

4.<sup>a</sup> ALTERAÇÃO À 1.<sup>a</sup> REVISÃO DO PDM DE PEDRÓGÃO GRANDE

# RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Junho 2023

Câmara Municipal de Pedrógão Grande

Lugar Do Plano, Gestão Do Território e Cultura



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. ALTERAÇÕES AO ORDENAMENTO.....	7
2.1. ÁREAS URBANIZÁVEIS .....	7
2.2. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....	23
2.3. OUTRAS ALTERAÇÕES AO ORDENAMENTO.....	24
2.4. ENQUADRAMENTO FACE ÀS ATUAIS DINÂMICAS TERRITORIAIS .....	33
2.5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO.....	38
3. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO .....	45
4. DEMAIS CONSIDERAÇÕES .....	47

## ANEXOS

- I. Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo
- II. Planta de Ordenamento: Sobreposição com as Áreas de Edificação Dispersa do PDM em vigor
- III. Planta de Ordenamento: Análise das dinâmicas territoriais e infraestruturização das Áreas de Edificação Dispersa do PDM em vigor
- IV. Regulamento
- V. Relatório de alteração ao regulamento
- VI. Planta de Compromissos
- VII. Planta de Infraestruturas
- VIII. Planta de Transportes
- IX. Programa de Execução e Plano de Financiamento
- X. Relatório Ambiental
- XI. Resumo Não Técnico
- XII. Orçamentos municipais
- XIII. Comprovativos de divulgação da deliberação da CM
- XIV. Relatório sobre a atração de cidadãos estrangeiros do concelho ao nível do número de habitantes e o seu impacte no setor imobiliário e da habitação
- XV. Loteamento Vale de Góis
- XVI. Loteamento - Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ajuste de perímetro da área 1 – solo urbanizável. ....	8
Figura 2. Ajuste de perímetro da área 2 – solo urbanizável. ....	9
Figura 3. Ajuste de perímetro da área 3 – solo urbanizável. ....	9
Figura 4. Ajuste de perímetro da área 4 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas. .	10
Figura 5. Ajuste de perímetro da área 5 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas. .	11
Figura 6. Ajuste de perímetro da área 6 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas. .	12
Figura 7. Ajuste de perímetro da área 7 – solo urbanizável .....	13
Figura 8. Planta síntese do loteamento aprovado para a área urbanizável 7. ....	13
Figura 9. Área adquirida para implantação de hipermercado na zona industrial de Pedrógão Grande. .....	14
Figura 10. Ajuste do perímetro da área 1 - solo urbanizável - EUBD.....	15
Figura 11. Compromissos e infraestruturas incidentes sobre a área 2 - solo urbanizável - EUBD ...	16
Figura 12. Plantas do projeto Terra Pura. ....	16
Figura 13. Ajuste do perímetro da área 3 – solo urbanizável – EUBD .....	17
Figura 14. Compromissos e infraestruturas incidentes sobre a área 4 - solo urbanizável - EUBD ...	18
Figura 15. Espaços consolidados na área 4 - solo urbanizável - EUBD .....	19
Figura 16. Ajuste do perímetro da área 5 – solo urbanizável – EUBD .....	20
Figura 17. Infraestrutura disponível na área classificada como Solo Urbano – Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade .....	21
Figura 18. Levantamento fotográfico de Vale de Góis.....	22
Figura 19. Identificação das outras alterações ao ordenamento: classificação e qualificação do solo, no âmbito da reunião de concertação. ....	25
Figura 20. Pavilhão industrial referido na alteração n.º 9 .....	32
Figura 21. Zona industrial do Pinheiro do Bordalo - empresas em operação e repavimentação parcial de via concluída na sequência da implementação de rede de saneamento. ....	33
Figura 22. Compromissos incidentes sobre o Perímetro Urbano da Vila de Pedrógão Grande.....	34
Figura 23. Delimitação da área de reabilitação urbana de Pedrógão Grande (ARU). ....	35
Figura 24. Ciclovias Previstas no âmbito do PAMUS. ....	44
Figura 25. Redes de saneamento previstas no âmbito do POSEUR. ....	44

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Outras alterações ao ordenamento.....	26
Tabela 2. Comparativo das áreas por qualificação do solo no PDM em vigor e nas diferentes propostas apresentadas .....	37
Tabela 3. Investimentos previstos por área de intervenção.....	40

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Comparativo das áreas classificadas como rural/rústico e urbano no PDM em vigor e nas diferentes propostas apresentadas .....	36
Gráfico 2. População Total e Títulos de Residências válidos em 2011 e em 2021 .....	38

## 1. INTRODUÇÃO

No âmbito da Conferência Procedimental, de 16 de novembro de 2022, na sequência da apreciação dos elementos submetidos através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), 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 informa 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.

Deste modo, este relatório tem como objetivo apresentar a ponderação ao parecer emitido pela CCDR âmbito da Conferência Procedimental, demonstrando as opções tomadas pela Câmara Municipal (CM), compondo assim a instrução do processo de concertação.

## 2. ALTERAÇÕES AO ORDENAMENTO

A entidade indica a necessidade de a proposta de ordenamento ser suportada pelo Programa de Execução e Plano de Financiamento, demonstrando a relação direta entre os investimentos e as áreas a serem infraestruturadas, assim como de que se apresentem os valores das áreas urbanizáveis individualmente.

No que se refere às áreas de Edificação Dispersa, a apresentação da proposta foi considerada genérica pela entidade, apesar da identificação em planta de cada uma destas e da apresentação das infraestruturas e compromissos nas plantas que acompanham o processo.

A CCDR afirma que não se identificou 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, compondo assim a exposição realizada no subcapítulo “5.4. Outras alterações” do Relatório do Plano.

Foi ainda indicado pela entidade que o procedimento de alteração pressupõe que não haja mudança na estratégia municipal, sendo assim não se destina à classificação do solo urbano. Contudo, ressalva-se que a proposta apresentada respeita os objetivos do PDM em vigor e que as alterações promovidas refletem a atualização da legislação, programas e planos em vigor, assim como a realidade municipal, conforme as solicitações que são apresentadas. Entende-se que o plano não deve dissociar-se das questões pertinentes aos municípios, desde que não se promova nenhuma violação legal.

Deste modo, a autarquia ponderou todos os pontos levantados pela entidade, promovendo assim uma nova análise ao longo do território, considerando ainda o referido pelas demais entidades, pelo que as ponderações se apresentam neste relatório e, assim que a proposta de ordenamento se encontre estabilizada, desencadeará a respetiva atualização do relatório do plano.

### 2.1. ÁREAS URBANIZÁVEIS

As áreas classificadas como urbanizáveis no PDM em vigor correspondem a 15 zonas que tiveram a sua análise apresentada ao longo do relatório do plano, no âmbito da conferência procedimental, assim como a nova proposta de classificação e qualificação do solo refletida na Planta de ordenamento. A CCDR emitiu então pareceres a cada uma das propostas, os quais promoveram uma reanálise individualizada por parte da CM, que será referida neste relatório mantendo sempre os mesmos números de identificação apresentados nos documentos iniciais.

→ **Espaços de Atividades Económicas**

Na oportunidade de reavaliação da proposta, a Área 1 foi redelimitada, de acordo o cadastro das propriedades, passando a ocupar 3 hectares, como é possível conferir na Figura 1. Porém, apesar da entidade, no âmbito da conferência procedimental, ter emitido parecer favorável condicionado à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas, trata-se se uma área pequena, apoiada em arruamentos infraestruturados (rede de abastecimento de água, energia, telecomunicações e iluminação pública) que deverá permitir tanto a ampliação da pré-existência, assim como encontra-se preparada para receber novas empresas.

A empresa instalada ao centro trata-se de uma unidade de transformação de madeira com mais de 40 anos de operação, a qual, ao longo da sua laboração, promoveu a fixação de habitantes no norte do concelho, fazendo com que a localidade de Derreada seja a aldeia com maior número de habitantes do concelho de Pedrógão Grande.

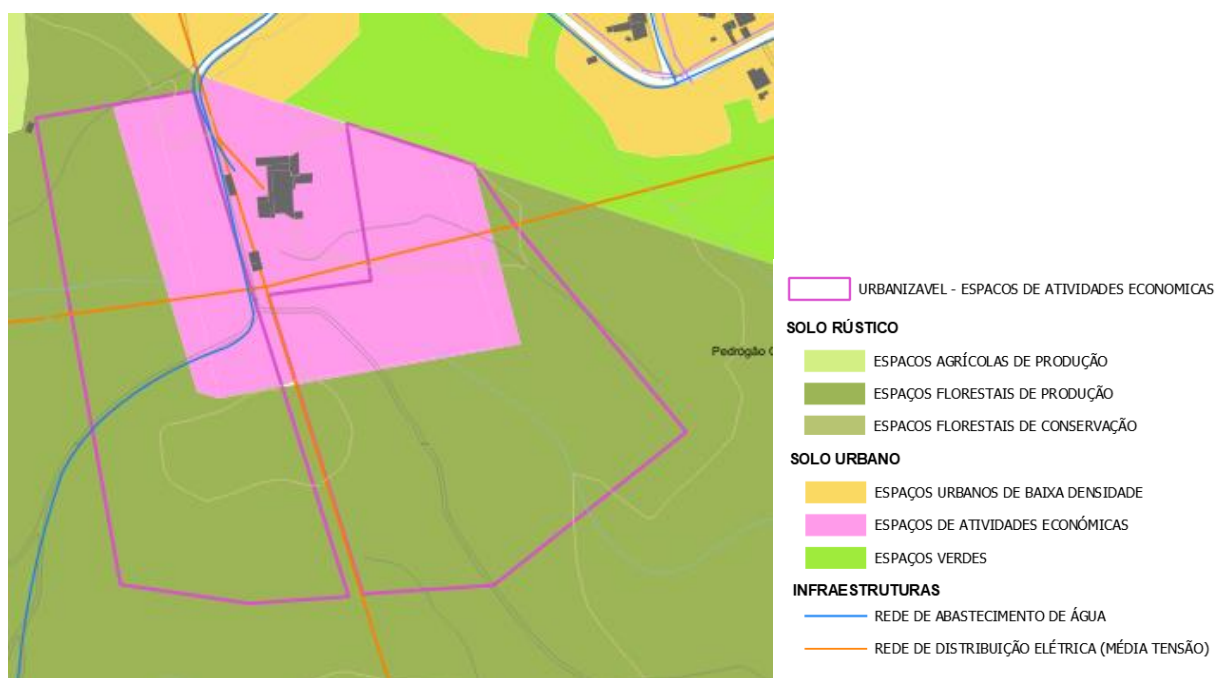


Figura 1. Ajuste de perímetro da área 1 – solo urbanizável.

A área 2, com apenas 1,1 hectare obteve parecer idêntico à área 1, o qual pela sua dimensão e por estar apoiado em arruamento infraestruturado, também não se identifica a necessidade da criação de unidade de execução. Importa referir que esta é dotada de rede de abastecimento de água, energia, telecomunicações e iluminação pública. A manutenção da classificação poderá ainda permitir a ampliação da empresa em funcionamento a norte.



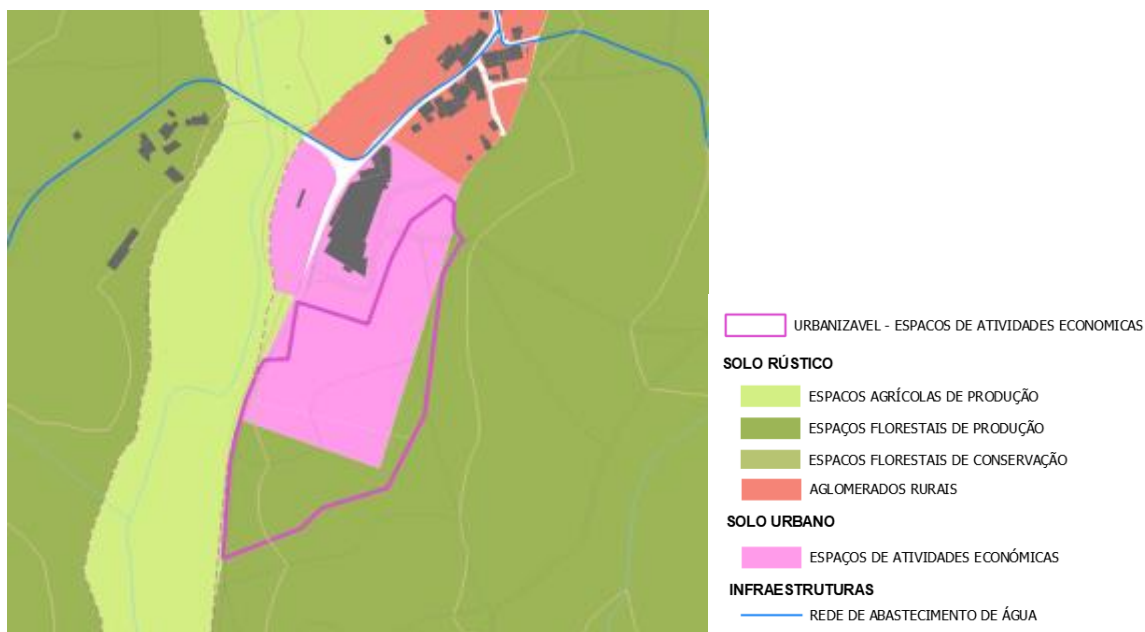


Figura 2. Ajuste de perímetro da área 2 – solo urbanizável.

A entidade foi desfavorável à manutenção da área 3 como urbano. Contudo, uma vez que possui rede de abastecimento de água e por existir um pedido de participação pública, assim como um Pedido de Informação Prévia, identificado pelo processo nº 61/2021, a CM manteve a classificação como urbano, todavia promoveu uma redelimitação desta área, reduzindo para apenas 4,8 hectares (Figura 3).



Figura 3. Ajuste de perímetro da área 3 – solo urbanizável.

A CCDDR também emitiu parecer desfavorável à área 4, sugerindo uma redução de perímetro, com a delimitação de uma unidade de execução ou que se realizasse a classificação como solo rústico definindo uma UOPG a ser executada por meio de Plano de Pormenor com efeitos registais. A autarquia optou assim por manter a classificação do solo como urbano, havendo uma redelimitação (Figura 4), uma vez que esta se encontra na contiguidade do solo urbano – Espaço de atividades económicas, e no qual incide um pedido de participação pública. A nova área abrange 15,6 hectares

e é abrangida pela delimitação de uma UOPG, a qual possui a sua execução e parâmetros definidos no regulamento.

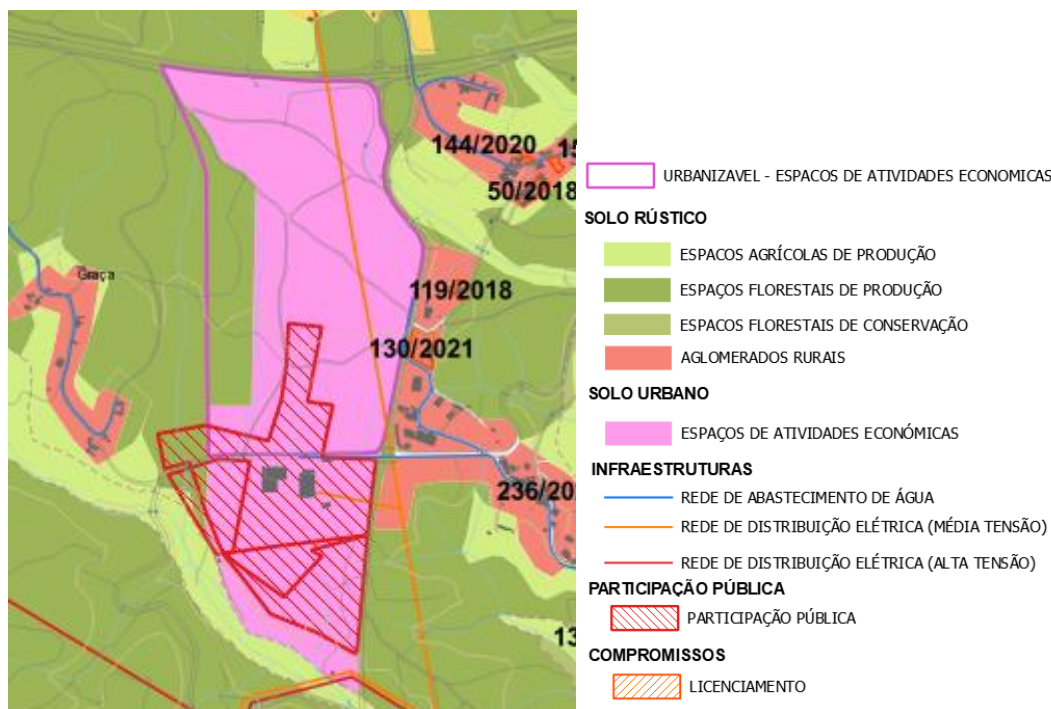


Figura 4. Ajuste de perímetro da área 4 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas.

A área 5, também situada na contiguidade de um Espaço de Atividade Económicas infraestruturado e parcialmente consolidado, recebeu parecer favorável condicionado. Em sua reavaliação a CM optou por reformular o seu perímetro, mantendo apenas 5,9 hectares classificados como solo urbano (figura 5). Importa ainda referir que o Município de Pedrógão Grande adquiriu estes terrenos, no intuito de promover a expansão do parque empresarial, tendo a última escritura sido realizada em dezembro de 2022. Em fevereiro de 2023 o Município vendeu um dos últimos lotes urbanizados e infraestruturados disponíveis deste parque empresarial, o que reforça a necessidade de ampliação. Encontra-se também prevista a expansão da rede de saneamento com a execução de um ramal coletor de aproximadamente 600m até a zona referida.

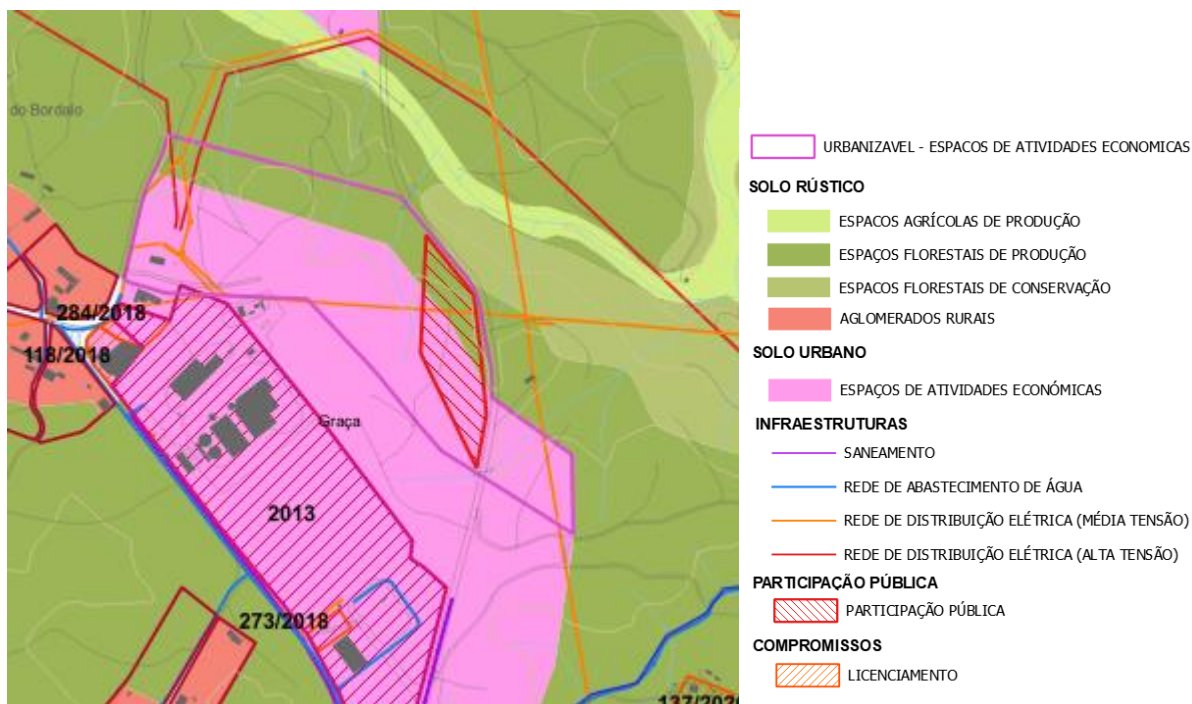


Figura 5. Ajuste de perímetro da área 5 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas.

A área 6, apoiada em arruamento infraestruturado, na proximidade da vila de Pedró Gão Grande, recebeu parecer desfavorável pela entidade. Contudo, pela importância da sua localização, propõe-se alteração de parte desta área de localização empresarial de forma a ligá-la às existentes e a potenciar as infraestruturas existentes (Figura 6), passando a abranger 14,4 hectares.

Recentemente o município concluiu a aquisição de todos os terrenos abrangidos por esta delimitação. Uma extensão da Rede de saneamento foi construída em 2022/2023 e está concluída, entrando em funcionamento n.º 2.º semestre de 2023, enquadrada no lote F Pedró Gão Grande que inclui esta zona empresarial, já em execução no valor de 850 995,92 €, apoiados pelo POSEUR

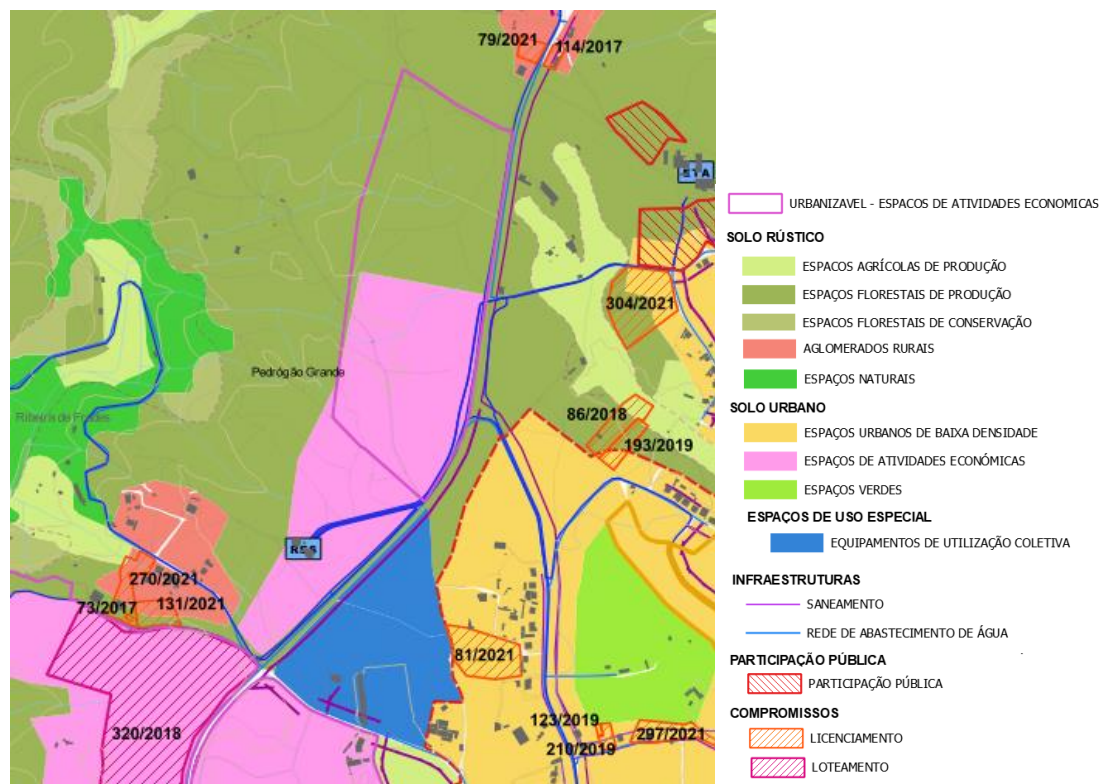


Figura 6. Ajuste de perímetro da área 6 – solo urbanizável – Espaços de atividades económicas.

A área 7, na contiguidade de solo urbano – espaço de atividades económicas, recebeu parecer favorável condicionado à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas. No âmbito da reapreciação sua área foi reduzida, para concentrar estes espaços estratégicos para acolhimento de investimento junto à sede de concelho, na vila de Pedrógão Grande, ocupando apenas 30 hectares, conforme figura 7.

Esta área é dotada das seguintes infraestruturas: rede de abastecimento de água, energia, telecomunicações e iluminação pública. O loteamento identificado pelo n.º de processo 320/2018, que se identifica na figura 7, encontra-se aprovado, a sua planta síntese é apresentada na figura 8.

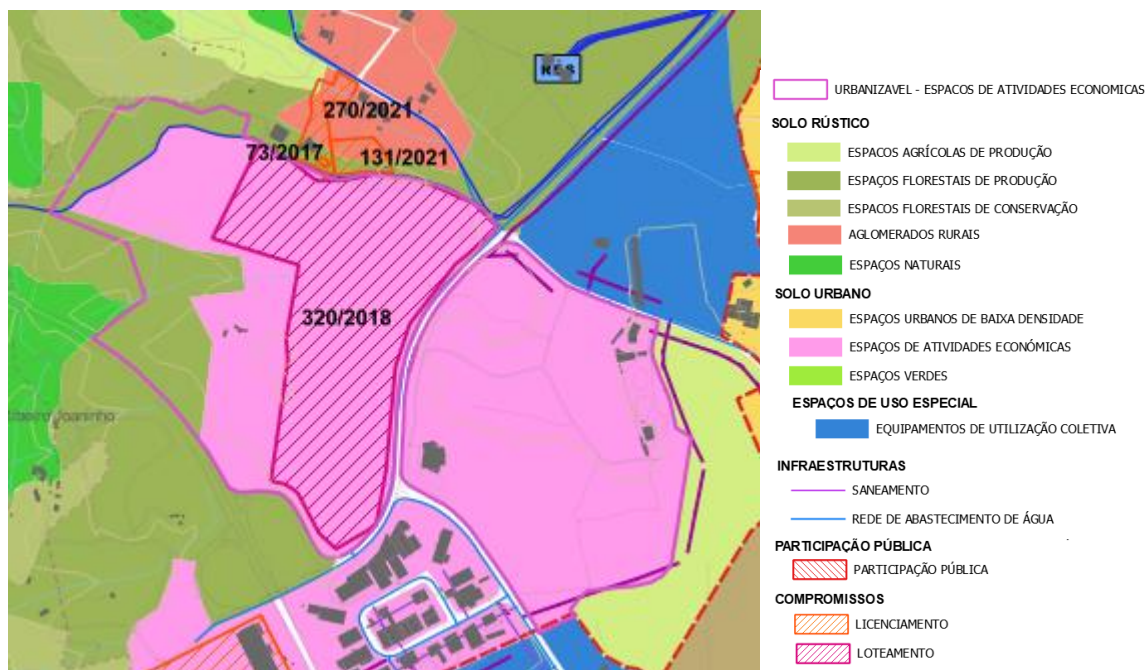


Figura 7. Ajuste de perímetro da área 7 – solo urbanizável



Figura 8. Planta síntese do loteamento aprovado para a área urbanizável 7.

Mais se acrescenta que, na área a Este da via, foi adquirido em 26 de abril de 2023 pelo município um terreno de 34.650m<sup>2</sup>, conforme é demonstrada na Figura 9, pelo polígono vermelho, no qual há um estudo para a implantação de hipermercado, da empresa LIDL & COMPANHIA.



Figura 9. Área adquirida para implantação de hipermercado na zona industrial de Pedrógão Grande.

Em suma, dos 97,6 hectares de solo urbanizável – espaços de atividades económicas, do PDM em vigor, propõe-se a manutenção da classificação como solo urbano para apenas 72,4 hectares, concentrando assim a área disponível para implantação de novas empresas e que deverá ser infraestruturada, conforme é identificado no subcapítulo 2.5 deste relatório.

#### → **Espaços Urbanos de Baixa Densidade**

A área 1 recebeu parecer favorável parcial, referindo a necessidade de ajuste de perímetro. Sendo assim a proposta manteve como solo urbano apenas a área infraestruturada, na continuação do solo urbano, assim como as áreas edificadas ao longo da via existente, reduzindo a 3,5 hectares. Trata-se uma nova zona infraestruturada com a construção de uma variante em 2010 junto à sede de Freguesia, atualmente conta com rede de abastecimento de água, energia, telecomunicações e iluminação pública, além da rede de saneamento que está a ser construída em 2022/2023, lote B Vila Facaia que inclui a localidade Vila Facaia, já em execução no valor de 428 921,58 €, apoiados pelo POSEUR



Figura 10. Ajuste do perímetro da área 1 - solo urbanizável - EUBD

Apesar do parecer desfavorável da CCDR, a área 2 encontra-se na continuidade do solo urbano, servida por rede de abastecimento de água e rede de saneamento em construção em 2022 e até junho de 2023, lote D (Vale de Barco e Vale de Góis, no valor de 704616,19€, apoiados pelo POSEUR, na qual incidem ainda diversos pedidos de participação pública (Figura 11). O projeto Terra Pura, de investimento privado, o qual é estimado em 12 milhões de euros sendo, 3 milhões para a aquisição de terrenos, projetos e impostos e 9 milhões de euros em construção de moradias unifamiliares. O investimento inicial já ultrapassa os 150 000 €, que passou pela aquisição de 1 terreno com 1,2 hectares, onde se prevê executar 2 moradias e pelos projetos em curso. O projeto pretende ainda implementar uma unidade Hoteleira. As plantas referentes ao estudo preliminar realizado são expostas na Figura 12.

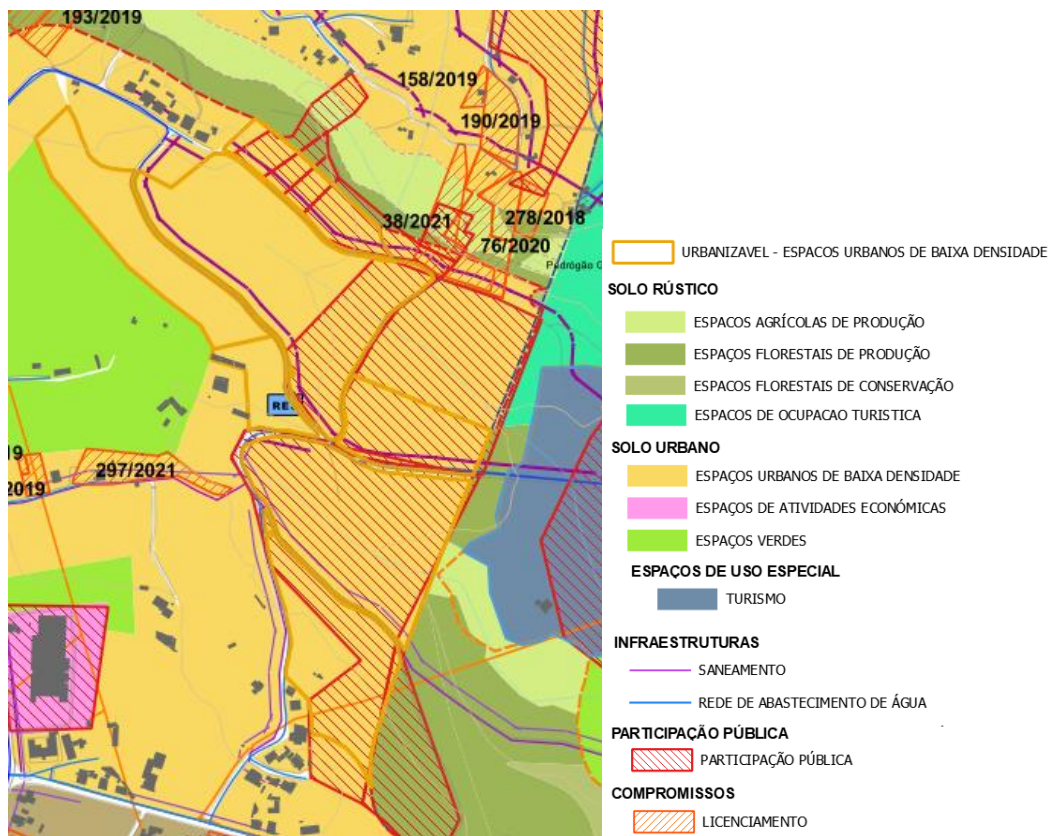


Figura 11. Compromissos e infraestruturas incidentes sobre a área 2 - solo urbanizável - EUBD

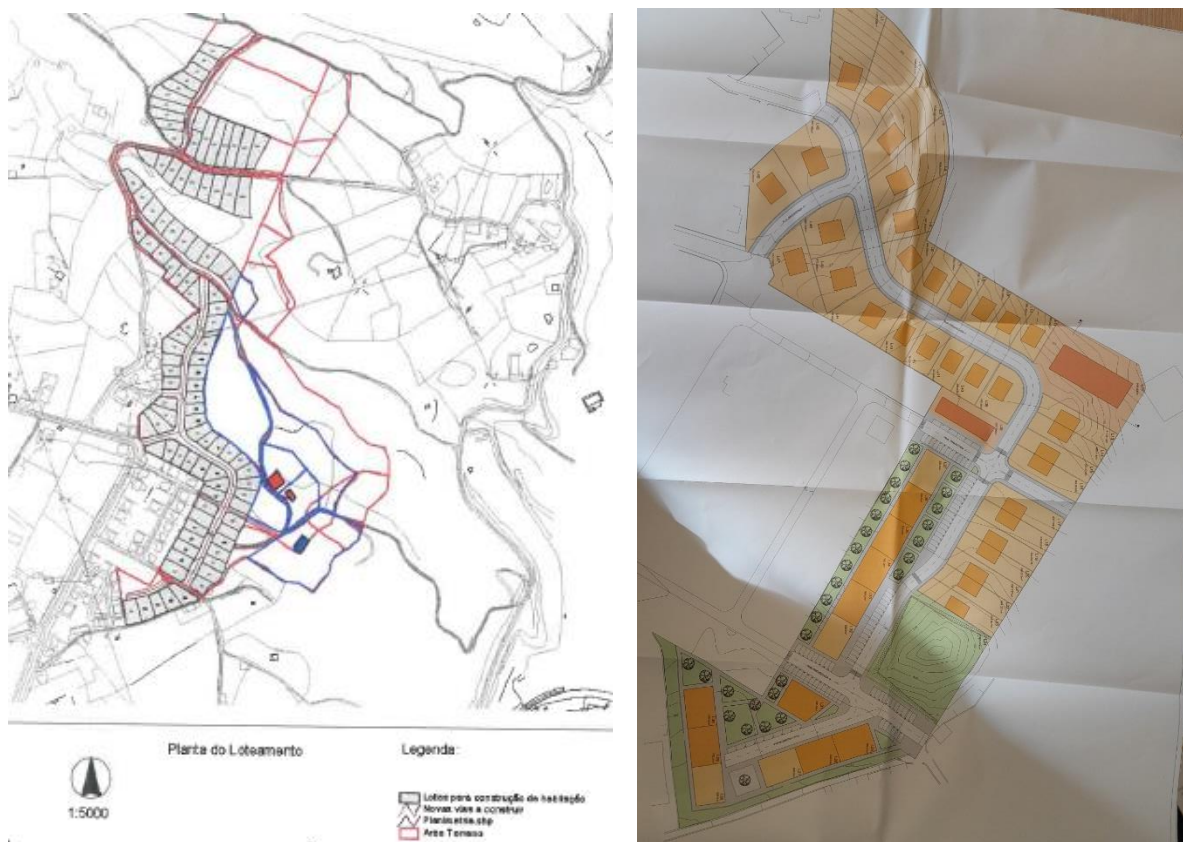


Figura 12. Plantas do projeto Terra Pura.



A área 3 também recebeu parecer desfavorável, contudo, propõe-se a manutenção das zonas no entorno das vias existentes, adotando a mesma categoria dos terrenos vizinhos, com características similares, cingindo em 3,3 hectares classificados como urbano. A área possui rede de abastecimento de água, energia, telecomunicações, iluminação pública, além da rede de saneamento que está a ser ampliada em 2022/2023, lote F Pedrógão Grande que inclui a zona oeste da localidade Pedrógão Grande, já em execução no valor de 850 995,92 €, apoiados pelo POSEUR.

É importante ressaltar que manter a classificação como urbano de áreas com elevado potencial construtivo, na continuidade da vila sede concelhia, é de fundamental importância para possibilitar a fixação populacional e evita a dispersão urbana, reforçando o perímetro existente.



Figura 13. Ajuste do perímetro da área 3 – solo urbanizável – EUBD

A área 4, com 11 hectares, recebeu parecer favorável apenas a parte da sua delimitação, indicando que deveria ser reduzida. Contudo, a nordeste possui uma via infraestruturada, edificada, abrangendo parcialmente o pedido de participação, enquanto a sul existem 2 licenciamentos e 4 pedidos de participação. No centro também se encontram vias infraestruturadas, e algumas edificações distintas. Através da análise das áreas consolidadas, a partir da delimitação de um buffer de 25m às edificações (Figura 15), verificou-se que as possíveis redelimitações de perímetro só promoveriam buracos e descontinuidade da malha urbana.

Atualmente, conforme indicado, na figura 14, a ampliação da rede de saneamento encontra-se em fase de conclusão, incluindo conseqüentemente alargamento e requalificação da rua do prado a norte. Encontra-se em operação ainda a obra de ampliação da rede de abastecimento de água a sul.

Reforça-se a importância de manter em solo urbano áreas com potencial construtivo na continuidade da vila.

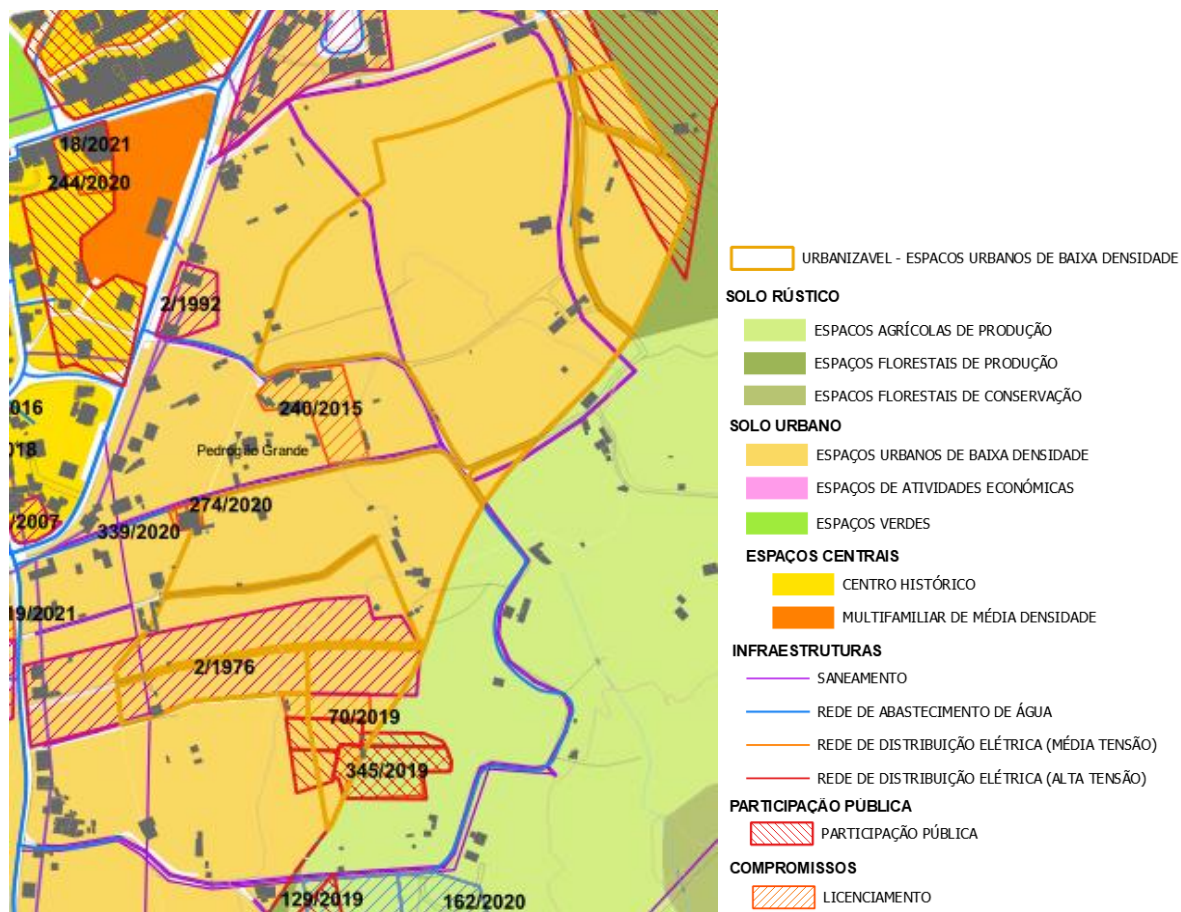


Figura 14. Compromissos e infraestruturas incidentes sobre a área 4 - solo urbanizável - EUBD

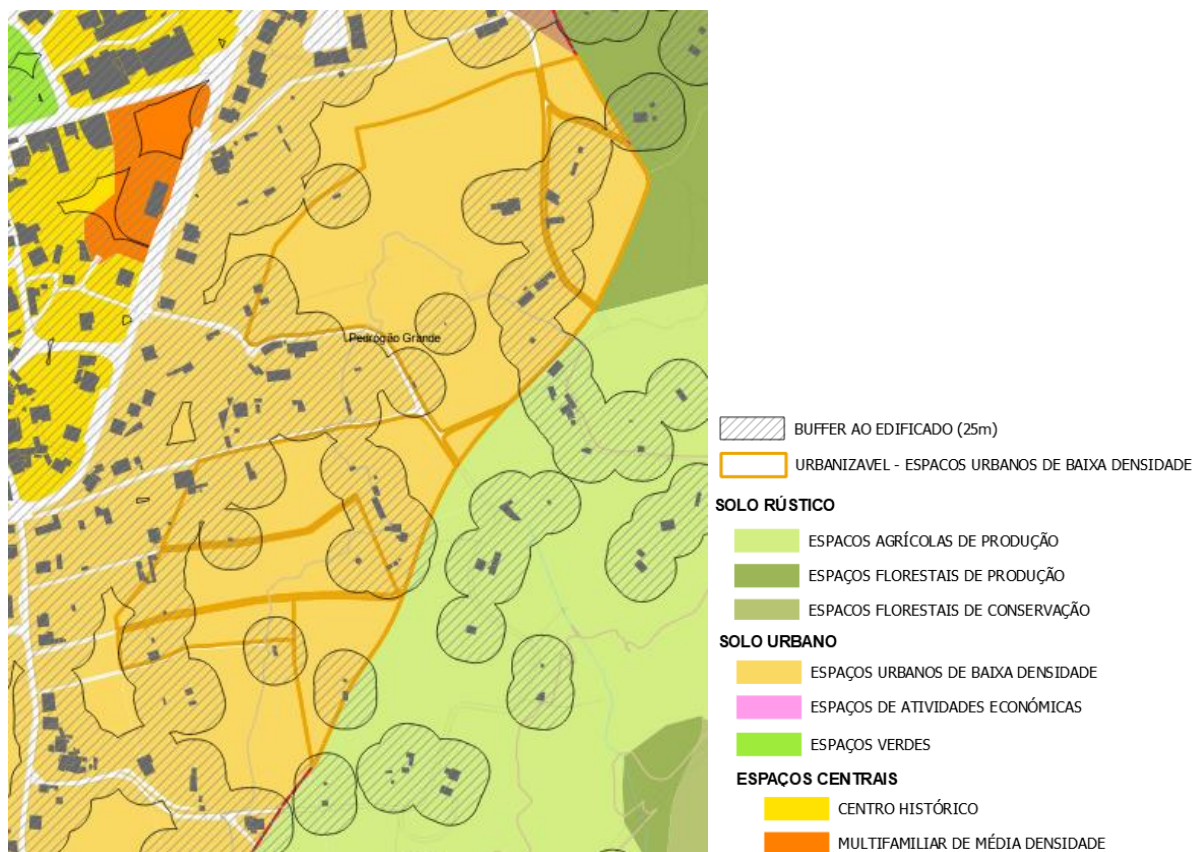


Figura 15. Espaços consolidados na área 4 - solo urbanizável - EUBD

A área 5 que também recebeu parecer desfavorável, propõe-se a manutenção em urbano das zonas já infraestruturadas e no entorno das vias existentes, garantindo a mesma categoria do solo dos terrenos vizinhos, com características similares, reduzindo assim para apenas 2,6 hectares em solo urbano. Importa referir que a rede de saneamento está a ser ampliada em 2022/2023, lote F Pedrógão Grande que inclui a localidade Pedrógão Grande, já em execução no valor de 850 995,92 €, apoiados pelo POSEUR.

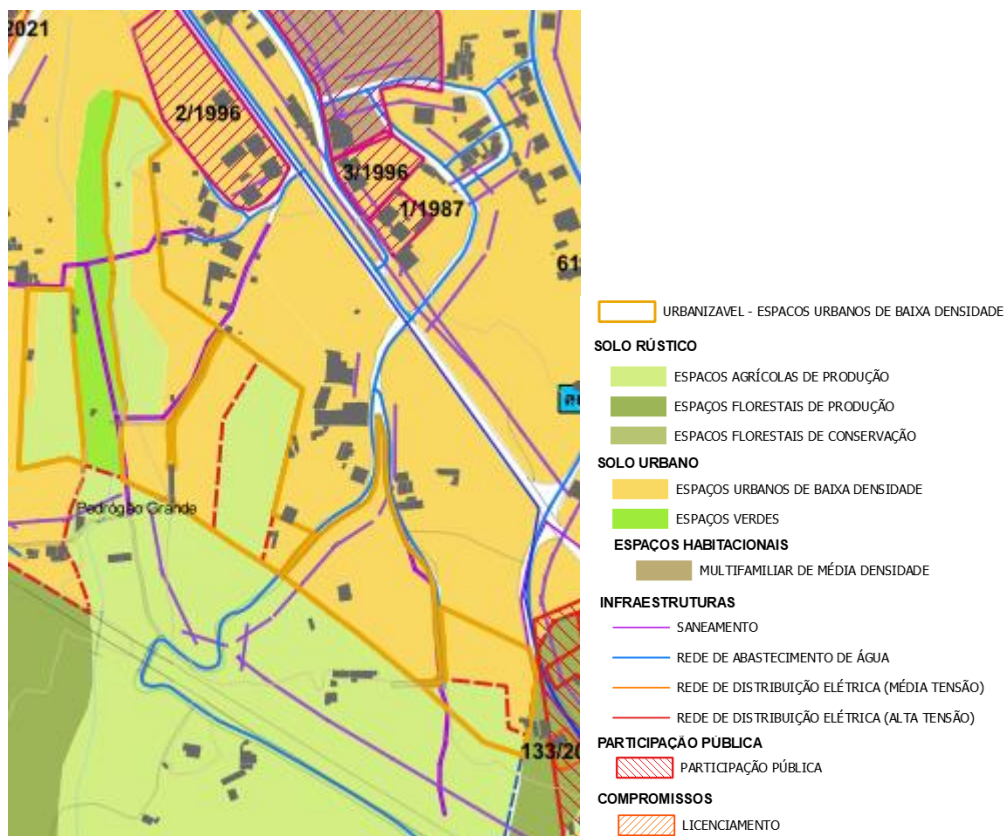


Figura 16. Ajuste do perímetro da área 5 – solo urbanizável – EUBD

→ **Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade**

A área classificada como Solo Urbanizável – Espaços Residenciais – Multifamiliar de Média Densidade, a sudoeste da vila, é caracterizado por ter um loteamento (Alvará n.º 1/2000), aprovado em 30 de março de 2020, que incide sobre uma área de 9.655m<sup>2</sup>, com área total de construção de 4.827,5m<sup>2</sup>, com 7 lotes nos quais deverão ser construídos 32 fogos, conforme se demonstra em anexo. A infraestrutura viária, assim como de rede de abastecimento de água e de saneamento já se encontra executado e em funcionamento, conforme demonstrada na figura 17. Pelas razões referidas, a Câmara Municipal entende que é de fundamental importância manter a classificação em solo urbano, permitindo a execução do loteamento e dando resposta ao investimento realizado.

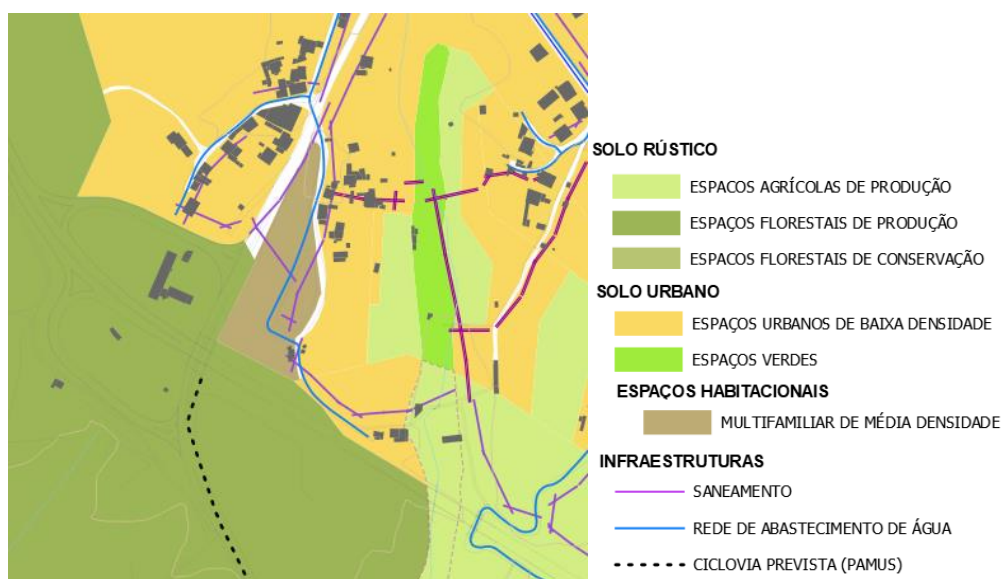


Figura 17. Infraestrutura disponível na área classificada como Solo Urbano – Espaços Habitacionais – Multifamiliar de Média Densidade

#### → **Espaços de Uso Especial – Turismo**

As duas áreas classificadas como Solo Urbanizável – Espaços de Uso Especial – Turismo encontram-se abrangidas pelo Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia (POACBSL), com a delimitação das UOPGs VIII e IX neste plano, os quais, conforme definido nos artigos 61º e 62º do Regulamento do POACBLS, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros 45/2002, de 13 de março, respeitará obrigatoriamente o programa definido.

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 POA. Para melhor integração e transposição das disposições legais do plano, foi aditado o artigo 81-Aº. ao regulamento, estabelecendo o regime de edificabilidade em conformidade com o estabelecido no artigo 34º. do Regulamento do POACBLS (RCM 45/2002, de 13 de março).

Importa ainda referir que em Vale de Gois existe um loteamento aprovado, conforme processo n.º 2/1991 de 13 de março, o qual segue em anexo o seu comprovativo. Nesta área encontra-se em fase de implementação a ciclovia intraurbana Vale de Góis – Vale da Manta (CIMRLEIRIA.08.05), com uma extensão de 3,3Km, de modo que o seu traçado permitirá efetuar a ligação ciclável entre a área norte e a área este da vila de Pedrógão Grande, fazendo ainda a conexão ao parque de campismo de Pedrógão Grande e à praia fluvial do Cabril, zona cuja importância turística e económica assume grande relevância no contexto local, com um investimento de 107.106,47 €, com financiamento externo de 85% e 15% proveniente de receitas próprias. O conjunto de fotografias abaixo demonstra a consolidação de Vale de Góis, assim como obras de urbanização em execução na área.



Figura 18. Levantamento fotográfico de Vale de Góis.

## 2.2. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Apesar da Câmara Municipal ter identificado as áreas de edificação dispersa por números, apresentado as plantas de infraestruturas e planta de compromissos, assim como a proposta para nova classificação e qualificação para as Áreas de Edificação Dispersa, decorrente tanto da entrada em vigor do DR 15/2015, tanto quanto a ocupação e desenvolvimento destas localidades, a entidade considerou a decisão genérica e que precisava ser mais desenvolvida.

Foram ainda exemplificadas algumas áreas que a entidade referiu que deveria ser considerada a manutenção como área de edificação dispersa.

A CM procedeu a uma nova avaliação individual a cada zona e sua respetiva delimitação, tendo em consideração a Norma de Planeamento e Gestão Territorial - TG9 do PROT Centro, para juntamente com o DR 15/2015, avaliar a pertinência da classificação e qualificação destas áreas.

Foram consideradas as características morfológicas, as edificações existentes, as categorias adjacentes, os usos identificados nos ortofotomapas, assim como a existência de infraestruturas, compromissos e as servidões e restrições de utilização pública. Todos estes provindos das diversas plantas que constituem o PDM.

Entre as seis áreas que foram classificadas, na proposta que foi apresentada no âmbito da Conferência Procedimental, como Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade, as áreas identificadas pelos números 1, 8, 9 e 24 passaram por uma redução dos perímetros, enquanto a área 13, que também reduziu, promoveu-se ainda dois ajustes de delimitação para inclusão de duas edificações existentes nas proximidades. A área 31 também teve um pequeno acerto de 0,12 hectares para inclusão de duas edificações contíguas.

No que se refere às áreas qualificadas como aglomerado rural, ao longo da nova avaliação, verificou-se que todas as áreas cumpriam os critérios estabelecidos pelo DR 15/2015, assim como as normas do TG9, contudo careciam por vezes de retificações de perímetro. Portanto as áreas 2, 6, 12, 19, 20, 23, 26, 27, 28 e 30 tiveram seus perímetros diminuídos, enquanto as áreas 3, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 29, apesar da redução de área ainda houve a inclusão de edificações contíguas, assim como na área 14, que houve uma ampliação de 0,1 hectare para incluir 2 edifícios adjacentes existentes.

Adiciona-se assim, em anexo, as plantas que evidenciam opção de ordenamento sobreposta aos perímetros das Áreas de Edificação Dispersa do PDM em vigor, assim como a planta de análise demonstrando as dinâmicas que incidem sobre as áreas, assim como a referida infraestrutura disponível.

## 2.3. OUTRAS ALTERAÇÕES AO ORDENAMENTO

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, considerando ainda os pedidos de participação pública.

Contudo, o parecer da CCDR apresenta uma interpretação errónea a uma informação apresentada no relatório do plano, que aparentemente norteia o seu parecer. No referido documento submetido à conferência procedimental, no final do capítulo de apresentação das alterações à classificação e qualificação do solo, foi mencionado que “promoveram um ligeiro aumento de 88 hectares classificados como solo urbano, o correspondente a 0,68% do total do território” (p. 63, setembro de 2022), todavia 88 hectares são referentes a todas as alterações promovidas, pelas diferentes razões apresentadas ao longo de todo o capítulo 5 do relatório do plano.

As 27 alterações referidas no subcapítulo 5.4, correspondiam a um acréscimo de 54,3 hectares, ou seja, 0,42% do território concelhio.

Entretanto, após a avaliação do parecer da CCDR, assim como o da APA 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 daquelas identificadas pelos números 1, 3, 5, 7, 8 e 10. Foi identificada ainda a necessidade de promover 7 novas alterações. A nova proposta é então descrita na Tabela 1, apresentando a sua identificação na Figura 19.



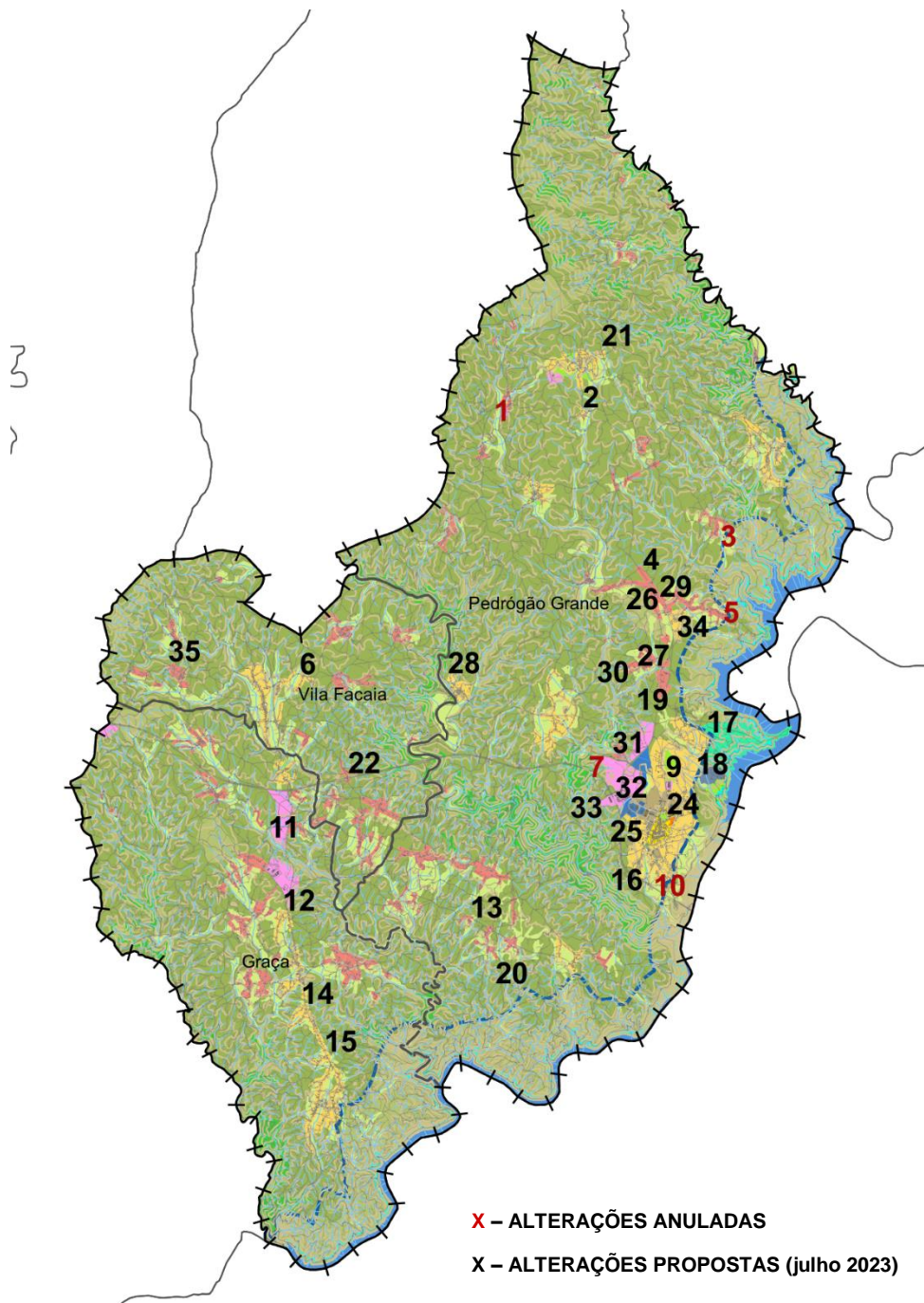






























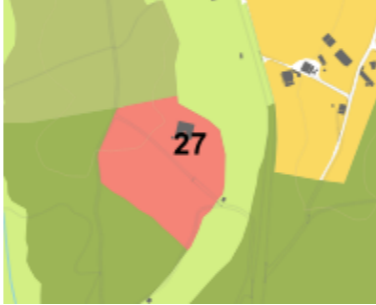
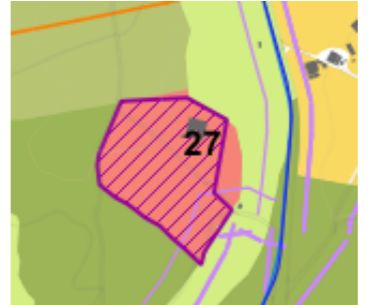
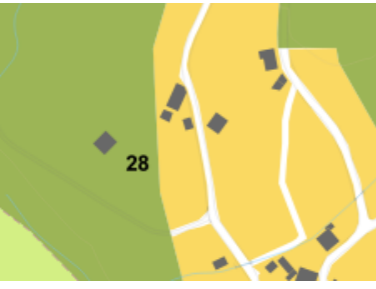





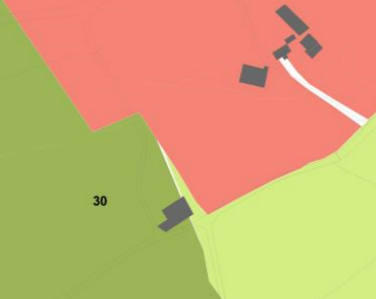
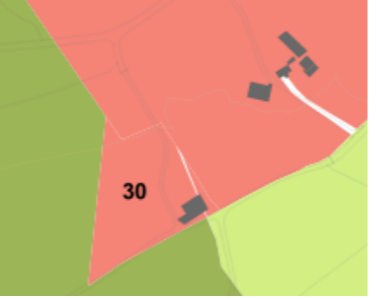
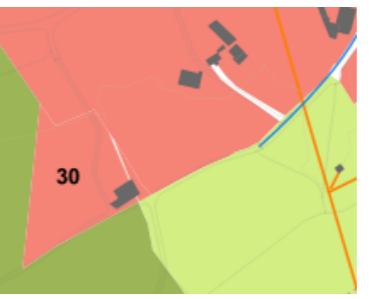
Figura 19. Identificação das outras alterações ao ordenamento: classificação e qualificação do solo, no âmbito da reunião de concertação.

Tabela 1. Outras alterações ao ordenamento

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO				
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
2	Cabeço Serves		Solo rural - Aglomerado rural	2,7		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	2,7		Área consolidada, infraestruturada, com características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade
4	Vale de Álvares		Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	2,9		solo rústico - aglomerado rural	2,9		Área edificada, com pedido de participação pública, e características consistentes para a expansão do aglomerado rural, esta zona tem ainda rede de abastecimento de água e saneamento.
6	Casal de Além		Solo rural - Aglomerado rural	5,6		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	5,6		A área foi redelimitada em conformidade com o parecer da entidade.
9	Peninha		Sono urbanizado - espaços verdes	0,3		Solo urbano - Espaço de atividade económica	0,3		Pedido de participação pública sobre acerto de delimitação no centro da vila. Decorre da necessidade de executar arruamentos no acesso ao pavilhão industrial, existente de 4.000m <sup>2</sup> (Fig 20), pelo que a melhor forma é esta área tenha a mesma qualificação de solo do pavilhão industrial, para uma melhor gestão urbanística.

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO			
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO
11	Pinheiro do Bordalo		Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	2,2		Solo urbano - Espaço de atividade económica	2,2	 <p>Trata-se de uma área de expansão de atividades económicas (Fig. 21), com diversos pedidos de participação pública, na continuidade de área de mesma categoria. A empresa Fernando Fernandes Lda. adquiriu diversos terrenos nos últimos 5 anos, tendo reforçado a aquisição no último ano, apresentando a intenção de construção de mais um pavilhão para expandir a sua atividade. Rede de saneamento construída em 2022, lote C Graça, já concluída no valor de 439731,51€, apoiados pelo POSEUR Não é abrangido por RAN ou por REN. A expansão da zona industrial já existente permitirá o desenvolvimento de empresas, gerando novos empregos e favorecendo a economia do município.</p>
12	Carvalheira Pequena		Solo rural - Aglomerado rural	7,3		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	7,3	 <p>Área consolidada, infraestruturada, com compromissos urbanísticos, possuindo características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade</p>
13	Torneira		Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção	1		solo rústico - aglomerado rural	1	 <p>Pedido de participação pública sobre pequena área de expansão de aglomerado rural</p>
14	Casal dos Ferreiros		Solo rural - Aglomerado rural	8		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	8	 <p>Área consolidada, infraestruturada, com compromissos urbanísticos, possuindo características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade</p>

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO				
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
15	Cabeço do Penedo		Solo rural - Aglomerado rural	4,8		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	4,8		Área consolidada, infraestruturada, com compromissos urbanísticos, possuindo características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade
16	Pregoeira		Solo rural - espaço florestal de produção	0,6		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	0,6		Pequena expansão do perímetro urbano da vila de Pedrógão, sendo esta parcialmente ocupada por três habitações e infraestruturada (rede de abastecimento de água, saneamento, energia, telecomunicações e iluminação pública). Trata-se de uma pequena redelimitação para a integração preexistentes. Importa referir que a área se encontra dentro da delimitação da ARU.
17	Vale do Barco		Solo rural - espaço florestal de produção	4,5		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	4,5		Áreas de grandes investimentos no concelho, com numerosos pedidos de participação pública e compromissos urbanísticos. Encontram-se completamente infraestruturadas, reunindo características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade
18	Vale do Barco		Solo rural - espaço florestal de produção	2,2		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	2,2		Áreas de grandes investimentos no concelho, com numerosos pedidos de participação pública e compromissos urbanísticos. Encontram-se completamente infraestruturadas, reunindo características que cumprem os critérios do DR nº15/2015 para a sua inclusão na categoria espaço urbano de baixa densidade
21	Derreada Cimeira		Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção Solo Rural - Espaço Florestal de Produção	0,4 1,2		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	1,6		Área parcialmente edificada, infraestruturada, com participação pública, a qual se propõe expansão do perímetro urbano.

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO				
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
22	Ramalho		Solo rural - espaço florestal de produção	0,9		solo rústico - aglomerado rural	0,9		Área parcialmente edificada, infraestruturada, com participação pública, a qual se propõe expansão do aglomerado rural para que os munícipes possam ampliar as edificações existentes ou executar novas, consolidando o perímetro existente
27	Vale de Álvares		Solo rural - espaço florestal de produção	2,2		solo rústico - aglomerado rural	2,2		área infraestruturada, com rede de saneamento e abastecimento de água, parcialmente edificada, a qual se pretende classificar como aglomerado rural
28	Mosteiro		Solo rural - espaço florestal de produção	0,3		Solo urbano - espaço urbano de baixa densidade	0,3		Pequena expansão do perímetro urbano para integração de edificação, encontra-se localizada em aldeia infraestruturada, classificada como Aldeia de Xisto, com diversos percursos para pedestres e praia fluvial com grande fluxo de visitação diária no verão. A aldeia possui também parque infantil, associação local, diversos parques de lazer, 2 restaurantes e cafés e uma empresa de desporto aventura.
29	Vale de Álvares		Solo rural - espaço agrícola de produção	0,3		solo rústico - aglomerado rural	0,3		Trata-se de um acerto a delimitação do aglomerado rural, para colmatação, em uma área infraestruturada, de grande dinâmica, nas proximidades de um novo parque de lazer.
30	Valongo		Solo rural - espaço florestal de produção	0,4		solo rústico - aglomerado rural	0,4		Trata-se de um acerto a delimitação do aglomerado rural, para colmatação, em uma zona de elevada procura imobiliária

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO			
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO
31	Pedrógão Grande		Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção Solo rural - espaço florestal de produção	1,2 2,3		Solo urbano - Espaços de uso Especial - Equipamentos de utilização coletiva	3,5	<p>No âmbito de uma proposta integrada de requalificação da sede concelhia, o Município adquiriu um conjunto de terrenos para equipamentos públicos desportivos na envolvente o estádio municipal, para a construção de uma ciclovia e de um parque de lazer que ligará as escolas ao estádio municipal e demais equipamentos circundantes. Importa ainda referir que a rede de saneamento está a ser construída em 2022/2023, lote F Pedrógão Grande que inclui esta zona empresarial, já em execução no valor de 850 995,92 €, apoiados pelo POSEUR.</p>
32	Pedrógão Grande		Solo Rural - Espaço Agrícola de Produção Solo urbanizado - Espaços de uso Especial - Equipamentos de utilização coletiva	0,4 3,3		Solo urbano - espaços habitacionais - multifamiliar de média densidade	3,7	<p>Após a avaliação dos espaços destinados a equipamentos e as necessidades concelhias, propõe-se a requalificação destas áreas, que se encontram infraestruturadas, no centro da sede concelhia, para espaços habitacionais - multifamiliar de média densidade. Importa referir que a área a Este se trata de uma zona que sofreu um loteamento há cerca de 30 anos, com imóveis habitacionais, 1 lote para superfície comercial e 1 lote para um serviço público, dados as diversas habitações e a superfície comercial para uma melhor gestão deve ser alterada a sua qualificação.</p>
33	Pedrógão Grande		Solo urbanizado - espaços de atividades económicas	1,8		Solo rústico - espaços florestais de produção	1,8	<p>De modo a propor um ordenamento mais conciso e objetivo, propõe-se a redução desta área categorizada como Espaços de Atividades Económicas, de modo a concentrar apenas à área infraestruturada e que abrange o licenciamento n.º 95/2022</p>

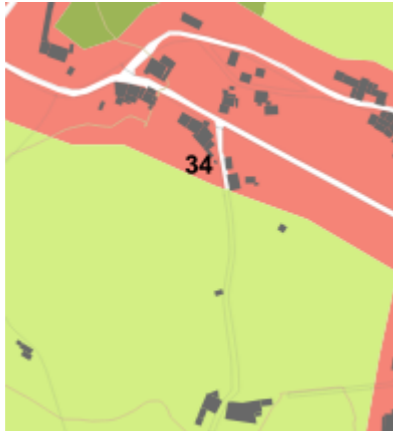
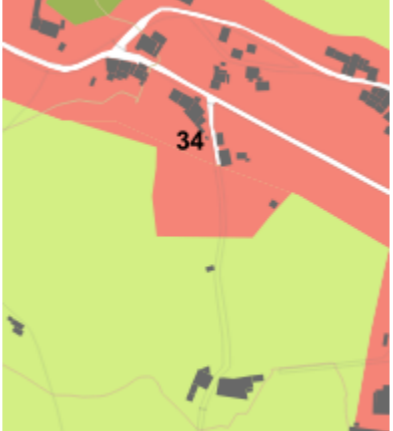


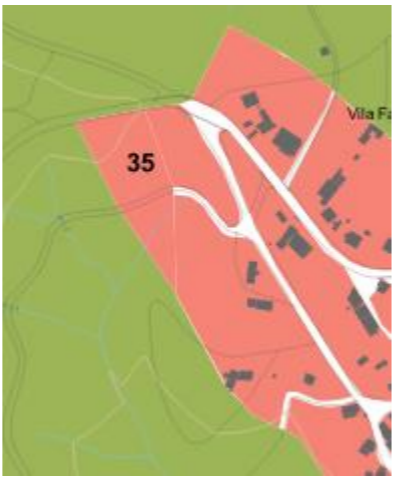

Nº	LOCALIZAÇÃO	PDM VIGOR			PROPOSTA DE ALTERAÇÃO				
		ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	ORDENAMENTO	CATEGORIA	ÁREA (ha)	JUSTIFICAÇÃO	
34	Vale de Álvares		Solo rural - espaço agrícola de produção	0,4		solo rústico - aglomerado rural	0,4		Trata-se de um pequeno acerto à delimitação do aglomerado rural, ajustando ao cadastro do lote com licenciamento aprovado nº. 277/2021, assim como o outro lado da via de característica similar.
35	Vila Facaia		Solo rural – espaços florestais de produção			solo rústico - aglomerado rural			Trata-se de um pequeno acerto à delimitação do aglomerado rural bastante consolidado, apoiado em vias infraestruturadas, promovendo o aproveitamento das infraestruturas disponíveis, assim como uma maior coerência territorial.



Figura 20. Pavilhão industrial referido na alteração n.º 9





Figura 21. Zona industrial do Pinheiro do Bordalo - empresas em operação e repavimentação parcial de via concluída na sequência da implementação de rede de saneamento.

## 2.4. ENQUADRAMENTO FACE ÀS ATUAIS DINÂMICAS TERRITORIAIS

Apesar da entidade concluir sobre o ordenamento que os perímetros urbanos foram delimitados por excesso, afirmando ainda não ter ocorrido dinâmicas de ocupação nem registo de compromissos, os perímetros urbanos deveriam regredir e ocupar o solo rústico, em vez de se proposto um aumento significativo do solo urbano. A entidade afirma ainda que a projeção demográfica até 2030, elaborada pela própria, no cenário mais otimista ainda apresentava uma regressão populacional até a data, utilizando este indicador para justificar a necessidade de regressão de área classificada como solo urbano.

Porém, ao realizar a sobreposição dos compromissos válidos sobre o ordenamento do solo para a vila de Pedrógão Grande, verifica-se que há uma distribuição destes ao longo de toda a área (Figura 22), a qual encontra-se limitada pelos condicionalismos do Plano de Ordenamento da Albufeira de Cabril, Bouça e Santa Luzia (POACBSL).

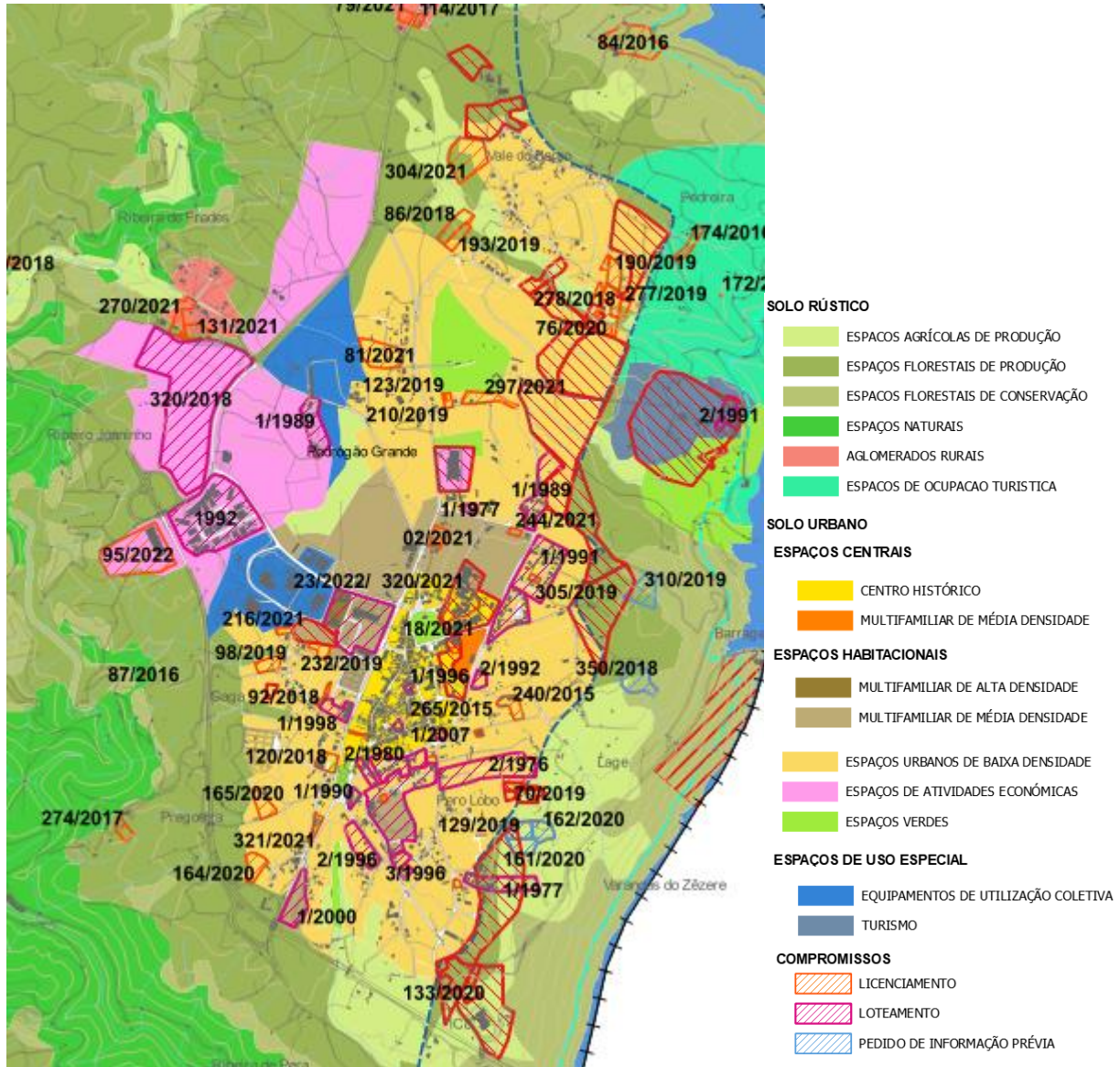


Figura 22. Compromissos incidentes sobre o Perímetro Urbano da Vila de Pedrógão Grande

Importa ainda referir que a área é abrangida pela delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), em vigor, aprovada pelo Aviso nº14542/2015 de 30 de setembro e alterada a sua delimitação pelo Aviso n.º 19544/2022 de 12 de outubro, conforme figura 23. Possui assim uma dimensão aproximada de 398 ha, a qual contempla o centro histórico, e abrange a expansão recente onde se concentram os equipamentos desportivos e de ensino, as áreas de localização empresarial da vila de Pedrógão Grande e a zona ribeirinha da Vila de Pedrógão Grande.

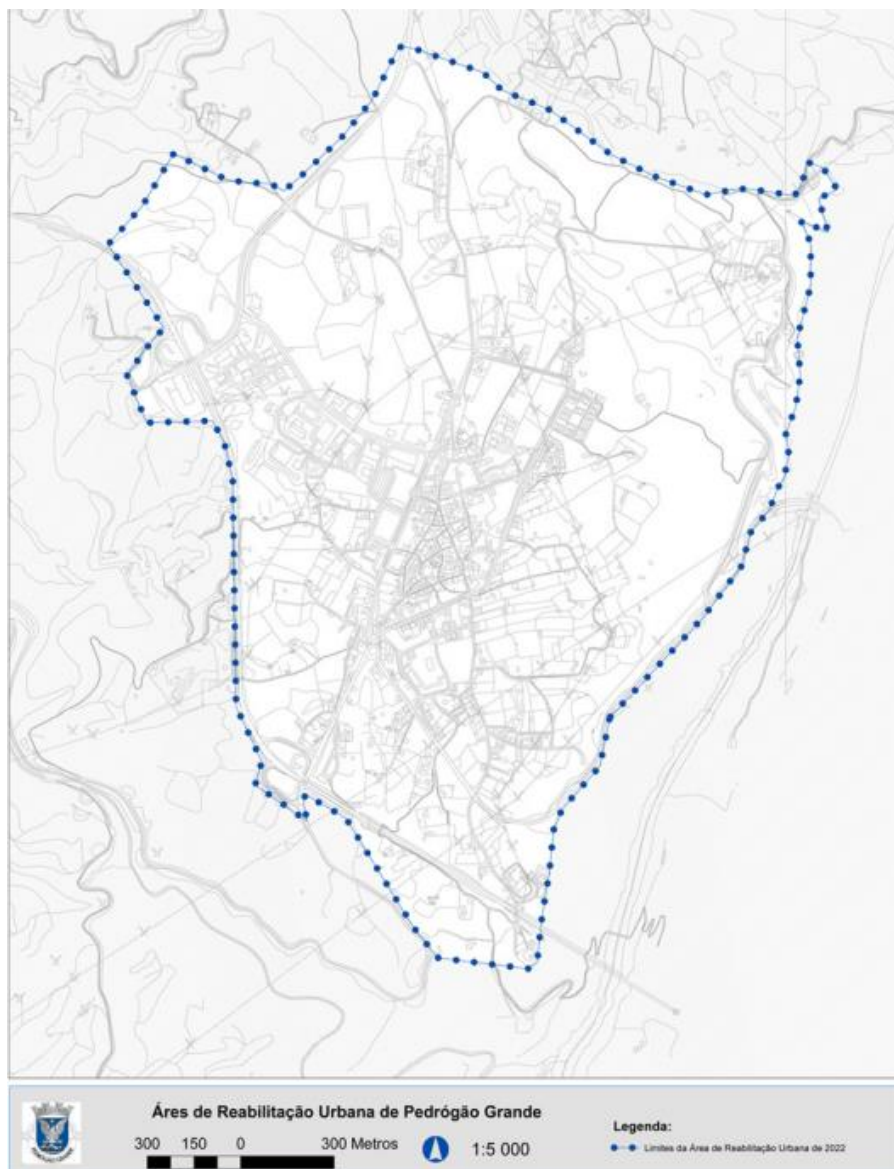


Figura 23. Delimitação da área de reabilitação urbana de Pedróçã Grande (ARU).

Conforme se descreve no documento “proposta de alteração da área de reabilitação urbana de Pedróçã Grande” de agosto de 2022, são propostos um conjunto de intervenções estratégicas que deverão atender aos seus 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.

São assim previstas intervenções no âmbito da promoção da reabilitação físico-funcional, da qualificação do espaço público, do apoio aos particulares, assim como medidas com finalidade potenciar o turismo. No documento das Grandes Opções do Plano de 2023 encontra-se inscrito investimentos que totalizam 480 mil euros para a Área de Reabilitação Urbana e Plano de Ação com o código de classificação orçamental 070101 e 07030301.

Deste modo, tendo em consideração o exposto e as alterações referidas ao longo do documento, no diz respeito à classificação do solo, enquanto a proposta apresentada em setembro de 2022 apresentava um acréscimo total de 88,1 hectares, 0,68% da área total do concelho, que passou a ser classificada como solo urbano, a reavaliação do solo promoveu reduções aos perímetros delimitados anteriormente. A nova proposta de ordenamento acresce apenas em 37,6 hectares de área delimitada como solo urbano, como pode ser conferido no Gráfico 1.

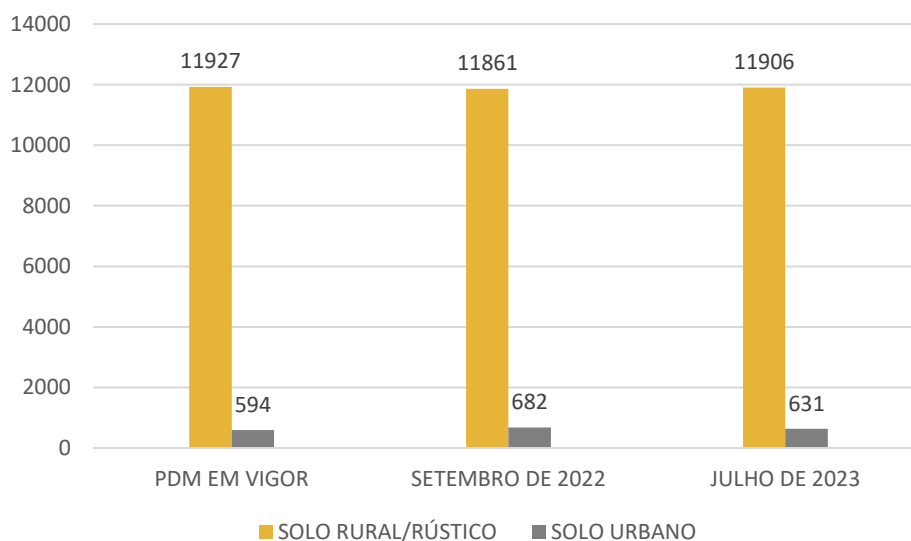


Gráfico 1. Comparativo das áreas classificadas como rural/rústico e urbano no PDM em vigor e nas diferentes propostas apresentadas

Cumprir ainda referir que a classificação do solo rústico como urbano, frequentemente não se trata da promoção da artificialização do território, mas sim da alteração de classes de zonas já ocupadas, artificializadas, como alguns aglomerados rurais, áreas de edificação dispersa e acertos de perímetros que passaram a abranger ocupações já existentes.

A tabela 2 evidencia ainda a diferença das áreas ocupadas por cada tipologia de solo nas diferentes propostas, calculando o valor da alteração a partir da diferença da área da proposta de março de 2023 e o PDM em vigor.

Tabela 2. Comparativo das áreas por qualificação do solo no PDM em vigor e nas diferentes propostas apresentadas

CLAS.	QUALIFICAÇÃO	PDM EM VIGOR	SETEMBRO DE 2022	JULHO DE 2023	VALOR DE ALTERAÇÃO
RURAL / RÚSTICO	AGLOMERADOS RURAIS	284,7	394,9	378,9	94,2
	ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	163,5	0,0	0,0	-163,5
	ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	1163,8	1156,5	1165,4	1,6
	ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	64,6	64,6	73,0	8,4
	ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO	1771,8	1349,5	1788,2	16,4
	ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO	7617,6	8035,1	7639,7	22,1
	ESPAÇOS NATURAIS	860,7	860,1	860,8	0,1
URBANO	ESPAÇOS CENTRAIS - CENTRO HISTÓRICO	11,5	14,2	14,2	2,7
	ESPAÇOS CENTRAIS - MULTIFAMILIAR DE MEDIA DENSIDADE	3,7	0,9	0,9	-2,7
	ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	38,6 (a)	132,7	114,5	-21,6
		97,6 (b)			
	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	18,1	18,1	17,9	-0,2
	ESPAÇOS HABITACIONAIS - MULTIFAMILIAR DE MEDIA DENSIDADE	18,6 (a)	20,7	24,8	5,2
		1,0 (b)			
	ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	307,2 (a)	440,3	413,2	63,6
		42,5 (b)			
	ESPAÇOS VERDES	34,9	34,6	34,6	-0,3
ESPAÇOS HABITACIONAIS - MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDADE	0,8	0,8	0,8	0,0	
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL - TURISMO	20,1 (b)	20,1	11,0	-9,1	

- (a) Solo Urbanizado  
(b) Solo Urbanizável

No que diz respeito aos dados demográficos, existem algumas complexidades e particularidade que precisam ser referidas. Apesar dos Censos de 2011 e 2021 terem apresentado uma regressão de cerca de 13% na população total (INE, 2022), os dados estatísticos do SEF, nos referidos anos, apresentaram um aumento de 224% na quantidade de títulos de residência válidos (SEF, 2023). Estes números refletem significativamente na percentagem entre número de estrangeiros entre o total de residentes passou de 4,9% em 2011 para 18,3% em 2021, como se evidenciam no Gráfico 2.

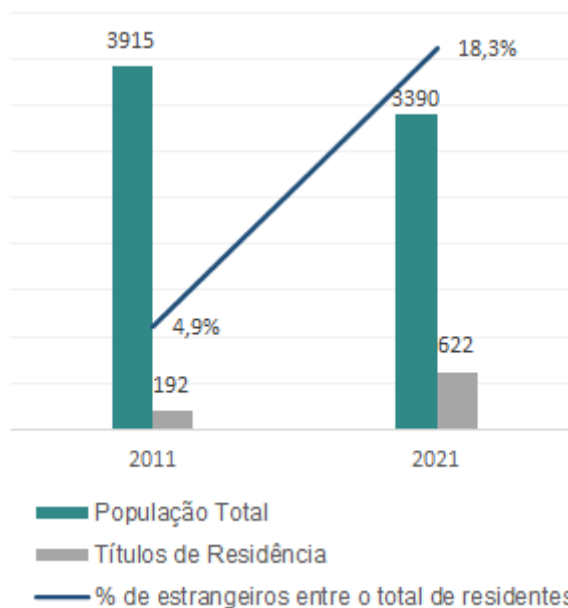


Gráfico 2. População Total e Títulos de Residências válidos em 2011 e em 2021  
Fonte: INE e SEF

Contudo, a regressão do número total de residentes, não significa uma disponibilização imediata de habitação no mercado, enquanto o aumento de estrangeiros tem representado para um município um aumento da procura e aquisição de imóveis, como se evidencia no “Relatório sobre a atração de cidadãos estrangeiros do concelho ao nível do número de habitantes e o seu impacte no setor imobiliário e da habitação”, que se encontra anexado, assim como registo de novos compromissos urbanos e investimentos, como o Projeto Terra Pura, referido anteriormente. A disponibilidade de solo na contiguidade da vila sede concelhia é de fundamental importância para evitar a dispersão e promover a inclusão deste novo fluxo populacional, permitindo que possam ter igual acesso às infraestruturas e equipamentos disponíveis.

A manutenção dos solos urbanizáveis, qualificados como Espaços Urbanos de Baixa Densidade, como solos urbanos, assim como os ajustes dos perímetros urbanos referidos nas outras alterações ao ordenamento, fazem parte da estratégia municipal de garantir a coexistência entre os diferentes grupos. A disponibilidade de solo para habitação permite que os novos habitantes possam se instalar, assim como evita que haja uma gentrificação devido a uma potencial especulação imobiliária forjada pela falta de área disponível para novas edificações.

## 2.5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Conforme estabelecido no RJIGT, Decreto-lei 80/2015 de 14 de maio, o PDM deve ser acompanhado tanto do programa de execução, quanto do plano de financiamento das ações previstas, uma vez que ao planeamento é-lhe hoje exigida a capacidade de lidar com os recursos, o tempo e os atores.

De modo a integrar as ações descritas ao longo deste documento, assim como reforçar e atualizar as informações acerca dos investimentos municipais, o documento “Programa de Execução e Plano de Financiamento” foi revisto e alterado, o qual é apresentado em anexo. Sem prejuízo da totalidade do seu conteúdo, é apresentado na tabela 3 um conjunto de investimentos previstos, para que sejam atingidos os objetivos propostos no âmbito da alteração do Plano Diretor Municipal, assim como tendo em vista promover a continuidade das ações municipais.

Decorre ainda, concomitantemente, o 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, através da mobilidade urbana multimodal sustentável, cujo o valor do investimento previsto também se descreve na tabela 3.

A ação prevista pelo PAMUS no concelho deverá promover maior integração e desenvolvimento para as diversas vilas e aldeias, integrando inclusive a rede de ciclovia da vila, com Vale de Góis, conformando um novo núcleo ciclável que se conecta com os municípios vizinhos, como é demonstrado na Figura 24 e na Planta de Transportes.

A figura 25 apresenta a rede de saneamento prevista no âmbito do POSEUR, referida na Tabela 3.

Tabela 3. Investimentos previstos por área de intervenção

ÁREA DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DO INVESTIMENTO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	FONTE DE FINANCIAMENTO / CÓDIGO DE CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL
Aldeia Casal dos Ferreiros	Construção da rede de saneamento	439.731,51	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Aldeia Casal da Francisca	Construção da rede de saneamento		
Aldeia Graça	Construção da rede de saneamento		
Espaços De Atividades Económicas de Pinheiro Bordalo	Construção da rede de saneamento		
Derreada Cimeira	Construção da rede de saneamento	141.935,23	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Derreada Fundeira	Construção da rede de saneamento		
Espaços De Atividades Económicas de Derreada Cimeira	Construção da rede de saneamento		
Pesos Cimeiros	Construção da rede de saneamento	608.178,38	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Pesos Fundeiros	Construção da rede de saneamento		
Valongo	Construção da rede de saneamento		
Tojeira	Construção da rede de saneamento		
Sr. dos Aflitos	Construção da rede de saneamento		



ÁREA DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DO INVESTIMENTO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	FONTE DE FINANCIAMENTO / CÓDIGO DE CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL
Vale de Gois	Construção da rede de saneamento	704.616,19	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Vale de Barco	Construção da rede de saneamento		
Vila Facaia	Construção da rede de saneamento	428.921,58	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Pé da Lomba	Construção da rede de saneamento		
Adega	Construção da rede de saneamento		
Vale da Nogueira	Construção da rede de saneamento		
Moleiros	Construção da rede de saneamento		
Casal de Além	Construção da rede de saneamento		
Espaço Urbano de Baixa Densidade zona Sul Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento	850.995,92	Candidatura ao Programa Operacional, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) através da APIN - Empresa Intermunicipal de Ambiente do Pinhal Interior
Espaço Urbano de Baixa Densidade zona Norte Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento		
Espaço Urbano de Baixa Densidade zona Este Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento		
Espaço Urbano de Baixa Densidade zona Oeste Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento		
Equipamentos De Utilização Coletiva - Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento		
Espaços De Atividades Económicas de Vale da Barco	Construção da rede de saneamento		
Espaços De Atividades Económicas de Pedrógão Grande	Construção da rede de saneamento		

ÁREA DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DO INVESTIMENTO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	FONTE DE FINANCIAMENTO / CÓDIGO DE CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL
UOPG de Vale de Barco e Vale de Góis	Requalificação de cais de embarcações	135.000,00	010207030306
	Reconversão da Antiga ETA para Centro Náutico	625.000,00	010207030306
	Posto de Apoio e Vigilância Náutica	75.000,00	010207030201
	Requalificação Percurso de acesso ao centro náutico	200.000,00	0102070115
	Piscina Flutuante na Albufeira do Cabril	250.001,00	010207030306
Espaço Urbano de Baixa Densidade de Pedrógão Grande	Conservação e beneficiação de estradas arruamentos e caminhos municipais	1.483.223,00	010207010401
	Regeneração e infraestruturação urbana	1.502.500,00	010207030301
	Requalificação Rua Dr. António Marques Pereira	636.000,00	010207030301
	Requalificação Infraestruturação da Vila de Pedrógão Grande	1.502.500,00	010207030301
	Requalificação do sistema publico de drenagem de águas pluviais	125.000,00	010207010413
	Aquisição e expropriação de terrenos	355.000,00	0102070101
	Requalificação do centro da Vila de Pedrógão Grande	125.000,00	010207030301
	Construção da rede de saneamento	2.200.000,00	ARU da Vila de Pedrógão Grande que inclui Vale de Góis Candidatura através do PAMUS da região de Leiria
	Construção de passeios e ciclovias		

ÁREA DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DO INVESTIMENTO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	FONTE DE FINANCIAMENTO / CÓDIGO DE CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTAL
Espaços De Atividades Económicas do concelho	adquisição de terrenos	250.001,00	0102070101
	Área de localização empresarial	5.000,00	0102070401
	Estudos e projetos	10.000,00	0102070113
Em todo o concelho de Pedrógão Grande	Construção de passeios e ciclovias	3.044.520,00	PAMUS - plano de ação de mobilidade urbana sustentável da Vila de Pedrógão Grande que inclui Vale de Góis (em atualização) Candidatura através do PAMUS da região de Leiria

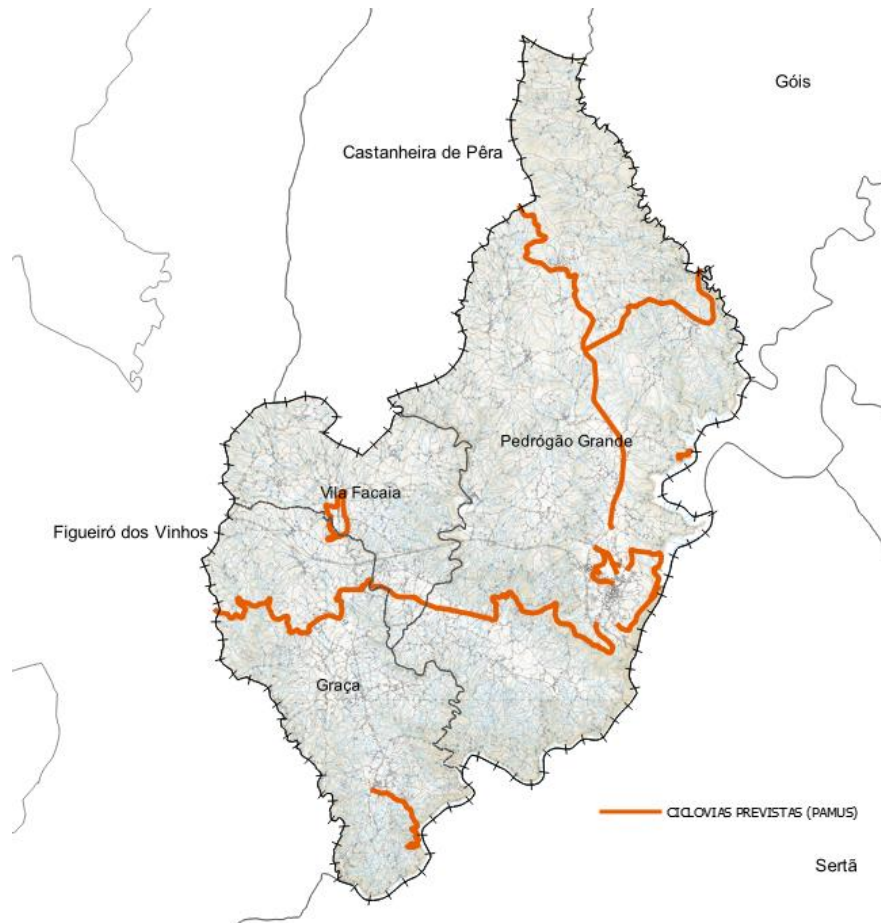


Figura 24. Ciclovias Previstas no âmbito do PAMUS.

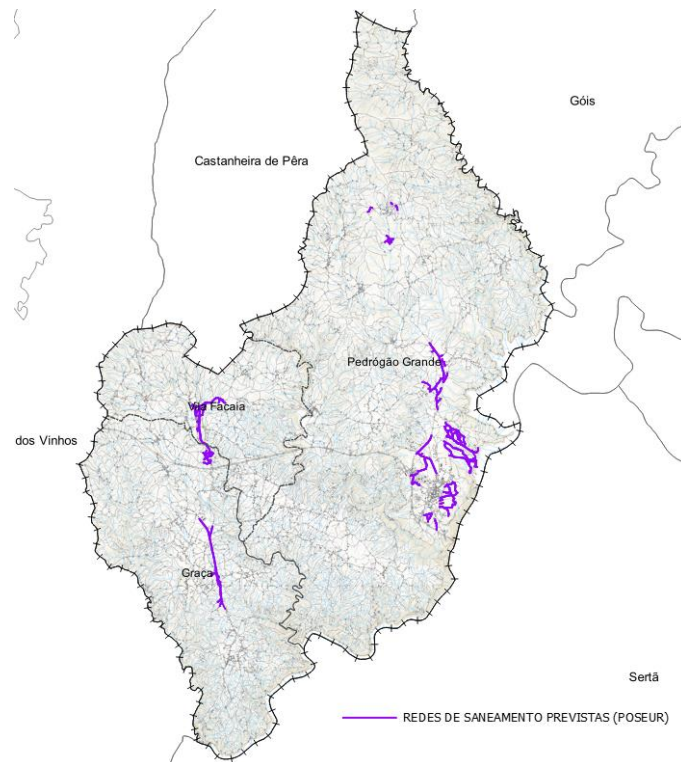


Figura 25. Redes de saneamento previstas no âmbito do POSEUR.

### 3. ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Sem prejuízo dos demais pontos expostos pela entidade acerca do regulamento, que foram devidamente ponderados, promovendo a alteração do mesmo, cumpre ainda referir 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 PNPOT. 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 PNPOT e PDM. Entretanto é importante realizar uma clarificação de conceitos. O próprio PNPOT, 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 PNPOT.

(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.

- 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.
- A CCDD apontou para incongruências nos números 7 e 8 que haviam sido aditados ao artigo 64º, pelo que, em concordância, a alteração foi removida.
- 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.

- 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.

## 4. DEMAIS CONSIDERAÇÕES

A reapreciação da proposta decorrente do parecer tanto da CCDRC quanto das demais entidades levou à alteração e a atualização de todos os elementos escritos e desenhados que constituem e acompanham o plano.

Nos elementos desenhados, foram atualizados os rótulos, em conformidade com a DGT, assim como os limites administrativos passaram a constar a versão 2022 da Carta Administrativa Oficial de Portugal. A Planta de Condicionantes: Reserva Agrícola Nacional, que não havia sido apresentada no âmbito da Conferência Procedimental, é agora atualizada, de modo que a RAN teve a sua delimitação alterada para abranger a totalidade das áreas afetadas pelos Aproveitamentos Hidroagrícolas.

O relatório de compromissos, constante no relatório do plano, foi completado com a listagem dos compromissos apresentados, estando esta 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.