



PLANO DE PORMENOR DO ESPARTAL

Relatório de Ponderação da Discussão Pública

Câmara Municipal de Aljezur

Outubro de 2009



1. INTRODUÇÃO

A participação pública na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território decorre do princípio de participação consagrado do artigo 5.º da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (LBOTU) e encontra-se regulada no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Em regra, a discussão pública dos planos municipais de ordenamento do território ocorre em dois períodos distintos: o período de participação preventiva e o período de participação pública (sucessiva).

O período de participação preventiva do Plano de Pormenor do Espartal decorreu em Julho de 2008, tendo o período de participação pública decorrido em Setembro de 2009.

A abertura do período de discussão pública foi realizada, mediante deliberação da câmara municipal, através do Aviso da Câmara Municipal de Aljezur n.º 15019/2009, de 25 de Agosto, publicado em 19 de Agosto de 2009 no Diário da República e divulgado através da comunicação social e da respectiva página da Internet, tendo tido a duração de 22 dias úteis, contados depois de decorridos cinco dias da publicação do citado aviso.

Estiveram disponíveis para consulta pública todos os elementos que constituem a proposta de plano, nomeadamente:

- Peças Escritas: Relatório, Projecto de Regulamento, Relatório sobre a Recolha de Dados Acústicos, Programa de Execução e Plano de Financiamento, Fichas de Identificação do Cadastro Original, Fichas de Identificação dos Novos Prédios, Quadro de Transformação Fundiária, Relatório com a Indicação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas em Vigor, Quadro de Cedências ao Domínio Municipal;
- Peças Desenhadas: Quadro-Síntese Anexo, Carta de Enquadramento Local, Planta de Cadastro Original, Levantamento Fotográfico, Extracto do PSRN2000 – PTCON0012, Extracto do PSRN2000 – PTZPE0015, Extracto do PROT_Algarve - Modelo Territorial Proposto, Extracto do PROT_Algarve - Unidades e Sub Unidades Territoriais, Extracto do PROT_Algarve - Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental, Extracto do PROT_Algarve - Unidades Ecológicas, Extracto da Planta de Condicionantes do PDM_Aljezur, Extracto da Planta de Ordenamento do PDM_Aljezur, Planta de Situação Existente, Planta de Administração Urbanística, Planta da Operação de Transformação Fundiária, Planta de Modelação de Terreno Proposta (Amarelos/Encarnados), Planta de Implantação, Planta de Apresentação, Perfis Longitudinais das Vias Propostas, Planta de



Condicionantes, Planta de Classificação do Uso do Solo, Planta de Cedências ao Domínio Municipal, Planta de Infra-estruturas – Rede de Águas Pluviais e Águas Residuais Domésticas, Planta de Infra-estruturas – Rede de Abastecimento de Águas, Planta de Infra-estruturas – Rede de Iluminação Pública, Planta de Infra-estruturas – Rede de Abastecimento de Energia Eléctrica, Planta de Unidades de Execução, Cartas das Zonas Mistas e Sensíveis.

Estiveram ainda disponíveis para consulta pública o contrato de planeamento, o relatório ambiental, a acta da conferência decisória, o documento contendo os resultados da concertação e os seguintes pareceres:

- Parecer do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional;
- Parecer da EDP-Distribuição (Direcção de Redes e Clientes Sul);
- Parecer do Turismo de Portugal;
- Parecer do Instituto Geográfico Português.

O presente relatório (i) apresenta os critérios de análise e ponderação das 17 participações recepcionadas (embora os participantes sejam apenas 16, tal como resulta do Quadro do Anexo I), (ii) procede à ponderação das 17 participações em causa e (iii) procede a uma compilação geral das alterações a introduzir no PPE em resultado da apreciação favorável, ou parcialmente favorável das mesmas.

O Anexo I corresponde ao quadro onde se encontram sistematizadas todas as participações.

No decurso do período de discussão pública, a câmara municipal ponderou as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, tendo produzido respostas fundamentadas perante aqueles que invocaram, designadamente:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A incompatibilidade com planos, programas e projectos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A eventual lesão de direitos subjectivos.

As respostas referidas no parágrafo anterior foram comunicadas por escrito aos interessados.



Independentemente do disposto na lei, a Câmara Municipal decidiu que todas as participações com conteúdo legível serão objecto de resposta, ainda que apenas estejam em causa meros esclarecimentos ou simples clarificações.

Sempre que se revelou necessário ou conveniente, a câmara municipal promoveu o esclarecimento directo dos interessados, designadamente através dos seus próprios técnicos.

Findo o período de discussão pública, a câmara municipal ponderou e divulgou, designadamente através da comunicação social e da respectiva página da Internet, os respectivos resultados através da elaboração do presente Relatório de Ponderação e elaborou a versão final da proposta do PPE a submeter à apreciação da Assembleia Municipal de Aljezur, em reunião pública.



2. ESTABELECIMENTO DE CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO

Foram recebidas 17 participações (embora, tal como referimos supra, referentes a 16 participantes), as quais foram analisadas individualmente e encontram-se sistematizadas no Quadro do Anexo 1.

A análise detalhada de todas as participações recepcionadas permitiu identificar o conjunto das diversas questões abordadas nas mesmas, tendo sido verificado que, em alguns casos, existem questões comuns a diversas participações.

Os critérios de ponderação estabelecidos baseiam-se na agregação por tipos das várias questões abordadas e serão objecto de ponderação no âmbito do presente relatório.

Assim sendo, as diversas participações foram agrupadas nos seguintes grupos:

Grupo A - Participações relacionadas com pedidos de esclarecimento: este grupo integra as participações que apenas solicitam esclarecimento e que não requerem alterações a elementos do PPE.

Grupo B - Participações relacionadas com questões jurídicas: este grupo integra três tipos de participações:

- **B1** - As participações que identificam **desconformidades com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;**
- **B2** - As participações que identificam **desconformidades com disposições legais e regulamentares aplicáveis;**
- **B3** - As participações que invocam a **eventual lesão de direitos subjectivos.**

Grupo C - Participações relacionadas com outras questões: este grupo integra as participações que identificam questões que não se enquadram nos outros grupos, designadamente, questões de ordem técnica.

Grupo D - Participações que contêm propostas de execução: este grupo integra as participações que identificam e sugerem propostas de execução do plano.



3. PONDERAÇÃO – ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

3.1. Grupo A – Esclarecimentos/Comentários

No que respeita a este Grupo A, não existe qualquer obrigatoriedade de resposta por parte da Câmara Municipal de Aljezur. Sem prejuízo do atrás referido, a Câmara Municipal de Aljezur optou por responder a todas as participações que se prendem com solicitação de esclarecimentos (embora não se trate de avaliar a sua aceitação ou não).

Pedido de esclarecimento	Referido na participação n.º	Resposta
1. Âmbito dos encargos das obras de urbanização do PPE. Aplicação ao Lote A15	3 (ponto 1)	A proposta do regulamento do PPE prevê unicamente a aplicação da perequação compensatória na Unidade de Execução 2 (área onde se irá concretizar a transferência de aproveitamento urbanístico). Tendo em consideração a localização do lote em questão (lote A15), o interessado não terá de suportar qualquer custo adicional com a realização das obras de urbanização previstas no PPE.
2. Processo de execução e de pagamento das obras de urbanização	3 (ponto 3)	Relativamente a esta questão, pensamos que pelo facto de o interessado não se encontrar abrangido pelos custos adicionais com a realização das obras previstas no PPE, a resposta a este pedido de esclarecimento ficará prejudicada.
3. Acto de interdição de se construir na Urbanização do Espartal	3 (ponto 5)	Relativamente a esta questão não resulta claro da pronúncia do interessado o âmbito da mesma, razão pela qual a sua resposta ficará prejudicada. O PPE destina-se precisamente a voltar a permitir a construção na sua área de intervenção ultrapassando a interdição que actualmente decorre da acção judicial que se encontra pendente sobre a Urbanização do Espartal.
4. Se existe alguma lei da república que permita que o lote D25 passe para a posse duma empresa privada por expropriação por utilidade pública	2 (ponto 7 e 8)	A proposta de PPE não pretende permitir que o lote D25 passe para a posse duma empresa privada por expropriação por utilidade pública, conforme, aliás, decorre do disposto nos artigos 19.º, 20.º e 21.º da proposta de regulamento do PPE que resultam da aplicação directa dos artigos 118.º e seguintes e 135.º e seguintes do RJGT. Foi neste contexto, que a proposta de PPE optou por garantir a protecção dos direitos adquiridos dos particulares titulares do direito de propriedade dos terrenos localizados junto à Ribeira de Aljezur através da consagração do mecanismo de transferência de

		<p>aproveitamento urbanístico, combinado com a realização de uma ou várias operações de reparcelamento. A transferência do aproveitamento urbanístico não acarreta a perda da titularidade do direito abstracto de construção dos particulares de parcelas (“lotes”) localizados na faixa de protecção à Ribeira de Aljezur, mas implica a respectiva concretização noutra local, nos termos definidos no PPE, a pormenorizar em instrumento contratual adequado para o efeito, em sede de execução do plano.</p> <p>Assim, esta transferência será concretizada no âmbito da execução do PPE, em estrita observância do princípio da distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, expressamente previsto no PPE.</p> <p>Não faz, pois, qualquer sentido a afirmação de que o PPE permitirá que o lote D25 passe para a posse dum empresa privada por expropriação por utilidade pública, uma vez que o promotor originário dos loteamentos do Espartal ficará obrigada a compensar, em espécie ou em numerário, os restantes proprietários pelos benefícios que lhe advirão da execução do disposto no PPE.</p> <p>Sublinha-se que a proprietária do “lote D25” tem o direito inequívoco à transferência do aproveitamento urbanístico do seu terreno para o interior da Unidade de Execução 2, tendo a Câmara Municipal de Aljezur, após a ponderação das diversas pronúncias apresentadas no âmbito do período de discussão pública do PPE, e com vista a desfazer qualquer dúvida que pudesse subsistir no futuro, optado por desenvolver a regulação da matéria relativa à execução do plano, no sentido de permitir o maior número de acordos possível. Aponta-se, designadamente, a elaboração de um quadro referente à transferência de aproveitamento urbanístico, especificando as parcelas (“lotes”) originárias e os índices urbanísticos que lhes eram aplicáveis por força do disposto nos antigos alvarás da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84 e n.º 1/88, bem como a integração no “quadro de transformação fundiária” de uma referência expressa aos mesmos lotes (inclusivamente ao “lote D25”).</p> <p>Apenas em última <i>ratio</i>, e na impossibilidade de se alcançar os acordos desejados no âmbito da fase de execução do PPE, se recorrerá ao sistema de imposição administrativa previsto no artigo 124.º do RJGT e à expropriação, enquanto instrumento de execução do plano.</p>
--	--	--

Plano de Pormenor do Espartal

		Em síntese, pretende-se que, preferencialmente, o PPE seja executado através da obtenção, no âmbito do sistema de cooperação previsto no artigo 123.º do RJIGT, de um consenso alargado e justo entre todos os particulares por ele abrangidos, principalmente entre aqueles que serão afectados pelas medidas restritivas nele preconizadas para a faixa de protecção da Ribeira de Aljezur. O recurso ao sistema de imposição administrativa só, pois, lugar se não for, de todo, possível executar o plano no âmbito do sistema de cooperação.
--	--	---

3.2. Grupo B - Questões Jurídicas

3.2.1. Participações que identificam **desconformidades com outros instrumentos de gestão territorial eficazes (B1)**

Questões a ponderar:	Referido na participação n.º:	Fundamentos da ponderação:
1. Irrelevância do POPNSACV e do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 na área de intervenção do Plano de Pormenor do Espartal (“PPE”)	13 (notas sobre o plano - Ponto 3)	<p>O Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (“POPNSACV”), que foi aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro e posteriormente alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/99, de 15 de Junho, encontra-se presentemente parcialmente suspenso, encontrando-se em curso o seu procedimento de revisão (vd. Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro e Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/2001, de 28 de Dezembro).</p> <p>Tendo em consideração a sua suspensão, foram adoptadas, por via da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, medidas preventivas que interditaram ou condicionaram a realização de acções que possam pôr em causa a viabilidade da execução do referido plano e que abrangem directamente (n.º 1 da referida Resolução do Conselho de Ministros) a área de intervenção do PPE.</p> <p>Com vista a articular a revisão do POPNSACV com a estratégia municipal do território do município de Aljezur, foi celebrado, em 28 de Março de 2008, um Memorando de Entendimento entre o Município de Aljezur e o Ministério do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.</p>

Plano de Pormenor do Espartal

		<p>Do exposto resulta claro que a área de incidência do POPNSACV abrange a zona do Espartal e consequentemente a área de intervenção do PPE.</p> <p>Será ainda importante ter em consideração que, nos termos do previsto no n.º 3 do art. 42.º do RJIGT, o POPNSACV, enquanto plano de ordenamento de uma área protegida (Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina) é um plano especial de ordenamento do território.</p> <p>Por sua vez, o Plano Sectorial da Rede Natura 2000, foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º115-A/2008, de 21 de Julho.</p> <p>A área de intervenção do PPE, particularmente a faixa próxima à Ribeira de Aljezur, encontra-se parcialmente abrangida pela Rede Natura 2000 (sítios de importância comunitária e zonas de protecção especial da Rede Natura 2000 - PTZPE0015 – Costa Sudoeste e PTCON0012 – Costa Sudoeste).</p> <p>Do exposto resulta mais uma vez claro que a área de incidência do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 abrange a zona do Espartal e consequentemente a área de intervenção do PPE.</p> <p>Será ainda importante ter em consideração que, nos termos do previsto no art. 35.º do RJIGT, o Plano Sectorial da Rede Natura 2000 é um plano sectorial de ordenamento do território.</p> <p>Assim, e tal como já afirmado anteriormente, resulta claro que tanto o POPNSACV como o Plano Sectorial da Rede Natura 2000 abrangem a área de intervenção do PPE, tendo por isso ambos de ser tidos em consideração no processo de elaboração do mesmo.</p> <p>Mais, não só a área de intervenção do PPE é uma área “sobre a qual as regras constantes nestes dois planos [POPNSACV e Plano Sectorial da Rede Natura 2000] incidem“, como o próprio PPE, enquanto plano municipal de ordenamento do território e nos termos do disposto no art. 24.º do RJIGT, terá de “submeter-se” ao disposto no POPNSACV e no Plano Sectorial da Rede Natura 2000.</p> <p>Nos termos do disposto no n.º 1 do art. 102.º do RJIGT, “São nulos os planos elaborados e aprovados em violação de qualquer instrumento de gestão territorial com o qual devessem ser compatíveis ou conformes”. Nestes termos, caso no processo de elaboração do PPE, não fosse tido em consideração o disposto no POPNSACV e no Plano Sectorial da Rede Natura 2000, como sugerido pelo interessado na pronúncia ora em apreço, este plano seria nulo nos termos do artigo acima</p>
--	--	---

Plano de Pormenor do Espartal

		referido.
--	--	-----------

3.2.2. Participações que identificam **desconformidades com disposições legais e regulamentares aplicáveis (B2)**

Questões a ponderar	Referido na participação n.º	Fundamentos da ponderação
1. Exclusão dos lotes D20 e D21 da categoria de espaço urbanizado do PPE e existência de uma autorização de construção válida	4 (ponto 5 e 6), 9 (ponto 6)	<p>No que respeita à <u>integração dos lotes em questão em zona <i>non aedificandi</i></u> cabe reiterar que tal integração foi efectivamente determinada pelo Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional (“MAOTDR”) nas reuniões de concertação realizadas entre esta entidade e o Município de Aljezur ao longo da elaboração da proposta do PPE.</p> <p>Na realidade, tendo em conta que os lotes em questão confinam com arruamentos e não se encontram construídos, o MAOTDR determinou a respectiva manutenção na REN, determinando consequentemente que essa área deveria corresponder a uma zona <i>non aedificandi</i> de protecção à Ribeira de Aljezur.</p> <p>Cabe ainda ter presente que a manutenção dos lotes em questão na REN e, paralelamente, na zona <i>non aedificandi</i> do PPE, foi determinada pelo MAOTDR no contexto da respectiva articulação com o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (“POPNSACV”), com fundamento no “<i>cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis</i>” referentes, não só à REN, mas também à necessária articulação entre o procedimento de elaboração do PPE e o procedimento de revisão do POPNSACV, cujos fins se pretende salvaguardar através das medidas preventivas do Espartal.</p> <p>No que se refere à “<u>existência de uma autorização de construção válida</u>” esta Câmara Municipal atesta a existência da mesma.</p>
2. Omissão do direito de transferência urbanística e suposta ilegalidade dos artigos 19.º,	4 (pontos 8 a 12), 7 (pontos 4 a 7), 8 (pontos 4 a 7), 9 (pontos 8 a 12), 11	Na execução do PPE serão estritamente observadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis ao caso concreto, mormente aquelas referentes à perequação compensatória e ao reparcelamento, sendo desnecessária a repetição no PPE do teor de tais normas, por as mesmas já se encontrarem vertidas noutros

Plano de Pormenor do Espartal

<p>20.º e 21.º da proposta de regulamento do PPE</p>	<p>(ponto 1 a 3,) 13 (Notas sobre o plano - ponto 4), 17 (ponto 1)</p>	<p>diplomas, designadamente no RJIGT.</p> <p>Na realidade, os artigos 19.º, 20.º e 21.º da proposta de regulamento do PPE resultam da aplicação directa dos artigos 118.º e seguintes e 135.º e seguintes do RJIGT, que regulam a programação e sistemas de execução dos planos e a aplicação do princípio de perequação compensatória.</p> <p>Foi neste contexto, que a proposta de PPE optou por garantir a protecção dos direitos adquiridos dos particulares titulares do direito de propriedade dos terrenos localizados junto à Ribeira de Aljezur através da consagração do mecanismo de transferência de aproveitamento urbanístico, combinado com a realização de uma ou várias operações de reparcelamento. A transferência do aproveitamento urbanístico não acarreta a perda da titularidade do direito abstracto de construção dos particulares de parcelas (“lotes”) localizados na faixa de protecção à Ribeira de Aljezur, mas implica a respectiva concretização noutra local, nos termos definidos no PPE, a pormenorizar em instrumento contratual adequado para o efeito, em sede de execução do plano. Assim, esta transferência será concretizada no âmbito da execução do PPE, em estrita observância do princípio da distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, expressamente previstos no PPE.</p> <p>No que se refere aos proprietários dos lotes em questão, estes têm o direito inequívoco à transferência do aproveitamento urbanístico do seu terreno para o interior da Unidade de Execução 2, tendo a Câmara Municipal de Aljezur, após a ponderação das diversas pronúncias apresentadas no âmbito do período de discussão pública do PPE, e com vista a desfazer qualquer dúvida que pudesse subsistir no futuro, optado por desenvolver a regulação da matéria relativa à execução do plano, no sentido de permitir o maior número de acordos possível.</p> <p>Aponta-se, designadamente, a elaboração de um quadro referente à transferência de aproveitamento urbanístico, especificando as parcelas (“lotes”) originárias e os índices de uso, ocupação e transformação do solo que lhes eram aplicáveis por força do disposto nos antigos alvarás da Câmara Municipal de Aljezur n.º 1/84 e n.º 1/88, bem como a integração no “<i>quadro de transformação fundiária</i>” de uma referência expressa aos mesmos lotes..</p>
---	--	--

<p>3. Desconformidade do PPE com o disposto nos números 2, 3 e 4 do artigo 92º-B do RJIGT</p>	<p>4 (ponto 13), 7 (ponto 9), 8 (ponto 9), 9 (ponto 13), 16 (ponto 3)</p>	<p>O artigo 92.º -B do RJIGT é de aplicação supletiva prevalecendo sobre o mesmo o disposto em plano de pormenor. Com efeito, segundo o n.º 1 deste artigo “<i>sempre que outra solução não resulte do plano de pormenor</i>”, a emissão da respectiva certidão depende do prévio pagamento da taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas (esta, “<i>apenas nos casos em que o plano de pormenor não preveja a realização de obras de urbanização</i>”) e das compensações legalmente devidas, em termos pormenorizados nos respectivos números 3 e 4.</p> <p>Ora, considerando que, aquando da emissão dos alvarás n.º 1/84 e n.º 1/88, todas as taxas devidas pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas foram integralmente liquidadas pelo promotor, bem como que todas as cedências foram oportunamente realizadas, foi estabelecido pela Câmara Municipal de Aljezur que não será devida nenhuma taxa ou compensação adicional no âmbito da emissão da certidão do plano. Para que não restem dúvidas nesta matéria sobre esta matéria, a mesma passou a constar do regulamento do PPE.</p>
<p>4. Desconformidade das fichas de caracterização dos novos prédios com o disposto na alínea d) do n.º 3 do art. 92.º do RJIGT e alegado incumprimento do disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio</p>	<p>1, (ponto 4.6.), 4 (ponto 22), 7 (ponto 18), 8 (ponto 18), 9 (ponto 22, 23 e 24), 16 (ponto 5 e 6)</p>	<p>A Câmara Municipal de Aljezur irá integrar nas fichas de caracterização dos novos prédios todos os elementos referidos na alínea d) do n.º 3 do artigo 92.º do RJIGT.</p> <p>O procedimento de elaboração do PPE não se encontra abrangido pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio. De acordo com o disposto no artigo 6º deste diploma, os procedimentos relativos aos planos de pormenor com incidência no território do Algarve cujas propostas tenham sido apresentadas, à data da entrada em vigor do diploma em apreço, junto da CCDRA para efeitos de realização de conferência de serviços não se encontram abrangidos pelo disposto no mesmo. Ora, o Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, entrou em vigor no dia 30 de Maio de 2009, tendo a proposta do PPE sido apresentada junto da CCDRA em data muito anterior a esta.</p>
<p>5. Desconformidade do regulamento do PPE com o previsto no RJIGT sobre efeitos registrais do PPE</p>	<p>1 (ponto 8), 4 (ponto 23), 7 (ponto 19), 8 (ponto 19), 9 (ponto 26) e 11 (ponto 8), 16 (ponto 11)</p>	<p>O disposto no n.º 1 do artigo 16.º da proposta de regulamento do PPE corresponde ao disposto no n.º 1 do artigo 92.º-A do RJIGT e tem carácter meramente pedagógico, com vista a alertar para a eficácia registral do mesmo, não dispensando o cumprimento do disposto no RJIGT. Não obstante, a Câmara Municipal de Aljezur irá reformular o respectivo conteúdo, com vista a tornar</p>

Plano de Pormenor do Espartal

		<p>mais clara tal correspondência.</p> <p>No que respeita à alegada necessidade de “referência aos artigos 92º-A, 92º-B, 131.º e 133.º do RJIGT” na proposta de regulamento do PPE, não se vislumbra que a mesma tenha qualquer utilidade pedagógica neste caso.</p>
<p>6. Transferência ilegal dos direitos de construção da interessada para a Algarve Dois</p>	<p>11 (ponto 5)</p>	<p>O PPE não pretende transferir exclusivamente “a favor da Algarve Dois, Lda.”, os direitos de construção referentes à parcela (“lote”) propriedade da interessada, mas pretende sim garantir a protecção dos direitos adquiridos dos particulares titulares do direito de propriedade dos terrenos localizados junto à Ribeira de Aljezur através da consagração do mecanismo de transferência de aproveitamento urbanístico, combinado com a realização de uma ou várias operações de reparcelamento.</p> <p>O (s) reparcelamento(s) previsto(s) no PPE consubstancia(m) uma autêntica operação de loteamento, regulada pelo direito público e realizada mediante o comum acordo das partes envolvidas. Acresce que, neste caso, o(s) mesmo(s) servem o propósito de executar um plano de pormenor cuja elaboração se encontra enquadrada por um Memorando de Entendimento celebrado entre o Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o Município de Aljezur e que visa precisamente ir ao encontro dos interesses do Estado, nomeadamente da prossecução do correcto ordenamento do território nacional.</p> <p>A qualquer transferência de aproveitamento urbanístico, concretizada em sede de execução do PPE, será efectuada em estrita observância do princípio da distribuição perequativa dos benefícios e encargos, ficando a sociedade Algarve Dois, Empreendimentos Turísticos, Lda. obrigada a compensar, em espécie ou em numerário, os restantes proprietários pelos eventuais benefícios que lhe advirão da execução do disposto no PPE.</p> <p>Finalmente, não cabe no conteúdo material legalmente definido para o PPE a regulação tributária da respectiva execução, remetendo-se tal aspecto para a concretização da execução propriamente dita do plano, na sequência da sua entrada em vigor.</p>
<p>7. Necessidade de observância do disposto nos artigos 135.º a 142.º do</p>	<p>1 (ponto 4.2.), 13 (notas sobre o plano)</p>	<p>O PPE, enquanto instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares, consagra expressamente no artigo 21.º da respectiva proposta de regulamento, a distribuição perequativa dos benefícios e encargos dele</p>

Plano de Pormenor do Espartal

<p>RJIGT, referentes ao princípio da perequação compensatória</p>		<p>decorrentes, nos termos do disposto nos artigos 135.º e 136.º do RJIGT.</p> <p>Através de tal consagração expressa a Câmara Municipal de Aljezur teve em consideração os seguintes objectivos, enunciados no artigo 137.º do RJIGT, a saber:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários; (ii) Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra -estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação; (iii) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra -estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário; (iv) Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando -se a retenção dos solos com fins especulativos; (v) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções. Vejamos. <p>Em primeiro lugar, prevendo o PPE a transferência do aproveitamento urbanístico originariamente previsto para a faixa de protecção da Ribeira de Aljezur, o mesmo plano prevê também o dever de os proprietários que beneficiam de tal transferência compensarem adequadamente os restantes cujo aproveitamento urbanístico resulta transferido. Assim, o PPE prevê uma redistribuição das mais-valias por si atribuídas aos proprietários cujas parcelas (“lotes”) se encontram integrados na área a reconverter.</p> <p>Em segundo lugar, o PPE prevê que o promotor dos loteamentos originários do Espartal realize as infra-estruturas urbanísticas em falta por sua conta, indo muito para além da simples obtenção de meios financeiros para a realização das mesmas. Da mesma forma, o PPE determina que, naqueles casos em que se mostre necessário o recurso à expropriação como instrumento de execução do plano, os proprietários das parcelas (“lotes”) que hajam saído beneficiados da transferência de aproveitamento urbanístico entreguem à Câmara</p>
--	--	--

Plano de Pormenor do Espartal

		<p>Municipal o justo valor do aproveitamento urbanístico perdido, para que esta possa indemnizar devidamente os proprietários penalizados pela execução do plano (vd. artigo 128.º do RJIGT).</p> <p>Em terceiro lugar, o PPE prevê a disponibilização de terrenos ao Município de Aljezur para a implementação de espaços de utilização colectiva, designadamente zonas verdes integradas na estrutura ecológica municipal.</p> <p>Em quarto lugar, o PPE pretende contribuir para incentivar a oferta de terrenos para urbanização e edificação, localizados nas respectivas unidades de execução, com vista a evitar a retenção dos solos com fins especulativos.</p> <p>Finalmente, o PPE pretende eliminar as pressões e influências de proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções, tendo a Câmara Municipal, na sequência da ponderação das propostas de execução apresentadas por diversos interessados no âmbito da discussão pública do PPE, procurado harmonizar através da introdução de alterações no regulamento do PPE. Desta forma pretende-se alargar o âmbito de execução do PPE e permitir/viabilizar/incentivar a realização de o maior número possível de acordos entre os proprietários dos lotes abrangidos pela área de intervenção do PPE e entre estes e a própria Câmara Municipal de Aljezur.</p> <p>No âmbito dos respectivos poderes de planeamento, a Câmara Municipal de Aljezur goza de discricionariedade técnica na definição dos mecanismos de perequação que considere mais adequados ao caso concreto, não se encontrando condicionado pelos mecanismos exemplificativos previstos nos artigos 139.º a 142.º do RJIGT. Foi esta discricionariedade que lhe permitiu consagrar no PPE os mecanismos de perequação capazes de harmonizar e compor os diversos interesses em presença, sem descurar os principais objectivos deste instituto, tal como previstos na lei.</p>
<p>8. Falta de correspondência do sistema de imposição</p>	<p>1 (Ponto 4.2)</p>	<p>O sistema de imposição administrativa previsto corresponde efectivamente ao sistema de execução previsto no artigo 124.º do RJIGT, em que a iniciativa de execução do plano pertence ao município, que actua</p>

Plano de Pormenor do Espartal

administrativa previsto no PPE com o sistema com a mesma designação previsto no artigo 124.º do RJGT		<p>directamente ou mediante concessão de urbanização.</p> <p>Neste sistema, “[...] o município assume como tarefa exclusivamente sua a de urbanizar, actuando directamente ou concessionando a urbanização através de um concurso público. Neste caso, os proprietários poderão subscrever o acordo proposto pelo município, ou outro acertado, em prazo fixado, caso não o façam deverão ser expropriados” (vd. OLIVEIRA, F. P., «As virtualidades das unidades de execução...», 2008, p. 19).</p> <p>Em suma, não existe qualquer falta de correspondência entre o sistema de imposição administrativa previsto no PPE e o sistema com a mesma designação previsto no RJGT.</p>
---	--	---

3.2.3. Participações que invocam a eventual lesão de direitos subjectivos (B3)

Questões a ponderar	Referido na participação n.º	Fundamentos da ponderação
1. Desconformidade da informação constante nas Fichas de Identificação do Cadastro Original	1 (ponto 4.3), 5 (ponto 1 e 2), 6 (ponto 1 e 2), 7 Ponto 1), 8 (ponto 1), 12 (ponto 1 e 2) e 16 (ponto 4)	<p>Tendo em conta as informações fornecidas à Câmara Municipal esta entidade irá proceder à alteração das Fichas de Identificação do Cadastro Original referentes aos lotes em questão, em conformidade.</p> <p>No que se refere <u>às áreas dos lotes F17 e F18</u> (participação n.º 7), <u>F19</u> (participação n.º 8) e D2 (participação n.º 1), considerando que as operações de loteamento do Espartal se apoiaram num levantamento topográfico e cadastral manifestamente deficiente, bem como que o mesmo originou inúmeras incorrecções de medição de áreas, sem qualquer correspondência com a realidade física no local, a Câmara Municipal de Aljezur optou explicitar tais incorrecções nas peças do PPE, com vista a procurar eliminar as mesmas no âmbito da respectiva execução. Assim, pretende-se, através do rigoroso levantamento topográfico e cadastral do PPE, propiciar a rectificação de áreas junto do registo predial, sem perca da área de construção prevista nos alvarás de loteamento originários.</p>
2. Insuficiência do PPE como título para a	5 (ponto 3 a 5), 6 e 12 (ambos ponto	<p>Aquando da aquisição dos lotes em questão, os interessados, deveriam ter procedido ao respectivo registo de aquisição, junto da Conservatória do Registo Predial (uma vez que, actualmente, este registo é</p>

Plano de Pormenor do Espartal

individualização do registo predial dos lotes	3 a 5)	<p>obrigatório).</p> <p>Não se vislumbra qualquer impedimento a que o interessado proceda, agora, ao registo da aquisição dos referidos lotes, junto da respectiva Conservatória do Registo Predial (vislumbrando-se apenas a possibilidade deste registo ser efectuado provisoriamente – i.e. ser qualificado como provisório – ficando dependente da conclusão da acção judicial que se encontra pendente sobre a Urbanização do Espartal).</p> <p>O interessado deverá registar a sua aquisição junto da respectiva Conservatória do Registo Predial (ainda que esse registo fique provisório), para que, posteriormente, nos termos previstos no n.º 2 do art. 92.º-A possa proceder ao registo dos seus prédios, na sequência da aprovação do PPE.</p>
3. Impossibilidade do registo dos lotes com base apenas no PPE	5 (ponto 6 a 9), 6 (ponto 6 a 9) e 12 (ponto 6 a 10)	<p>Tendo em conta a área onde se encontram localizados estes lotes (Unidade de Execução 1), a qual corresponde a uma área não irá ser objecto de reparcelamento ou de qualquer outra operação de transformação fundiária, de acordo com o RJGT, apenas será necessário, para proceder ao registo dos referidos lotes, apresentar junto da respectiva Conservatória do Registo Predial, a certidão do PPE contendo as menções constantes do n.º 1 do art. 92.º-A.</p>
4. Ausência de referência aos lotes nos elementos que compõe a proposta do PPE	2 (Ponto 5 e 6), 10 (ponto 1), 11 (ponto 4), 17 (ponto 1)	<p>Os lotes em questão encontram-se identificados na Planta de Cadastro Original, a qual faz parte integrante da proposta de PPE. Esta planta identifica a estrutura fundiária decorrente das operações de loteamento tituladas pelos alvarás de loteamento n.º 1/84 e n.º 1/88, da Câmara Municipal de Aljezur, ou seja, a estrutura fundiária originariamente existente na área de intervenção do PPE.</p> <p>Da análise da ocupação proposta pelo PPE para a sua área de intervenção resulta que a área na qual se integram, actualmente, os referidos lotes, constituirá, após a entrada em vigor deste, uma zona <i>non aedificandi</i>, a qual será cedida à Câmara Municipal de Aljezur para integrar a sua estrutura ecológica municipal.</p> <p>Do exposto, resulta que, após a entrada em vigor e execução integral do PPE, deixarão de existir os referidos lotes, com a sua configuração actual, não ocorrendo, no entanto, por força desta alteração de</p>

Plano de Pormenor do Espartal

		<p>configuração, qualquer perda de direitos por parte da interessada, sendo esta devidamente compensada em sede de perequação compensatória (prevista no art. 21.º da proposta de regulamento do PPE).</p> <p>Pelo exposto, é justificável a ausência de menção a estes lotes na Planta de implantação, pelo facto de desta apenas dever constar a ocupação proposta pelo PPE e não a estrutura fundiária originariamente existente, constante por sua vez da Planta de cadastro original (onde efectivamente constam os referidos lotes).</p> <p>Por sua vez, no Relatório do PPE são indirectamente mencionados os referidos lotes quando no ponto “2. dos objectivos específicos da proposta” se afirma que um dos objectivos específicos do PPE é “<i>A alteração da ocupação prevista para a sua área de intervenção, com vista à sua plena integração ambiental, com transferência do aproveitamento urbanístico correspondente aos lotes <u>D1 a D35 e F12 a F23 e J.</u>” (sublinhado nosso)</i></p> <p>No que concerne ao Regulamento do PPE e tendo em consideração que este se destina apenas a vigorar após a entrada em vigor do referido plano, este Regulamento aplicar-se-á apenas à realidade fáctica existente após a entrada em vigor do PPE, ou seja, aplicar-se-á apenas à realidade fáctica constante da Planta de implantação. Assim, e tal como explicitado anteriormente, é igualmente justificável a falta de menção no Regulamento do PPE aos referidos lotes.</p> <p>Relativamente à Planta da operação de transformação fundiária e ao Quadro da transformação fundiária, estes irão ser alterados por forma a que deles passem a constar os lotes em questão.</p>
<p>5. Alegada exclusão “ilegal e injusta” dos lotes 127 e D3 da Planta de Administração Urbanística do PPE</p>	<p>16 (Rubrica 3.4.)</p>	<p>No que se refere à invocação da existência “<i>autorizações para construir</i>” para os “<i>lotes 127 e D3</i>”, verifica-se que o “<i>lote 127</i>” tem o projecto de arquitectura aprovado através do despacho datado de 13 de Junho de 2007 e que o “<i>lote D3</i>” se encontrava em condições de ser licenciado, através do despacho datado de 21 de Março de 2007 (não foi solicitada a emissão do alvará de autorização).</p> <p>Quanto ao “<i>lote 127</i>” a Câmara Municipal de Aljezur irá integrar o mesmo na Planta de Administração Urbanística do PPE como “<i>lote com compromissos urbanísticos a manter</i>”.</p> <p>No que respeita à exclusão do “<i>lote D3</i>” na Planta de</p>

	<p>Administração Urbanística do PPE como lotes “<i>com compromissos urbanísticos a manter</i>” e a respectiva integração em zona <i>non aedificandi</i>, cabe sublinhar que tal integração, foi determinada pelo MAOTDR no contexto da articulação com o procedimento de revisão do POPNSACV, com fundamento no “<i>cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis</i>” referentes, não só à REN, mas também à necessária articulação entre o procedimento de elaboração do PPE e o procedimento de revisão do POPNSACV, cujos fins se pretende salvaguardar através das medidas preventivas do Espartal.</p> <p>Não faz assim sentido a invocação, por parte do interessado de uma suposta “<i>violação da lei e dos princípios da legalidade (...) e da prossecução do interesse público</i>”, uma vez que o conteúdo da proposta de PPE em discussão pública é o resultado da aplicação das norma legais e regulamentares aplicáveis ao mesmo, no âmbito da concertação realizada entre o MAOTDR e o Município de Aljezur.</p> <p>Por outro lado, não fazem também sentido as alegações de que o conteúdo da proposta do PPE (i) será “<i>injusto</i>”, (ii) violará o “<i>princípio da equidade</i>” ou (iii) desrespeitará os direitos adquiridos por terceiros.</p> <p>Com efeito, tanto a justiça e a equidade, como os direitos adquiridos por terceiros, encontram-se amplamente acolhidos na proposta do PPE, designadamente, através da regulação dos sistemas de execução, respectivos instrumentos e, principalmente, na perequação compensatória, em conformidade com o disposto nos artigos 119.º, 126.º e 135.º e seguintes do RJIGT (vd. artigos 19.º 20.º 21.º da proposta de regulamento do PPE).</p> <p>Assim, a proposta de PPE optou por garantir a protecção dos direitos adquiridos dos particulares titulares do direito de propriedade dos terrenos localizados junto à Ribeira de Aljezur através da consagração do mecanismo de transferência de aproveitamento urbanístico, combinado com a realização de uma ou várias operações de parcelamento. A transferência do aproveitamento urbanístico não acarreta a perda da titularidade do direito abstracto de construção dos particulares de parcelas (“lotes”) localizados na faixa de protecção à Ribeira de Aljezur, mas implica a respectiva</p>
--	--

Plano de Pormenor do Espartal

		concretização noutra local, nos termos definidos no PPE, a pormenorizar em instrumento contratual adequado para o efeito, em sede de execução do plano. Assim, esta transferência será concretizada no âmbito da execução do PPE, em estrita observância do princípio da distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, expressamente previsto no PPE.
6. Alegada desconformidade do “Relatório das Aprovações/Licenças/Autorizações emitidas e pedidos de informação prévia favoráveis em vigor – Agosto de 2009”, constante do Plano de Pormenor do Espartal (“PPE”)	15	Segundo o que esta Câmara Municipal pôde apurar, existe efectivamente um projecto de arquitectura aprovado para o lote da interessada. Nestes termos, e por não ser intenção desta Câmara Municipal pôr em causa quaisquer direitos ou interesses legalmente protegidos da interessada, proceder-se-á à alteração do “Relatório das Aprovações/Licenças/Autorizações emitidas e pedidos de informação prévia favoráveis em vigor – Agosto de 2009”, constante do PPE, por forma a que do mesmo passe a constar, relativamente ao lote H21, a referida aprovação do projecto de arquitectura.

3.3 Grupo C – Outras Questões

Este Grupo não implica necessariamente resposta aos participantes. Com efeito, apenas carecem de resposta as questões que se enquadram no disposto no n.º 5 do artigo 77.º do RJIGT.

Sem prejuízo do exposto, foi opção da Câmara Municipal de Aljezur que todas as participações deste grupo sejam objecto de análise/ponderação.

Questões a ponderar	Referido na participação n.º	Fundamentos da ponderação
1. Manutenção dos estacionamento existentes, sob pena de clara desqualificação do tecido urbano	4 (ponto 20), 7 (ponto 16), 8 (ponto 16), 9 (ponto 20)	A reconversão dos loteamentos do Espartal, por intermédio do PPE, acarretou a requalificação ambiental da área contígua à Ribeira de Aljezur, o que, por sua vez, acarretou o necessário redimensionamento dos espaços destinados a estacionamento, com vista a minimizar eventuais efeitos negativos da execução do PPE na área a requalificar. Acresce que os lugares de estacionamento que existiam

		no sector E, confinantes com os lotes E1, E2 e E3, foram programados em função dos blocos habitacionais plurifamiliares que estavam propostos no alvará nº1/88, 60 apartamentos, e destinavam-se a servir os proprietários dessas habitações, conforme ponto 21 do regulamento do alvará de loteamento nº 1/88. Estando actualmente previstos no PPE, 2 lugares de estacionamento, no interior dos lotes do sector P, o PPE, não está “a desqualificar o tecido Urbano”. Na verdade, o PPE, prevê em todos os novos lotes programados, a reserva de lugares de estacionamento no interior dos mesmos, prevendo ainda mais 110, (e não 85) novos lugares de estacionamento públicos.
2. Campo onde se indique o número mínimo de lugares de estacionamentos no interior de cada um dos novos lotes	7,8 (ambos ponto 17), 9 (ponto 21)	Esta informação encontra-se no Quadro de Síntese
3. Desconformidade das confrontações constantes das fichas com as indicadas no registo dos lotes originários	9 (ponto 24)	Esta informação irá ser retirada das fichas, uma vez que, nos termos do artigo 92º número 3 do RJGT, esta informação não é obrigatória.
4. Erros detectados nas peças desenhadas	9 (ponto 27) e 16 (ponto B.2).	<ul style="list-style-type: none"> - Irá ser retirada da Planta de Implantação a indicação dos lotes em construção e dos lotes com licenças de construção emitidas; - A segunda área indicada no Quadro-Síntese é <u>área de implantação máxima (m2)</u>, portanto, não é referida a palavra total. E este valor é vinculativo; - A área do equipamento infantil não vem indicada no Quadro-Síntese porque não constitui um lote, vem sim indicada no Quadro de Cedências ao Domínio Municipal; - Irá ser corrigido o grafismo da parcela afecta ao PT localizado na proximidade do lote H20 no sentido de alterar o mesmo para o relativo às infra-estruturas urbanas; - Devido à dimensão do Quadro-Síntese, o qual caracteriza 420 lotes, não é possível colocá-lo ao alto.
5. Correções na Planta da	9 (ponto 28)	Irá ser introduzido a delimitação das Unidades de Execução

Plano de Pormenor do Espartal

Operação de Transformação Fundiária		
6. Dos compromissos urbanísticos verificados	16 (rubrica 3.4)	Irão ser incluídos na “Planta de Administração Urbanística “ e no “Relatório com a Indicação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas”os Lotes 127, D3 e H21

3.4. Grupo D – Propostas de execução

Tal como acontece com o Grupo C, este Grupo também não implica necessariamente resposta aos participantes. Com efeito, apenas carecem de resposta as questões que se enquadram no disposto no n.º 5 do artigo 77.º do RJIGT.

Sem prejuízo do exposto, foi opção da Câmara Municipal de Aljezur que todas as participações deste grupo sejam objecto de análise/ponderação.

Tendo tomado conhecimento das várias propostas de execução apresentadas pelos interessados, a Câmara Municipal de Aljezur procedeu a alterações no regulamento do PPE, com vista a alargar o âmbito de execução do PPE, procurando permitir/viabilizar/incentivar a realização do maior número possível de acordos entre os proprietários dos lotes abrangidos pela área de intervenção do PPE e entre estes e a própria Câmara Municipal de Aljezur.

Proposta de execução	Referido na participação n.º	Fundamentos da ponderação
1. Atribuição dos lotes P8 e P46 e a aquisição por doação, de 80 m2 do direito abstracto de construção ao proprietário do lote D25 e a aquisição, por compra de 20 m2 ao proprietário do lote F17	4 (pontos 17 a 19)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.
2. Atribuição dos lotes P23 e P32	8 (pontos 13 e 14)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.

3. Atribuição dos lotes P21, P22, P33 e P34, restando 80 m2 de direito abstracto de construção, a ceder a outro proprietário	7 (pontos 13 e 14)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.
4. Atribuição dos lotes P7 e P47 e a aquisição, por doação, de 100 m2 do direito abstracto de construção ao proprietário do lote D2	9 (Ponto 18)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.
5. Conversão do direito de aproveitamento urbanístico nas parcelas/lotos P49, P5 e P50 e que o remanescente seja cedido pela proprietária actual do Lote D27	10 (ponto 2)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.
6. Ficar com a parcela/lote P48, que apenas admite uma área de construção de 200 m2, sendo a restante área de construção cedida a um terceiro	2 (ponto 13)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.
7. Atribuição de lotes do sector P do PPE, nas proximidades do primitivo D19, cuja área de construção permitida totalize 300 m2	11 (ponto 7)	Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.



<p>8. Atribuição dos lotes P45 e P46 da actual proposta do PPE, sendo os 100 m2 em falta cedidos pelo proprietário do lote D23</p>	<p>13 (Considerações finais)</p>	<p>Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados.</p>
<p>9. Os lotes resultantes do PPE “devem ser atribuídos por sorteio”</p>	<p>17 (ponto 2)</p>	<p>Esta proposta será devidamente ponderada pela Câmara Municipal de Aljezur, com vista a harmonizar a mesma com as restantes propostas de execução apresentadas pelos demais interessados</p>



4. ALTERAÇÕES A INTRODUIZIR NO PPE RESULTANTES DAS PARTICIPAÇÕES NA DISCUSSÃO PÚBLICA

Após a análise das decisões tomadas no âmbito da ponderação, foram então identificadas as alterações a introduzir no PPE em resultado das apreciações favoráveis e parcialmente favoráveis.

4.1. REGULAMENTO DO PPE

As alterações à proposta de Regulamento do PPE, abrangem essencialmente as seguintes temáticas:

- i) Desenvolvimento na proposta de regulamento da matéria relativa à perequação compensatória e à execução do PPE;
- ii) Integração na proposta de regulamento da desnecessidade do pagamento de uma taxa ou compensação adicional no âmbito da emissão da certidão do PPE;
- iii) Reformulação do art. 16.º da proposta de regulamento, com vista a clarificar a sua articulação com o RJGT.

4.2 OUTROS ELEMENTOS DO PPE

As alterações à proposta de Regulamento do PPE, abrangem essencialmente os seguintes elementos:

- i) Fichas de Identificação do Cadastro Original
 - Rectificações/alterações de áreas e de titularidade aos lotes para os quais se considerou como comprovada a sua titularidade;
- ii) Quadro da Operação de Transformação Fundiária
 - Menção aos lotes D1 a D35, F12 a F23 e J, lotes os quais se encontram abrangidos pela Unidade de Execução 2 e irão ser objecto de operações de transformação fundiárias;
- iii) Fichas de Identificação dos Novos Prédios
 - Integração nestas Fichas de todos os elementos referidos na alínea d) do n.º 3 do art. 92.º do RJGT;
- iv) Relatório das Aprovações/Licenças/Autorizações
 - Integração no relatório das aprovações/autorizações das parcelas (“lotes”) H21, 127, D3 e D20, bem como dos restantes títulos relevantes apresentados pelos demais interessados;



v) Fichas de Caracterização dos Novos Prédios

- Integração dos elementos referidos na alínea a) do n.º 3 do art.º 92.º do RJIGT;

vi) Fichas de Caracterização dos Novos Prédios

- Integração dos elementos referidos na alínea a) do n.º 3 do art.º 92.º do RJIGT;

vii) Planta de Implantação

- Eliminação da referência aos “lotes em construção e aos lotes com licenças de construção emitidas”;

viii) Planta da Operação de Transformação Fundiária

- Delimitação das Unidades de Execução;

xix) Planta de Administração Urbanística

- - Integração no relatório das aprovações/autorizações das parcelas (“lotes”) H21, 127, D3 e D20, bem como dos restantes títulos relevantes apresentados pelos demais interessados;

xix) Foram ainda introduzidas diversas alterações, rectificações e aditamentos nas peças desenhadas e escritas do PPE especificadas de seguida, com base nas observações efectuadas nos interessados (acima elencadas):

- Relatório;
- Relatório das Aprovações/Licenças/Autorizações;
- Planta de Administração Urbanística;
- Planta de Implantação;
- Fichas de Caracterização dos Novos Prédios;
- Planta de Apresentação;
- Planta de Cedências ao Domínio Municipal;
- Quadro de Cedências ao Domínio Municipal
- Planta da Operação de Transformação Fundiária;
- Quadro-Síntese.



5. ANEXO I – QUADRO COM A ANÁLISE /PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

Este Quadro apresenta para as 17 Participações, a sua identificação, classificação por grupos e por subgrupos, apreciação e observações.

No quadro consta ainda a apreciação das participações (nos casos em que há lugar a decisão) e, sempre que tal se justifica, a apresentação de forma resumida do objecto da participação, assim como, alguns esclarecimentos sobre a apreciação.