

4ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DOS
PARECERES EMITIDOS PELAS
ENTIDADES

CÂMARA MUNICIPAL DE
PEDRÓGÃO GRANDE

Dezembro de 2023



4ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE

Relatório de Ponderação dos Pareceres Emitidos Pelas Entidades

Câmara Municipal de Pedrógão Grande | dezembro 2023

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO..... | 5 |
| 1 PONDERAÇÕES AOS PARECERES..... | 6 |
| 1.1. Agência Portuguesa do Ambiente | 6 |
| 1.1.1. Posição da entidade no âmbito da Conferência Procedimental | 6 |
| 1.1.2. Posição da entidade no âmbito da Reunião de Concertação | 9 |
| 1.2. Administração Regional de Saúde do Centro..... | 10 |
| 1.3. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro | 11 |
| 1.3.1. Posição da entidade no âmbito da Conferência Procedimental | 11 |
| 1.3.2. Posição da entidade no âmbito da Reunião de Concertação | 15 |
| 1.4. Direção-Geral do Território | 19 |
| 1.5. Instituto de Conservação da Natureza e da Floresta | 19 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 21 |

LISTA DE SIGLAS

ARSC – Administração Regional de Saúde do Centro

APA – Agência Portuguesa do Ambiente

CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional

CM – Câmara Municipal

DGT – Direção-Geral do Território

DRAP – Direção Regional de Agricultura e Pescas

ICNF – Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas

PDM – Plano Diretor Municipal

RAN – Reserva Agrícola Nacional

REN – Reserva Ecológica Nacional

INTRODUÇÃO

No âmbito da alteração à Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Pedrógão Grande, na sequência conferência procedimental realizada por videoconferência em 16 de novembro de 2022, pretende o presente documento fazer a ponderação aos pareceres emitidos, apoiada na respetiva ata que acompanha a proposta, para melhor compreensão das alterações introduzidas ou justificação para a sua eventual não consideração.

Foram convocadas para a conferência as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar, nas quais se incluem as Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas:

- Agência Portuguesa do Ambiente (APA);
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Administração Regional de Saúde do Centro (ARSC);
- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR).
- Direção-Geral do Território (DGT);
- Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)

As entidades supracitadas expressaram as suas posições quanto às alterações propostas ao PDM de Pedrógão Grande, com exceção da ANEPC que não compareceu nem emitiu parecer, pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 84º, por remissão do n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), considera-se que esta entidade nada tem a opor à proposta apresentada. As respetivas ponderações, nos termos suprarreferido, são a seguir apresentadas.

1 PONDERAÇÕES AOS PARECERES

No âmbito da conferência procedimental a proposta apresentada recebeu um parecer favorável, três pareceres favoráveis condicionados e um favorável, os quais foram devidamente ponderados e, sempre que necessário, foram realizadas reuniões de concertação, conforme será detalhado a seguir.

1.1. Agência Portuguesa do Ambiente

1.1.1. Posição da entidade no âmbito da Conferência Procedimental

A APA emitiu parecer desfavorável à proposta de alteração apresentada no âmbito da conferência procedimental, referindo que a proposta apresentava incompatibilidades com o POACBSL, não dando cumprimento ao artigo 17º da Lei da Água.

Importa também referir, que, relativamente à Avaliação ambiental estratégica, foi emitido parecer favorável condicionado, referindo que o Relatório Ambiental (RA) e Relatório Não Técnico (RNT) deverão ter em consideração as sugestões e recomendações da entidade para que possa ser submetido à discussão pública.

Sem prejuízo dos demais conteúdos do parecer da APA, os quais foram ponderados de forma holística, e, sempre que possível, acautelados, importa mencionar o seguinte:

- A designação do número de ordem da alteração em curso foi alterada, uma vez que, com a entrada em vigor de outras alterações ao Plano Diretor, esta agora é referida por 4ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Pedrógão Grande.
- Os pontos de atracagem representados de ordenamento foram aferidos e constam os mesmos representados no PDM em vigor.
- Os lapsos referentes à sigla do Nível Pleno de Armazenamento, na planta de condicionantes foram retificados.
- Clarificou-se ainda que em conformidade com o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, a presente alteração ao PDM de Pedrógão Grande, não apresenta pedidos de exclusão da REN.

No que se refere ao ordenamento – classificação e qualificação do solo, a proposta de ordenamento foi reavaliada, tendo sempre em consideração a infraestrutura disponível e prevista.

Tendo em consideração a articulação com o POACBSL e o parecer da APA, que foi favorável a manutenção da área de Vale de Góis como urbano, de acordo a delimitação

do PDM em vigor, e desfavorável ao Vale do Barco, sugerindo que integre o solo rústico – espaços de ocupação turística, foram então adotadas as categorias em conformidade com o parecer da entidade, mantendo ainda a delimitação das duas UOPGs constantes do POACBSL.

A proposta submetida à conferência procedimental contava ainda com 27 outras alterações ao ordenamento, decorrentes tanto da avaliação do cumprimento dos critérios dispostos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, quando dos pedidos de participação pública.

Após a avaliação do parecer da APA, assim como o da CCDR e da reavaliação global da classificação e qualificação do solo, as referidas alterações que eram apresentadas no Anexo I do Relatório do Plano foram modificadas, resultando na anulação das alterações nas áreas abrangidas pelo POACBSL e daquelas que receberam parecer desfavorável da CCDR, nomeadamente as alterações identificadas pelos números 1, 3, 5, 7, 8 e 10 na Figura 1.

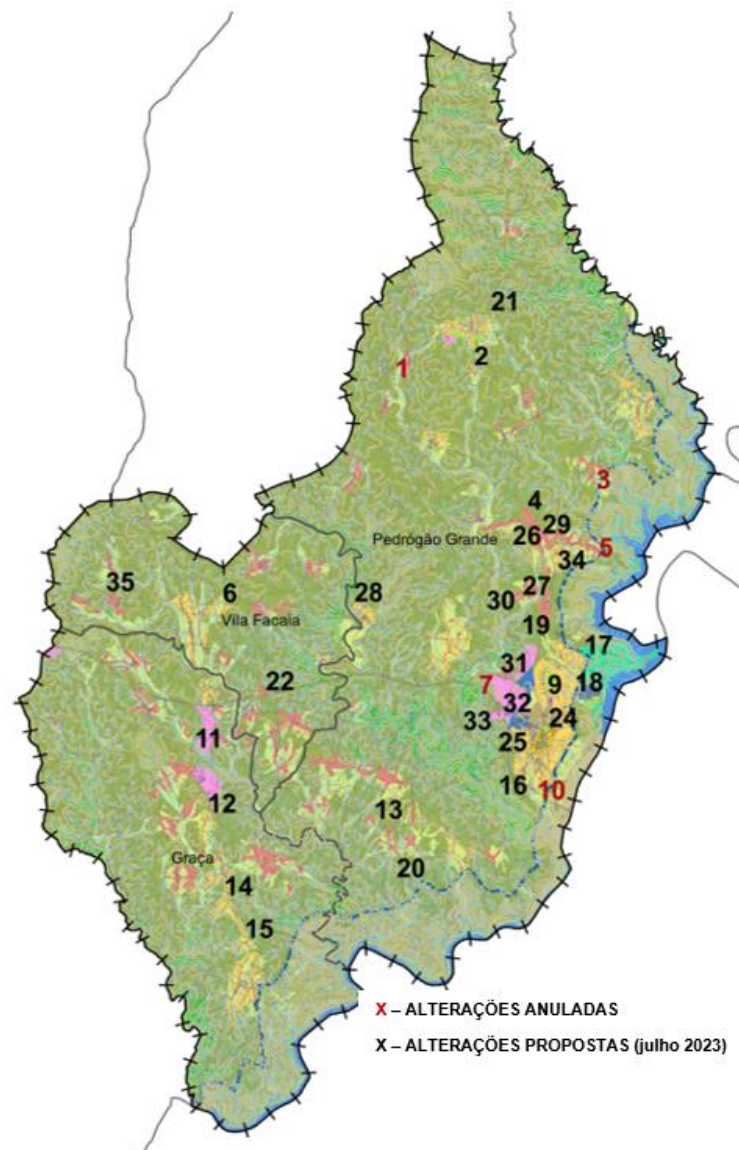


Figura 1. Identificação das outras alterações ao ordenamento: classificação e qualificação do solo, no âmbito da reunião de concertação.

Sem prejuízo dos demais pontos expostos pela APA acerca do regulamento, que foram devidamente ponderados, promovendo a alteração do mesmo, cumpre ainda referir o seguinte:

- A alínea v) do n.º 1 do artigo 6.º foi retificado em conformidade com o parecer da entidade;
- As alterações nos artigos que regulavam as ações nas áreas abrangidas pelo POACBSL, que diferiam do disposto na Resolução do Conselho de Ministros 45/2002, de 13 de março, foram removidas, retomando a redação do PDM em vigor, de modo a eliminar situações de desconformidade com este plano.

- Para melhor transposição do regulamento do POA para o Espaço de Uso Especial – Turismo, foi aditado o artigo 81-Aº. Identificando e apresentando o regime de edificabilidade para esta área em conformidade com a Resolução do conselho de ministros 45/2002, de 13 de março.
- As alterações realizadas no "Anexo 1. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão", que também promoviam divergências em relação ao POACBSL, também foram removidas.

Mais se acrescenta que, decorrente do parecer das demais entidades, foram ainda promovidas outras alterações ao regulamento, como pode ser verificado no mesmo, assim como no relatório de alteração ao regulamento.

No que diz respeito à Avaliação Ambiental Estratégica, as peças que integram este procedimento foram reapreciadas, resultando em alterações, que consideraram os aspetos mencionados pela entidade, sempre que estes se adequaram a realidade do município. As respetivas ponderações aos pareceres das entidades à estas peças foram referidas em anexo no Relatório Ambiental.

A reapreciação da proposta decorrente do parecer tanto da APA quanto das demais entidades levou à alteração e a atualização de todos os elementos escritos e desenhados que constituem e acompanham o plano, os quais foram apresentados para promover a reunião de concertação.

1.1.2. Posição da entidade no âmbito da Reunião de Concertação

A reunião de concertação foi realizada no dia 18 de setembro de 2023, na qual a entidade emitiu o parecer de referência n.º S056564-202309-ARHTO, o qual foi novamente ponderado pela CM, promovendo novas alterações aos elementos do plano.

No que diz respeito ao regulamento importa expor o seguinte:

- Artigo 5º - Foi alterado o valor do NPA
- Artigo 6º - As subalíneas, da alínea a) do nº 1, referentes aos recursos hídricos foram atualizadas, contudo, por não se tratar de uma servidão ou restrição de utilização coletiva, não foi incluída a alínea "zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias", conforme a entidade recomenda. Importa referir, que assim como as outras tipologias da REN, as zonas ameaçadas pelas cheias já se encontram acauteladas pela subalínea iv) da alínea c) do nº 1

- Artigo 10º - A designação foi alterada em conformidade. No que se refere ao nº. 4 deste artigo, sem prejuízo desta redação ser constante do PDM em vigor, este número foi revogado em concordância com o parecer da APA. A adição sugerida pela APA, uma vez que consta da lei, não se considera necessária no regulamento, pelo que não houve alteração.
- Nº 5 do Artigo 46º - A redação consta do regulamento do PDM em vigor, e não se nos afigura confusa.
- Artigo 63º e 64º - Alterados em conformidade com o parecer da APA
- Artigo 77º - Foi aditado um novo número com o constante na redação do artigo 36º da RCM 45/2002
- Artigo 81-Aº - Alterado em conformidade com o parecer da APA
- Título IX - A designação foi alterada em conformidade
- Artigo 98º - Alterado em conformidade com o parecer da APA
- Artigo 101º - Foram aditados novos números com o constante na redação do artigo 49º da RCM 45/2002
- Os nomes das UOPGs referentes à Vale do Barco e Vale de Gois foram atualizadas, tanto no artigo 111º, quando no anexo 1, foi ainda adicionada a capacidade máxima dos loteamentos urbanos para Vale do Barco, em conformidade com o parecer da entidade.
- No que se refere a regulamentação proposta para os espaços florestais e espaços agrícolas e as respetivas subcategorias, os quais a entidade afirma que deverá atender à regulamentação do POACBSL nas áreas afetadas à ZTP, entende-se que as mesmas já se encontram acauteladas pelo PDM em vigor, no âmbito da 1ª alteração por adaptação, publicada pela declaração nº 159/2021.

1.2. Administração Regional de Saúde do Centro

A ARSC emitiu parecer favorável à alteração do PDM de Pedrógão Grande, apresentando também recomendações a serem consideradas e contributos para a sua melhoria, os quais foram devidamente ponderados pela autarquia.

1.3. Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

1.3.1. Posição da entidade no âmbito da Conferência Procedimental

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) emitiu parecer favorável condicionado à proposta destacando os seguintes aspetos:

- a. As propostas de classificação como solo urbano deverá atender-se as observações e orientações transmitidas;
- b. O regulamento deverá ser corrigido de acordo com as indicações da entidade;
- c. O relatório do plano deverá ser completado de acordo o exposto no parecer;
- d. O relatório Ambiental deve ser objeto de correções com vista à sua melhoria;

A entidade expôs ainda alguns pontos a serem atendidos de modo que seja dado o cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, assim como algumas retificações necessárias para que haja a conformidade com os programas territoriais existentes.

No que diz respeito ao ordenamento – classificação e qualificação do solo, importa referir o seguinte:

- A CCDR afirmou que não foi possível identificar os critérios de para a análise das participações públicas sobre o ordenamento do território no capítulo do relatório do plano referente às participações. Importa mencionar que foram aplicados os critérios para classificação e qualificação do solo dispostos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, avaliando e respeitando as condicionantes em vigor. Deste modo cada pedido representou uma área de interesse a ser avaliada cuidadosamente no momento da análise geral à classificação e qualificação do solo para todo o concelho, conforme o nº 2 do artigo 199º do RJIGT.
- As áreas classificadas como urbanizáveis, no PDM em vigor, sobre as quais a CCDR emitiu então pareceres a cada uma das propostas, passaram uma reanálise individualizada por parte da CM, acautelando por vezes a posição da entidade ou apresentando novas fundamentações.
- As áreas de edificação dispersa, do PDM em vigor, foram reavaliadas, apresentando assim novas qualificações e/ou classificações, sendo ainda por vezes redelimitadas promovendo maior coerência ao ordenamento do território.

Houve assim a extinção desta categoria na proposta apresentada, uma vez que passaram à Aglomerados rurais ou Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

- A outras alterações ao ordenamento, decorrentes tanto da avaliação do cumprimento dos critérios dispostos no Decreto Regulamentar nº 15/2015, quanto dos pedidos de participação pública foram ponderadas e rerepresentadas, conforme descrito no ponto “1.1.1. Posição da entidade no âmbito da conferência procedimental” do subcapítulo “1.1. Agência Portuguesa do Ambiente”.

Adicionalmente foram expostas as dinâmicas territoriais incidentes na Vila de Pedrógão Grande, incluindo compromissos válidos e pedidos de participação pública, assim como foi realizada a exposição da Área de reabilitação urbana de Pedrógão Grande, cuja delimitação abrange todo o aglomerado urbano, com os seguintes objetivos:

1. Valorizar o património edificado como fator de identidade e afirmação do desenvolvimento turístico;
2. Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
3. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
4. Diversificar e potenciar uma ‘Oferta Urbana’ qualificada, a nível de imagem, comércio, serviço e sociabilidade;
5. Criar de dinâmicas para a fixação de população;
6. Dinamizar e articular das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional;
7. Revitalizar a zona ribeirinha e turística de Vale de Góis.

Deste modo, a proposta apresentada com o objetivo de promover a concertação com a CCDR, no diz respeito à classificação do solo, acresceu apenas em 37,6 hectares de área delimitada como solo urbano, conforme se apresenta no Gráfico 1.

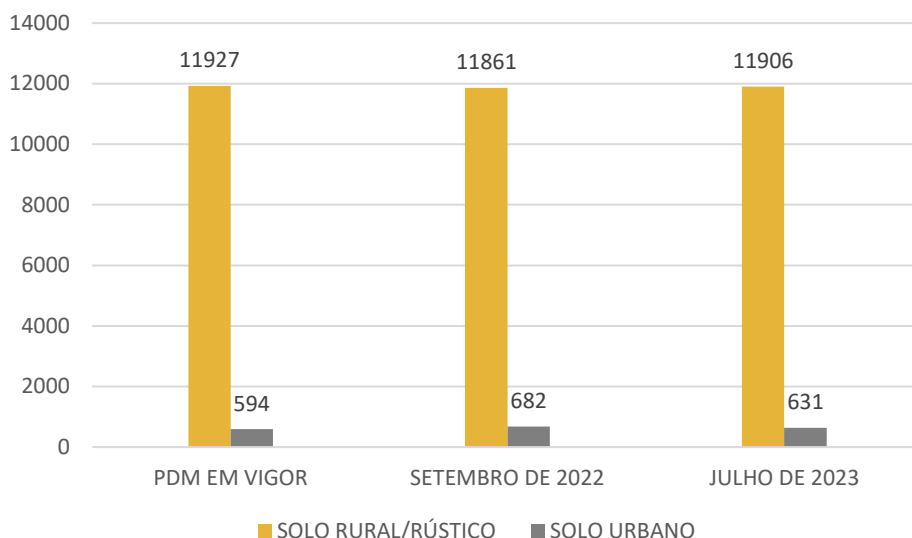


Gráfico 1. Comparativo das áreas classificadas como rural/rústico e urbano no PDM em vigor e nas diferentes propostas apresentadas

As alterações supracitadas promoveram ainda o reforço e atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento, o qual passou a incluir os investimentos do Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS), implementado pela Comunidade Intermunicipal de Leiria (CIMRL), que prevê um conjunto de intervenções com o objetivo de integrar tanto os concelhos vizinhos como as diversas áreas do concelho de Pedrógão Grande, assim como o conjunto de investimentos que se encontram a ser realizados no âmbito do Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), referentes à construção e reforço da rede de saneamento ao longo dos diversos aglomerados do município.

Sem prejuízo dos demais pontos expostos pela entidade acerca do regulamento, que foram devidamente ponderados, promovendo a alteração do mesmo, cumpre expor o seguinte:

- A entidade se opõe à possibilidade da construção de habitação em solo rústico que não seja em aglomerados rurais ou em áreas de edificação dispersa, conforme o disposto na diretriz nº 74 do PN POT. Contudo, importa referir que atualmente a política pública municipal considera as diretrizes do PROT, apesar deste não se encontrar oficialmente publicado, sendo um documento intermédio entre PN POT e PDM. Entretanto é importante realizar uma clarificação de conceitos. O próprio PN POT, na introdução do capítulo que integra esta diretriz, apresenta o seguinte enquadramento:

Neste capítulo, constam as diretrizes para os instrumentos de gestão territorial, subdividido em duas secções:

- [...]

- Uma segunda, que contém diretrizes de conteúdo para os Programas Regionais de Ordenamento do Território e os Planos Diretores Municipais, dado que estes instrumentos são determinantes para a concretização das orientações e diretrizes de organização e funcionamento territorial emanadas do PN POT.

(Diário da República n.º 170/2019, Série I, Lei n.º 99/2019)

Os termos expostos as definem como orientações e diretrizes de organização e funcionamento territorial, promovendo a necessidade de uma interpretação mais abrangente e holística à sua redação. Assim, não se considera a manutenção destas normas uma violação de lei. Portanto, entendendo como legal a habitação em solo rústico, desde que cumpra os regimes especiais que sobre este possam incidir, e por se tratar de um carácter complementar, as redações dos artigos que fazem referência ao tema foram mantidas, reforçando o carácter de excepcionalidade destas.

- Apesar da entidade apontar que a adição da alínea f) do artigo 69º não conjuga com o “Artigo 114º. Legalizações de construções não licenciadas”, importa referir que esta é uma situação de complementaridade às legalizações, que só é aplicada a esta categoria do solo, não apresentando uma discrepância, mas sim uma adição. Contudo, de modo a clarificar a redação, houve ainda uma nova alteração ao artigo 69º.
- No que refere aos quadros dos parâmetros de dimensionamento, dos artigos 92º e 107º, que foram removidos na versão apresentada à Conferência Procedimental, são agora reinseridos, porém com uma revisão dos valores constantes. Uma vez que se trata de um concelho rural, no âmbito da gestão urbanística, notou que o parâmetro aplicado para uma edificação isolada era muito excessivo a cedência de espaço público para estacionamento, principalmente partindo do princípio que existe um investimento expressivo do concelho na mobilidade suave, conforme referido ao longo deste relatório. Portanto, percebeu-se que fazia sentido que a obrigação seja aplicada sempre que se trate de uma operação de loteamento e não em casos isolados. A avaliação da gestão urbanística foi também importante para a redefinição dos valores do quadro constante no artigo 107º que apresentava valores excessivos para as características do concelho, adotando assim os valores da legislação em vigor.

O relatório de compromissos, constante no relatório do plano, foi completado com a listagem dos compromissos apresentados, em anexo ao relatório do plano.

Os elementos da Avaliação Ambiental Estratégica foram retificados e atualizados, apresentando as ponderações individuais dos pareceres da conferência procedimental apresentadas no Relatório Ambiental.

O relatório do plano também foi retificado, complementado e atualizado, acautelando os pareceres das entidades, assim como incluindo as novas alterações realizadas.

1.3.2. Posição da entidade no âmbito da Reunião de Concertação

A proposta revista foi então submetida à apreciação da entidade, promovendo assim a reunião de concertação no dia 27 de setembro de 2023, nos termos do disposto no artigo 87º do RJIGT.

A entidade emitiu o parecer a cada alteração apresentada, pelo que a CM ponderou individualmente conforme será apresentado por categoria:

> Solo urbanizável – Espaços de Atividades Económicas

A entidade foi favorável à proposta apresentada para os espaços identificados pelos números 1 e 2. As áreas 3, 5 e 7 (este) receberam parecer favorável a delimitação de uma UOPG, enquanto para as áreas 6 e 7 (oeste) a entidade foi parcialmente favorável.

Importa referir que estes Espaços de Atividades Económicas de Pedrógão Grande estão localizados na proximidade, em distâncias inferiores a 1Km, da IC8, via que estabelece a ligação entre o litoral, o interior centro, as capitais distritais - Coimbra, Leiria, Castelo Branco, Guarda e Portalegre - e a Espanha. Esta localização estratégica comprova-se pela elevada dinâmica crescente. Nos últimos 3 meses, 5 lotes nesta área foram vendidos e/ou tiveram sua venda aprovada pelo município, enquanto 10 pedidos realizados no mesmo período encontram-se em avaliação.

Deste modo, a área 3, uma vez que se apoia em vias com rede de abastecimento de água e energia elétrica, com compromisso válido, abrangida pelos investimentos previstos inscritos nas Grandes Opções do Plano e ainda se tratando de uma área de reduzida dimensão, manteve-se a sua classificação e concluiu que dada as características expostas, não há necessidade para a delimitação de uma UOPG.

A área 4, a entidade referiu a necessidade de ponderar uma das duas hipóteses que apresentaram: reduzir a área, classificar como EAE, delimitando uma unidade de

execução ou classificar toda a área como solo rústico podendo ser delimitada uma UOPG. Pelo que, o município procedeu a uma redução de 3,2 hectares, mantendo assim a parte a leste, servido por rede de abastecimento de água. A área a norte mantém-se com a delimitação da UOPG, enquanto a área a sul, na continuidade do Espaços de atividades Económicas existentes, e na qual se propõe a ampliação da empresa contígua, optou-se por não incluir na UOPG. Importa ainda referir que o município tem no seu orçamento a previsão de investimentos para intervenção em espaços de atividades económicas, como se descreve no Programa de Execução e Plano de Financiamento (PEPF).

A área 5, que a entidade refere também a necessidade de delimitação de uma UOPG, entende-se que por esta se encontrar na continuidade de espaço de atividades económica já consolidado, infraestruturado, e, tendo ainda em consideração que o município adquiriu 8 hectares de terrenos na área e imediações, entende-se que a proposta deverá ser mantida, não havendo a necessidade para a delimitação de uma UOPG.

Procedeu-se também a redelimitação da área 6, classificando 3,6 hectares como solo rústico, e mantendo como solo urbano - EAE apenas as zonas mais próximas abrangidas pelo investimento do POSEUR, mantendo a classificação na área apoiada na ER2, que conecta ao IC8, em conformidade com o parecer da entidade.

Referente à área 7, a zona a oeste foi reduzida, mantendo a zona abrangida pelo loteamento aprovado, assim como os terrenos adquiridos pelo município que configuram a área de potencial expansão da Zona industrial, tendo acesso direto às infraestruturas públicas existentes (água, energia, saneamento e telecomunicações) construídas nos últimos 3 anos. Procedeu-se ainda à delimitação de uma UOPG a leste para a área que carece de infraestruturção, promovendo o desenvolvimento ordenado.

> Solo urbanizável – Espaços Urbanos de Baixa Densidade

A entidade foi favorável à proposta apresentada à área 1, enquanto para as áreas 2 a 5 a entidade foi apenas parcialmente favorável, referindo que deveria classificar como solo urbano apenas as áreas com sustentabilidade económica.

Contudo, a proposta apresentada já apresentava uma avaliação e redelimitação, a qual incluiu apenas áreas infraestruturadas, as quais tiveram investimentos avultados do POSEUR na construção da rede de saneamento no ano de 2023, sendo deste modo servidas por rede de abastecimento de água, saneamento, rede viária pavimentada,

cumprindo assim os critérios do DR nº. 15/2015. A delimitação do plano de urbanização para toda a vila assim como a ARU aprovada deverá promover o desenvolvimento sustentável e ordenado da Vila de Pedrógão que é suportada por investimentos inscritos nas Grandes Opções do Plano, conforme se demonstra no PEPF.

Importa referir que existe uma enorme procura de terrenos por cidadãos estrangeiros que veio afetar o mercado nacional, conforme já referido no relatório apresentado à CCDRC no âmbito da reunião de concertação. O que faz com que o preço por m² seja mais elevado em Pedrógão Grande do que nos concelhos vizinhos. O tipo de construção não é em altura, ocorrendo quase sempre uma construção por parcela, o que faz com que 1 hectare de solo urbano resulte, em média, em apenas três construções de moradias unifamiliares, e logo é necessário mais solo urbano. A manutenção destas áreas como solo urbano pretende travar a crise habitacional que, assim como a nível nacional, começa a ser apresentada também no concelho.

> Solo urbanizável – Espaços Habitacionais - Multifamiliar de Média Densidade

A entidade referiu que deveria ser aceite apenas a área abrangida pelo loteamento, pelo que importa novamente referir, que doa a área em causa está envolvida por este, com exceção de uma pequena área de dimensão inferior a 0,03 hectares que contém uma edificação, pelo que se entende que é de manter a classificação do PDM em vigor.

> Solo urbanizável – Espaços de Uso Especial – Turismo

Conforme o parecer da CCDRC, o qual refere que o parecer da APA deverá assumir a posição definitiva sobre estas áreas, a CM procurou articular em conformidade com os pareceres da APA.

> Áreas de Edificação Dispersa

E CCDRC foi favorável generalidade das propostas apresentadas de alteração de categoria das áreas anteriormente classificadas como solo rural - áreas de edificação dispersa, com exceção das áreas 4 e 14, as quais foi emitido parecer favorável parcialmente.

No que diz respeito a área nº 4, uma vez que a entidade foi desfavorável a área a norte, que se configura como “outras alterações” apresentada no relatório decorrente da reavaliação de todo o solo sobre a qual incidiu um pedido no âmbito da participação pública, esta será apresentada na subsessão seguinte.

A área número 14 foi redelimitada, de modo que a área a sudoeste, não ocupada, foi qualificada como Espaços Florestais, mantendo as áreas edificadas em aglomerado rural.

> Outras Alterações

A entidade emitiu parecer desfavorável às alterações identificadas pelos números 4, 17, 18 e 27, emitindo ainda parecer favorável parcialmente a área 22.

A área nº 4, que havia sido também referida pela entidade na avaliação das áreas de edificação dispersa pelo nº 4, foi reavaliada, reduzindo uma pequena área no extremo norte, contudo, uma vez que esta área foi recentemente infraestruturada através dos investimentos do POSEUR, trata-se de uma pequena ampliação na continuidade de um aglomerado rural dinâmico, inferior a 250m, no qual incide um pedido de participação pública, não sendo abrangida por RAN nem REN, entende-se que deverá manter esta ampliação, com a redução a norte.

A área 17 encontra-se na continuidade de uma área que apresentou diversos licenciamentos nos últimos anos e uma procura muito grande de terrenos, por estar perto da albufeira do cabril e da vila de Pedrógão Grande. Todas as vias existentes encontram-se infraestruturadas, com rede de abastecimento de água e de saneamento, a qual foi implementada recentemente no âmbito do POSEUR. Uma vez que não é uma área abrangida por RAN ou REN, entende-se que a classificação como solo urbano deverá ser mantida de forma a rentabilizar os investimentos já realizados na área e não apresenta nenhuma desconformidade legal.

A área nº 18 por sua vez, na continuidade do solo urbanizável – Espaços urbanos de baixa densidade nº 2, foi redelimitada mantendo apenas a área apoiada sobre a via infraestruturada, reduzindo 2,8 hectares classificados como solo urbano. A manutenção da pequena área apoiada em via infraestruturada como solo urbano é apoiada pela mesma justificação apresentada para a manutenção dos solos urbanizáveis da vila de Pedrógão.

Em conformidade com o parecer da entidade, a área 22 passou por uma redução do aglomerado rural de 0,31 hectares a norte, mantendo apenas a área edificada, e a área 27 foi toda requalificada como espaços florestais por não cumprir o disposto no DR 15/2015.

> Regulamento

No que diz respeito ao regulamento, a entidade considerou que as alterações promovidas pela CM ponderaram e incorporaram a maioria das indicações constantes no parecer emitido no âmbito da conferência procedimental. Contudo, no âmbito da reunião de concertação mantiveram a oposição à possibilidade da construção de habitação nas categorias Espaços Agrícolas e Espaços Florestais, considerando ainda a deliberação da Comissão Nacional do Território (CNT), emitida a 30 de março de 2023, referente ao “âmbito e alcance de aplicação da Diretriz nº 74 do PNPT aos PDM em alteração ou revisão”, uma vez que a CNT clarifica que a Diretriz nº 74 é de natureza orientadora, e que a Lei n.º 99/2019, de 05 de setembro, “não inclui norma que derogue ou suspenda o quadro regulamentar e orientador pré-existente”, a Câmara Municipal de Pedrógão Grande optou por manter a possibilidade de construção de habitação nas categorias supracitadas.

As alterações ao ordenamento, promoveram ainda a alteração ao artigo 111º e ao anexo 1, os quais se referem às UOPGS.

1.4. Direção-Geral do Território

A Direção-Geral do Território referiu no seu parecer que a data de homologação da cartografia base deveria ser “2020-09-11”, assim como indicou que os valores de exatidão posicional planimétrica e altimétrica não se encontravam de acordo com as especificações técnicas da cartográfica utilizada. A CM procedeu a devida retificação em conformidade com o parecer da entidade em todas as plantas que constituem e acompanham o plano.

1.5. Instituto de Conservação da Natureza e da Floresta

O ICNF emitiu parecer favorável condicionado à proposta apresentada no âmbito da conferência procedimental. Sem prejuízo da totalidade dos conteúdos referidos pela entidade, importa mencionar o seguinte:

- Foi identificada a necessidade de retificar a legenda da Planta de Condicionantes – Outras Condicionantes, substituindo “Árvores de Interesse Público” por “Arvoredo de Interesse Público”, a qual foi alterada em conformidade com a exposição da entidade.

- O regulamento foi atualizado, de modo a integrar a alteração promovida na planta de condicionantes, assim como foi retificada a referência ao PROFPIN nos artigos 48º, 51º e 55º em conformidade com os comentários da entidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Todos os pareceres emitidos pelas entidades foram devidamente ponderados e acautelados de forma holística. Todas as sugestões e pedidos de alterações enquadrados no processo de Alteração da Revisão do PDM de Pedrógão Grande e nos respetivos termos de referência, foram ponderados, promovendo assim alterações em todos os elementos apresentados no âmbito da Conferência Procedimental, sendo assim apresentados à discussão pública.