.</p>
Espaços verdes	10. Face à quantidade de área urbana consolidada ou a consolidar nos aglomerados de Ferrel e Casais do Baleal, entendemos que a área verde proposta é deficitária. Poderá ser alargada a V1 proposta ou ser equacionado um local adicional para a criação de uma área verde em Ferrel, por exemplo com proximidade à rede de modos suaves.
Outras infra-estruturas	<p>11. Consideramos ser benéfico que exista uma pequena e diminuta área de estacionamento, na zona do Casal dos Ratolas (extremo Norte da área de baixa densidade de Ferrel), para servir o público que ali poderá deixar o automóvel para usufruir da rede de modos suaves. Uma vez que a área urbana consolidada está longe deste local, torna-se importante esta infraestrutura para ordenar o estacionamento.</p> <p>12. Dever-se-á prever um meio alternativo de transporte colectivo que suprima a necessidade de levar o automóvel até às diferentes praias do eixo Peniche-Baleal. Neste particular somos defensores da criação de uma linha de eléctrico ou outro transporte em carril, acoplada à estrada Peniche - Baleal, que permite deslocar um fluxo grande de pessoas entre dois pontos, como o parque de campismo municipal ou hotéis e área do redondo do Baleal (à semelhança do que acontece em Sintra com a linha até à praia das maçãs).</p>
UOPG	13. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas

<b>Serra D'El Rei e Casais Mestre Mendo</b>	
Rede viária / mobilidade activa	1. Não concordamos com a proposta para construção de uma via (desvio) do trânsito que circula entre Serra D'El Rei e o Báltico, pelos motivos anteriormente referidos para as restantes localidades, nomeadamente pelo desvio do pouco tráfego e porque entendemos ser prejudicial para a dinâmica comercial/empresarial desta vila.
Solo urbano	2. A Serra D'El Rei deve ter nos seus espaços urbanos forma de definição do desenho urbano – estruturar o tecido urbano, uma vez que se tratam de áreas com grande extensão (referimo-nos aos espaços urbanos H1 sobrantes a norte e a sul da EN 114). Em ambas as áreas devem existir áreas verdes do tipo V1, na proximidade da classe C0.

Solo rústico	<p>3. Considerar a possibilidade de prever uma área de actividades económicas no final da Rua do Aterro, onde actualmente existe uma vasta área de solo impermeabilizado e com armazéns edificados (substituindo desta forma a prevista área de actividades económicas prevista para a zona da cerâmica e nunca concretizada pelos encargos com ETAR e estação elevatória). Aqui a proximidade ao Báltico possibilitaria o incremento deste pólo comercial.</p> <p>4. Relativamente a armazéns comerciais edificados em espaço agrícola (listagem solicitada, entregue mas nada conclusiva) verifica-se existir a possibilidade destes não terem licenças de utilização, porque a actividade não é compatível com a classe de espaço. Para estes casos é preciso encontrar uma solução, e sendo difícil diagnosticar os armazéns em presença, dever-se-á prever no regulamento quais disposições que possam no futuro dar resposta a esta incongruência que resultará aquando da entrada em vigor deste PDM.</p> <p>5. As áreas de edificação dispersa em Casais Mestre Mendo podem constituir uma falsa expectativa nos proprietários dos prédios afectos, porque embora integrem uma vasta área, as regras e disposições prevista no regulamento dificilmente permitirão a edificabilidade, ainda mais no caso destas propriedades que não constituídas por “tirinhas”. Dever-se-á rever tais disposições.</p>
Património	6. Identificar na Planta de Ordenamento o património, a saber: Paço da Serra D’el Rei, igreja matriz, escola básica e jardim de infância.
Equipamentos	7. Identificar na Planta de Ordenamento os equipamentos, a saber: Associação, Centro de dia, extensão do posto de saúde.
Espaços verdes	8. Para a Serra D’El Rei, consideramos que o espaço verde proposto (V1) não tem sentido estar na periferia do tecido urbano, sendo preferível acolher este espaços verde nas imediações do C0, no meio do aglomerado urbano, ou perspectivá-lo como um espaço canal e diluído ao longo de uma faixa de terrenos.
Outras infra-estruturas	9. Para a Serra D’El Rei, consideramos que o estacionamento proposto (I3) está sobredimensionado, para o local que está proposto. Existe escassez de estacionamento, mas defendemos que a solução passa por adquirir prédios dentro da zona consolidada e perto dos serviços e comércio. Entendemos que o estacionamento central desta vila deve estar a nascente do C0 onde há disponibilidade de terrenos
UOPG	10. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas

	<b>Consolação, Casal Moinho, Lugar da Estrada, Geraldês, Casais do Júlio e São Bernardino</b>
Rede viária / mobilidade activa	<p>1. Relativamente ao Lugar da Estrada, sugerimos a alteração do troço proposto que liga o nó que vem do Casal Moinho e a via de acesso à praia da Consolação, por forma a evitar passar essa via nos terrenos do parque de campismo. Existe um outro espaço urbano para fazer este entroncamento e não ter por isso de reduzir a área do parque de campismo que é a principal fonte de rendimento daquela associação.</p> <p>2. No Lugar da Estrada, como nos demais aglomerados e áreas classificadas de C0 deverá o espaço público pedonal integrar circulação automóvel condicionada, e estas disposições devem estar de forma clara e inequívoca previstas no regulamento.</p>
Solo urbano	<p>3. No ILgar da Estrada, a área classificada de C0 deve ter no máximo edificação não superior e H1. Isto aplica-se em todos os C0 propostos. Como excepções podem considerar-se estes espaços Peniche, na Consolação ou no Baleal (verificar caso a caso).</p> <p>4. Para o Lugar da Estrada não concordamos com a classificação C2 pelas características definidas (bandas contínuas com actividades terciárias no R/C), pelo menos para o local previsto, por se posicionar numa zona praticamente no extremo do núcleo urbano.</p> <p>5. Ainda para o Lugar da Estrada, sugerimos reavaliar a área de edificação dispersa, pois a proposta parece ser exequível com as regras definidas. Propomos antes alargar o H (que está como H2 e deveria estar como H1) ao longo da Rua das Flores, uma vez que esta via parece já estar infraestruturada.</p> <p>6. Na Consolação, o regulamento não prevê parâmetros de edificabilidade para o espaço turístico T23, sendo que apenas surge a referência “a manter”. Deverá existir margem para edificar para apoio à atividade, se estas decorrerem da lei.</p> <p>7. Relativamente a São Bernardino, equacionar C2 junto à arriba dada a fragilidade da mesma.</p>

	<p>Dever-se-á ter em conta que as construções de primeira linha desta envolvente não têm mais de um piso. Saber ainda se esta propriedade é municipal.</p> <p>8. No limite da área urbana de São Bernardino (a Norte) detectou-se a existência de compromissos assumidos (em construção) que não constam da planta, estando por isso esse limite do urbano em ampla desconformidade com o existente.</p>
Solo rústico	<p>9. Relativamente ao Campo de golfe descrito em T23 dever-se-á verificar a sua situação face ao POC, e também a actualidade desta informação e da sua existência uma vez que não consta da listagem nacional de Campos de Golfe.</p> <p>10. A edificação da Quinta do Gato Cinzento aparece na Planta de Ordenamento classificada (pintada) como área de edificação dispersa. Julga-se ser um lapso.</p> <p>11. Os limites das categorias de espaço devem ter em conta, sempre que possível as edificações, os caminhos, etc. Não se compreende que uma mesma construção esteja simultaneamente em parte H1 e outra UBD (veja-se o exemplo em Gerales).</p>
Património	
Equipamentos	<p>12. Relativamente a Gerales, nomeadamente ao E.5.11 (área a programar pode ser para polidesportivo), sendo uma área a programar dever-se-á clarificar o uso e parâmetros urbanísticos. As mesmas considerações para outras situações semelhantes.</p> <p>13. Identificar na Planta de Ordenamento – Gerales, os equipamentos me falta, a saber: futuros Centro de dia + SAP de Gerales, por ser um compromisso assumido, com projecto aprovado.</p> <p>14. Identificar na Planta de Ordenamento a área de serviço para autocaravanas a criar no Casal Moinho, tendo em conta que o descrito no artigo 70º não se adequa aquela situação concreta, uma vez que o projecto existente é de uma área de serviço / de acolhimento (os parques estão associados a uma tipologia de ET, não sendo o caso).</p> <p>15. Está ainda por identificar os locais afectos à prática do autocaravanismo no Concelho, assim como determinar a rede de parques de campismo e caravanismo (novas alternativas) e áreas de serviço para autocaravanas.</p>
Espaços verdes	<p>16. Relativamente aos espaços verdes do Lugar da Estrada, entendemos que deverá ser realocado o espaço verde proposto para uma área junto ao C0. Não concordamos com espaços verdes de uso público em zona periféricas, sendo benéfico estarem junto às centralidades existentes e não existirem em áreas por urbanizar/edificar, sobretudo quando não há alternativas.</p>
Outras infra-estruturas	<p>17. Para o Lugar da Estrada propomos a criação de uma faixa lateral à via que liga o Lugar da Estrada à Consolação, para integração de um equipamento desportivo e de lazer, denominado circuito urbano de manutenção (para utilizadores seniores obriga a maior proximidade).</p>
UOPG	<p>18. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas.</p>

<b>Bufarda, Alto do Veríssimo, Casal do Alto Foz</b>	
Rede viária / mobilidade activa	<p>1. Em relação à proposta da via que passa a Oeste da EN 247, junto ao Alto do Veríssimo, consideramos que não se justifica a sua exequibilidade face ao tráfego automóvel existente. Neste troço localizam-se sediadas várias actividades económicas cuja dinâmica depende da circulação automóvel (e.g. estabelecimentos de restauração e bebidas). Entendemos que a solução passa por reforçar as condições de segurança do troço existente, nomeadamente com a execução de passeios, limitadores de velocidade, estacionamento demarcado, com eventualmente colocação de semáforos no cruzamento onde se verificam maiores constrangimentos (no período do verão). Declinamos também por razões de racionalidade económica. Por outro lado, a via proposta levaria à desafectação de parcelas em RAN e REN, segundo o PDM em vigor. A ocupação dessas parcelas tem uma utilização agrícola activa..</p>
Solo urbano	
Solo rústico	<p>2. Entendemos que na Bufarda a área de edificação dispersa poderá estar sobredimensionada e a área urbana de baixa densidade deverá ser reanalisada face à disponibilidade e aos espaços vazios que estão na malha urbana consolidada. Além</p>

	<p>disso, existem muitos imóveis devolutos. Deverá existir um compromisso entre a nova construção e a requalificação / revitalização dos espaços existentes.</p> <p>3. Relativamente a armazéns comerciais edificados em espaço agrícola (listagem solicitada, entregue mas nada conclusiva) verifica-se existir a possibilidade destes não terem licenças de utilização, porque a actividade não é compatível com a classe de espaço. Para estes casos é preciso encontrar uma solução, e sendo difícil diagnosticar os armazéns em presença, dever-se-á prever no regulamento quais disposições que possam no futuro dar resposta a esta incongruência que resultará aquando da entrada em vigor deste PDM.</p>
Património	
Equipamentos	4. Identificar na Planta de Ordenamento – Bufarda, o Centro de Dia e de Noite / SAD, a área de estacionamento de apoio à feira mensal da Bufarda, o Campo de Futebol e os lavadouros (por exemplo no inventário patrimonial) desta localidade.
Espaços verdes	5. Entendemos que para a Bufarda é necessário procurar uma alternativa central para o espaço verde, que se localize junto aos equipamentos existentes. A proposta em análise prevê um espaço verde numa estrada de acesso é condicionado (pelas características da via), não tem estacionamento e a morfologia do terreno não é satisfatória face à ocupação.
Outras infra-estruturas	
UOPG	6. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas.

	<b>Ribafria e Bolhos</b>
Rede viária / mobilidade activa	1. Relativamente aos Bolhos não concordamos com a construção de via circular pelos argumentos aduzidos nas restantes situações, sendo para este caso ainda mais gravoso dada a dimensão reduzida e o carácter periférico deste aglomerado.
Solo urbano	
Solo rústico	<p>2. Relativamente à área de edificação dispersa dos Bolhos, dever-se-á avaliar a sua dimensão e portanto pertinência.</p> <p>3. A proposta para Carnide, Paço e Carqueija integra toda a área em solo rústico. Lembramos que actualmente estes aglomerados têm áreas urbanas não edificadas que se vêem como necessárias para a correta estruturação daqueles núcleos. Julgamos que a solução passa por criar uma nova subcategoria de aglomerados rurais, diferentes do aglomerados urbanos, e criar directrizes próprias.</p> <p>4. Para o núcleo da Carqueija aparece como condicionante a não permissão para construção nova, todavia dever-se-á clarificar a questão relativamente aos restantes regimes de licenciamento.</p>
Património	5. Alertar que no caso dos Bolhos, a escola básica que é actualmente utilizada por uma colectividade (rancho) aparece na Planta de Ordenamento classificada como C2. Julga-se ser um lapso.
Equipamentos	6. Identificar na Planta de Ordenamento os equipamentos, a saber: Campo de futebol de Ribafria e Equipamento cultural e desportivo (Paço).
Espaços verdes	
Outras infra-estruturas	7. Neste como em outras áreas do concelho existem estufas em áreas que se vão classificar de agrícolas de conservação. Assim, tendo em conta as orientações no regulamento em análise, para este tipo de classificação, não será possível a sua manutenção. Alertar para o facto de na zona Sul do concelho (e.g. Carnide) existirem muitas estufas, de considerável dimensão, que nem sequer estão marcadas na Planta de Ordenamento.
UOPG	



	<b>Reinaldes e Casais Brancos</b>
Rede viária / mobilidade ativa	
Solo urbano	1. Relativamente a Reinaldes dever-se-á ajustar o limite da área urbana de baixa densidade ao loteamento (compromisso assumido) parcialmente infra-estruturado, localizado junto à igreja de Reinaldes.
Solo rústico	2. Para os aglomerados Casal Fetal, Casal Faisca, entre outros, dever-se-á criar uma nova subcategoria de aglomerados rurais, com normativo próprio uma vez que todos aparecem classificados em solo rústico, onde as normas para o solo rústico dão pouca ou nenhuma margem de manobra em termos de gestão urbanística.
Património	
Equipamentos	
Espaços verdes	
Outras infraestruturas	
UOPG	