

## Contributos para a Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM – Peniche) (2019-2030)

Júlio Coelho<sup>1</sup>

### Introdução:

Ao abrigo da legislação em vigor e dos princípios nela inseridos, a presente proposta de contributos pretende ir ao encontro de algumas das expectativas dos munícipes de Peniche, no sentido de poder contribuir para o desenvolvimento do Concelho de forma equilibrada, dinamizadora, estimulante e exemplificativa, de modo a que os níveis de bem-estar e de qualidade de vida dos residentes e dos visitantes sejam melhoradas.

Da discussão tida em reunião de Câmara do passado dia 10 de setembro de 2018, ficou determinado que se poderiam apresentar alguns contributos no sentido de melhorar uma proposta de PDM desenvolvida pela equipa técnica responsável, liderada pelo Prof. Jorge Carvalho. Neste sentido, a principal preocupação desta proposta de contributos visa um documento final que não condicione as opções políticas presentes nem as futuras, ainda que eventualmente diferentes. Ou seja, que a versão final do PDM resulte num conjunto de orientações que permitam atingir determinados objetivos de desenvolvimento, que sejam consensuais, onde as diferentes políticas se distingam na forma e meios para os atingir, mas não na substância desses mesmos objetivos. Essa diferença deve consistir na ordem de prioridade na implementação do PDM, que cada força política entenda como mais adequada. Um PDM não deve ser um documento político, em si, mas antes deve alojar diferentes opções políticas de desenvolvimento, consoante as épocas a que reportam. Todos queremos mais e melhor bem-estar e qualidade de vida para as nossas populações e estas também se obtém através do ordenamento do território e do desenvolvimento urbano.

A proposta apresentada pela equipa responsável, tal como foi dito na reunião camarária supra indicada, vai um pouco mais além do que um Plano Diretor, pois pelo detalhe que encerra, chega a atingir o nível de Plano de Urbanização. Esta opção não sendo inconveniente, pode ser perigosa, pois, define à partida, as regras de edificação, que se por um lado, ajudará na tomada de decisão e evitará que estas sejam casuísticas ou aleatórias, por outro lado, condiciona evoluções e dinâmicas futuras, considerando que a vigência deste tipo de documentos é sempre de longo, ou muito longo, prazo.

Tratando-se de uma revisão de um Plano é de todo aconselhável que se procure “melhorar” e não “fazer tudo de novo”. Deve-se poder alojar os casos que agora se apresentam de difícil decisão, ou inclusive, que sejam considerados indesejados ou que possam conter alguma ilegalidade, muitas das vezes irremediável (Lei nº 31/2014, art.º 2 m)) e deve-se garantir as expectativas criadas anteriormente (Lei nº 31/2014, art.º 17, nº 1). Ao mesmo tempo, deve definir de forma clara, coerente, equilibrada o futuro da região, em defesa dos princípios constitucionais básicos da igualdade e da transparência.

---

<sup>1</sup> Vereador em Substituição pela bancada do PSD

Em regra, sabemos que os conflitos resultantes quer na discussão destes Planos Diretores, quer na sua aplicação, centram-se na diferenciação entre o que é “solo rústico” e o que é “solo urbano”, pois é aqui que reside o foco da edificabilidade e do respetivo desenvolvimento e ordenamento dos espaços, e em particular dos espaços urbanos. Por isso, é neste ponto que nos iremos focar. A própria legislação nacional sublinha este aspeto.

É comum ouvir-se que o modelo de desenvolvimento que decorreu até ao início da última grande crise de 2008-2016, “caducou”, até porque foi a causadora dessa mesma crise. Na verdade, esse modelo assentou no acesso facilitado ao crédito bancário, que levou, por parte da esfera privada, à aquisição de pequenas parcelas de terrenos devolutos e de baixo valor, praticada pelos grandes empresários, de modo a constituírem grandes áreas para edificações concentradas em bairros para as classes médias. O seu poder negocial permitiu-lhes construções que resultaram em zonas edificadas desligadas entre si, aglomerações habitacionais inadequadas e, conseqüentemente, uma rede rodoviária desconexa, inacabada e desregulada. A esfera pública praticou o mesmo procedimento, mas para a edificação de bairros para as classes mais baixas. De fora, ficam sempre as classes economicamente mais abastadas, pelo facto de mais facilmente poderem escolher as suas habitações sem estarem condicionados ao fator preço. Por conseguinte, deve o Novo Plano Diretor Municipal dar claras indicações quanto ao novo modelo de desenvolvimento urbano a implementar, que deve estar assente na pequena propriedade, na valorização de prédios de baixo valor, em proveito próprio, evitando relações especulativas de negócios de contrapartida (Lei nº 31/2014, art.º 2º b)), onde o pequeno proprietário acaba sempre por ser penalizado. Até aqui temos estado em presença de um modelo de desenvolvimento suportado pelo grande poder económico, sendo esse o seu exclusivo beneficiado. Devemos ser capazes de criar um modelo que estimule a poupança e a pequena propriedade, para quem queira seguir esse caminho, permitindo que os benefícios de bem-estar e qualidade de vida possam também atingir classes mais baixas ou menos abastadas economicamente. A ocupação dos espaços devolutos e seu aproveitamento e reclassificação são fundamentais para a segurança e o desenvolvimento equilibrado do espaço.

Dito isto, há que recuperar algumas orientações determinadas na lei, que fazem o enquadramento dos Planos Diretores Municipais, para que os contributos agora apresentados possam ser devidamente sustentados.

O Código Civil (atualizado: Lei nº 48/2018, de 14 de agosto), na secção sobre o “fracionamento e emparcelamento de prédios rústicos”, determina:

- No seu art.º 1376º, nº 1, que “os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona de país (...);
- No seu art.º 1377º a), que “a proibição de fracionamento não é aplicável a terrenos que de destinam a algum fim que não seja a cultura”;
- No seu art.º 1382º, nº 1, que “Chama-se emparcelamento o conjunto de operações de remodelação predial destinadas a pôr termo à fragmentação e dispersão dos prédios rústicos pertencentes ao mesmo titular, com o fim de melhorar as condições técnicas e económicas da exploração agrícola”.

A Lei nº 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo), determina:

- No seu art.º 2º a), que a política pública dos solos deve “valorizar as potencialidades do solo”;
- No seu art.º 2º b), que a política pública dos solos deve “(...) organizar com eficiência o mercado fundiário, tendo em vista evitar a especulação imobiliária e as práticas lesivas do interesse geral”;
- No seu art.º 2º f), que a política pública dos solos deve “salvaguardar e valorizar a identidade do território (...) promovendo a qualidade de vida das populações”;
- No seu art.º 2º g), que a política dos solos deve “(...) modernizar os centros urbanos (...)”;
- No seu art.º 2º h), que a política dos solos deve “promover a valorização do património (...)”
- No seu art.º 2º j), que a política pública dos solos deve “prevenir riscos coletivos e reduzir os seus efeitos nas pessoas e bens”;
- No seu art.º 2º m), que a política pública dos solos deve “regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal”;
- No seu art.º 8º, nº 2 c), que as autarquias locais devem “garantir o uso do solo, de acordo com o desenvolvimento sustentável e de modo a prevenir a sua degradação”;
- No seu art.º 10º, nº 2 b), quanto à classificação e qualificação dos solos, que o “solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação”;
- No seu art.º 10º, nº 3, que “a classificação e reclassificação do solo como urbano traduzem uma opção de planeamento”;
- No seu art.º 17, nº 1, que “o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados só pode ter lugar nos casos expressamente previstos na lei ou nos planos territoriais aplicáveis e mediante o pagamento de compensação ou de indemnização”;
- No seu art.º 19º, nº 3 b), que as autarquias locais podem promover a reestruturação da propriedade “viabilizando a reconfiguração de limites cadastrais de terrenos”
- No seu art.º 20º, nº 1, que “o uso do solo é definido exclusivamente pelos planos territoriais de âmbito municipal através da definição de áreas de construção ou, na impossibilidade dessa definição, pela aplicação de parâmetros e índices quantitativos e qualitativos, de aproveitamento ou de edificabilidade”;
- No seu art.º 34º estão previstas “as expropriações por utilidade pública”;
- No seu art.º 35º está prevista “a venda forçada”;
- No seu art.º 37º a), que a gestão territorial deve ter como objetivo “a melhoria das condições de vida e de trabalho das populações”;
- No seu art.º 37º e), que a gestão territorial deve ter como objetivo “a adequação dos níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida (...)”;
- No seu art.º 49º, nº 5, que “os planos territoriais de âmbito municipal são elaborados pela câmara municipal e aprovados pela assembleia municipal”;

- No seu art.º 55º, a diferenciação da prática política, onde compete aos diferentes poderes políticos vigentes a opção entre uma prática sistemática (ou ordenada) e uma prática não sistemática (ou casuística), não obrigando a nenhuma, em particular.

O DL nº 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) determina:

- No seu preâmbulo recomenda que se apurem os indicadores demográficos e de mercado para sustentar a viabilidade da transformação de “solo rústico” em “solo urbano”;
- No seu art.º 7º, nº 2, o direito à impugnação por parte dos particulares, em defesa das suas garantias;
- No seu art.º 13º, a necessidade dos planos territoriais delimitarem as áreas perigosas e de risco, desenvolvendo e concretizando-as;
- No seu art.º 18º, nº 1, que os planos devem determinar os objetivos quantitativos e qualitativos que asseguram a coerência e a sustentabilidade do sistema urbano;
- No seu art.º 18º, nº 2 b), que os planos devem estabelecer os parâmetros de ocupação e de utilização do solo adequados à concretização do modelo de desenvolvimento urbano adotado;
- No seu art.º 70º, que “o regime do uso do solo estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo e é definido nos planos municipais, através da classificação e da qualificação do solo”;
- No seu art.º 71º, nº 2 a), que se deve considerar, como solo urbano “o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação” e na sua b), como solo rústico “aquele com reconhecida aptidão agrícola, pecuária, florestal, de recursos naturais, geológicos, energéticos ou destinados a espaço natural, cultural, de turismo, recreio e lazer ou ainda, à proteção de riscos”;
- No seu art.º 74º, nº 2, que “a qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a suscetibilidade de urbanização ou de edificação”;
- No seu art.º 75º i), que os planos devem estabelecer “os parâmetros de uso do solo”;
- No seu art.º 96º, nº 1 b), que o plano diretor municipal (PDM) defina “os objetivos de desenvolvimento económico local e as medidas de intervenção no mercado dos solos”; na d), que o PDM proceda à “referenciação espacial dos usos e das atividades, nomeadamente através da definição das classes e das categorias espaciais”; na f), que proceda à qualificação do “solo rústico” garantindo o desenvolvimento agrícola e florestal; na k) que especifique os índices, indicadores e parâmetros de natureza supletiva aplicáveis aos planos de urbanização e de pormenor na ausência nestes;
- No seu art.º 162º, nº 2, que “o fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecidos”.

**Nota prévia:**

Os contributos agora apresentados têm como base de apreciação apenas a península de Peniche, apresentada na proposta de PDM no art.º 9, nº 1 a), como Unidade Territorial “Cidade de Peniche”, complementada no art.º 11º, nº 2 a), como “O Grande Polo Municipal”, sendo certo que muitas das preocupações, agora apresentadas, também se aplicam às outras Unidades Territoriais do Concelho.

É certo que os contributos agora apresentados ficam longe da abrangência do documento em apreciação, sendo por isso, sujeito a eventuais contributos posteriores.

**Contributos (o articulado indicado é referente ao PDM em discussão, salvo indicação em contrário):**

1. No Plano de Ordenamento verifica-se que existe um espaço “a não ocupar” entre a localização dos hotéis e a zona do parque de campismo municipal (entrada da cidade), sendo que parece que se poderia fechar toda essa zona para fins turísticos. Qual a razão?
2. No Plano de Ordenamento e pelo art.º 68º, nº 5, verifica-se a existência futura de um espaço turístico, junto ao Santuário dos Remédios, sem que haja qualquer motivo para o efeito, para mais estando junto a uma instituição de ensino e estando altamente condicionado em termos de edificação. Resta saber se este espaço turístico cumpre com os requisitos descritos na versão atual do PDM. Qual a razão?
3. No Plano de Ordenamento verifica-se que de futuro deixará de ser possível a circulação automóvel junto ao Cabo Carvoeiro e sem um espaço de estacionamento significativo. Sabendo nós que muitas das visitas são de pessoas idosas com alguma dificuldade de locomoção, e a tendência será de aumentar este segmento, seria aconselhável uma solução de maior proximidade ao local referido. Qual a razão?
4. No Plano de Ordenamento verifica-se que junto à Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar não se prevê espaço para estacionamento, que o principal acesso fica afastado da via principal e nem sequer está contemplado uma via de acesso que atualmente está em construção. Qual a Razão?
5. No Plano de Ordenamento verifica-se que uma das principais instituições públicas do Concelho, a Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar, fica separada da malha urbana da cidade, ficando assim isolada, como que num enclave e, por conseguinte, sem poder potenciar a sua existência na economia local e nas novas dinâmicas sociais. De futuro os estudantes terão que continuar a percorrer centenas de metros a pé através de espaço abandonado, degradado e sem segurança. Qual a razão?
6. No Plano de Ordenamento verifica-se que toda a zona exterior da muralha, se mantém como zona industrial, quando se deveria prever que de futuro poderá haver, em sede de delegação de competências para os municípios, competências delegadas sobre os portos e, por conseguinte, poder a Câmara Municipal intervir no arranjo do espaço industrial, de natureza piscatória, dentro da zona portuária. Por outro lado, também deveria servir como estímulo à instalação e deslocalização das indústrias para o Vale do Grou, incluindo as atividades oficinais da própria Câmara Municipal. Qual a razão?
7. No Plano de Ordenamento verifica-se que cerca de 1/3 do espaço da cidade está reservado para “solo rústico” como se fosse possível ou previsível dar cumprimento ao estipulado no art.º 71º, nº 2 a) e b) (DL nº 80/2015) e contrariando o estipulado nos

- art.º 2º a), f), g), h), j) e m) e também dos art.º 8, nº 2 c) e art.º 10º, nº 2 b) (Lei nº 31/2014). Este espaço deveria ficar reservado para futura expansão urbana, num modelo moderno, adequado aos novos tempos e diferenciador. Qual a razão?
8. No Plano de Ordenamento verifica-se a existência futura de apenas 2 vias estruturantes, dentro da cidade, sendo uma longitudinal sem qualquer possibilidade de cruzamento transversal (estas vias deveriam servir para aproximar e não para afastar pontos espaciais!). Qual a razão?
  9. No Plano de Ordenamento verifica-se também que a via estruturante longitudinal prevista para a cidade fará ao longo de todo o seu lado Norte/Noroeste, fronteira com “solo rústico” e do seu lado Sul/Sudoeste, o mesmo irá acontecer em cerca de 1/3 do seu trajeto. Assim sendo, perde-se automaticamente o seu efeito dinamizador (A abertura de novas vias deve servir para ligar pontos no espaço, mas também para dinamizar as suas áreas envolventes e criar novas mobilidades laterais!). Qual a razão?
  10. No art.º 7º, nº 4 a) - “valorização do espaço”: fica excluído o que de melhor Peniche tem que é a “Costa Norte/Noroeste Atlântica” e parte da “Costa Sul/Sudoeste Atlântica”. Não se prevendo qualquer instalação de apoio e suporte aos visitantes, ao longo de toda a costa. Obrigando-os a trajetos pedonais extensos para usufruir da paisagem, quando sabemos o tipo de clima que predomina nesta zona. Qual a razão?
  11. No art.º 7º, nº 4 c) – “atração de residentes”: sem que se vislumbre no documento qualquer atração para novos residentes. Qual a razão?
  12. No art.º 11º, nº 1 – “polarização do território envolvente”: na cidade, a divisão territorial proposta contraria esta pretensão (cruza-se com o ponto 6 e 21). Por que razão não se aproveita esta revisão do PDM para, de uma vez por todas, promover um novo modelo de desenvolvimento urbano, permitindo a sua expansão dentro de limites razoáveis e exequíveis, atribuindo valor ao território, quer para os munícipes, quer para o município, através do aumento da receita fiscal. Para mais quando a lei dá abertura nesse sentido (Lei nº 31/2014, art.º 19º, nº 3 b), art.º 20º, nº 1; DL nº 80/2015, art.º 18º, nº 2 b), art.º 70º, art.º 74º, nº 2, art.º 162º, nº 2). Qual a razão?
  13. No art.º 12º - “rede rodoviária”: estão excluídos da rede de intervenção, aquilo que hoje são travessas ou caminhos de ligação transversal da península, fundamentais para futura mobilidade e acessibilidade rápida em caso de catástrofe ou acidente, ou até mesmo de lazer (supostamente, considerados como caminhos militares!). Qual a razão?
  14. No art.º 12º - “rede rodoviária”: as exigências de largura de via e respetivos espaços de estacionamento associados aos prédios contíguos (mesmo em espaço não urbano) parecem ser mais uma forte condicionante à concretização da mesma. Qual a razão?
  15. No art.º 13º - rede de mobilidade ativa”: não se apresenta qualquer travessia transversal da península (observando o plano de ordenamento). Os caminhos referidos no ponto 13, bem poderiam ser aqui integrados. Qual a razão?
  16. No art.º 13º - “rede de mobilidade ativa”: como se pode alojar ou atualizar a atual via pedonal/ciclável Peniche-Baleal (não se identifica tal no Plano de Ordenamento). Qual a razão?
  17. No art.º 29º - “vias propostas”: a limitação de edificação imposta de 40m para cada um dos lados das novas vias, ao incluir as vias estruturantes da cidade anula o efeito de valorização do território, que as mesmas deveriam ter. Qual a razão?

18. No art.º 36º, nº 4 – “categoria de solos”: classificar um núcleo central da cidade como “urbano/rural” é desconhecer a realidade, pois, o espaço indicado, de rural nada tem há largas dezenas de anos, nem voltará a ter. O espaço em causa deveria ser classificado de “urbano/abandonado”. Por outro lado, atribuir uma classificação mista, não prevista na lei, só acaba por complicar a interpretação de algumas das soluções propostas, não acrescentando nada ao já indicado, no art.º 35º, por isso parece ser redundante;
19. (ainda assim, uma nota) No art.º 36º, nº 4 b) – “categorias de solos”: não se percebe a pertinência de se chamar de RED às áreas de Edificação Dispersa, pois, as áreas Urbanas de Baixa Densidade são identificadas por áreas (UBD). Assim propõe-se que se identifique a primeira apenas por área (ED). Qual a razão? Contudo, esta nota clarificadora das definições deve ser introduzida no art.º 35º;
20. No art.º 50º, nº 4 – “empreendimentos turísticos em espaço rural”: dizer que só em áreas superiores a 100ha se pode investir para esse fim, é o mesmo que dizer que neste Concelho nunca teremos empreendimentos turísticos de natureza rural. Qual a razão?
21. Nos art.ºs 52º, 53º, 54º, 55º, 56º, 83º, 84º e 85º “áreas de edificação dispersa” e “espaços urbanos de baixa densidade” (cruza-se com o ponto 7): os limites impostos não são concordantes com a realidade e irão promover o reforço do grande capital, que com o seu poder negocial poderá conseguir intervir no terreno. Contudo, mesmo esses, dadas as condicionantes existentes, dificilmente o farão a não ser por questões especulativas. Falar em prédios com área superior a 1ha, nuns casos a 3,5ha e noutros casos de 5ha (como se estivéssemos em zona de grande extensão agrícola, do tipo de paisagem alentejana!), só revela uma de duas: ou se diz que se pode edificar, mas na verdade não se pode e tratam-se de normas falsas; ou se procura promover os grandes construtores em prejuízo do pequeno proprietário e da pequena construção familiar. Na verdade, estaremos a promover o reforço do poder negocial dos grandes construtores junto da Câmara Municipal. Com que intensão? Mais uma vez não se está a aproveitar o que a lei permite fazer em termos de ordenamento do território (CC art.º 1376º, nº 1 e 1377º a); Lei nº 31/2014, art.º 8º, nº 2 c), art.º 19º, nº 3 b), art.º 20º, nº 1; DL nº 80/2015, art.º 70º, art.º 74º, nº 2, art.º 162º, nº 2). Estamos a promover a desvalorização do território, a concentração fundiária e o abandono das terras, tudo no sentido contrário do que se devia fazer! Os prédios existentes dentro do perímetro da cidade de Peniche, têm na sua grande maioria, uma área manifestamente inferior ao indicado nesta proposta do PDM. Muitos já estão em regime de herança onde as parcelas individuais são reduzidas e nada valem como estão. Há que fazer alguma coisa para valorizar a propriedade! Caso contrário, fará com que os seus proprietários continuem a deixá-los ao abandono, com os consequentes riscos de insegurança, marginalidade e falta de limpeza. Haver mais edificação, não é por princípio mau, pois se esta for devidamente controlada irá trazer o reaproveitamento das terras, a sua valorização, pessoal e económica, a sua limpeza e a fixação de novos segmentos populacionais. Por outro lado, o seu uso frequente fará reduzir os fenómenos de marginalidade, de invasão e de ocupação indevida dos espaços alheios. Por outro lado, ainda, excluir, por princípio, a intervenção pública na construção de infraestruturas e impedir a facilitação da mobilidade só irá agravar o

que anteriormente ficou dito. Por isso, seria importante, para a evolução equilibrada da Cidade de Peniche, que toda esta zona abrangida pelo “solo rústico”, dentro do seu perímetro, seja reequacionada em termos de classificação e de uso futuro. Tratando-se do perímetro da Cidade e considerada como Unidade Territorial autónoma, sugere-se que passe a ser classificada como “solo urbano”, mas de “Área Urbana de Baixa Densidade”, mas com limitações mais adequadas à realidade, do que aquelas que são agora propostas (impondo só limites mínimos mais reais e exequíveis. Impor um mínimo de 0,5ha é manifestamente exagerado. Porquê esse número e não 500m<sup>2</sup> como área mínima para cada prédio?). Pois, quando se impõe limites mínimos para destaque com limites de parte restante, obriga a partir de áreas inexistentes atualmente. Porque não uma área onde a evolução de edificação possa evoluir para linhas modernas e futuristas, onde os edifícios sejam “amigos do ambiente”, contribuindo para a valorização da Cidade como um todo, já que no passado pouco se fez nesse sentido. Aproveitemos esta oportunidade para evoluir positivamente e para catalisar mudanças comportamentais. Ainda dentro desta grande área, temos depois, a indicação expressa da existência de um empreendimento turístico hoteleiro, com requisitos altamente exigentes e com dimensões enormes (art.º 68º, nº 5) (já indicado no ponto 2). É que nem pode ser de outra natureza que não um Hotel! E nos outros locais a mesma exigência (art.º 47º, nº 4 d)). Também as exigências de edificabilidade para frentes de via (por vezes não se identificando se é pública ou privada), irá causar mais um impedimento ao desenvolvimento territorial. Posto isto, sugere-se uma alteração na classificação desta zona da Cidade e uma alteração aos limites de edificação impostos, caso contrário só iremos agravar o desenvolvimento da Cidade e, conseqüentemente do Concelho;

22. No art.º 69º, nº 5 a) – “espaços para equipamentos”: a identificação de E1.34 contém um erro, pois deve-se identificar como Escola Superior de Turismo e Tecnologia do Mar e não de Tecnologias do Mar;
23. No art.º 74º, nº 2 c) – “espaços de atividades económicas”: parece ser inadequado identificar a Prageira como zona industrial (ponto 6);
24. No art.º 77º, nº 3 – “demais espaços de atividade económica”: impor limites de construção sem se saber onde a mesma pode ocorrer, parece demasiado impeditivo, pois podem ocorrer situações onde tais limites não sejam adequados à atividade. Nesse caso como resolver: impedindo por não ter cobertura regulamentar; ou autorizar não cumprindo com o regulamentado? Qual a razão?
25. No art.º 89º, nº 3 – “princípios de ocupação do território”: mencionar que no essencial o solo rústico deve destinar-se ao setor primário, e colocar 1/3 do território da cidade nessa classificação, só pode ser na esperança de todos os residentes na Cidade se tornarem agricultores no futuro próximo, ou fazerem dessa atividade a sua principal fonte de rendimento (reforça o ponto 21);
26. No art.º 92º, nº 4 – “execução corrente”: remete para o nº 4 do art.º 93º que não existe.

Há semelhança do que acontece em outros concelhos, entende-se, que deveriam estar contempladas nas Disposições Finais, normas transitórias, que permitissem não defraudar



os proprietários relativamente à mudança radical de classificação a que alguns dos seus prédios estão sujeitos. Pois, no PDM anterior existem espaços classificados como “Urbanizáveis” e que agora, do nada, passam para “Rústico”. Por conseguinte, há que permitir que essas pessoas possam intervir durante um período de tempo definido e dentro de limites a considerar, de modo a poderem adaptar os seus prédios à nova realidade, porventura apresentando planos de urbanização que se considerem adaptáveis e não confrontantes com a nova solução. Esta questão, deve-se colocar especificamente na zona Rural do Concelho.

### **Considerações finais:**

A Cidade de Peniche já possui limites naturais quanto ao seu crescimento, que é a fronteira marítima atlântica. Se a zona rural pode carecer de algum controlo no crescimento urbano, a cidade já possui o seu condicionamento natural, não carecendo, por isso, de qualquer medida administrativa, para o efeito. Quando passamos de uma atual zona “urbanizável” para um “solo rústico”, só estamos a criar entropias no sistema de ordenamento do território, pois, ao desclassificarmos o solo estamos a condicioná-lo para o futuro, dado que os maiores impedimentos de fracionamento e de edificação estão afetos aos espaços rurais ou rústicos. Com que intensão se procede desta forma? Seguramente que não com interesse no desenvolvimento local, e no bem-estar de toda a população. Antes, deve visar interesses mais particulares e retrógrados.

Em suma, a versão atual do PDM está desenhada para impossibilitar o investimento no Concelho. Não se investe, não se reformula e não se corrige. Ou seja, não se desenvolve. O PDM (versão em discussão) não estimula a deslocalização e concentração das indústrias, não concentra o comércio, reforça a desvalorização do território, convida ao abandono das terras, promove a marginalidade, reforça o poder negocial do grande capital económico junto da Câmara Municipal, mas, mesmo neste caso, não oferece condições para que este se instale, a não ser por razões meramente especulativas (CC art.º 1382º, nº 1). É das regras básicas da economia que a concorrência é quem melhor dissemina a qualidade de vida e bem-estar pelas populações, enquanto os monopólios só beneficiam alguns, muito poucos. O que se verifica é que o proposto em PDM promove a monopolização do território, ou seja, a criação de grandes latifúndios urbanos, ou de minifúndios de proprietário único. Como está, nos próximos 10 a 15 anos o grande capital reforça o seu poder patrimonial em prédio rústico, em particular dentro da cidade e junto aos maiores núcleos urbanos do restante Concelho, porque compra a baixo preço, porque o solo nada vale, mas depois, em próxima revisão de PDM, daqui a 15 a 20 anos negocia condições de fragmentação e de edificabilidade para controlar o mercado (e isto é trabalhar a especulação, a prazo!). É isto que queremos?

Devemos aproveitar esta oportunidade única para corrigir os erros do passado e promover um novo modelo de desenvolvimento para que o Concelho de Peniche, cresça e se desenvolva de forma equilibrada, com benefícios mais repartidos e seja um local agradável para se viver, estudar e trabalhar. Cabe ao PDM determinar esse caminho.