

**PARECER SOBRE  
CONTRIBUTOS DOS VEREADORES DO PSD  
À PROPOSTA DO PDM**

I. QUESTÕES TÉCNICO/ JURÍDICAS

**1. UOPG**

As UOPG surgem, no quadro legal, de forma bastante ambígua, sendo que:

- na Lei de Bases apenas são referidas para efeitos perequativos;
- no RJIGT como áreas a sujeitar a planos de urbanização ou de pormenor;
- no DR 9/2009 a definição de UOPG integra todos os programas para execução, da maior à menor abrangência.

Face a esta ambiguidade o conceito tem sido utilizado, nos diversos planos, com conteúdos muito diversos.

Clarificamos no Artigo 89º do Regulamento a utilização que lhe demos.

*Artigo 89º. Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)*

*São estabelecidas UOPG de vários âmbitos e finalidades territoriais:*

- 1. Na conceção do Plano e da ação municipal tendente à sua execução são consideradas as Unidades Territoriais referidas no **Erro! A origem da referência não foi encontrada.***
- 2. Para efeitos perequativos:*
  - a) A totalidade do solo urbano, com exceção da subcategoria urbanos de baixa densidade é assumida como UOPG para efeitos de perequação da edificabilidade (conforme **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** a **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**);*
  - b) A totalidade do território municipal é assumida como UOPG para efeitos de perequação dos encargos com infraestruturas (conforme **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** e **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**).*
- 3. Nos processos executórios sistemáticos a programação a estabelecer pela CMP, considerando as orientações do PDMP, especificará em cada caso a área da operação a desenvolver.*

**2. Condicionantes e Património**

Em qualquer plano são estabelecidas orientações relativas a usos previstos e desejados e quanto a usos indesejados ou condicionados.

O conteúdo material de PDM, estabelecido por lei, integra:

- Planta de Condicionantes: apenas servidões e restrições de utilidade pública
- Planta de Ordenamento com:
  - classificação e qualificação do solo (usos previstos/ desejados)
  - “zonas de proteção e salvaguarda” (usos proibidos ou condicionados)

Face ao referido, o PDM vai integrar as seguintes plantas, referidas no Artigo 2º, corrigido.

*Artigo 2º. Composição do Plano*

1. O PDMP é constituído fundamentalmente por:

a) Regulamento;

b) Planta de Ordenamento do Município de Peniche, à escala 1:20 000, complementada por plantas de maior detalhe, aplicáveis aos respetivos aglomerados urbanos:

- i. Planta de Peniche (cidade), à escala 1:10 000;
- ii. Planta de Ferrel/Baleal, à escala 1:10 000;
- iii. Planta de Atouguia da Baleia, à escala 1:10 000;
- iv. Planta de Serra de El-Rei, à escala 1:10 000;
- v. Planta do Litoral Poente, à escala 1:10 000;
- vi. Planta de Sul Interior, à escala 1:10 000.

c) Planta de Condicionantes (servidões e restrições de utilidade pública), à escala 1:20 000;

d) Plantas com condicionantes complementares da Planta de Ordenamento:

- i. Planta de Outras Condicionantes, à escala 1:20 000;
- ii. Planta de Património, à escala 1:20 000.

### **3. Equipamentos**

Devem ser assinalados na Planta de Ordenamento como espaços para equipamentos:

- todos os que, sendo-o já hoje, devam continuar a sê-lo, não podendo ser afetos a outro uso;
- áreas a reservar para equipamentos futuros.

Assim, por opção, não foram assinalados alguns equipamentos de pequena dimensão, nomeadamente em áreas centrais.

Nota: de acordo com o Regulamento, os equipamentos são um dos usos preferenciais em espaços centrais, admitindo-se ainda que se possam instalar em qualquer área habitacional ou de atividades.

Mas verifica-se que estão mesmo em falta alguns equipamentos existentes que como tal se deverão manter. Ir-se-á proceder a uma verificação sistemática neste domínio.

## II. QUESTÕES GERAIS E/ OU TRANSVERSAIS

### 1. Rede rodoviária

Assumimos como princípio de ordenamento urbanístico que nas áreas centrais dos aglomerados urbanos devem ser preferenciadas a vivência e a estadia pedonal e contrariado o tráfego de passagem (o que não significa impedir o acesso automóvel, mas apenas evitar o mero atravessamento).

Não é o que se passa hoje, mas consideramos tal desiderato um objetivo a alcançar no futuro, por razões vivenciais, ambientais e energéticas.

Assim, consideramos indispensável para a generalidade das povoações:

- que sejam previstas variantes ao atravessamento das áreas centrais;
- que tais variantes se localizem o mais próximo possível dessas áreas centrais e que estas procurem estender-se até lá, para aproveitar de forma controlada o potencial de passagem.

Não obstante, sublinhamos que o grau de prioridade de tais variantes é muito diferente de aglomerado para aglomerado, sendo que:

- nalguns aglomerados afigura-se operação prioritária;
- noutros é duvidoso que a variante venha a justificar-se, embora mesmo nesses casos deva ser assinalada, para defesa do canal.

### 2. Mobilidade

O ordenamento do território deve ser acompanhado e complementado pelo planeamento da mobilidade.

A proposta do PDM de Peniche integra:

- uma rede rodoviária, em parte conforme atrás referido;
- uma rede de modos suaves, com função de lazer, mas também quotidiana, esta especialmente para o eixo Atouguia/Peniche/Remédios;
- a criação de um “posto regional de turismo”, com estacionamento, aluguer de bicicletas e oferta de transporte público na época estival.

E a proposta de PDM acrescenta, como ações complementares a desenvolver:

- estudo global de mobilidade, com especial incidência no transporte público;
- estudo de mobilidade para o Centro Histórico de Peniche, com especial incidência nas funções pedonais.

### **3. “Eixo Central” (e zona verde central) na Cidade de Peniche**

A proposta apresentada aceita e atualiza a ideia antiga de um “Eixo Central”, concretizando-a numa alameda (na continuidade da Avenida Papa Paulo VI até à Piscina Municipal) de fácil acessibilidade (todos os modos de transporte), marginada por espaços verdes e usos diversos (restauração, comércio, equipamentos, habitação), tornando a circulação pedonal atrativa.

Nesta proposta:

- o tráfego de atravessamento rodoviário é desviado para norte (atual Rua do Brasil) com vantagens de custos (menos via a edificar), continuidade (permite um eixo nascente-poente, do Centro aos Remédios) e fluidez (menos cruzamentos);
- prevê-se um parque verde urbano linear, contínuo (desde área desportiva Vila Maria aos campos de ténis dos Jardins no lado interior das Muralhas), com alargamentos pontuais (área Vila Maria, Piscinas, Escola Luís Ataíde, Hospital) que acompanha a nova Alameda a edificar.

Tivemos já por várias vezes oportunidade de evidenciar as vantagens de tal proposta, a qual considera e atualiza uma ideia consagrada (a qual, não obstante a sua validade estrutural, originou no troço já construído, como se pode constatar, alguma “aridez” urbana).

### **4. Áreas urbano/rurais**

O quadro legal em vigor:

- impõe a eliminação de solo urbanizável e uma significativa redução dos perímetros urbanos;
- obriga a uma classificação dicotómica do solo em urbano ou rural.

É notório que esta classificação dicotómica não se compagina com a realidade presente no território; existem de facto áreas de ocupação híbrida.

Aproveitando as disposições do DR 15/2015, classificamos essa ocupação híbrida existente no Concelho em duas categorias:

- urbano de baixa densidade (UBD);
- áreas de ocupação dispersa (RED).

Cumprindo a lei, estabelecem-se para estas áreas disposições que as assumem como urbano/rurais, não prevendo para elas novas infraestruturas, mas admitindo alguma edificação, proporcional ao aproveitamento das infraestruturas já existentes. Vamos, assim, ao encontro das disposições legais de diminuição dos perímetros urbanos, mas evita-se a disposição do PROT que em solo rústico só permite edificação em prédios  $\geq 4$ ha.

### **5. A área urbano/rural da Península**

O que atrás se refere aplica-se, também e necessariamente, à Cidade de Peniche. O atual perímetro urbano terá que ser significativamente reduzido.

Por razões legais, mas também de ordenamento, importa apostar na reabilitação urbana e na colmatação estruturante da Cidade, esta incidindo no chamado “Eixo Central”.

A zona poente da Península, muito pouco edificada, classifica-se como área de edificação dispersa, o que permite ainda alguma construção e, sobretudo, a implantação de unidades hoteleiras, o que se afigura opção adequada.

## 6. Edificação em solo rústico

Distinguem-se, no zonamento do PDM, áreas de conservação (coincidentes com a Estrutura Ecológica) e as demais áreas, nas quais é admitida edificabilidade.

Em qualquer caso, de acordo com o PROT, em solo rústico só é admissível edificar em prédios com área  $\geq 4$  ha. Estabelecem-se genericamente, para tal, índices de construção que garantem 400m<sup>2</sup> de ac.

Para empreendimentos turísticos, as áreas mínimas dos prédios aumentam e os índices também para assegurarem unidades de 200 camas. Concordando com observações presentes no documento em apreço, diminuiram-se as áreas mínimas dos prédios; anexa-se quadro corrigido.

	Edificabilidade genérica			Edificabilidade para turismo		
	Área mínima do prédio	Índice	Ac mínima	Área mínima do prédio	Índice	Concentração no prédio
Floresta de Conservação		-			-	
Floresta de Produção Condicionada		-		10 ha	10 camas /ha	20%
Floresta de Produção	4 ha	0,01	400	4 ha	20 camas / ha	33%
Agrícola de Conservação		-		10 ha	10 camas / ha	20%
Agrícola de Produção	4 ha	0,01	400	= edificabilidade genérica		

Preferenciam-se hotéis, pousadas e hotéis rurais porque originam emprego direto e evitam soluções de vivendas disfarçadas de turismo.

Este é um tema que vale a pena aprofundar com a Direção Geral de Turismo.

## 7. Espaços verdes dos aglomerados

As povoações de dimensão significativa devem integrar espaços verdes informais do tipo “parque”, preferencialmente organizados em contínuo que estructure, vivifique e qualifique o tecido urbano. É o que se propõe para a Cidade de Peniche.

Ainda se defendem áreas verdes que se aproximem deste conceito de “parque”:

- em Atouguia da Baleia, aproveitando as vista sobre a Albufeira;
- em São Bernardino, entre a povoação e o convento, complementando as funções turísticas associadas à costa;
- em Ferrel/Baleal, abrindo ao campo e também como complemento do seu potencial turístico (concorda-se com a sugestão de alargamento da área já prevista);
- entre a Consolação e o Lugar da Estrada (também se concorda com a sugestão formulada)

Nas povoações de pequena dimensão, rodeadas e em grande proximidade com os espaços rústicos, não se justificam áreas deste tipo, mas antes áreas verdes centrais de pequena dimensão, praça arborizada ou pequeno jardim. Concorda-se, também neste aspeto, com o que é sugerido. Estas pequenas áreas verdes têm de ser encontradas no quadro da qualificação das áreas centrais, em estudos de maior detalhe; mas alguns podem desde já ser especificados no PDM, procurar-se-á fazê-lo.

Nestas pequenas povoações são ainda uteis áreas públicas abertas ao exterior, aproveitando vistas e/ou constituindo espaços de receção. As propostas de variantes às áreas centrais incluem sempre alargamentos desse tipo (que sendo muito diferentes dos jardins ou parques das povoações tem a mesma classificação de espaço verde urbano), a marginal por atividades e evitando uma excessiva segregação entre circulação e vida urbana.

## 8. Autocaravanas

Preveem-se, além dos existentes (parques de campismo, estação de Peniche de Cima, Intermarché da Prageira), locais específicos para autocaravanas: no Casal Moinho (E5.17); em parque de estacionamento com capacidade para o efeito e se aprovados pela Câmara.

Tal está em conformidade com o estabelecido no Artigo 87º do Regulamento.

*Artigo 87º. Espaços para autocaravanas*

1. Ponderada a procura deve ser prevista a instalação de parques de autocaravanas o que poderá acontecer nos seguintes locais:

- a) *Parques de campismo e caravanismo;*
  - b) *Parques de estacionamento (13) com área  $\geq 2000m^2$  (salvo os localizados junto à Avenida Papa Paulo VI);*
  - c) *Espaço de Atividades Económicas da Prageira;*
  - d) *Espaço Rústico de Edificação Dispersa na Península de Peniche desde que em prédio com área  $\geq 0,5ha$ .*
2. *Os parques de autocaravanas devem:*
- a) *Obedecer às disposições legais em vigor;*
  - b) *Dispor de equipamento apropriado nomeadamente para abastecimento de água e despejo de resíduos;*
  - c) *Proporcionar áreas de ensombramento e de estadia pedonal com presença arbórea;*
  - d) *Minimizar o impacto visual no espaço público através da construção de sebes ou muros.*
3. *A Câmara Municipal deve através de regulamento específico impedir o estacionamento de longa duração fora dos locais para tal previstos.*

## **9. Estufas**

A localização de estufas (não se assumindo estas como edificação) não tem que (e não costuma) integrar o conteúdo de um PDM.

Mas, a nosso ver, seria importante que o fizesse. Sabe-se que as estufas constituem um valioso potencial económico. E sabe-se, em sentido contrário, que podem ser uma ameaça ambiental e que têm um forte impacto na paisagem.

Não se avançou (ainda) na sua regulamentação por nos faltar, no âmbito da Equipa do Plano, suficiente saber técnico neste domínio, aspeto já referido à Câmara Municipal.

### III. QUESTÕES ESPECÍFICAS

#### **A. Questões constantes na Parte I do documento**

Comentários individualizados integrados no documento (anexo1).

#### **B. Questões constantes na Parte II do documento**

Comentários individualizados integrados no documento (anexo2).



ANEXO 1

**REVISÃO DO PDM DE PENICHE**

**PARTE I**

CONSIDERAÇÕES GERAIS — ANÁLISE DA  
PROPOSTA

31.12.2018

CONTRIBUTO DOS VEREADORES DO  
PSD FILIPE DE MATOS SALES

CRISTINA LEITÃO

**Opiniões da Equipa do Plano**

(a castanho)

---

**NOTA INTRODUTÓRIA**

Analisados os elementos remetidos aos vereadores do PSD, Filipe Sales e Cristina Leitão, a 31.10.2018 e que constituem parte da proposta de revisão do PDM de Peniche, nomeadamente, o Regulamento e a Planta de Ordenamento, emitimos os seguintes contributos que teve em consideração:

- ∠ As disposições legais e regulamentares vigentes, em termos procedimentais e materiais;
- ∠ A conformidade e compatibilidade da proposta com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis na área do município<sup>1</sup>;
- ∠ O nível de conhecimento local, nomeadamente, os problemas estruturais, as potencialidades do território e as expectativas da população;
- ∠ Os constrangimentos operados ao nível da gestão urbanística decorrentes de um PDM em vigor há mais de 20 anos.

De referir que a elaboração deste documento ficou condicionada pelo facto de não terem sido disponibilizados os restantes elementos que definem o conteúdo material do plano, designadamente a planta de condicionantes, assim como os elementos acompanhantes: estudos de caracterização e diagnóstico, relatório ambiental, planta da situação existente, relatório e planta de compromissos, mapa de ruído, entre outros. Embora, se tenha conhecimento que parte dos trabalhos estão em desenvolvimento, lamenta-se que a

consulta do Relatório do Plano não tenha sido possível, pois, nos termos do disposto na al. d) do n.º 2 do artigo 97º do RJIGT, *“explicita a estratégia e modelo de desenvolvimento local, nomeadamente os objectivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução”*,

---

<sup>1</sup> À excepção dos Planos Especiais de Ordenamento do Território em vigor.

configurando um documento fundamental que justifica os critérios e as disposições constantes dos elementos alvo deste contributo.

O Partido Social Democrata em Peniche entende que perante a proposta apresentada existem agora condições de se dar início a um trabalho de discussão mais detalhado para consolidar a solução final, no propósito maior de tomar a decisão mais unânime e que melhor sirva os interesses do nosso concelho. Para este trabalho, entendemos ser necessário articular adequadamente os trabalhos e fóruns de discussão que se seguem, e por isso defendemos que os mesmos sejam operacionalizados a diferentes níveis - formais e informais - cumprindo um rigoroso calendário, onde existam meios adequados de registo de cada intervenção, tornando conseqüente cada discussão sobre o Plano Director Municipal.

A análise da proposta de PDM mostra-se complexa e densa sendo sempre difícil uniformizar numa primeira e única abordagem. Esperamos que resultado da aplicação destes contributos e as respostas a muitas das considerações aqui expressas possibilitem fazer num momento posterior uma análise mais detalhada sobre conteúdos que ainda não nos são possíveis analisar, conforme anteriormente expresso, por exemplo no que respeita à capacidade edificatória e parâmetros urbanísticos para cada classe de espaços. Face às dúvidas e considerações julgamos agora ser necessária uma esclarecimento em diferentes matérias deste plano, para depois se seqüência a outro tipo de análises, que nos disponibilizamos a concretizar logo que sejam tidas em consideração os contributos aqui expresso e logo que seja actualizada a Planta de Ordenamento e o Regulamento.

Este documento estrutura-se em duas partes e anexos: Parte I – Considerações gerais / Análise da proposta; Parte II – Quadros síntese.

## I. APRECIÇÃO GERAL DA PROPOSTA

Relativamente à proposta de Regulamento e da Planta de Ordenamento, destacamos, de forma sintética, as principais preocupações:

*Conformidade com o PROT Oeste e Vale do Tejo:*

De um modo geral, os elementos da proposta enquadram-se na estratégia do PROT OVT e contribui para a concretização dos seus objectivos estratégicos, carecendo, em nosso entender, de acautelar o respeito das orientações e das directrizes normativas do plano regional relativamente aos seguintes pontos:

- O modelo espacial e funcional do turismo e lazer regional que define no domínio das centralidades urbano-turísticas: Peniche como “Porta de Mar” (a par de Nazaré), ou seja, *“locais prioritários para a construção ou adequação de infraestruturas e instalações que permitamaquele tipo de actividades, nomeadamente portos de recreio, centros náuticos e marinas, podendo ainda incluir instalações culturais e científicas relacionadas com o Mar”* e; Baleal e Consolação como centros urbanos com forte concentração de funções turísticas, residenciais e de lazer, integrados na tipologia de “Núcleos de Turismo e Lazer”; e ainda as ocorrências geológicas e geomorfológicas de elevado valor cénico e paisagístico fortemente associados ao mar e que marcam profundamente a imagem do litoral municipal/regional;

**Foi considerado.**

- A Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) constituída por uma rede hierarquizada de sistemas e subsistemas concretizada por um conjunto de áreas nucleares e complementares e de corredores ecológicos e estruturada por 3 níveis - redes primárias, secundárias e complementares. A proposta contempla na “Estrutura Ecológica” os valores do sistema ambiental identificados no PROT, mas carece de uma articulação e transposição da ERPVA mais clara ao nível da proposta do plano (e.g. o conjunto de "paisagens notáveis" com a identificação das unidades territoriais);

**Identificação e regulação do Património Natural ainda por concluir.**

- A classificação e qualificação do solo a efectuar no âmbito dos PDM, tendo por referência os padrões de ocupação do solo (POS) estabelecidos no PROT.

**O trabalho feito neste âmbito para o PDM é mais inovador e, como deveria, mais detalhado e profundo que o do PROT.**

**Regulamento:** Em termos gerais, reforçamos a importância de elaborar um regulamento informativo das regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal e os critérios a utilizar na execução do plano, através de uma redacção clara e uma estrutura coerente que atende ao facto de o público-alvo ser o cidadão comum, mas titular de direitos e deveres relativos ao solo. Em nossa opinião, o regulamento apresentado não valoriza suficientemente este princípio, traduzindo-se em concreto: na ausência de referência dos instrumentos de gestão territorial e dos respectivos diplomas que o PDM observa; utilização (embora pontual) de conceitos que não cumprem com o DR n.º 9/2009, de 29.05 (e.g. “unidade de turismo em espaço rústico”; “equipamentos locais”); utilização de termos bastante vagos (“outras condicionantes”); siglas ambíguas (“RED “que definem as designadas *Áreas de Edificação Dispersa*; “UBD” que definem *Áreas Urbanas de Baixa Densidade*);

**Foi feito um esforço de redacção clara, que sempre pode ser melhorada.**

**Siglas para o urbano/rural: RED = rústico de edificação dispersa. UBD = urbano de baixa densidade**

**Remissões para quadro legal ou outros IGT já incorporados no PDM são desnecessárias e confundem**

**Classificação e qualificação do solo:** A principal questão que exige uma ampla discussão relaciona-se, por um lado, com o âmbito, os objectivos e a identificação das *Áreas de Edificação Dispersa* e das *Áreas Urbanas de Baixa Densidade* e, por outro, com os critérios estabelecidos na definição da respectiva classificação do solo. Questionamos também os fundamentos técnicos das soluções defendidas, que em muitos casos, ditam a impossibilidade de edificar, mesmo com objectivo de colmatação face aos critérios estabelecidos relativamente à dimensão dos prédios. Não concordamos com a delimitação da *Área de Edificação Dispersa* na cidade de Peniche que sentencia este território que hoje se encontra desestruturado, pouco qualificado, com amplos espaços vacantes, um estado de letargia sem qualquer visão de futuro. Foram ainda identificadas várias áreas cuja qualificação do solo não se adequa, nem com as características físicas e funcionais da situação existente, nem com a visão prospectiva que se pretende para estes territórios.

**Fundamentos técnicos: investigação sobre o tema “Ocupação dispersa, custos e benefícios...”, publicada pela DGT. integra-se nas questões II.4 e II. 5.**

**Unidades Operativas de Gestão e Planeamento (UOPG):** Apesar do regulamento prever operações estratégicas integradas que devem ser explicitadas em fichas de conteúdo em anexo ao regulamento, a proposta não procede à identificação das UOPG (excepto para efeitos de perequação) nem explicita para cada uma destas, os respectivos mecanismos de execução, objectivos e termos de referência para a elaboração de planos de urbanização e planos de pormenor (artigo 96º do RJIGT).

**Integra-se na questão I. 1.**

**Rede de Mobilidade Activa:** A aposta no desenvolvimento de uma rede de modos suaves em todo o concelho é, para nós, muito positiva. As condições naturais do território municipal (designadamente ao nível da orografia, declives e do enquadramento paisagístico) e a possibilidade de concretizar a rede de modos suaves a partir de troços existentes constituem factores decisivos para por em prática este objectivo, cujos custos financeiros serão rapidamente compensados pelos efeitos positivos no território e na qualidade de vida da população. O tema da mobilidade urbana, dentro de um quadro de desenvolvimento sustentável, é amplamente promovido na política pública de ordenamento do território verificando-se, de um modo geral, que a proposta para a cidade de Peniche poderá melhorar de forma significativa a qualidade de vida urbana e reduzir a dependência e os constrangimentos relacionados com o uso automóvel. No restante território municipal, o traçado proposto revela uma forte componente associada ao turismo e ao lazer e o reforço das ligações entre as sedes de freguesia. Com base neste entendimento, sugerimos uma reformulação dos objectivos da rede de mobilidade activa, mencionados no artigo 13º do regulamento visando o reforço das prioridades e dos vectores estratégicos de intervenção para uma mobilidade mais sustentável. Reforçamos ainda a importância de promover ligações dentro e entre os aglomerados urbanos que ficaram excluídos da rede proposta em função das relações de proximidade, distribuição das funções urbanas e dos equipamentos através por exemplo de acções pontuais que visem melhorar as condições de segurança e de circulação (e.g. alargamento de vias, construção de passeios, etc.). A infraestruturização é, sem dúvida, uma solução importante, no entanto deve ser acompanhada por outras acções, no quadro de abordagem integrada que reforcem a alteração dos padrões de mobilidade da população.

#### **Integra-se na questão II. 1 e II.2**

**Rede viária:** Os fundamentos das soluções apresentadas baseiam-se na construção de troços rodoviários em locais onde existem maiores constrangimentos de circulação assumindo que os custos das infraestruturas sejam assegurados pela iniciativa privada que terão, na maioria dos casos, oportunidade para criar novas frentes de urbanização ao longo destas vias, (vias essas que, ainda não foram aprovadas ou sujeitas a projetos de execução). A proposta de alteração do traçado e das condições de circulação da Marginal Norte para modos suaves é considerada uma prioridade do ponto de vista da sua execução. No entanto, entendemos que devem ser discutidas algumas correcções pontuais (e.g. acesso automóvel ao Cabo Carvoeiro).

Assumimos um entendimento distinto relativamente a uma parte significativa das soluções apresentadas para o restante território municipal por razões de ordem económico-financeira e social. Os resultados financeiros que decorrem destas frentes de urbanização são sobrestimados pelo executivo que desvaloriza a real equação financeira da expansão das redes de infraestruturas, pois esta representará no futuro maiores encargos ao município ao nível da sua manutenção. Reconhecendo a existência de constrangimentos físicos ou funcionais dos troços identificados, defendemos outro tipo de soluções que podem contribuir para a sua mitigação, envolvendo menores encargos (aquisição de prédios para alargar as vias existentes, semaforização, passeios, etc.). A beneficiação dos troços

existentes acarreta uma oportunidade para melhorar os espaços públicos e as condições de circulação (e.g. via entre o Alto Veríssimo e Casal do Alto Foz). Outra questão que é importante considerar, prende-se com as consequências do desvio das vias na vivência local dos lugares. Nalguns casos, esse desvio pode ditar um maior isolamento de certos aglomerados (e.g. os Bolhos) e noutros, comprometer as actividades económicas instaladas que dependem muito da circulação quotidiana dos clientes (e.g. Alto do Veríssimo, Casal do Alto Foz, Serra d'el Rei). Nestes termos, reforçamos a importância de reavaliar cada situação em função do seu custo-benefício.

**Questões respondidas no Anexo 2**

## II. APRECIÇÃO DETALHADA DO REGULAMENTO E PLANTA DE ORDENAMENTO

### 1. Da Estratégia e Matriz Estruturante do Território

- 1.1. O regulamento proposto apresenta os objectivos de desenvolvimento estratégico e os objectivos específicos.

Apreciação:

Os objectivos apresentados reflectem a falta de visão política para o território municipal em termos de estratégia de desenvolvimento integrado onde se conciliam todas as políticas setoriais em função das características do território e da visão do que se quer para o futuro. Consideramos que ficou aquém das expectativas por não terem sido incorporadas questões estruturantes para Peniche, como por exemplo, a salvaguarda do património edificado e cultural.

Respeitando a estrutura proposta, consideramos que pode ser melhorada a articulação entre os objectivos genéricos e os específicos. Também foi identificado um desajustamento entre alguns objectivos e o conteúdo regulamentar por não se encontrar referências sobre directrizes ou acções com vista ao cumprimento do mesmo. Por exemplo: Promoção de sustentabilidade energética (alínea d) do n.º1. do art. 6.º); não existe qualquer referência no regulamento para o efeito. Sugerimos que o regulamento deva considerar a possibilidade de instalar unidades de produção de energia renovável para autoconsumo nas explorações agrícolas.

**Concorda-se com a necessidade de atualizar objetivos.**

**Foi apresentada documento com proposta de Objetivos, Programas e Ações; os primeiro a incorporar no Regulamento.**

- 1.2. A proposta inclui 6 Unidades Territoriais (art. 9º) *delimitadas “em conformidade com a presente realidade geográfica - suporte biofísico, ocupação humana e relações funcionais - e para efeitos de ordenamento de território”.*

Não poderão ser feitas considerações objectivas quanto às características e limites físicos das unidades propostas por não termos tido acesso nem à metodologia aplicada e nem ao estudo/relatório que fundamenta esta matriz. Todavia, pela descrição e pelo mapa disponibilizado, julgamos que se perdeu uma oportunidade de concretizar as orientações do PROT-OVT e da DGT<sup>2</sup> que colocam a dimensão paisagística baseada em princípios de multifuncionalidade como elemento identitário que deveria orientar as propostas de protecção, ordenamento e gestão. Foi também identificada a seguinte incongruência entre o regulamento e a cartografia: no regulamento é apresentada a unidade territorial *Bufarda / Alto do Veríssimo* e a respectiva planta de ordenamento apresenta a designação *Peniche Sul*.

**As UT foram definidas considerando centralidades, funcionalidade e paisagem.**

**Os critérios para a sua definição vão mais além que as definições de paisagem do PROT e que a abordagem da DGT.**

**Os nomes a atribuir a cada uma das UT têm, naturalmente, que ser fixados em definitivo.**

- 1.3. Estrutura Ecológica. O artigo 10º do regulamento traduz de forma muito simplista os objectivos e faz referência à conformidade com o disposto no PROT-OVT e áreas protegidas.

Segundo o art.º 16º do RJIGT: *“(…) os planos territoriais identificam as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, designadamente as redes de protecção e valorização ambiental, regionais e municipais, que incluem as áreas de risco de desequilíbrio ambiental [e]; (...) estabelecem, no quadro definido pelos programas e pelos planos territoriais, cuja eficácia condicione o respectivo conteúdo, os parâmetros e as condições de ocupação e de utilização do solo, assegurando a compatibilização das funções de protecção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e lazer, e o bem-estar das populações”.*

Dos corredores ou conjuntos considerados, verificámos que foram incluídos apenas parte das orientações do PROT-OVT. (e.g. não foram incorporadas as orientações estabelecidas para as paisagens notáveis) (ver caixa). As actuais directrizes e convenções europeias justificam a identificação de um conjunto de sítios e paisagens notáveis de dimensão regional e local que os PMOT devem integrar nos seus modelos de desenvolvimento. O quadro de referência regional identifica na área abrangida pelo município de Peniche, um conjunto de Paisagens Notáveis enquadradas na Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental (ERPVA) e que deve ser concretizada à escala

municipal, bem como à escala

<sup>2</sup> A DGT disponibiliza orientações e uma abordagem metodológica acerca da relação da Paisagem na revisão dos PDM, orientado numa perspectiva de apoio à tomada de decisão.

([http://www.dgterritorio.pt/static/repository/2013-12/2013-12-02090612\\_54ab20bb-0b19-4b78-b3b7-038c54e07421\\$\\$A2CC10BC-DE36-4DAE-BD88-1936AB037C38\\$\\$26CFA830-DB92-4E32-99E7-E870AEF50360\\$\\$File\\$\\$pt\\$\\$1.pdf](http://www.dgterritorio.pt/static/repository/2013-12/2013-12-02090612_54ab20bb-0b19-4b78-b3b7-038c54e07421$$A2CC10BC-DE36-4DAE-BD88-1936AB037C38$$26CFA830-DB92-4E32-99E7-E870AEF50360$$File$$pt$$1.pdf)).

intermunicipal, sempre que os valores em causa interessem a mais do que um município (e.g. Planalto das Cesaredas). Estas paisagens assumem um papel determinante para a manutenção da identidade local (e regional) e constituem um recurso ou uma oportunidade favorável ao desenvolvimento das actividades económicas.

As Paisagens Notáveis identificadas no PROT e que abrangem o território municipal são:

- Reserva Natural das Berlengas;
- Planalto das Cesaredas;
- Península de Peniche - Baleal;
- Mosaico agrícola de Ferrel

Apesar destas ocorrências estarem devidamente identificadas na estrutura ecológica, deve ser considerada a criação de uma nova entrada no regulamento (secção ou artigo) respeitante a "paisagens notáveis" com a identificação das unidades territoriais (as indicadas e outras que mereçam referência) e estabelecer normas gerais de ordenamento do território em conformidade com o PROT-OVT (e.g. serem objecto de estudos, programas e acções que visem a sua protecção e valorização e contribuam para a sua gestão equilibrada e sustentável), sem prejuízo do disposto na legislação aplicável. A nível cartográfico, e em conformidade com o PROT, as paisagens notáveis devem ser delimitadas e identificadas na Planta da Estrutura Ecológica Municipal, como tal.

Em matéria de riscos, este tema foi integrado no regulamento de forma pouco ambiciosa, apesar da sua

*Directrizes estabelecidas no PROT-OVT*

*“Os municípios que possuam áreas com Paisagens Notáveis em comum devem articular-se, sempre que se revele pertinente, assumindo objectivos comuns de manutenção do valor paisagístico e económico que lhes está associado.*

*Nas áreas identificadas como Paisagem Notável, atender à elevada sensibilidade, à intrusão visual induzida pelo edificado e à implantação de infraestruturas, devendo estes considerandos ser abordados nas decisões*

importância e das orientações existentes que promovem uma articulação entre os riscos e os planos territoriais, em particular do PDM.

**Tais paisagens são consideradas e defendidas na proposta de Plano (Planta de Ordenamento + Regulamento)**



#### 1.4. Rede Urbana. O artigo 11º

A rede urbana constitui um dos principais componentes estruturantes do território. A proposta de regulamento assume a manutenção da dimensão e capacidade atractiva dos aglomerados urbanos existentes, referindo-se apenas “à cidade de Peniche e aos demais centros urbanos”, sem proceder à sua identificação concreta. A identificação da rede urbana e dos níveis hierárquicos são fundamentais para justificar a o regime de uso do solo a preconizar nos respectivos aglomerados. Trata-se de um aspecto pouco evidente na proposta transposta para a planta de ordenamento.

**Tendo-se aceite o peso relativo já existente entre aglomerados, a formalização de uma hierarquia é desnecessária e poderia suscitar polémicas inúteis.**

## 2. Da análise relativa às condicionantes (regulamento)

O Título III está estruturado em 3 capítulos: Património | Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública | Outras Condicionantes. Este último inclui disposições sobre condicionantes transpostas do POAAP e do POC e, ainda outras referentes a vias propostas, redes de água e saneamento, linhas elétricas, núcleo da Carqueija, ruído e alterações topográficas e abate de árvores.

**Integra-se na questão I. 2.**

#### 2.1. Património

O regulamento estabelece o âmbito, os objectivos e a identificação do sistema patrimonial de Peniche, considerando conjuntos e elementos geológicos, ambiental, arqueológicos e edificados a salvaguardar e valorizar. Segundo o n.º 3, na Planta de Património consta o património classificado e não classificado. Em conformidade com a planta do património, importa incluir no regulamento a identificação do património em vias de classificação.

Consideramos de extremo interesse inventariar o património etnográfico/industrial (e.g. moinhos, fontes, lavadouros, chaminés de antigas fábricas, etc.) cujas características arquitectónicas importam salvaguardar. Nos últimos anos, foram cometidos vários erros, ao se ter permitido a demolição ou a descaracterização de valores patrimoniais que representam testemunhos que contribuem para a memória e a identidade das comunidades (e.g. o moinho do Casal do Alto Foz, talvez um dos últimos que esteve em funcionamento ficou descaracterizado, primeiramente com a construção de um armazém a poucos metros de distância e mais tarde, com a obra de ampliação do edificado que está em curso. Ambas intervenções vieram causar grande impacto visual e, a última, em particular, veio comprometer as características físicas e funcionais deste moinho que constituía um marco importante daquele lugar. Relembramos ainda os lavadouros públicos dos Bolhos, que à data da sua demolição (década de 2000) já inspiravam o nome do rancho folclórico desta localidade. Neste sentido insistimos que este PDM inclua disposições com vista à conservação e salvaguarda deste património, sujeitando que qualquer operação urbanística que se realize numa distância inferior a 50m dos valores identificados (ou a identificar), tem que garantir uma integração urbanística adequada de forma a não descaracterizar este

valor patrimonial, podendo a CMP condicionar a sua aprovação à recuperação do valor em causa. E, sem prejuízo do disposto na legislação específica, a demolição total ou integral do património etnográfico/industrial, ser apenas admitida por razões excepcionais de evidente interesse público ou por risco de ruína eminente. Nesta medida, sugerimos uma revisão do artigo 17º que tenha em conta estas preocupações.

**Foi feito: Artigo 14º + Relatório de Património**

Dos valores ambientais (património natural), a listagem dos valores ambientais não está conforme com os valores identificados no relatório do património geológico. Também existem dúvidas quanto à interpretação do conceito de “orla costeira” na al. a) do n.º2 do artigo 15º. Segundo o DL 159/2012, de que regula a elaboração e a implementação dos planos de ordenamento da orla costeira, a orla costeira é definida pela *“porção do território onde o mar, coadjuvado pela ação eólica, exerce diretamente a sua ação e que se estende, a partir da margem até 500 m, para o lado de terra e, para o lado de mar, até à batimétrica dos 30 m”*;

**Identificação e regulação do Património Natural ainda por concluir.**

Respeitante ao património edificado, sugerimos a inclusão de um novo número no artigo 16º. *Conjuntos edificados com valor patrimonial*, a aplicar aos núcleos históricos que preferimos designar por núcleos antigos: “Os núcleos antigos referenciados na al. a) do n.º 5 são alvo de planos de pormenor de salvaguarda enquadrados pelas UOPG definidas no plano”.

**Integra-se na questão I.1. Discordamos da elaboração de planos de pormenor. São muito mais operativos programas e projetos visando a ação.**

A listagem de todos os valores patrimoniais e dos sítios e áreas de potencial arqueológico deve ser apresentada na forma de anexo ao regulamento.

**O Regulamento diz “O património inventariado consta também de relatório específico, integrante do PDM, o caderno de análise sectorial relativo a Património, o qual reúne informação sobre carácter, valores e elementos identitários que justificam em cada caso a respetiva preservação.”**

## 2.2. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Sugerimos a inclusão de um novo número com vista a eficácia das disposições legais e regulamentares nos casos em que as servidões e restrições de utilidade pública fiquem sujeitas a actualizações que não se reflectem na Planta de Condicionantes (ainda que temporariamente até a uma alteração do plano por adaptação) com a seguinte norma: “6. *As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no n.º 1 são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da planta de condicionantes”*;

Completar “*Povoamentos florestais percorridos por incêndios*” [nos últimos 10 anos] (ii. al. d) do n.º 2);

Completar a referência por Rede Natura 2000 — Sítio de Interesse Comunitário PTCON0056 — Peniche/*Santa Cruz, integrado no Sistema Nacional de Áreas Classificadas* (iii. al. e) do n.º 2);

Neste âmbito deve ser identificado o património classificado, para além dos Monumentos Nacionais e dos Imóveis de Interesse público, os Imóveis de Interesse Municipal e o património em vias de classificação, além das respetivas zonas gerais de proteção ou zonas especiais de proteção, incluído as zonas *non aedificandi* existentes. Deve ser feita uma referência ao anexo onde são listados os valores patrimoniais (n.º3);

**Foi feito**

### 2.3. Outras Condicionantes

Em conformidade com as orientações estabelecidas pelas entidades oficiais (DGT e CCDR) relativamente aos conteúdos das respetivas Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, sugerimos uma reorganização das normas constantes no Capítulo III do regulamento. Em primeiro lugar, por considerarmos que deve ser evitada a utilização de redacções vagas e de conceitos indeterminados. Os termos “*Planta de Condicionantes propriamente dita*” e “*Outras Condicionantes*” devem ser abandonados e ponderar desdobramentos das plantas constituintes do plano no caso dos conteúdos gráficos. Em segundo lugar, a proposta de regulamento e da planta de condicionantes incorpora elementos que deveriam estar agregados ao regime do uso do solo e à planta de ordenamento e, noutros casos a uma planta temática que acompanha o plano. Em concreto, a respeito do conteúdo gráfico a transpor dos PEOT para os PDM, este deve ser concretizado através da Planta de Ordenamento (possivelmente num dos seus desdobramentos), conforme as orientações da DGT. Por uma questão de coerência, os artigos 21º a 28º respeitantes a normas de regime do uso e transformação do solo transpostas a partir dos PEOT, devem ser enquadrados num capítulo a criar no Título IV *Regime do Uso do Solo*. No mesmo Título, eventualmente em secções distintas (e.g. secção áreas de riscos), reorganizar as disposições acerca do ruído (art.º 33º), do núcleo da Carqueija (art.º 32º) e das alterações topográficas e abate de árvores (art.º 34º).

#### **Integra-se na questão I.2.**

Do ponto de vista do risco sísmico, o plano apresenta unicamente o aglomerado da Carqueija como área de maior perigosidade sísmica, não permitindo a construção de novas edificações. Apesar de, à data da emissão deste documento, não ter sido possível consultar o estudo sectorial associado às áreas de risco, é de surpreender não haver referência a outras áreas de susceptibilidade sísmica moderada-alta no município nem a indicação de normas gerais com vista à mitigação dos riscos (e.g. completo respeito pelas normas de construção antissísmica nas novas edificações ou reconstruções, em especial

nas áreas de maior de suscetibilidade sísmica);

**De acordo com o Caderno de Caracterização dos Riscos para a Revisão PDM, datado de maio 2017, “o concelho de Peniche apresenta 99% do seu território classificado com o grau de intensidade VIII, ou seja de suscetibilidade moderada e 1% com o grau de intensidade IX, de suscetibilidade elevada, apenas numa pequena área localizada no sector mais a SE do concelho, no aglomerado de Carqueja, cuja densidade populacional é bastante diminuta, bem como as vias rodoviárias que apresentam tráfego reduzido.”**

Para efeitos de integração do factor ambiental ruído no PDM, no âmbito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído (DL n.º 9/2007, de 17.01), os municípios devem caracterizar o ambiente acústico do território através da elaboração de mapas de ruído acompanhados das respectivas memórias descritivas, identificar as fontes de ruído e os conflitos (existentes e potenciais) e criar uma estratégia de redução de ruído. Mais uma vez, desconhece-se o conteúdo do estudo setorial e dos parâmetros de modelação e de caracterização/previsão que serviram a delimitação das zonas sensíveis e mistas, pelo que não é possível analisar a sua adequação à realidade e à proposta do plano. Todavia, pela observação do artigo 33º, não há evidência de que tenha havido uma articulação entre a equipa responsável pelo plano e a equipa responsável pela elaboração dos estudos acústicos. É questionada a não existência de zonas sensíveis e de uma única zona de conflito acústico assinada no n.º 3 do referido artigo mas sem referência à sua localização. Quanto à representação do conteúdo gráfico, em conformidade com o disposto nos termos do art. 97º do RJGT, o Mapa de Ruído é um elemento complementar que acompanha o PDM (*al. d*) do n.º 3) e, de acordo com o RGR<sup>3</sup> o mapa da classificação acústica de zonas sensíveis e mistas (e zonas de conflito quando existem) deve constituir um desdobramento da planta de ordenamento, e ser elaborado à mesma escala, situação que não é reflectida nesta proposta que integra estes elementos na Planta de Condicionantes.

**Foi elaborado, como teria que ser, Mapa de Ruído por técnico especializado.  
Foi identificada uma única zona de conflito acústico, na Atouguia.**

<sup>3</sup> Anexo ao DL n.º 9/2007, de 17/01, retificado pela Declaração de Retificação nº 18/2007, de 16/03 e alterado pelo DL nº 278/2007, de 1/08.

### 3. Da análise relativa à classificação e qualificação do solo rústico e solo urbano

A qualificação do solo deve obedecer ao quadro legislativo eficaz, nomeadamente ao estabelecido no r Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19.08 e no PROT-OVT. No entanto, verificámos uma desadequação entre as categorias de solo previstas no Decreto-Regulamentar e as previstas no PROT-OVT. Esta desadequação é sobretudo visível no que respeita ao solo urbano, onde o PROT-OVT parece, mais do que diferenciar categorias operativas, identificar categorias funcionais. Sendo assim,

propomos que se utilizem as categorias funcionais definidas no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 (que determina aliás que são estas as que deverão ser utilizadas pelos planos municipais de ordenamento do território), utilizando-se os critérios de classificação e qualificação do solo definidos nas directrizes do plano regional, adaptados à situação em concreto do território em causa. Segundo o Decreto-Regulamentar 15/2015: “os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal podem proceder à desagregação das categorias de uso do solo em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal” (n.º 3 do artigo 25º referente às categorias de solo urbano e n.º 2 do art. 17º referente às categorias do solo rústico). Deste modo o Decreto-Regulamentar permite o desenvolvimento dos critérios estabelecidos no PROT, na condição apenas de que todas as categorias e subcategorias de solo estabelecidas nos PMOT estejam integradas nas categorias definidas pelo referido diploma.

**Decreto-regulamentar n.º 15/2015**

*Classificação do solo como rústico (art. 6º)*

*Classificação e qualificação do solo urbano*

*1 – Classificar o solo urbano com base nos seguintes requisitos gerais cumulativos:*

*1.1 – Inserção na rede urbana ou na rede de actividades económicas do concelho, com base na estratégia*

A proposta apresenta as condições gerais de uso do solo, fazendo referência à tipologia das categorias de solo urbano e rústico nos termos definidos pelos critérios de classificação e qualificação do solo do Decreto Regulamentar 15/2015, ou seja, de acordo com os princípios fundamentais da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade, o conceito de utilização dominante de uma categoria de solo como a afectação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo plano territorial. Todavia, confrontando com a planta de ordenamento e com o conhecimento local, entendemos que esta matéria ainda carece de reflexão, considerando as orientações do PROTOVT tendo por referência os padrões de ocupação do solo do PROTOVT e os critérios de qualificação do solo urbano e de solo rústico

que julgamos terem sido subvalorizadas. Consideramos ainda, no quadro da estrutura urbana, que não está devidamente claro, o modelo de organização e a hierarquia da rede urbana com base na estratégia de desenvolvimento urbano, essencial para fundamentar normas de específicas de urbanização adequadas à respectiva posição hierárquica e função específica.

Apontamos de seguida algumas questões de maior importância:

- Espaços Urbanos de Baixa Densidade vs Áreas de Edificação Dispersa: os pressupostos que caracterizam cada uma destas categorias não são muito claros, pois os objectivos são praticamente coincidentes. Mas o mais preocupante é o facto de as regras de edificabilidade serem incompatíveis com as características dos

prédios das áreas delimitadas. Por exemplo, Confrontando as AED com os limites do cadastro rústico, chega-se à conclusão que as disposições quanto à edificabilidade não permitem edificar nada de novo. Esta proposta cria, deste modo, falsas expectativas nas pessoas quanto à capacidade edificatória destas áreas.

Proposta do plano	
AED	EUBD
<p><b>Âmbito, objectivos e identificação</b></p> <p>1. As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a uma <u>ocupação híbrida urbano/rural</u>, sendo constituídas por prédios rústicos pontuados por edificação e servidos por algumas infraestruturas públicas.</p> <p>2. Pretende-se que estas áreas <u>mantenham a ocupação urbana/rural</u>:</p> <p>a) <u>Defendendo e reforçando a sua função agrícola;</u></p> <p>b) <u>Contendo e disciplinando a fragmentação fundiária e a edificação, mas aproveitando e rentabilizando a infraestrutura já instalada.</u></p> <p>3. As Áreas de Edificação Dispersa encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento, sendo regulamentarmente diferenciadas em função da infraestrutura existente.</p>	<p><b>Âmbito, objectivos e identificação</b></p> <p>1. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade correspondem a uma <u>ocupação híbrida urbano/rural</u>, sendo maioritariamente constituídos por prédios com edificação e possibilidade de utilização agrícola, marginados por arruamentos dotados de algumas infraestruturas.</p> <p>2. Pretende-se que estas áreas <u>mantenham a ocupação urbano/rural</u>:</p> <p>a) <u>Aproveitando a infraestrutura já instalada, mas contendo e disciplinando a fragmentação fundiária e a edificação.</u></p> <p>b) Mantendo a função agrícola.</p> <p>3. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade encontram-se identificados na Planta de Ordenamento do PDMP, sendo regulamentarmente diferenciadas em função da infraestrutura existente.</p>
<p>1. Usos dos Espaços de Edificação Dispersa:</p> <p>a) Destinam-se predominantemente à agricultura, nomeadamente de policultura;</p> <p>b) São admitidos usos diversos associados a edifício, nomeadamente habitação e actividades de apoio à agricultura;</p> <p>c) Não são admitidos usos florestais com espécies de crescimento rápido;</p> <p>d) Não é permitida a actividade pecuária intensiva.</p> <p>2. Serviços de infraestruturas:</p> <p>a) Não se prevê investimento público em infraestruturas, salvo na conservação das existentes.</p> <p>b) Redes públicas:</p> <p>i. Vias existentes, não sendo permitida a abertura de novas vias salvo se expressamente previstas na Planta de Ordenamento;</p> <p>ii. Rede eléctrica aérea de baixa tensão;</p> <p>iii. Sistema de recolha de resíduos sólidos não orgânicos;</p> <p>iv. Pode existir (e existe nalgumas vias) rede pública de abastecimento de água.</p> <p>c) Infraestruturas privadas:</p> <p>i. Abastecimento de água por poço ou furo, salvo se existir ou for construída pelo próprio rede pública de água;</p> <p>ii. Tratamento dos efluentes em ETAR compacta, individual ou coletiva;</p> <p>iii. Tratamento dos resíduos orgânicos em cada prédio, através de compostagem, salvo se existir rede pública de recolha.</p> <p>d) Edificabilidade diferenciada nos artigos seguintes conforme na via a que se reporta exista ou não rede pública de abastecimento de água, sendo que:</p> <p>i. Um prédio pode albergar, no máximo, 1 fogo, os respectivos anexos e 1 actividade, implantados de forma concentrada;</p> <p>ii. Altura das fachadas ≤ 6.5 m, salvo casos pontuais de usos não habitacionais devidamente justificados em função de tecnologias de</p>	<p>1. Usos dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade:</p> <p>a) Destinam-se à edificação isolada em parcelas com possibilidade de uso agrícola;</p> <p>b) Os edifícios têm uso predominantemente habitacional, admitindo qualquer outra actividade compatível;</p> <p>c) Não é permitida a actividade pecuária intensiva.</p> <p>2. Serviços de infraestruturas:</p> <p>a) Não se prevê novo investimento público em infraestruturas, salvo na conservação das existentes.</p> <p>b) Redes públicas: i. Vias existentes, não sendo permitida a abertura de novas vias, salvo se estruturantes do território e, como tal, expressamente aprovadas pela CMP;</p> <p>ii. Alargamentos pontuais do espaço público, conforme estabelecido no número 3;</p> <p>iii. Redes públicas de água, electricidade em baixa tensão, iluminação pública e telecomunicações (podendo estas três últimas adotar soluções aéreas) e sistema de recolha de resíduos sólidos;</p> <p>iv. Pode existir (e existe nalgumas ruas) rede pública de saneamento básico.</p> <p>c) Tratamento dos efluentes em ETAR compacta privada, individual ou coletiva, salvo se existir ou for construída pelo próprio rede pública de saneamento.</p> <p>3. Os alargamentos pontuais do espaço público destinam-se a uso pedonal e estacionamento, sendo diferenciados da via e pavimentados de forma unitária, devendo ocorrer:</p> <p>a) Em loteamentos, quando a CMP o considere útil, com cedência de uma faixa paralela à rua com 7m de profundidade e comprimento ≥ 30m;</p> <p>b) Face a edificação que integre uso terciário, devendo este ocupar o rés-do-chão e confrontar-se diretamente com faixa a ceder com 7m de largura;</p> <p>c) Por iniciativa da CMP, sempre que esta verifique insuficiência no</p>

<p>produção.</p>	<p>espaço público existente.</p> <p>4. Edificabilidade diferenciada nos artigos seguintes conforme na via a que se reporta exista ou não rede pública de saneamento básico, sendo que:</p> <p>a) Um prédio pode albergar, no máximo, 1 fogo, os respectivos anexos e 1 actividade, implantados de forma concentrada;</p> <p>b) Os prédios são delimitados por muros, alinhando com os existentes, salvo nas situações referidas no número 3;</p> <p>c) Altura das fachadas <math>\leq 6,5</math> m, salvo casos pontuais de usos não habitacionais devidamente justificados em função de tecnologias de produção.</p> <p>d) Recuo do edifício à via <math>\geq 3</math>m, salvo existência de alinhamento dominante, nesse caso a respeitar, e sem prejuízo do estabelecido no número 3;</p> <p>e) Afastamento dos edifícios aos muros laterais <math>\geq 3</math>m, salvo encosto a um edifício existente em prédio vizinho e salvo anexos de 1 piso localizados a mais de 15 m do espaço público;</p> <p>5. Em processos de loteamento se o prédio incluir uma parcela classificada como rústica pelo PDMP, tal parcela (residual, a manter autónoma) deve ficar funcionalmente ligada a um dos lotes urbanos a constituir, não podendo ser objeto de negócios jurídicos autónomos deste nem ser destinada a edificação.</p>
<p><b>Artigo 54º. Edificabilidade reportada a vias sem rede pública de água</b></p> <p>1. Condições prévias para que possa ser viabilizada edificação:</p> <p>a) O prédio ter uma área <math>\geq 1</math>ha e estar legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou resultar de emparcelamento;</p> <p>b) O prédio ter uma área <math>\geq 2,5</math>ha caso resulte de parcelamento posterior à entrada em vigor do PDMP;</p> <p>c) Em consequência do prescrito na alínea anterior, apenas é admitido destaque quando as parcelas resultantes (a destacada e a restante) tenham área <math>\geq 2,5</math>ha.</p> <p>2. A área de construção não pode ultrapassar a menor das seguintes:</p> <p>a) A resultante da aplicação de um índice de 5 m<sup>2</sup> de ac/ m linear da via a que se reporta;</p> <p>b) 400 m<sup>2</sup> de ac.</p> <p><b>Artigo 55º. Edificabilidade reportada a vias com rede pública de água</b></p> <p>1. Condições prévias para que possa ser autorizada edificação:</p> <p>a) O prédio estar legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou, caso resulte de parcelamento posterior a essa data, ter área <math>\geq 1</math>ha.</p> <p>b) Em consequência do prescrito na alínea anterior, apenas é admitido destaque quando a parcela destacada tenha área <math>\geq 1</math>ha e a restante tenha área <math>\geq 2,5</math>ha.</p> <p>2. A área de construção não pode ultrapassar a menor das seguintes:</p> <p>a) A resultante da aplicação de um índice de 10 m<sup>2</sup> de ac/ m linear da via a que se reporta;</p> <p>b) 400 m<sup>2</sup> de ac.</p>	<p><b>Artigo 84º. Edificabilidade reportada a vias sem rede pública de saneamento básico</b></p> <p>1. Condições prévias para que possa ser autorizada edificação:</p> <p>a) O prédio estar legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou, caso resulte de parcelamento posterior a essa data, ter área <math>\geq 0,5</math>ha.</p> <p>52</p> <p>b) Em consequência do prescrito na alínea anterior, apenas é admitido destaque quando as parcelas resultantes (a destacada e a restante) tenham área <math>\geq 0,5</math>ha.</p> <p>2. A área de construção não pode ultrapassar a menor das seguintes:</p> <p>a) A resultante da aplicação de um índice de 12 m<sup>2</sup> de ac/ m linear da via a que se reporta;</p> <p>b) 300 m<sup>2</sup> de ac.</p> <p><b>Artigo 85º. Edificabilidade reportada a vias com rede pública de saneamento básico</b></p> <p>1. Condições prévias para que possa ser autorizada edificação:</p> <p>a) O prédio estar legalmente constituído antes da entrada em vigor do PDMP ou, caso resulte de parcelamento posterior a essa data, ter frente <math>\geq 15</math>m.</p> <p>b) Em consequência do prescrito na alínea anterior, apenas é admitido destaque quando as parcelas resultantes (a destacada e a restante) tenham frente <math>\geq 15</math>m.</p> <p>2. A área de construção não pode ultrapassar a menor das seguintes:</p> <p>a) A resultante da aplicação de um índice de 18 m<sup>2</sup> de ac/ m linear da via a que se reporta;</p> <p>b) 300 m<sup>2</sup> de ac.</p>

- Considerar a categoria Aglomerados Rurais (estipulada no DR e no PROT), que corresponde *“a áreas edificadas, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a actividades localizadas em solo rústico, dispendo de infraestruturas e de serviços de proximidade, mas para os quais não se adequa a classificação de solo urbano, seja pelos direitos e deveres daqui decorrentes, seja pela sua fundamentação na estratégia do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, devendo ser delimitados no plano diretor municipal ou intermunicipal e regulamentados com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções habitacionais e de desenvolvimento rural e a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas às suas características”* (art. 23º) e, que se julga

adequar-se às características de alguns aglomerados que foram delimitados na sua totalidade ou parcialmente por AED ou EUBD.

**Integra-se nas questões II.4. e II.6. A classificação como “aglomerado rural” seria mais restritiva do que a de UBD**

### 3.1. Espaços florestais

O regulamento identifica as categorias e os estabelece os objectivos dos espaços florestais, mas não caracteriza nem justifica a distinção entre as diferentes categorias.

Sugerimos que seja referenciado no art. 45º de que os espaços florestais estão sujeitos ao cumprimento da legislação específica e aos princípios orientadores para o ordenamento e gestão dos espaços florestais determinados pelo PROF do Oeste e, ainda das orientações do PMDFCI (e.g. implementação de redes de faixas de gestão de combustíveis, mosaico de parcelas de combustível; rede viária florestal).

Quanto ao regime de uso do solo:

Relativamente aos espaços florestais de conservação e ao espaço florestal de produção condicionada, a proposta defende a interdição de nova edificação, salvo infra-estruturas de apoio a percursos de lazer e de turismo de natureza (n.º3 do art. 46º). A interdição de construir novas edificações nestas áreas conforma-se com o PROT (que integrou as directrizes do PROF Oeste), apesar de este instrumento ser mais abrangente quanto às excepções que deveriam ser, em nosso entender, acauteladas, nomeadamente: “edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais, pequenas infra-estruturas e equipamentos de apoio à exploração florestal e ao usufruto daqueles espaços por parte da população, infra-estruturas públicas bem como infra-estruturas afetas à Defesa Nacional, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas;

Nos espaços florestais de produção e no espaço florestal de produção condicionada “*são admitidos empreendimentos turísticos*” mediante o cumprimento dos critérios estabelecidos no n.º 4 dos art. 47º e 48º. Todavia, as condições propostas referem-se exclusivamente a estabelecimentos hoteleiros que, segundo a legislação específica se divide em 3 grupos hotéis, hotéis-apartamentos e pousadas. Na prática, o regulamento só admite estabelecimentos hoteleiros, excluindo as restantes tipologias de empreendimentos turísticos promovidos pelo PROT em solo rústico com o objectivo de valorizarem recursos locais - naturais, culturais e patrimoniais, nomeadamente: empreendimentos de turismo de habitação e os empreendimentos de turismo no espaço rural (casas de campo, agroturismo, hotéis rurais) incentivando o reconhecimento como turismo de natureza que funciona como um “selo” de boas práticas ambientais e como compromisso de um código de conduta específico. Além, de que os parâmetros de edificabilidade e a dimensão mínima do prédio não estão adequados a este tipo de empreendimentos. Damos ainda nota da necessidade de se estabelecer o número máximo de pisos que em nosso entender, não deve ultrapassar os dois pisos.

Em matéria de edificabilidade dos espaços florestais de produção, o PROT determina que a edificação



nova isolada deve ser condicionada para fins habitacionais dos agricultores ou construções de suporte a actividades económicas valorizadoras do espaço rural ponderando uma área mínima do prédio em função de critérios de contenção da fragmentação da propriedade, tendo por referência a área média dos prédios de cada unidade espacial. Neste sentido, o regulamento deveria incluir como condição que o requerente seja agricultor, nos termos da legislação sectorial, responsável pela exploração agrícola e proprietário do prédio e, não exista outra habitação no interior da mesma exploração nem alternativas de localização).

**Concorda-se com permitir “edificações ligadas à prevenção e combate de incêndios florestais, infra-estruturas e equipamentos de apoio usufruto daqueles espaços por parte da população”  
Edificabilidade integra-se na questão II.6.**

### 3.2. Espaços agrícolas

Nos espaços agrícolas de conservação, defendemos a admissão de empreendimentos turísticos nos termos estipulados no PROT, como foi mencionado no ponto anterior.

Nos espaços agrícolas de produção, a proposta defende a interdição de nova edificação, salvo infra-estruturas de apoio a percursos de lazer e de turismo de natureza (n.º3 do art. 50º). A interdição de construir novas edificações nestas áreas conforma-se com o PROT, apesar de este instrumento ser mais abrangente quanto às excepções, nomeadamente: “Edificações que contribuam para reforçar o potencial produtivo da exploração agrícola; pequenas infra-estruturas e equipamentos de aproveitamento do potencial ecológico, infra-estruturas públicas, desde que não exista alternativa de localização fora dessas áreas. Acrescentamos que os parâmetros de edificabilidade são muito vagos (e.g. que normas para a construção de estufas ou de outras estruturas edificadas de apoio à actividade? Aviários?) e questionamos mais uma vez a dimensão mínima dos prédios.

**Integra-se nas questões II.6. e II.9.**

## 4. Da análise sobre o regulamento (outras considerações pontuais)

### 4.1. Incluir novo artigo

*Instrumentos de gestão territorial a observar.* Este artigo deve ser integrado no Título I – Disposições Introdutórias e dele deve constar a listagem dos instrumentos de gestão territorial e a identificação do respectivo diploma. Devemos ter em consideração que o regulamento é dirigido a todos os cidadãos e não apenas aos quadros técnicos especializados, devendo por isso ter uma função informativa e clara.

**Referência a IGT que o PDM já incorpora e considera é desnecessária e cria “ruído”.**

#### 4.2. Artigo 2º Composição do plano

vi., al. b): Onde se lê “Alto Veríssimo/Bufarda”, deverá ser “Alto Veríssimo/Bufarda/Casal do Alto Foz”;  
**A corrigir.**

c) Planta de Ordenamento / Planta de Condicionantes. Por se considerar que deve ser evitada a utilização de redacções vagas e de conceitos indeterminados, os termos “*Planta de Condicionantes propriamente dita*” e “*Outras Condicionantes*” devem ser abandonados e considerar desdobramentos. Por exemplo: Carta da REN; Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

**Integra-se na questão I.2.**

De referir ainda que o Mapa de Ruído é um elemento acompanhante do plano nos termos do disposto na al. d) do n.º 3 do art. 97º do RJIGT.

**Correto, está feito.**

A respeito do conteúdo gráfico a transpor dos PEOT para os PDM, deve ser concretizado através da Planta de Ordenamento (possivelmente num dos seus desdobramentos), conforme as orientações da DGT<sup>4</sup>. Julga-se que o conteúdo gráfico das Vias Propostas também deve ser integrado na Planta de Ordenamento.

**As vias propostas constam, como teria que ser, da Planta de Ordenamento.**

**O referido conteúdo gráfico - Norma Técnica sobre o Modelo de Dados para o Plano Diretor Municipal- Anexo III- DGT (setembro 2011) - não é de aplicação obrigatória e está desatualizadas face ao novo RJIGT.**

#### 4.3. Artigo 5º Definições:

Os conceitos técnicos fixados nos termos do DR 9/2009, de 29.05 “*são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviatura para o mesmo conteúdo e finalidade. Nos casos em que se revele necessário o recurso a conceitos técnicos não abrangidos pelo presente decreto regulamentar, devem ser utilizados os conceitos técnicos definidos na legislação aplicável e, na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa*” (artigo 3º).

Nestes termos, o conceito apresentado na alínea i) *TER Unidade de turismo em espaço rústico* não existe na legislação aplicável. A noção vigente refere-se a empreendimentos de turismo no espaço rural os estabelecimentos que se destinam a prestar, em espaços rurais, serviços de alojamento a turistas, preservando, recuperando e valorizando o património arquitetónico, histórico, natural e paisagístico dos respectivos locais e regiões onde se situam, através da reconstrução, reabilitação ou ampliação de construções existentes, de modo a ser assegurada a sua integração na envolvente. Podem ser classificados nos seguintes grupos: casas de campo, agro-turismo e hotéis rurais (artigo 18º

do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30.06);

**A sigla TER (não obstante constar no PROT) foi retirada do Regulamento.**

Na *al. c)* do n.º 4, substituir a sigla CMA por CMP;  
**Gralha corrigida.**

Sugere-se pelos mesmos fundamentos apresentados no n.º 1 deste ponto e pela natureza dos critérios de classificação e qualificação do solo, a inclusão dos seguintes conceitos: *usos dominantes, usos complementares e usos compatíveis.*

---

<sup>4</sup> Consultar Anexo III Organização dos objectos das peças gráficas do PDM da Norma Técnica sobre o Modelo de Dados para o Plano Director Municipal (DGT): [http://www.dgterritorio.gov.pt/static/repository/2013-12/2013-12-05121550\\_f7664ca7-3a1a-4b25-9f46-2056eef44c335822A9394-2740-4D34-A6C1-8ED04570B3B5564F94603-](http://www.dgterritorio.gov.pt/static/repository/2013-12/2013-12-05121550_f7664ca7-3a1a-4b25-9f46-2056eef44c335822A9394-2740-4D34-A6C1-8ED04570B3B5564F94603-)

[272B-406B-A904-2AB7D3598E655storage\\_image55pt551.pdf](http://www.dgterritorio.gov.pt/static/repository/2013-12/2013-12-05121550_f7664ca7-3a1a-4b25-9f46-2056eef44c335822A9394-2740-4D34-A6C1-8ED04570B3B5564F94603-272B-406B-A904-2AB7D3598E655storage_image55pt551.pdf) ou Guia metodológico da transposição de conteúdos dos planos de ordenamento das áreas protegidas para os PDM (ICNF) <http://www2.icnf.pt/portal/pn/biodiversidade/ordgest/poap/resource/poap/METODOLOGIA-Transposicao-dos-POAP-para-PDM.pdf>

#### 4.4. Artigo 10º estrutura ecológica

Substituir no n.º 2 PROTAML por  
 PROT-OVT.

**Gralha corrigida.**

#### 4.5. Artigo 12º Rede Rodoviária

Considerações referentes às *al. b) do n.º 3º*: A EN247 liga Peniche – Lourinhã. A ligação entre Peniche e A-da-Gorda, concelho de Óbidos (e não Bombarral) é feita pela antiga EN114, cujo troço foi desclassificado após a construção do IP6.

**A EN247, a sul de Casal Alto Foz, desdobra-se em EN247 e EN247-1, ligando Peniche com a Lourinhã e com o Bombarral.**

Considerações referentes às *al. c) do n.º 3º*: O concelho não é atravessado por mais nenhuma EN e não contempla nenhuma ER (estrada regional). Sugere-se (caso se aplique à rede de vias estruturantes de nível 3, a malha de estradas e caminhos municipais classificados (baseado na rede viária classificada fornecida pela OesteCim aos gabinetes de SIG).

**A expressão estrada regional foi retirada e substituída.**

#### 4.6. Artigo 13º Rede de Mobilidade Ativa

Propomos completar os propósitos desta rede enumerados no n.º 2:

*“Esta rede visa:*

*A melhoria do ambiente urbano;*

*A promoção da coesão social e da qualidade de vida dos residentes O aumento da segurança no espaço público*

*A criação de percursos de qualidade entre as principais áreas de interesse turístico, equipamentos coletivos e espaços verdes;*

*O fomento de modos suaves nas deslocações de proximidade<sup>5</sup>”.*

**1. A Rede de Mobilidade Ativa integra caminhos existentes e novos para a constituição de uma rede ciclável e pedonal, incluindo troços coincidentes com caminhos rurais, troços dedicados e troços coincidentes com vias urbanas.**

**2. Esta Rede visa:**

**O fomento e organização do lazer e a diversificação da oferta turística;**

**O fomento dos modos de transporte pedonais e cicláveis nas deslocações quotidianas.**

#### 4.7. Artigo 56º Empreendimentos turísticos na Península de Peniche

Além de não concordarmos a delimitação de uma área de edificação dispersa na Península de Peniche, também não concordamos com a insistência deste regulamento beneficiar apenas uma tipologia de empreendimento turístico.

**Integra-se na questão II.5.**

#### 4.8. Artigo 58º Complexo turístico da

Consolação. Questionamos a situação atual do campo de golfe.

**Perceber sugestão.**

#### 4.9. Artigo 68º Espaços turísticos

Corrigir a designação correspondente à al. d).

**Corrigir.**

#### 4.10. Artigo 68º Equipamentos

Corrigir a designação correspondente ao E1.34.

**Corrigir.**

---

<sup>5</sup> Julga-se de maior interesse fomentar os usos suaves pois incluem todas as formas de deslocação individual e de locomoção sobre rodas sem recurso a energia combustível, ao invés de se referir unicamente à bicicleta.

#### 4.11. Artigo 70º Espaços para Infraestruturas (I1 a I4):

O I4 designa parque de caravanas. A designação deve ser rectificada por área de serviço / área de

acolhimento para autocaravanas pelas características da infra-estrutura que se quer implantar no Casal Moinho. Os parques (de campismo e) de caravanismo são empreendimentos que obedecem às disposições constantes no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos e não se aplica neste caso específico. Verifica-se que a lei geral aplicável não prevê a figura de “área de serviço”, o que justificou e bem, a sua inclusão nos Espaços para Infra-estruturas conforme proposta do regulamento.

**Integra-se na questão II.8.**

#### 4.12. Artigo 111º (Norma revogatória)

Sugere-se a identificação dos respectivos diplomas.

**Correto.**

#### 4.13. N.º 1 do Artigo 112º (Vigência)

*“O PDMP entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação”.*

Não será antes: O PDMP entra em vigor 30 dias após a sua publicação no *Diário da República*.

**O mais habitual é o que se propõe.**

**E também o mais adequado, para evitar processos de “última hora”**

#### 4.14. N.º 2 do Artigo 112º (Vigência)

Existem disposições legais (*cf. RJIGT*) e mecanismos conducentes a uma possível suspensão das normas dos planos territoriais decorrentes por exemplo: da falta de actualização dos planos nos prazos fixados (artigo 29º do RJIGT); ou da verificação de circunstâncias excepcionais que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes (n.º 3 do artigo 115º do RJIGT). Nestes termos, sugere-se a rectificação da redação do artigo para: O PDMP pode ser objecto de alteração, de correcção material, de revisão, de suspensão e de revogação nos termos previstos do RJIGT. A inclusão deste número leva à supressão do n.º 4 disposto na proposta de regulamento.

**O artigo proposto traduz à lei geral, poderia até ser eliminado (é meramente “pedagógico”).**

#### 4.15. Incluir novo artigo “Actualização das determinações externas à disciplina do plano”

A qualidade e a eficácia do PDM dependem da existência de cartografia actualizada, principalmente dos objectos sujeitos a normas regulamentares vinculativas das entidades públicas e dos particulares. As actualizações cartográficas previstas devem ser sujeitas a um procedimento de alteração por adaptação previsto no RJIGT, e devem realizar-se mesmo no caso de não implicarem qualquer modificação no restante articulado do presente regulamento ou no conteúdo da planta de ordenamento. A título de exemplo, devem ser indicados neste artigo as seguintes ocorrências:

– *Zonas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos* relativo à cartografia de risco de incêndio constante na planta de condicionantes e que impõe uma actualização anual da cartografia dos

povoamentos florestais afectados com o respectivo *o ano de ocorrência do incêndio associado a cada polígono*;

- Planta de áreas perigosas e áreas de risco também é sujeita a atualização sempre que estiver disponível informação que o permita;
- Alteração do quadro de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente no inventário patrimonial onde se promove a *“identificação de outros valores patrimoniais, para além dos inventariados, sujeitando-os ao presente regulamento”* (ver *al. d*) do n.º 4 do art. 14º).

#### Lei geral

## Anexo 2

# REVISÃO DO PDM DE PENICHE PARTE II

QUADROS SÍNTESE

31.12.2018

CONTRIBUTO DOS VEREADORES DO PSD

FILIFE DE MATOS SALES

CRISTINA LEITÃO

## Opiniões da Equipa do Plano

(a castanho,

considerando cada uma das observações)

	Cidade de Peniche
Rede viária / mobilidade activa	<p>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.</p> <p><b>Relativamente ao traçado do troço em questão há que considerar duas alternativas e fazer a consequente opção.</b></p> <p><b>A distinção das vias deve ser feita numa perspetiva funcional, sendo que a perspetiva de investimento deve enquadrar-se nas “opções executórias”.</b></p> <p>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 contínuo e ao longo da via, fazendo deste eixo o “nosso passeio público” e ligando equipamentos públicos (e.g. Tribunal e Piscinas Municipais).</p> <p><b>Integra-se na questão II. 3.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 5.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Perceber/ aprofundar.</b></p> <p>5. Lembrar a necessidade de aprofundar o estudo de mobilidade, para que seja tomada a</p>

	<p>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.</p> <p><b>Consta na ORU; concorda-se que integre lista de ações.</b></p>
<p>Solo urbano</p>	<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><b>Perceber/ aprofundar, com especial incidência no terreno da Câmara.</b></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><b>Perceber/ aprofundar, com especial incidência no terreno da Câmara.</b></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><b>Pode ou não integrar PDM, o que implica prévia decisão política.</b></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><b>Concorda-se.</b></p> <p>10. Não concordamos com T9 na localização proposta, por considerarmos que não se adequada ao enquadramento existente.</p> <p><b>Decisão já tomada em Reunião da Câmara.</b></p>
<p>Solo rús</p>	<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><b>Integra-se na questão II. 5.</b></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> <p><b>Limites foram revistos.</b></p> <p><b>Integra-se na questão II. 4.</b></p>



<p>Património</p>	<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). <b>Integra-se na questão I. 3.</b></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). <b>Concorda-se.</b></p>
<p>Património</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. <b>Concorda-se; assunto a aprofundar.</b></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. <b>Concorda-se.</b></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. <b>Deverá integrar lista de ações.</b></p>
<p>Equipamentos</p>	<p>18. Identificar o Lar Residencial propriedade da Misericórdia de Peniche, sito na Rua General Humberto Delgado. <b>Concorda-se.</b></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 futuro recinto da Feira Mensal. <b>O Fosso das Muralhas tem especial vocação para ocorrência de feiras.</b></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. <b>Concorda-se.</b></p> <p>21. Considerar a disponibilidade de espaço para possível “edificação/ampliação” de equipamento escolar na proximidade da Escola D. Luís de Ataíde. <b>Integra-se na questão II. 3.</b></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. <b>Concorda-se com referência “aquaparque”.</b></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. <b>Estão previstos, de forma não imperativa, para o Eixo Central e/ ou Fosso da Muralha.</b></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). <b>Integra-se na questão II. 3.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 3.</b></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). <b>Integra-se na questão II. 3.</b></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). <b>Concorda-se, a verificar.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 3.</b></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. <b>Deverá integrar lista de ações.</b></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. <b>Já consta na Planta.</b></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. <b>Fosso da Muralha apresenta grande potencial de estacionamento.</b></p>
UOPG	<p>32. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas. <b>Integra-se na questão I. 1.</b></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. <b>Deverá integrar lista de ações.</b></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. <b>Concorda-se.</b></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, 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. <b>Integra-se na questão II. 1.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 1</b></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. <b>Integra-se na questão II. 1.</b></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). <b>Já consta no Regulamento.</b></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. <b>Não se afigura adequado.</b></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. <b>Não se afigura adequado.</b></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). <b>Concorda-se, salvo na área onde já existem muitas moradias.</b></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> <p><b>Tratado na reunião com a Junta Freguesia</b></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> <p><b>Integra-se na questão I. 2.</b></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><b>Concorda-se, verificar.</b></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> <p><b>Concorda-se, verificar.</b></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> <p><b>Integra-se na questão II. 7.</b></p> <p><b>Na Atouguia afigura-se fundamental associar o verde público à Albufeira.</b></p>
Outras infra-estruturas	
UOPG	<p>15. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas</p> <p><b>Integra-se na questão I. 1</b></p>

	<b>Ferrel e Casais do Baleal</b>
Rede viária / mobilidade activa	<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 tocam, e por isso julgamos existirem todas as condições para as unificar numa só via, dada a disponibilidade territorial.</p> <p><b>Não se percebe.</b></p>
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><b>Concorda-se, exige pequeno ajuste.</b></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><b>Concorda-se.</b></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><b>Concorda-se.</b></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> <p><b>Não se perspectiva alternativa a esta solução (zonamento não pormenorizado). Assunto a aprofundar.</b></p>
Solo rústico	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 4.</b></p>
Património	<p>7. Identificar o património que não consta da Planta de Ordenamento, a saber: Escola básica, biblioteca e futura Casa da cultura.</p> <p><b>Integra-se na questão I. 2.</b></p>
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><b>Integra-se na questão I. 3.</b></p> <p>9. Prever na Planta de Ordenamento a ampliação máxima para o Cemitério de Ferrel.</p> <p><b>Concorda-se.</b></p>
Espaços verdes	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 7; neste caso concorda-se.</b></p>
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><b>Concorda-se.</b></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> <p><b>Deverá integrar lista de ações.</b></p>
UOPG	<p>13. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas</p> <p><b>Integra-se na questão I. 1.</b></p>

<b>Serra D'El Rei e Casais Mestre Mendo</b>	
Rede viária / mobilidade activa	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 1</b></p>

Solo urbano	<p>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.  <b>Estrutura urbana já prevista na Planta;</b>  <b>zonas verdes integram-se na questão II. 7</b></p>
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.  <b>Afigura-se desadequado.</b></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.  <b>Aprofundar.</b></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.  <b>Integra-se na questão II. 4.</b></p>
Património	<p>6. Identificar na Planta de Ordenamento o património, a saber: Paço da Serra D'el Rei, igreja matriz, escola básica e jardim de infância.  <b>Integra-se na questão I. 2.</b></p>
Equipamentos	<p>7. Identificar na Planta de Ordenamento os equipamentos, a saber: Associação, Centro de dia, extensão do posto de saúde.  <b>Integra-se na questão I. 3.</b></p>
Espaços verdes	<p>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.  <b>Integra-se na questão II. 4; ponderar.</b></p>
Outras infra-estruturas	<p>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  <b>Ponderar.</b></p>
UOPG	<p>10. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas  <b>Integra-se na questão I. 1.</b></p>

	<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. <b>Alternativa viária afigura-se desadequada; ligação potencia parque de campismo.</b></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. <b>Já consta no Regulamento.</b></p>
Solo urbano	<p>3. No Lugar 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). <b>Afigura-se desadequado face à morfologia do solo.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 1.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 4.</b></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. <b>POC não permite ampliação.</b></p> <p>7. Relativamente a São Bernardino, equacionar C2 junto à arriba dada a fragilidade da mesma. 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. <b>Edifício em declive exige dois pisos (e pressupõe demolição).</b></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. <b>A averiguar.</b></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. <b>Perceber sugestão.</b></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. <b>Lapso, a corrigir.</b></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 Geraldês). <b>O zonamento deve considerar caminhos, manchas edificatórias, mas nem sempre edifícios pontuais nem cadastro.</b></p>

Património	
Equipamentos	<p>12. Relativamente a Geraldês, 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. <b>Integra-se na questão I. 3.</b></p> <p>13. Identificar na Planta de Ordenamento – Geraldês, os equipamentos me falta, a saber: futuros Centro de dia + SAP de Geraldês, por ser um compromisso assumido, com projecto aprovado. <b>Integra-se na questão I. 3; a verificar.</b></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). <b>Já consta na Planta (E5.17).</b></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. <b>Integra-se na questão II. 8.</b></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. <b>Integra-se na questão II. 7.</b></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). <b>Concorda-se.</b></p>
UOPG	<p>18. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas. <b>Integra-se na questão I. 1.</b></p>

<b>Bufarda, Alto do Veríssimo, Casal do Alto Foz</b>	
Rede viária / mobilidade activa	<p>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 desafecção de parcelas em RAN e REN, segundo o PDM em vigor. A ocupação dessas parcelas tem uma utilização agrícola activa.. <b>Integra-se na questão II. 1.</b></p>
Solo urbano	



Solo rústico	<p>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 disso, existem muitos imóveis devolutos. Deverá existir um compromisso entre a nova construção e a requalificação / revitalização dos espaços existentes.</p> <p><b>Concorda-se na diminuição da área.</b></p> <p>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, deverá-se 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><b>Aprofundar.</b></p>
Património	
Equipamentos	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão I. 3.</b></p>
Espaços verdes	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 7.</b></p> <p><b>Concorda-se com criação de pequena área verde.</b></p>
Outras infra-estruturas	
UOPG	<p>6. A planta de ordenamento deve integrar as UOPG previstas.</p> <p><b>Integra-se na questão I. 1.</b></p>

	<b>Ribafria e Bolhos</b>
Rede viária / mobilidade activa	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 1.</b></p>
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><b>Considera-se manter área delimitada.</b></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><b>Integra-se na questão II. 4.</b></p> <p>4. Para o núcleo da Carqueija aparece como condicionante a não permissão para</p>

	<p>construção nova, todavia dever-se-á clarificar a questão relativamente aos restantes regimes de licenciamento.</p> <p><b>Concorda-se.</b></p>
Património	<p>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.</p> <p><b>Será alterada para C1.</b></p>
Equipamentos	<p>6. Identificar na Planta de Ordenamento os equipamentos, a saber: Campo de futebol de Ribafria e Equipamento cultural e desportivo (Paço).</p> <p><b>Integra-se na questão I. 3.</b></p>
Espaços verdes	
Outras infra-estruturas	<p>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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 9.</b></p>
UOPG	

	<b>Reinaldes e Casais Brancos</b>
Rede viária / mobilidade ativa	
Solo urbano	<p>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.</p> <p><b>Limite ajustado.</b></p>
Solo rústico	<p>2. Para os aglomerados Casal Fetal, Casal Faísca, 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.</p> <p><b>Integra-se na questão II. 4.</b></p>
Património	
Equipamentos	
Espaços verdes	
Outras infraestruturas	
UOPG	