



MUNICÍPIO DE
ALIJÓ

Deslumbrante Património Natural

Divisão Municipal de Gestão e Conservação do Território

CÂMARA MUNICIPAL
ALIJÓ
ENTRADA
N.º 516
2013/06/24

Plano Diretor Municipal de Alijó -| revisão

Discussão Pública

A preencher pelos serviços

Nº de exposição: 28/2013

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara municipal de Alijó

Identificação do interessado

Interessado: **Rogério Bessa**

Número de identificação fiscal: **226694437**

Sede/ Morada: **Rua Cimo de Vila bloco 5, 1º dto.**

Código postal: **5070-071 Alijó**

Profissão/atividade: **Eng. Civil**

Telefone:

Telemóvel: **960146683**

E-Mail: **rogeriobessa@hotmail.com**

Vem apresentar, no âmbito da discussão pública da proposta da revisão do Plano Diretor Municipal ao abrigo do artigo 77º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o seguinte contributo¹:

Alijó, 24 de Junho de 2013

¹ O contributo poderá ser uma sugestão, observação, reclamação ou misto. Sempre que esta envolver uma localização, a exposição deverá ser acompanhada de peça gráfica à escala adequada à interpretação, e na planta à escala 1/25 0000.

Todas as páginas devem ser rubricadas e numeradas.

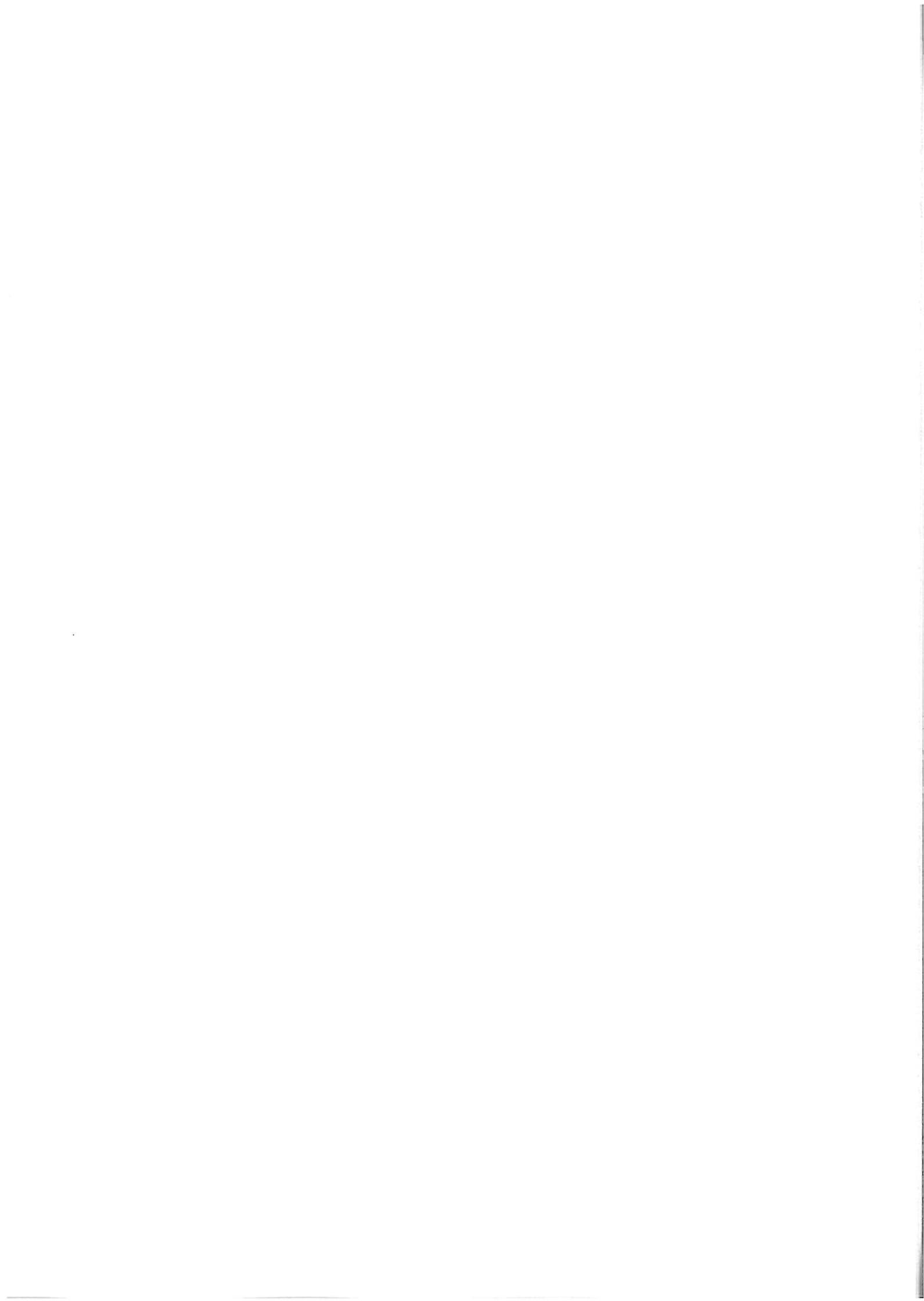


ROGÉRIO BESSA

REVISÃO DO PDM DO CONCELHO DE ALIJÓ

COMENTÁRIOS E PROPOSTAS

ALIJÓ
JUNHO DE 2013



INTRODUÇÃO _____ 3

O REGULAMENTO - PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO _____ 4

COMENTÁRIOS E PROPOSTAS, ARTIGO A ARTIGO _____ 4

Artigo 2.º _____ 4

Artigo 6.º _____ 4

Artigo 7.º _____ 4

Artigo 8.º _____ 6

Artigo 10.º _____ 6

Artigo 12.º _____ 7

Artigo 13.º _____ 8

Artigo 14.º _____ 8

Artigo 15.º _____ 9

Artigo 16.º _____ 10

Artigo 17.º _____ 10

Artigo 22.º _____ 11

Artigo 24.º _____ 11

Artigo 31.º _____ 11

Artigo 33.º _____ 11

Artigo 39.º _____ 12

Artigo 40.º _____ 12

Artigo 41.º _____ 13

Artigo 44.º _____ 13

Artigo 46.º _____ 14

Artigo 50.º _____ 15

Artigo 51.º _____ 15

Artigo 52.º _____ 16

Artigo 53.º _____ 16

Artigo 54.º _____ 17

Artigo 57.º _____ 17

Artigo 58.º _____ 17

Artigo 62.º _____ 17

Artigo 63.º _____ 17

Artigo 65.º _____ 17

Artigo 67.º _____ 18

UOPG. UOPQuê? UOPorquê? _____ 19

COMENTÁRIOS E PROPOSTAS PARA AS PEÇAS DESENHADAS _____ 20

ALIJÓ _____ 20

FAVAIOS _____ 22

Mondego _____ 23

Soutelinho _____ 24

CASAL DE LOIVOS _____ 24

CARLÃO _____ 25

SANFINS DO DOURO _____ 25

Cheires _____ 26

CASTEDO	26
PINHÃO	27
VILAR DE MAÇADA	27
Sanradela	27
Francelos	28
VALE DE MENDIZ	28
S. MAMEDE DE RIBATUA	29
CONCLUSÃO	31

INTRODUÇÃO

Ao fim de quase duas décadas, finalmente foi apresentada uma proposta para alterar o PDM.

Num momento tão importante para o futuro do concelho de Alijó seria de esperar uma participação pública efusiva que gerasse esclarecimentos e sessões informativas várias. Um processo como este não deveria ser tão pouco comentado, mas infelizmente assim tem sido.

As populações, cada vez menos interessadas nestes assuntos, deixam que a água passe e esperam sempre pela intervenção política como solução dos seus problemas.

Não sendo o que se espera, resta-me deixar uma opinião o mais abrangente e séria possível, mas não completamente isenta de interesses – pessoais, profissionais, mas acima de tudo interesses de desenvolvimento local.

Não serei completo, não conseguirei analisar todos os tópicos, não conseguirei defender os interesses de todos os munícipes, mas acredito que aproximarei a proposta da visão que possuo para o concelho.

Ao longo das próximas páginas apresento comentários, justificações e propostas concretas para o articulado do regulamento e para as plantas.

O REGULAMENTO - PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

A análise do regulamento proposto é, talvez, mais importante que qualquer análise que eventualmente se faça às plantas (ordenamento e condicionantes).

No regulamento ficarão vertidas as regras a observar por todos os actos urbanísticos sob a alçada do PDM, pelo que se torna vital percorrer, artigo a artigo, todas as questões que levantam dúvidas. Importa referir que "nada acontece por acaso" e que muitas das ideias vertidas na proposta em discussão são claramente tendenciosas, senão mesmo de carácter vingativo contra acções tidas pelos cidadãos, na sua legítima revolta contra alguns dos aspectos do PDM ainda em vigor. Não me parece o melhor caminho para uma proposta de revisão aquele que não se aproxima dos interesses e desejos das populações. Nesta perspectiva, tentarei, dentro do possível, até pela experiência que me assiste, propor alterações que garantam o melhor possível esta aproximação.

COMENTÁRIOS E PROPOSTAS, ARTIGO A ARTIGO

Artigo 2.º

Apesar de não existir nenhuma crítica ao articulado do artigo, veremos mais à frente que a tentativa de garantir os seguintes objectivos estratégicos, ficou um pouco aquém das expectativas:

- b) Reforçar a capacidade de atração e de polarização do concelho;*
- e) Consolidar o papel e a importância económica do sector vitivinícola;*
- f) Reforçar o turismo como uma atividade geradora de mais-valias;*

Artigo 6.º

Onde se lê:

Concessão Mineiras

Deveria ler-se:

Concessões Mineiras (ou Concessão Mineira)

Artigo 7.º

Como é do conhecimento geral a REN é um instrumento figurado no panorama urbanístico nacional. Só em raras excepções cumpre verdadeiramente o seu desígnio. Alguém escreveu que:

"A REN não esconde o seu propósito de ser um instrumento de controlo do urbanismo, nunca se comprometendo com a protecção de quaisquer recursos naturais. Estes são invocados apenas para ocultar os verdadeiros objectivos de conquista de poder sobre a economia do território. A REN é um instrumento de poder – *diria mesmo de tortura* – sobre as dinâmicas urbanísticas, criado à margem do planeamento urbanístico e das políticas nacionais de protecção da natureza. É, portanto, abusiva e falsa a tentativa de legitimação da REN, arranjando-lhe um historial e antecedentes que ela não tem."

Muito se poderia dizer sobre a REN e até sobre a forma como a mesma foi delimitada no plano apresentado. E, ao contrário do que se diz, a delimitação da REN é maioritariamente da responsabilidade do executante do plano (município).

Veja-se o preâmbulo do D.L. 239/2012:

“Nesse sentido, o presente diploma consagra nomeadamente que, na situação de delimitação da REN a nível municipal, em simultâneo com a elaboração, alteração ou revisão de plano municipal de ordenamento do território, as comissões de coordenação e desenvolvimento regional não reformulam nem aprovam a delimitação da REN nos casos em que a câmara municipal não o faça, reforçando-se desta forma a autonomia do poder local.

O diploma inova também ao consagrar um regime simplificado de alteração à delimitação da REN a nível municipal, que se encontra plasmado no novo artigo 16.º-A, o qual permitirá aos municípios modelar a respetiva REN com maior flexibilidade e celeridade, sem colocar em crise os valores ambientais em presença e a salvaguarda de riscos para pessoas e bens.”

Ora, sabendo que a proposta apresentada tem um aumento de 15% das áreas em REN e sabendo que o critério não é claro, considero que seria possível reduzir substancialmente este valor, tornando-o eventualmente negativo. Mais à frente existem algumas propostas.

Ainda no respeitante à REN não deveríamos “deixar fugir” as permissões que o PDM ainda em vigor possui - transcreve-se o artigo 43.º:

A disciplina de ocupação dos espaços pertencentes a qualquer das categorias 4.1 (espaços florestais de uso condicionado), 4.4 (espaços agrícolas protegidos de uso condicionado) ou 4.5 (espaços agro-florestais de uso condicionado), por serem áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional, subordinar-se-á ao regime legalmente instituído para esta reserva, com as exceções concretizadas nos números seguintes, a integrar no conceito de usos já previstos constante daquele regime legal:

1- É admissível a realização de acções que ocorram na Região Demarcada do Douro e que tenham por interesse as actividades vitivinícolas e agrícolas tradicionais, entendidas estas como as inerentes à olivicultura e fruticultura, nomeadamente a alteração da topografia para adaptação dos terrenos às culturas e abertura de acessos cuja largura não exceda os 4 m, desde que sujeitas previamente ao parecer do organismo competente, designado pelo Ministério da Agricultura;

2- Admitem-se ainda construções, ampliações e remodelações de edifícios inerentes às actividades referidas no número anterior desde que sujeitas às condicionantes definidas nos n.ºs 3 e 4 deste artigo;

3- Construções, ampliações e remodelações de edificações de apoio à actividade agrícola:

a) Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de 6 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;

b) Área de implantação não superior a 750 m²;

c) Área mínima da parcela de 3 ha ou área mínima da exploração com plena posse e afectá à mesma actividade agrícola de 10 ha;

- d) A declividade natural do terreno não deverá ultrapassar o valor de 40 %;
- e) Poderá a Câmara Municipal, conforme as circunstâncias, exigir estudos de modelação do terreno, integração e inserção da construção no terreno natural;
- 4- Construções, ampliações ou remodelações de habitações destinadas à fixação do proprietário agrícola ou ao apoio da actividade agrícola ou florestal:
- a) Altura máxima acima do solo na situação mais desfavorável de dois pisos ou 7 m;
- b) Área mínima da parcela de 2 ha;
- c) Coeficiente de afectação do solo de 0,01;
- d) Área máxima de impermeabilização do solo não superior a 0,02;
- e) A declividade do terreno não deverá nunca ultrapassar o valor de 50 %;
- f) Poderá a Câmara conforme as circunstâncias, exigir estudos específicos de modelação do terreno, integração e inserção das construções no terreno natural;
- 5- A reconversão de usos de actividades preexistentes que não se enquadrem nas finalidades e normas referidas nos números anteriores fica sujeita às disposições da lei geral.

Artigo 8.º

Ao estilo do anterior PDM, e por uma questão de prática enraizada, seria adequado estruturar as categorias de solo também com numeração.

Exemplo:

- 1. Solo rural
 - 1.1 Espaços agrícolas ou florestais
 - 1.1.1 Espaços agrícolas
- etc...

Artigo 10.º

O ponto 2 e 3 deviam ser agrupados em duas alíneas do ponto 2 com a seguinte redacção (possui pequenas alterações à proposta de texto que me parecem adequadas).

No ponto 2, deveria ler-se:

2- São também consideradas pré-existências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior:

- a) Aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do PDM, independentemente da sua localização;
- b) As edificações construídas, para efeitos de regularização, durante o período de vigência do PDM, resultante da publicação da Resolução de Conselho de Ministros nº 6/95, de 23 de Janeiro, ao abrigo de alvará de construção, desde que esse alvará não viole planos especiais de ordenamento do território, medidas preventivas, licença de loteamento em vigor ou pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigíveis.

O ponto 3 deveria ser:

3- Poderão ainda ser consideradas pré-existências as edificações, explorações ou actividades já instaladas, mas em situação irregular à data de entrada em vigor do PDM que venham a dispôr de autorização ou licença válida nos termos da lei.

Deverá ser introduzido um ponto 6, com a seguinte redacção (conforme PDM ainda em vigor):

6- As alterações ou reconversões de usos pré-existentes reger-se-ão pelas disposições do presente regulamento aplicáveis em função da sua localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

Artigo 12.º

Este artigo levanta imensas questões e, na versão proposta, poderá ser um entrave ao processo edificatório corrente - ou seja, a previsibilidade que o cidadão considera como direito adquirido. Note-se que apesar de um prédio se encontrar em solo urbano não lhe garante automaticamente direito de ser urbanizável, a regulamentação não deverá ser demasiado restritiva nesse princípio - quero com isto dizer que existe uma expectativa criada no proprietário-cidadão que interessa não vilipendiar. Assim, no ponto 1, alínea a) a imposição de 20m parece excessiva (em solos urbanizados/urbanizáveis). Era muito mais razoável a regra prescrita no PDM ainda em vigor que previa a inscrição de um rectângulo com 5x10m², com os 5m no alinhamento da rua [vide art.º 25º ponto1, alínea d)].

Ainda assim, não sendo a melhor solução, era possível manter a regra dos 20m, adoptando-se a seguinte redacção:

a) A dimensão mínima da frente e da profundidade do lote ou parcela será de 20 m, com excepção de prédios em áreas consolidadas, edifícios em banda, quando seja possível o encosto a edificações existentes a um ou a ambos os lados confinantes ou quando justificado por questões de alinhamento, colmatação, ou outra aceite tecnicamente;

Já no respeitante à alínea b), a mesma deverá ser **completamente eliminada**. Primeiro porque o critério definido não é o "em uso" (não se pode esperar que 20 anos depois comecem a aparecer novos afastamentos dissonantes à prática habitual) e, segundo, porque os afastamentos laterais já se encontram definidos **CORRECTAMENTE** no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e no RGEU, não havendo necessidade de os delimitar novamente, ainda por cima com valores distintos. Já basta o panorama legislativo nacional ser profícuo nessas situações.

Na alínea c) era importante salvaguardar as situações em que os prédios são servidos por caminhos não públicos mas com direitos reais (por exemplo, caminhos de consortes...).

No ponto 2, a referência deveria apenas ser aos destaques, note-se que no caso de loteamentos a inexistência ou incapacidade da rua deveria ter sido salvaguardada pelo município em tempo útil, não sendo responsabilidade do cidadão os actos de inércia ou incapacidade municipal, assim deveria ler-se:

2- As operações urbanísticas de edificações em parcelas constituídas, resultantes de destaques, terão de assegurar as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, através de cedência graciosa.

O ponto 3 também não tem sentido e deverá ser eliminado. Primeiro porque poderá introduzir um critério mais gravoso ou mais permissivo que o previsto no RJUE, logo em violação da lei e, segundo, porque os anexos, a existirem, serão sempre enquadrados na respectiva categoria de solo e cumprirão os respectivos índices, admitindo-se que apenas a regra da implantação no posterior do lote seja mantida.

Artigo 13.º

Apesar de a proposta ter todo o sentido é importante salvaguardar algumas situações, mesmo que muito poucas, para não se inviabilizar a construção em alguns prédios - note-se que por culpa das pré-existências existem situações extremamente difíceis de enquadrar, seja nos alinhamentos com a rua/via, seja com os prédios vizinhos. Assim, o artigo 13.º, deveria ser:

No licenciamento de construções não serão aceitáveis situações de alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, excepto quando os alinhamentos das edificações nos prédios laterais confinantes não possuam qualquer compatibilização entre si, situação em que deverá ser procurado o alinhamento mais ajustado ao enquadramento local.

Artigo 14.º

Compreende-se a necessidade de existir um artigo com semelhante teor. Existem situações que fogem do carácter vulgar e da rotina e que, pela sua subjectividade, é difícil enquadrá-las no articulado, tantas vezes confuso, da lei. Ainda assim, o papel de Deus não deve ser atribuído aos homens. O homem deve reger-se por regras claras e objectivas, fáceis de perceber e interpretar por todos, para que todos as consigam seguir escrupulosamente e, na falta delas, a administração deverá **SEMPRE** beneficiar o cidadão (ou o bem comum - representado democraticamente pela Assembleia Municipal).

Hans Huber disse, "O poder discricionário é o verdadeiro cavalo de Tróia no centro do Direito Administrativo de um Estado de Direito".

É preciso não esquecer que a administração pública é composta por pessoas e que estas possuem interesses individuais, valores próprios e convicções que podem colidir com o interesse e propósito do outro e do bem comum. Geralmente, quando a administração pretende usar da discricionariedade, recorre ao princípio do interesse público, e é nesse princípio que devia assentar o artigo 14.º - reconhecimento de interesse público por parte da Assembleia Municipal.

Ou seja, o artigo 14.º poderia ter uma redacção parecida com o seguinte:

1- Em situações de reconhecido interesse público, o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à percentagem de

impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área, assim como pode impedir a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

2- Sempre que as imposições do parágrafo anterior diminuam os direitos previstos na regulamentação, para as edificações em causa, o município deverá recorrer ao princípio da expropriação ou da indemnização compensatória.

Artigo 15.º

Este artigo merece algumas correcções. Não por estar mal, mas por entender que a proposta pode ser melhorada.

Quer em termos de especificação dos afastamentos (nomeadamente a quem se referem) quer nos limites da área de construção de indústria em logradouros, que parece excessiva (interessa que, com o tempo, a grande maioria das indústrias se movam para as zonas industriais).

Já no respeitante às indústrias fora dos perímetros urbanos, parece adequado permitir a existência da mesma associada a actividades agrícolas (genérico) e não apenas viticultura e olivicultura. Assim, teríamos:

1- Admite-se a coexistência de unidades industriais ou de armazenagem com a função habitacional em solo urbanizado ou urbanizável, fora do pólo de desenvolvimento da Giesteira e das Mamoas, no mesmo edifício, desde que:

a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto no artigo 9.º deste Regulamento;

b) Instalados ao nível do R/chão ou semicave e a sua profundidade não exceda 30 metros;

c) A eliminar

d) Para construções novas, seja garantido um afastamento mínimo de 10 m à frente do lote ou parcela, sem prejuízo dos alinhamentos pré-definidos, e 5 m nos restantes lados.

2- Admite-se ainda a instalação em solo urbanizado ou urbanizável de indústrias e armazéns no logradouro de prédios com habitação, quando:

a) Correspondam a parcelas de habitação já constituídas e não resultantes de operação de loteamento;

b) A construção a levar a efeito tenha um só piso não superior a 4 metros;

c) O seu afastamento em relação aos limites laterais do lote ou parcela não seja inferior a 5 metros, nem inferior a 8 metros da fachada mais próxima das construções vizinhas destinadas a habitação;

d) A sua área não seja superior a 30% da área total do lote ou parcela, com um máximo de 200 m²;

e) Disponham da área de estacionamento no interior do lote ou parcela considerada suficiente para o tipo de indústria a implantar;

f) O titular da indústria ou armazém seja o titular da habitação;

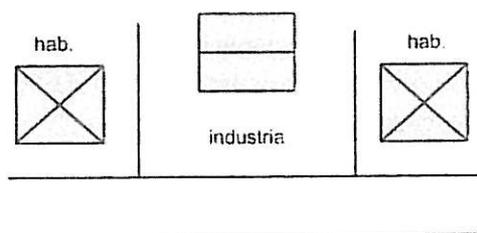
g) Respeitem a indústrias compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 9.º ou 11.º do presente Regulamento.

3- Nas restantes categorias de solo e sem prejuízo do definido no artigo 11.º, apenas é possível a aplicação das disposições nos números anteriores para unidades relacionadas com a actividade agrícola.

4- Nas situações de encosto já existentes em pelo menos 50% da empena a criar, os afastamentos laterais podem ser dispensados, com exceção do lado da frente.

Artigo 16.º

Neste artigo propõe-se a introdução de uma salvaguarda para a "não construção" de habitação posteriormente à indústria, ou seja, quando em solo urbano se pretender colocar indústria, automaticamente não haverá habitação nessa parcela. Note-se que o afastamento previsto para a indústria em prédio autónomo (e bem) é de 10m - mais que o habitual na habitação. Assim deixaria de ter sentido que mais tarde, aproveitando o artigo 15.º se viesse a colocar uma habitação na indústria, em desalinhamento com as habitações dos prédios confinantes. Outra questão relevante diz respeito ao encosto. Geralmente, em termos de segurança contra incêndios, esse encosto não é permitido, pelo que em edificações de raiz (sozinhas) não tem sentido permitir o encosto.



Assim:

Admitem-se edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos dos solos urbanizados ou urbanizáveis, desde que não possuam habitação e:

- a) Sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 9.º;
- b) A altura da fachada não ultrapasse no máximo os 7 metros;
- c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60% da área total do lote ou parcela;
- d) Seja assegurado o afastamento mínimo de 10 metros ao limite da frente do lote ou da parcela e 5m aos restantes lados;
- e) Seja garantida a correta inserção urbana, nomeadamente nos aspetos morfológicos;
- f) *eliminar*

Artigo 17.º

No ponto 2, alínea d), sub-alínea iii) devia ler-se:

iii) Para os restantes empreendimentos turísticos: o mais gravoso de legislação específica aplicável ou um lugar de estacionamento por cada 200m² de área bruta de construção;

Esta proposta permite salvaguardar os alojamentos locais e as casas de campo

Na alínea f) em vez de "casa" deveria estar "cada".

No ponto 7 não se poderá aceitar a segunda parte do parágrafo, visto que a aplicação do regime de excepção nem sempre decorrerá de uma intenção do titular de direito reais ou proprietário. Assim, o ponto 7 deveria ter a seguinte redacção:

7- O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio, a lotear, cedem gratuitamente ao domínio público as áreas destinadas à solução integrada de mobilidade e estacionamento público. Sempre que seja aplicado o regime de excepção, mencionado nas alíneas a) e b) do número anterior, procede-se ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

Artigo 22.º

No ponto 6, onde se lê: "..., no interior áreas de protecção, ficam condicionadas...", deveria ler-se: "..., no interior das áreas de protecção, estas, ficam condicionadas..."

Artigo 24.º

No ponto 3, onde se fala da apreciação, não é referido quem a deve fazer. Assim como no ponto 4 nada é dito sobre quem requer, a quem requer e em que condições. Acredito que haja legislação própria e uma entidade própria para estas situações. Seria agradável apresentá-la no artigo. Note-se que no ponto 5 aparece referência ao parecer do organismo de tutela responsável e não se percebe quem seja (DRAPN?, DRCN?)

Artigo 31.º

Alterar ponto 5, alínea a) e c). Parece haver confusão entre faixa de rodagem e faixa de rodagem com estacionamento. Recomenda-se a adopção do critério da Portaria n.º 1136/2001, anexo II (linha 2).

Perfil tipo $\geq 12\text{m}$.

Faixa de rodagem = 7,5m

Passeios = 2,25m + 1,0m (caldeiras)

Estacionamento = 2,25m

Artigo 33.º

No ponto 4 são apresentados os tipos de edificação não permitidas na Zona 2, mas não é estabelecida uma cota máxima para as restantes construções (mesmo que afectas ao próprio aeródromo).

Artigo 39.º

No ponto 1, alínea a), o valor do índice de utilização do solo é **extremamente baixo (5%)**. O PDM ainda em vigor dispõe de valores muito mais elevados (25%), pelo que, acredito, ser possível optar por uma solução de compromisso e deixar o IU nos 10% (0.10).

Já a imposição da alínea c) poderá conduzir a situações desagradáveis, nomeadamente no respeitante aos afastamentos e dimensão das vias públicas que, como sabemos, nas áreas agrícolas são geralmente inferiores a 4m (em extensões de vários km's) e muitas vezes não são públicas (caminhos de consortes, etc). Assim, o ponto 1 da alínea c) poderia ter a seguinte redacção:

c) Sejam cumpridas com as devidas adaptações as disposições construtivas definidas pelos artigos 11.º a 16.º;

Artigo 40.º

O artigo apresentado é, talvez, o maior atentado às alíneas b), e) e f) do artigo 2.º. Seja pela cultura enraizada nas populações, seja pela atratividade que as habitações proporcionam (em modelo quintinha), seja pelo potencial turístico (o turista de fim de semana). Note-se que não há um prejuízo para o concelho com a edificação de moradias fora do espaço urbano, antes pelo contrário, claramente ocorre um aumento de interesse em espaços agrícolas, aumenta a salvaguarda da floresta (protecção contra incêndios, sendo recomendável eliminar completamente o ponto 1 - as habitações em espaço florestal terão de cumprir necessariamente o artigo 11.º) e aumentam as transacções económicas ao nível do comércio local.

É importante referir que nos últimos anos, a dificuldade de construir fora do espaço urbano (e não estamos a discutir o direito que o cidadão possui - ou não - em fazê-lo), levou a que dezenas de pessoas tentassem, e geralmente conseguissem, enganar o sistema. Ora o modelo preconizado neste artigo vem tentar resolver o problema pelo lado errado, ou seja, introduzindo mais condicionantes e mais dificuldades - levando necessariamente a um aumento das ilegalidades e das tentativas de ludibriar as regras.

Pessoalmente considero muito mais aceitável permitir a construção de habitações, fora do espaço urbano, com limites e condicionantes menos gravosas, do que propor um artigo que funciona no modelo de vingança. Um edifício construído com enquadramento e qualidade tem menos impacto na paisagem que um edifício ilegal ou ilegalmente adaptado.

Mas, se estes argumentos não forem suficientes basta olhar para os regulamentos de PDM vizinhos e veremos critérios **muito menos** gravosos (muito, mas mesmo muito menos) para as populações, logo mais atrativos para os investidores, assim o artigo 40.º é **praticamente inaproveitável**, sendo recomendável uma alteração profunda.

Propõe-se o seguinte:

1 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais preexistentes, nas seguintes condições:

a) A altura da fachada dos edifícios não pode ultrapassar os 7 metros acima da cota de soleira e 3 metros abaixo da cota de soleira;

b) O Índice de impermeabilização do solo não pode exceder 7 % da área total da parcela com um limite de 350m²;

2 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, nos espaços agrícolas ou florestais desde que se trate de uma moradia unifamiliar e se verifique, cumulativamente, que:

- a) Cumpram o disposto no ponto 1 do artigo 12.º e artigo 13.º, relativos às condições de edificabilidade e forma e dimensão da parcela;
- b) Cumpram o disposto no artigo 11.º relativo às disposições de defesa contra incêndio;
- c) A altura da fachada dos edifícios máxima de 7 metros acima da cota de soleira e 3 metros abaixo da cota de soleira;
- d) A área da parcela não seja inferior a 5000m²;
- d) O Índice de utilização do solo (Iu) seja de 0,025 não podendo a área de impermeabilização ser superior a 350m²;
- e) O prédio seja servido por via, nas condições da alínea c) do artigo 12.º, com uma frente mínima de 20 metros de terreno;
- f) Se as construções ou ampliações de edifícios habitacionais se localizarem em RAN e não se destinarem a residência própria e permanente de agricultores, deverão observar o disposto na alínea c) do n.º 1, do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

Artigo 41.º

Por uma questão de enquadramento com as propostas anteriores e por considerar que no ponto 2 não estão salvaguardadas várias situações possíveis e que, o estabelecimento de um limite em percentagem não será o mais indicado (funciona geralmente mal) sugere-se a seguinte alteração à alínea c) do ponto 1 e ao ponto 2:

1- (...)

c) O índice de utilização do solo seja de 0,10 e a impermeabilização máxima de 15% da área total do prédio, nos espaços agrícolas, nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal e nos espaços florestais.

2- No caso de empreendimentos de turismo em espaço rural e de empreendimentos de turismo de habitação permite-se a ampliação e reabilitação das construções existentes, desde que se verifique, cumulativamente o seguinte:

- a) A sua ampliação seja no máximo 50% da área de construção do edifício existente ou até ao limite de 0,025 de Índice de Utilização do Solo;
- b) A altura da fachada não ultrapasse os 9 metros ou a existente, quando superior.
- c) A área de impermeabilização não seja superior a 400m².

Artigo 44.º

Não existe propriamente uma discordância com o presente artigo. Até pelo contrário. A verdade é que, como veremos mais à frente, a forma de definir estes espaços parece desadequada.

A definição dos espaços naturais aparece, por exemplo no POARC e já no PDM em vigor o município de Alljó conseguiu definir uma área superior à prevista no dito plano. Não que seja errado fazê-lo, mas apenas porque parece incompreensível misturar, por exemplo, agricultura com espaço natural - e poder-se-ia discutir bastante a terminologia, mas no fim esbarramos sempre nos limites entre natural e "humanizado". Veja-se como exemplo o regime previsto no artigo 46.º que, no ponto 1, alínea e) parece limitar o uso de qualquer produto químico, mesmo os geralmente usados na agricultura e na aliena g) permite construções para apoio à actividade agrícola. Então, temos ou não espaço natural?

A verdade é que sucessivos governos (salvo algumas situações excepcionais) foram prejudiciais à Região de Trás-os-Montes e Alto Douro (desculpem a minha insistência nesta nomenclatura) nas políticas e nos planos de nível superior, e não é compreensível que o município ainda agrave o prejuízo, sendo que não é apresentado um critério e uma definição uniformes e claros para a definição dos ditos espaços, nas áreas fora das previstas no POARC (nestas também não, mas infelizmente não podemos mexer nas asneiras dos outros). A delimitação dos espaços naturais deveria ocorrer a uma "escala" mais elevada, estudando-se o concelho de Norte a Sul na procura de verdadeiros valores a proteger (espécies animais ou vegetais, paisagens intocadas e de reconhecido valor, etc). Seria muito mais adequado prever a possibilidade de, durante a vigência do plano, a delimitação poder ser alterada consoante os resultados do estudo referido mantendo-se, obviamente, os espaços naturais definidos no POARC. Note-se que esta ideia já ocorre nos princípios definidores da REN.

Artigo 46.º

Na aliena f) do ponto 1 o critério nunca poderá ser exclusivamente de percentagem, já a alínea g) parece gerar incompatibilidade com a aliena f). Vejamos. Um proprietário decide ampliar um edifício de apoio agrícola com 100m², sito em terreno do espaço natural com 1000m². Legalmente poderá ampliar para os 130m². Ora se no terreno não existir qualquer edifício o artigo 39.º (na minha proposta que é o dobro da prevista) permite construir apenas 100m². O que levanta dúvidas de igualdade claras, já para não falar em situações de eventual abuso, ou tentativas de vir mais tarde a alegar a alínea f) para defender direitos de igualdade, etc..

Assim a aliena f), g) e h) deverão possuir a seguinte redacção, introduzindo-se um novo ponto (ponto 2):

f) Ampliação de edifícios em que sejam violados os limites fixados pelos artigos 39.º, 40.º e 41.º, consoante se tratem de edifícios de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal, habitacionais e empreendimentos turísticos de recreio e lazer, respectivamente;

g) Construção de novas edificações, excepto as previstas no artigo 39.º, 40.º e 41.º;

h) Construção e ampliação de unidades industriais.

2- Nas situações previstas na alínea f) do ponto anterior, e sem prejuízo da aplicação dos artigos 39.º, 40.º e 41.º, as habitações e os empreendimentos turísticos, de recreio e lazer, só poderão ser construídos em prédios com área mínima de dois hectares, sendo o índice de utilização do solo limitado a 0,015 e 0,05 respectivamente.

Artigo 50.º

No ponto 1, onde se lê "Os espaços centrais correspondem..." deveria ler-se "Os espaços centrais I correspondem..."

O prescrito no ponto 3 é repetição do artigo 14.º (ou quase), pelo que o ponto 3 não precisa de existir. Mantenho integralmente a opinião anterior.

Já no respeitante ao ponto 4 parece haver uma clara tentativa de aumentar bastante os índices de construção, relativamente ao actual PDM. Apesar de a minha tendência natural ser a da permissividade, entendo que nem tanto à terra nem tanto ao mar. A proposta apresentada parece preocupar-se tanto com espaços verdes que se estranha o aumento de índices, nomeadamente o índice de impermeabilização. Na actual versão o valor encontra-se nos 75% para parcelas até 500m² e +40% para parcelas acima de 500m². Já o índice de utilização do solo passa para 1.8, quando actualmente se encontra em 1.2. Nesta situação específica compreende-se o aumento, visto que na versão anterior, o índice de 1.2 não se aplicava às garagens e o actual de 1.8 aplicar-se à totalidade da área de construção, pelo que o resultado final é praticamente idêntico.

No seguimento do modelo que referi para o índice de impermeabilização, que parece muito mais sensato, proponho o seguinte:

4- As novas construções ou reconstruções bem como as obras de ampliação de edifícios respeitarão, na ausência de alinhamentos e alturas das fachadas definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas da frente urbana respetiva, designadamente:

a) Os alinhamentos dominantes, não podendo o índice de impermeabilização do Solo (Iimp), exceder 90% da área do prédio, para área(A) de prédios até 500m² e $450+35\% \times (A-500)$ para áreas superiores;

O ponto 5 é estranho. Pessoalmente não consigo conceber que numa operação de loteamento, em que o promotor é geralmente responsável pela urbanização, pelas cedências e algumas vezes responsável pelo pagamento de exorbitantes taxas, se limitem os índices a valores inferiores aos previstos na construção avulsa. Até poderei entender que o município prefira construção avulsa, mas isso não é razão para discriminar quem não o faz. Claro que, apesar de entender, pessoalmente jamais defenderia este modelo. Os loteamentos são instrumentos de planeamento que, quando bem utilizados, são uma mais-valia para o município e para a generalidade dos cidadãos, pelo que devem ser defendidos/protegidos e não atacados.

Nesse sentido os índices para loteamento (ponto 5) jamais poderão ser inferiores aos previstos no ponto 4.

Artigo 51.º

Este artigo merece algumas preocupações.

Na aliena d) deveria salvaguardar-se a possibilidade de não se respeitar a traça do edifício pré-existente. E porquê? Porque o edifício demolido poderá ser de valor arquitetónico irrelevante e dissonante com o

local, logo, a nova edificação tenderá a melhorar o aspecto global do espaço se não mantiver a traça original. Assim, proponho a seguinte alínea d):

d) Quando for autorizada a demolição de edifícios com reconhecido valor arquitetónico, deverá ser efetuado previamente um levantamento arquitetónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício pré-existente;

A alínea e) está em discordância com a lei geral, nomeadamente RJUE, e a sua aplicabilidade irá inviabilizar a ampliação da implantação, ou seja, os edifícios só poderão crescer em altura, o que, apesar de compreensível pode gerar problemas a quem possua prédios com área considerável já com construção edificada no limite de altura permitido (artigo 53.º). Entendo que um modelo de índices será sempre mais adequado que uma imposição cega de regras avulsas. Note-se que a não definição de qualquer índice abre a possibilidade para índices astronómicos.

A alínea f) é curiosa e poderá um dia ser causadora de problemas consideráveis aos agentes municipais (políticos ou não). Transcrevo a alínea para se perceber da gravidade da proposta:

f) Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;

Imagine-se que o proprietário de um edifício com algumas dezenas de anos e legal, se vê confrontado com a obrigação de demolir, por exemplo, um piso do seu edifício (ou um qualquer elemento), seja pela razão que for. Não só a situação roça a ilegalidade como parece inimaginável, podendo mesmo ser geradora de conflitos.

É ainda importante referir que, no seu todo, este artigo não segue o modelo dos anteriores/seguintes, o que é preocupante, pois não estabelece adequadamente os limites de construção.

Artigo 52.º

Veremos no artigo 57.º que a alínea d) está erradamente definida ou, em contrapartida, está o artigo 57.º mal definido.

Na alínea e) mantenho, integralmente as afirmações feitas no ponto 5 do artigo 50.º.

Artigo 53.º

Na alínea e) mantenho, integralmente as afirmações feitas no ponto 5 do artigo 50.º.

Artigo 54.º

Coloca-se a seguinte questão: Porque razão no ponto 2 o limite não é definido por um índice? Será que o estado não deve sujeitar-se às mesmas regras que os restantes cidadãos?

Artigo 57.º

No ponto 2, onde se lê artigos 69.º e 70.º, penso que se devia ler 71.º e 72.º

No ponto 3 existe um claro conflito com a alínea d) do artigo 52.º. Note-se que em várias áreas existe continuidade entre espaços residenciais de nível I e espaços residenciais de expansão de nível I. Ora, não tem sentido existirem índices diferentes, assim, ou o artigo 57.º está mal ou estará o artigo 52.º (na minha opinião o 52.º).

Artigo 58.º

O artigo 58.º apresenta os mesmos problemas do artigo 57.º. No ponto 2 deveria fazer referência aos artigos 71.º e 72.º e no ponto 3 deveria possuir índices idênticos ao artigo 53.º

Artigo 62.º

Mais uma vez se poderia debater a diferença entre espaço natural e espaço humanizado. Não tem sentido nem é de bom senso considerar um espaço agrícola (vinha ou outro) como um espaço natural ou equivalente. A pergunta a colocar deverá ser sempre: "Está humanizado ou não?" Se está, não é natural.

Artigo 63.º

No ponto 2, alínea b) apenas deveria existir um limite global de área bruta de construção. Não é razoável limitar percentualmente a ampliação, pois os "pequenos" ficam nitidamente prejudicados.

No ponto 3 levantam-se dúvidas de igualdade que, geralmente, me preocupam. O estado e toda a administração pública por arrasto tem sempre dois pesos e duas medidas. Entre ricos e pobres, protege o rico (a alínea b) é exemplo disso) e entre cidadão e estado, prejudica o cidadão. Ora, se há razões topográficas, paisagísticas e de enquadramento para não edificar nestes espaços, porque razão criar excepções que beneficiam o poder público? Entende-se a alínea a) visto que corresponde a redes geralmente enterradas mas, o resto, é mais uma forma encapotada de expropriação a baixo preço.

Artigo 65.º

No ponto 3, onde se lê "que permitam", deveria ler-se "que não permitam" (dupla negação para garantir o preceituado).

Artigo 67.º

Confesso que não percebo muito bem o artigo em causa. Ou melhor, não quero perceber. Mas do pouco que percebi consigo resumir duas coisas:

O município terá um programa de gestão urbanística anual que, das duas uma, ou nunca vai existir ou acarretará custos desnecessários;

O município terá um mecanismo para controlar o mercado de solos, o que, diga-se me parece perigoso, sabendo nós que as actuações da administração pública (em Portugal) têm pouca intervenção/interacção com o povo, logo são de carácter eminentemente político (favores, vinganças e outros actos pouco abonatórios da sociedade).

No capítulo seguinte apresento um pequeno excerto da minha opinião relativa a UOPG's e inerentemente aos critérios de perequação.

UOPG. UOPQuê? UOPorquê?

Há mais de uma década que se criaram os modelos das Unidades de Execução, assentes nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

A verdade é que nesta última década vários concelhos, através dos PDM's, delimitaram UOPG's e pré-planearam espaços urbanos, geralmente de expansão.

O PDM de Alijó, não será excepção, e como urbanizar tem custos e a administração pública não possui capacidade de investimento era necessário criar um modelo que permitisse, também aos privados, fazer esse investimento, sem "fugirem" da alçada da administração - como se geralmente fosse possível conciliar interesse público com interesse privado. Ora, com as UOPG's e com o respectivo regime de perequação, os municípios pensaram ter o problema resolvido. Primeiro porque, no caso de terem capacidade financeira podem recorrer ao princípio da imposição administrativa, por exemplo, expropriando para urbanizar e, segundo, recorrendo aos restantes modelos, garantindo a repartição dos custos de urbanização e dos eventuais benefícios (entre os proprietários dos terrenos envolvidos).

Visto desta forma, e resumidamente, até parece uma forma interessante de planear o "futuro" do território mas, a questão que se levanta é de importância vital. Porque razão este modelo tem uma taxa de execução tão baixa? Em várias UOPG's pelo país, e muitas ainda em tempos de "vacas gordas", a taxa de execução é tão somente 0%.

Muitas tentativas de resposta têm sido apresentadas, mas nenhuma tão simples e acertada como a de que este modelo não interessa aos investidores e não salvaguarda os interesses dos proprietários. Note-se que as maiores taxas de execução estão em unidades de execução promovidas directamente pela administração pública, ou seja, recorrendo a expropriações como forma de garantir a execução - e até estas têm taxas de execução reduzidas.

Possuindo a proposta de PDM 16 UOPG's é extremamente preocupante saber, de antemão, que as mesmas nunca verão a "luz do dia" (enquanto instrumentos de urbanização) e é ainda mais preocupante saber que, em algumas delas, nas áreas delimitadas, será **COMPLETAMENTE IMPOSSÍVEL CONSTRUIR**, por exemplo UOPG n.º1 (Perafita) e n.ºs 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 (todas da freguesia de Alijó). É exactamente este segundo grupo que levanta as questões mais prementes - são tão somente metade das UOPG's e representam o território da sede de concelho. Já alguém imaginou o que são anos de construção bloqueada na vila de Alijó até à realização dos planos de pormenor (PP's) previstos? E se os planos de pormenor nunca chegarem - muito provável, visto que o anterior PDM já previa vários PP's e em quase 20 anos nenhum viu a luz do dia? Será possível "sobreviver" 20 anos sem investimento na construção em plena sede de concelho?

A verdade é que as UOPG's são uma ideia com aplicabilidade duvidosa, logo uma péssima solução, ainda mais em altura de desinvestimento natural. De todas as UOPG's só as referentes às duas zonas industriais terão eventual aplicabilidade e deverão ser mantidas. Note-se que o facto das restantes serem eliminadas não impede, em primeiro lugar a expansão urbana, nem impede a existência de planos de pormenor (não é obrigatório ter UOPG para implementar PP's). Desta forma, se o município quiser gastar o dinheiro dos contribuintes em mais planos, fica à vontade de o fazer, mas sem criar constrangimentos no entretanto. Esta solução é claramente mais simples e **NÃO PÕE EM CAUSA A EXPANSÃO URBANA**.

Ainda assim, e compreendendo que é difícil mudar o sentido das coisas, exige-se, no mínimo, que em todas as UOPG's se garanta um procedimento de transição que permita construir até à implementação do PP, seguindo as regras do PDM para a classe de solo respectiva - até porque nas restantes UOPG's existe uma "Disciplina de ocupação transitória".

COMENTÁRIOS E PROPOSTAS PARA AS PEÇAS DESENHADAS

Nas propostas apresentadas em seguida não existe muitas vezes uma justificação técnica, mas apenas uma questão de enquadramento e justiça.

ALIJÓ



Espaços verdes sem qualquer justificação. A retirar.

Linha de água. Colocar 10m para cada lado de Espaços Verdes de Protecção e Salvaguarda.



Corrigir, visto que, além da creche, se sobrepõe a uma habitação unifamiliar.

Manta de retalhos (Espaços residenciais de nível I e Espaços residenciais de expansão de nível I). Ver comentários aos artigos 52.º e 57.º - índices diferentes entre vizinhos.



Espaço urbano desnecessário e exagerado.

Retirar. Sem qualquer justificação manter este espaço verde. Se houver intenção de criar uma "mancha verde", então ordenar correctamente (dá a sensação que a escolha não se baseia em critérios técnicos).



Definir espaços verdes e de utilização colectiva.

Alargar os espaços verdes para não ficar um "triângulo" de capacidade construtiva, perfeitamente desnecessário e desenquadrado.



Alargar o espaço urbano para enquadrar a edificação aqui existente. Tal como efectuado no local seguinte.



Retirar espaço verde e criar área de expansão.

FAVAIOS



Excessiva área urbana.

Compromisso. 006-LO/10 e 222-LO/09



Não há justificação para manter espaço verde, além de que ficaria em causa a continuidade "urbana". Assim, colocar como área de expansão.

Mondego



Não tem qualquer sentido manter estes espaços verdes de protecção e salvaguarda. Era importante garantir esta pequena expansão em Mondego.

Soutelinho



A incluir na área de expansão.

Desniveado em relação à estrada. Não deveria ser área de expansão.

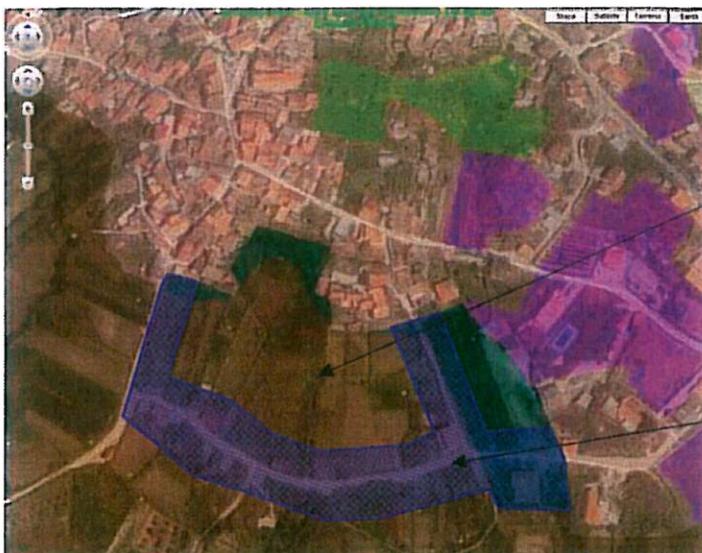
CASAL DE LOIVOS



Escarpa. Deverá ser colocada toda a área em Espaço Verde de Protecção e Salvaguarda.

Em contrapartida, esta pequena área poderá manter-se como espaço residencial de nível II.

CARLÃO



Esta área poderá/deverá ser incluída nos espaços verdes de enquadramento.

Esta área foi recentemente urbanizada (pela Junta de Freguesia ou Câmara), usando recursos dos contribuintes, pelo que não tem sentido manter fora do espaço urbanizável – até porque já existem habitações no local.



Área de difícil acesso, com topografia complicada e claramente pouco pertinente para ser considerada expansão. Recomenda-se Espaço verde de protecção e salvaguarda (ou enquadramento).

SANFINS DO DOURO



Área desnecessária de expansão. Deveria manter-se como a envolvente – Espaço cultural.

Cheires



Área desnecessária de expansão. Local desnivelado com a rua e sem sentido para urbanizar. Em contrapartida ver proposta seguinte.

Área a introduzir na expansão.



Área a introduzir na expansão que garante a continuidade do espaço urbano e enquadra a última habitação.

CASTEDO



Área desnivelada em relação à rua, pelo que devia ser espaço verde.

PINHÃO



Excesso de área urbana em locais com topografia desfavorável, ou com cota abaixo da via de acesso.

Assim como noutras freguesias, o espaço natural excede o previsto no POARC – ver comentários sobre espaços naturais feitos anteriormente.

VILAR DE MAÇADA



Incluir na área de expansão.

Sanradela

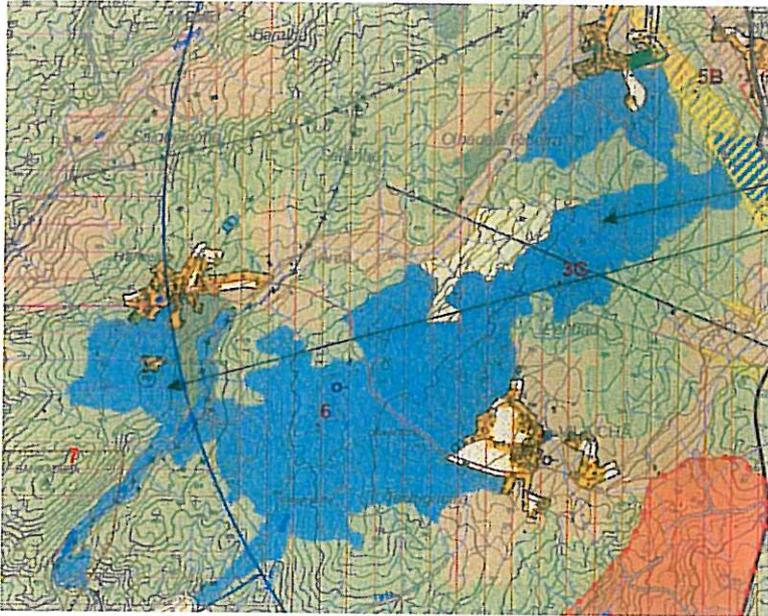


O espaço verde aqui apresentado existe para salvaguarda de uma linha de água. Compreender-se-á que a água não desaparece milagrosamente, pelo que o dito espaço verde continuaria para o outro lado da estrada. Note-se, também, que, talvez da imagem, a salvaguarda está “deslocada” relativamente à linha de água.

Esta área urbana não tem sentido. O desnível, relativamente à rua, é considerável.

Não será justo deixar estas habitações fora do espaço urbano – veja-se Fermestes.

Francelos



Espaço destinado a equipamento?

Se estiver previsto algum tipo de equipamento (campo de golfe, etc) tem sentido, caso contrário, acredito ser desnecessário.

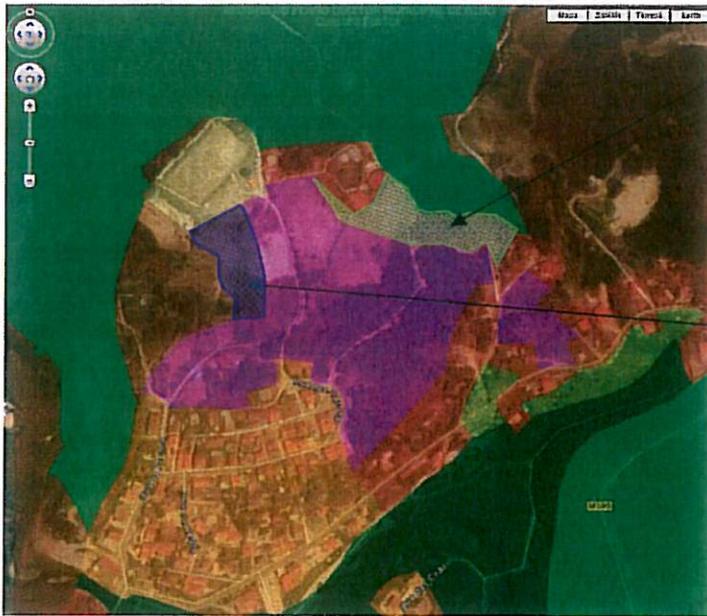
Falta identificar os espaços culturais de Francelos (Capelas).

VALE DE MENDIZ



Todo o lado esquerdo da estrada parece pouco adequado à construção, não invalidando o facto de que já existem algumas construções.

S. MAMEDE DE RIBATUA



Compreende-se a expansão. Diria até que é facilmente fundamentada, mas infelizmente, esta pequena área implica alterações ao sistema de abastecimento de água, devido à cota altimétrica, pelo que se recomenda espaço verde de enquadramento.

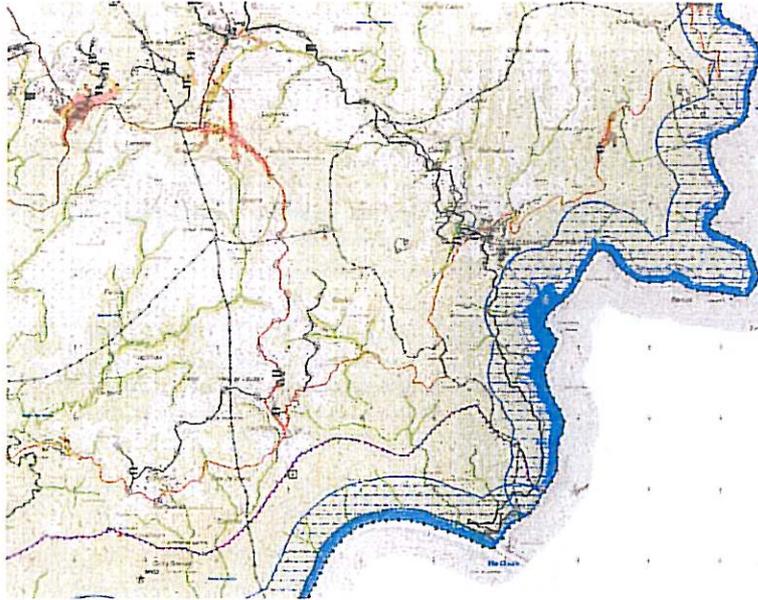
Introduzir na área de expansão. Tem bons acessos, instalações perto e existe há anos interesse em construir no local.



Escoamento de águas a preservar.

FONTE.

Área urbana desnecessária. Dificil acesso e pouco apropriada à construção.



Toda a área envolvente a S. Mamede e Castedo, voltadas para o Rio Tua estão exageradamente protegidas. Seja pela REN (usada como meio de expropriação e não de salvaguarda), seja pela definição de espaço natural (para lá do POARC e do bom senso).

Toda esta área tem um potencial turístico que não interessa desperdiçar e, bem vistas as coisas, depois da construção da barragem pode muito bem ser o futuro económico de ambas as freguesias. "Não se exagere nas limitações".

CONCLUSÃO

No início dos comentários referi que alguns dos objectivos do PDM seriam dificilmente cumpridos pela falta de estratégia e visão da proposta que se encontra em revisão:

- *Reforçar a capacidade de atracção e de polarização do concelho;*
- *Consolidar o papel e a importância económica do sector vitivinícola;*
- *Reforçar o turismo como uma atividade geradora de mais-valias;*

Nas propostas que fui apresentando, umas mais outras menos, tentei melhorar o cumprimento destes objectivos. No fundo, aproximei a minha visão do concelho de Alijó aos objectivos previstos e tentei o mais possível melhorar o resultado final do PDM.

Se pretendemos *reforçar a capacidade de atracção e de polarização do concelho* não o podemos fazer apenas à custa de áreas industriais. Sim, é meio caminho andado, mas basta ver a desertificação das muitas zonas industriais da região. As pessoas, e não só as empresas, devem sentir-se atraídas pelos locais, e para isso é necessário criar condições que se enquadrem nos seus desejos pessoais.

Se queremos *consolidar o papel e a importância económica do sector vitivinícola* não podemos complicar a instalação dos apoios agrícolas, e já agora, "nem só de vinho vive o homem do Douro" – há potencial agrícola e cinegético para muito mais.

Se esperamos *reforçar o turismo como uma atividade geradora de mais-valias*, não podemos esquecer que existe um turismo de fim de semana que interessa explorar. É o turista que não quer ficar no hotel ou na pensão e que prefere a própria quinta com casa, com agricultura à volta, com natureza própria – uma propriedade gerida à distância, que gera empregos na região e que garante a importação de moeda.

A verdade é que, apesar de todo o esforço, também a minha proposta fica aquém das necessidades. E isso ocorre porque não era possível em 30 dias refazer **completamente** a proposta apresentada, criando um documento novo, livre de preconceitos e grilhões desnecessários.

A proposta que veio a público vai gerar despesa desnecessária, com UOPG's e outros instrumentos sem aplicabilidade prática e, como sabemos, se falta dinheiro para o básico quando haverá para as "maravilhas" que nos apresentam? O PDM que ainda vigora falava em Planos e algumas maravilhas que nunca viram a luz do dia e o novo reforça e expande a ideia, como se vivêssemos ou viéssemos a viver em tempo de "vacas gordas". Há interesses escondidos? HÁ! Eu não tenho dúvidas.

Este é, também, um PDM de perseguição e vingança, que abusa da REN, dos Espaços Naturais e de todas as figuras possíveis para afastar as populações dos seus objectivos pessoais e da sua realidade cultural. Na última década, a construção ilegal, maioritariamente fora do espaço urbano, cresceu até ao ponto de se tornar incontrolável e problemática. Assim, em vez de solucionar o problema pela inclusão e pela percepção da realidade cultural, a proposta que nos é apresentada pretende resolver o problema reprimindo e perseguindo, numa espécie de vingança extemporânea. Mas, quando o povo viola sistematicamente a lei, a solução nunca é agravar as condicionantes, mas sim adaptar a lei ao povo. Porque, em Democracia, o povo é quem mais ordena (ou pelo menos devia ser).

Poder-se-ia referir, também, que o povo só enveredou por caminhos tortuosos porque a regulamentação não possuía caminhos legais suficientes. Note-se que o actual PDM deveria ter sido alterado há quase uma década, a mesma que nos levou aos caminhos errados. E essa responsabilidade não pode ser atribuída aos governados, mas a quem governa (seja a nível central, seja a nível local). O povo não erra, é conduzido. Fomos por onde nos mandaram ir, pelo que considero incorrecto pagarmos pelos erros dos outros.

Não deixar de referir que, ao longo do articulado, forem sendo encontrados tiques de altivez desnecessários. Discricionariedades que importa eliminar da administração, em prol da transparência e da igualdade.

Ao fim de tantos anos, teremos um novo PDM. Um que nascerá coxo e envelhecido, e que precisará de ser alterado no mesmo dia em que for publicado em Diário da República, pelo que, evitando o sucedido no actual, devíamos iniciar já um novo processo de revisão.

Esta é, tão-somente, a minha opinião pessoal.