



## PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA DA TOCHA (REVISÃO)

**DISCUSSÃO PÚBLICA**  
RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

ABRIL 2012

## 1. O ENQUADRAMENTO LEGAL DO PERÍODO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

A elaboração da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha ocorre num quadro legal enquadrado nas Políticas de Ordenamento do Território – Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 48/98, de 11 de agosto), regulamentado pelo DL nº 380/99, de 22 setembro, com a redação conferida pelo DL nº 53/2000, de 7 de abril, e pelo DL nº 310/2003, de 10 de dezembro e Decreto Lei nº 316/2007, de 19 de setembro e pelo Decreto Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro.

A legislação em vigor referente aos Planos Municipais de Ordenamento do Território considera um conjunto de princípios, um dos quais referente à participação, o qual pode ocorrer em diferentes momentos, formas e mecanismos ao longo do processo de elaboração dos planos. A sua consideração é enriquecedora do processo podendo, em determinadas circunstâncias, introduzir alterações e conduzir à mudança dos critérios de decisão neste domínio.

O direito à participação é consignado na legislação (Lei nº 83/95, de 31 de Agosto, Decreto Lei nº 380/99, de 22 de setembro, art. 6º, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 316/2007, de 19 de setembro e pelo Decreto Lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro), ocorrendo um dos seus momentos formais, em termos de ordenamento do território, e concretamente no que respeita à elaboração dos PMOT's, aquando do momento de **Discussão Pública**, conforme art. 77º do referido Decreto-Lei.

Através do Aviso nº 05/2012/VP, foi publicado no Diário da República nº 32, 2 série, de 14 de fevereiro, a deliberação da Câmara Municipal de Cantanhede do início do período de discussão pública.

Este período, no que concerne à Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha decorreu entre o dia 21 de fevereiro e 21 de março de 2012, estando a proposta do plano disponível para consulta na Câmara Municipal, Departamento de Urbanismo – Divisão de Ordenamento do Território, e através da Internet no endereço <http://sig.cm-cantanhede.pt/revpupt>.

O aviso de divulgação foi publicado nos seguintes órgãos de comunicação social:

- “Sol” – 23 de março;
- “As Beiras” – 17 de fevereiro;
- “Diário de Coimbra” – 17 de fevereiro;
- “Aurinegra” – 2 de março;

- “Boa Nova” – 8 de março.

## 2. AS PARTICIPAÇÕES

Durante o período formal de Discussão Pública deu entrada 1 (uma) observação apresentada por um munícipe.

A participação foi identificada por ordem de entrada, data, requerente e assunto, conforme o Quadro 1 a seguir apresentado.

**Quadro 1**

<b>Ordem de entrada</b>	<b>Data</b>	<b>Participante</b>	<b>Elementos fundamentais do plano</b>	<b>Assunto</b>
01	21-03-2012	WorldHotel, Investimentos Hoteleiros, Lda	Proposta de Zonamento - cêrcea	Aumento do nº de pisos, nomeadamente de 2 para 4 pisos, de acordo com o investimento económico que o empreendimento turístico acarreta.

É de realçar que a participação entregue aborda apenas questões de interesse privado/pessoal, requerendo o participante aumento do número de pisos e sequente aumento da capacidade construtiva, de forma a ser viável financeiramente o investimento que o empreendimento turístico acarreta. Considera o investidor que só com o aumento do hotel a rentabilidade do mesmo fica assegurada.

De forma a divulgar o mais possível o projecto do plano, com o objectivo de aumentar o apelo à participação, foi criada e disponibilizada na Internet uma página própria que permitia, para além de consultar o plano proposto, fazer o “download” do impresso criado para a entrega das reclamações, observações ou pedidos de esclarecimento. De realçar que este meio não serviu de suporte a nenhuma participação.

De referir, ainda, que o “diálogo” foi constante ao longo de todo o processo de elaboração da Revisão do Plano de Urbanização, tendo os serviços esclarecido quaisquer dúvidas levantadas pelos particulares e sustentado a proposta adoptada perante as entidades externas que se pronunciaram ao longo da elaboração do plano.

## 3. A RESPOSTA: ANÁLISE E AVALIAÇÃO

De acordo com o quadro legal atrás referido, nomeadamente no que se refere ao DL nº 380/99, de 22 setembro, com a redacção conferida pelo DL n.º 53/2000, de 7 de abril, DL n.º 310/2003, de 10 de dezembro e pelo Decreto-lei nº 46/2009, de 20 de fevereiro, artigo 77º, pontos 7, 8 e 10, deverá a

Câmara Municipal ponderar todas as participações, respondendo fundamentadamente às mesmas, nas circunstâncias referidas na lei.

Sendo o turismo uma atividade económica fundamental para o desenvolvimento do concelho e da região, e sendo a Praia da Tocha um local de veraneio estratégico no ordenamento turístico do litoral centro, pretendeu a Câmara Municipal de Cantanhede com a proposta de Revisão do PU da Praia da Tocha criar condições para o aumento da oferta de alojamento/habitação, incrementando a atividade turística, através da previsão de construção de um estabelecimento hoteleiro com projeto já aprovado.

A planta de zonamento da proposta do Plano de Urbanização, tem uma zona classificada especificamente como:

- Empreendimento Turístico (T) – Estabelecimento Hoteleiro.

Esta área destina-se fundamentalmente à atividade hoteleira e animação turística. A localização desta zona é particularmente privilegiada dada a sua proximidade à praia permitindo a construção de uma unidade turística com acesso privilegiado à praia. O Índice de ocupação é de 0.30, o Índice de Utilização é de 0.50 e o nº de pisos é de 2.

A proposta está de acordo com o projeto aprovado pela autarquia, conjugados com os pareceres emitidos pelo Turismo de Portugal e CCDRC.

No âmbito do processo de aprovação da proposta de Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, o Turismo de Portugal, o ICNB (Instituto de Conservação da Natureza e da Biodiversidade), a ANPC (Autoridade Nacional de Proteção Civil), a ARHC (Administração da Região Hidrográfica do Centro), a Autoridade Florestal Nacional (AFN) e a CCDRC, entre outras entidades, pronunciaram-se à proposta do PU, que contempla o Hotel nas condições supra referidas. Evidencia-se até a posição da ARHC que manifestou a preocupação da construção do Hotel numa zona com cotas muito baixas, que poderão no futuro facilitar situações de galgamento do mar face à forte dinâmica de erosão costeira que se tem vindo a sentir. A entidade deixou expresso que só não se opunha à construção do hotel, uma vez que se tratava de uma operação já licenciada, conforme se pode ler na ata da Conferência de Serviços realizada a 31 de março de 2011.

O processo de Revisão do PU da Praia da Tocha já se encontra na Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional, para publicação final da carta da Reserva Ecológica do concelho de Cantanhede.

Caso a alteração pretendida fosse aceite, colocaria em causa todo o processo de aprovação do Plano de Urbanização, que teria que ser novamente sujeito a avaliação por parte das competentes entidades.

Por outro lado, considera-se que, tecnicamente a solução desde sempre defendida é a que está correta, uma vez que está integrada no contexto urbano envolvente, quer no que concerne ao edificado quer na paisagem envolvente. Qualquer alteração no nº de pisos, vai criar um impacte negativo com a envolvente, pois trata-se de uma implantação com uma significativa ocupação do solo, que passaria a funcionar como uma barreira entre o existente e a duna.

Os objetivos estipulados aquando a decisão de elaborar o plano passaram por dinamizar a Praia da Tocha de uma forma equilibrada, sustentada com a natureza e com as pré existências, projetando para esta zona de veraneio e lazer, um aglomerado urbano de excelência, conjugando determinadas infraestruturas e equipamentos, que permitam o reconhecimento da Praia da Tocha como área turística de nível nacional.

Porém, de forma a que se consiga alcançar o mesmo, todos os projetos que sejam incrementados para a Praia da Tocha, terão que ser devidamente enquadrados na escala e imagem urbana. Considera-se que a proposta do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, como está, responde na íntegra a este desafio.

#### **4. ALTERAÇÕES AO PLANO POR FORÇA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA**

Após análise da observação identificada como 01 conclui-se que esta situação não beneficia a proposta do plano e tendo em conta os objetivos que presidiram à elaboração do plano, considerou-se que este não devia sofrer nenhuma alteração, pelo que:

- a observação apresentada pelo munícipe não deverá ser atendida;
- o teor da decisão deverá ser comunicada ao munícipe;
- a proposta do plano não sofreu nenhuma alteração.