

Deliberações Tomadas

PONTO UM - ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA REFERENTE AO PLANO DE PORMENOR DO ESPARTAL: - Pelo Senhor Presidente da Câmara foi apresentada a Proposta que a seguir se transcreve: -----

“PROPOSTA -----

CONSIDERANDO QUE: -----

- a) - A Resolução do Conselho de Ministros número dezanove barra dois mil e oito, de quatro de Fevereiro, impõe restrições ao desenvolvimento urbanístico do loteamento do Espartal, de forma a que não sejam comprometidos os valores naturais que o Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina visa proteger, nem comprometido o processo de revisão do Plano de Ordenamento daquele Parque Natural, em curso; -----
- b) - Foi celebrado em vinte e oito de Março de dois mil e oito, entre o Município de Aljezur e o Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional (“MAOTDR”), um Memorando de Entendimento em que se prevê, na sua cláusula terceira, a elaboração de um plano de pormenor para o Loteamento do Espartal; -----
- c) - A Câmara Municipal de Aljezur deliberou, em dois de Julho de dois mil e oito, e nos termos do disposto nos números um e dois do artigo setenta e quatro do Decreto-Lei número trezentos e oitenta barra noventa e nove, de vinte e dois de Setembro, na sua versão actual, determinar a elaboração de um Plano de Pormenor para o Loteamento do Espartal e aprovar os respectivos Termos de Referência, os quais foram também objecto de aprovação por parte do MAOTDR, em conformidade com o acordado na cláusula terceira do Memorando de Entendimento citado no ponto antecedente; -----
- d) - A Câmara Municipal de Aljezur decidiu, também em dois de Julho de dois mil e oito, e nos termos do disposto no número quatro do artigo sexto - A, do Decreto-Lei número trezentos e oitenta barra noventa e nove, de vinte e dois de Setembro, na sua versão actual, mediante deliberação fundamentada, dar início ao procedimento de formação do contrato de planeamento do Espartal, bem como determinar que a proposta de contrato dirigida à Câmara Municipal de Aljezur pela Algarve Dois, Empreendimentos Turísticos, Lda., a par da citada deliberação fundamentada, fossem submetidas a discussão pública, por um período de quinze dias úteis; -----
- e) - Em dez de Julho de dois mil e oito, foi publicado no Diário da República, o Aviso da Câmara Municipal de Aljezur número dezanove mil, oitocentos e trinta e nove barra dois mil e oito, referente ao período de discussão preventiva do Plano de Pormenor do Espartal e ao período de publicitação da proposta do contrato de planeamento do Espartal, que decorreu durante quinze dias úteis após a data dessa publicação, tendo sido ponderadas pela Câmara Municipal de Aljezur todas as sugestões e informações apresentadas pelos interessados durante esse período; -----

- f) – Na sequência da discussão pública realizada acerca dos Termos de Referência do Espartal e da proposta do contrato de planeamento do Espartal, foi celebrado o citado contrato e decorreu a elaboração do Plano de Pormenor do Espartal; -----
- g) – Após a realização de várias reuniões informais de acompanhamento do Plano de Pormenor do Espartal realizadas entre representantes da Câmara Municipal de Aljezur e do MAOTDR, em que foi debatido o conteúdo do Plano de Pormenor do Espartal, e da emissão de parecer nesse âmbito por parte daquele Ministério, decorreu no dia vinte e nove de Junho de dois mil e nove, junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, a conferência de serviços do Plano de Pormenor do Espartal, nos termos do disposto no número três do artigo setenta e cinco – C do Decreto-Lei número trezentos e oitenta barra noventa e nove, de vinte e dois de Setembro, na sua versão actual, de que resultou um *“resultado globalmente favorável condicionado”*. -----
- h) – Seguidamente à realização da conferência de serviços do Plano de Pormenor do Espartal, decorreu um período de concertação em que se realizaram reuniões entre a Câmara Municipal de Aljezur e as entidades que efectuaram observações ao conteúdo da proposta do citado plano, nos termos do disposto no artigo setenta e seis do Decreto-Lei número trezentos e oitenta barra noventa e nove, de vinte e dois de Setembro, na sua versão actual; -----
- i) – Durante o período de concertação do Plano de Pormenor do Espartal, foi dada especial atenção e resposta às observações efectuadas pelas entidades sob tutela do MAOTDR, nos termos de seguida especificados. -----
- j) – Foram integradas no Plano de Pormenor do Espartal as observações efectuadas pela Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I.P. relativamente às medidas referentes às rejeições das águas residuais das piscinas. -----
- k) – Foram adoptadas nos sectores Q e Q do Plano de Pormenor do Espartal as soluções técnicas enunciadas de seguida, tudo em conformidade com o parecer relativo a este plano emitido pelo MAOTDR/Secretaria de Estado do Ambiente, após consultados os diversos organismos e serviços do mesmo Ministério: -----
- SECTOR Q (LOTE DESTINADO PELAS LICENÇAS ORIGINÁRIAS DOS LOTEAMENTOS DO ESPARTAL À IMPLANTAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO HOTELEIRO, PARA O QUAL O PLANO PREVÊ A IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO PLURIFAMILIAR): -----
- * Eliminação de cerca de mil oitocentos e trinta e seis metros quadrados de área bruta de construção dos três edifícios de habitação plurifamiliar a localizar no sector Q e transferência da área de construção eliminada para o sector N (zona para a qual se prevê a implantação de blocos de habitação plurifamiliar), com vista a minimizar possíveis impactes visuais negativos na envolvente da Ribeira de Aljezur;--
- Redução do número de pisos dos edifícios a localizar no sector Q de três para dois, com a conseqüente redução da respectiva altura máxima e minimização de impacte visual e paisagístico; -----
- * Eliminação definitiva de vinte e um dos sessenta e três fogos inicialmente previstos pelo Plano de Pormenor do Espartal para os edifícios a localizar no sector Q, com a fixação de um número máximo de quarenta e dois fogos;-----
- SECTOR O (ÁREA DE CEDÊNCIA PREVISTA PELAS LICENÇAS ORIGINÁRIAS DOS LOTEAMENTOS DO ESPARTAL, DESTINADA PELO PLANO A MORADIAS EM BANDA)-----

* Eliminação de cerca de mil cento e setenta metros quadrados de área bruta de construção das moradias em banda a localizar no sector O, e transferência da área de construção eliminada para o sector N (zona para a qual se prevê a implantação de blocos de habitação plurifamiliar), com vista a eliminar possíveis elementos dissonantes que porventura não promovam a qualificação urbana; -----

* Reformulação da frente dos novos lotes previstos de seis para nove metros; ----

* Eliminação de nove lotes previstos na proposta inicial do plano, com a consequente redução do número de lotes de trinta para vinte e um; -----

* Eliminação de nove fogos inicialmente previstos, com a consequente redução do número de fogos de trinta para vinte e um; -----

l) - Confirmou-se, atendendo às observações efectuadas pelo MAOTDR, que, nos sectores objecto de intervenção e de transferência do aproveitamento urbanístico (áreas a transferir/ reconverter), o Plano de Pormenor do Espartal não ultrapassa a densidade populacional inicialmente prevista para os Loteamentos do Espartal pelas respectivas licenças originárias de loteamento, nos seguintes termos:-----

* Atendendo a que os fogos previstos no Plano de Pormenor do Espartal estarão, maioritariamente, associados à segunda residência, o MAOTDR refere, como critério adequado para aferir dos valores da densidade populacional dos Loteamentos do Espartal, o estabelecido no PROT Algarve (Volume III, Anexo cinco), para efeitos de programação dos empreendimentos turísticos no quadros dos instrumentos de gestão territorial (que recomenda que a conversão das unidades de alojamento turístico não hoteleiro em camas deve seguir os parâmetros seguidamente enunciados: Tipologia de Fogos - N.º de Camas = T zero - um vírgula cinco; T um - dois vírgula cinco; T dois - três vírgula cinco; T três - cinco; T quatro - seis; Tn = n mais um vírgula cinco).-----

* Segundo a análise do MAOTDR, analisando apenas os sectores objecto de intervenção e de transferência do aproveitamento urbanístico (áreas a transferir/ reconverter), conclui-se que os mesmos inicialmente apresentavam cento e setenta e três fogos. Assim, admitindo uma tipologia T seis (sete vírgula cinco indivíduos/fogo) para os cento e setenta e três fogos iniciais, o MAOTDR conclui que, se os Loteamentos do Espartal fossem integralmente executados, os sectores objecto de intervenção e de transferência do aproveitamento urbanístico (áreas a transferir/ reconverter) teriam mil duzentos e noventa e oito indivíduos.-----

* Com as alterações introduzidas na proposta de Plano de Pormenor do Espartal acima referidas, este plano prevê para os sectores objecto de intervenção e de transferência do aproveitamento urbanístico (áreas a transferir/ reconverter) uma densidade populacional máxima que não ultrapassa os indivíduos inicialmente previstos para os Loteamentos do Espartal pelas respectivas licenças originárias de loteamento.

m) - Tendo ainda em consideração as observações efectuadas pelo MAOTDR à proposta de Plano de Pormenor do Espartal, optou-se por:-----

* Manter a área de construção prevista nas licenças originárias dos Loteamentos do Espartal; -----

* Criar uma nova zona de uso comercial/serviços na área de lazer destinada ao clube social, com vista a evitar a monofuncionalidade da área urbana do Espartal, que irá complementar a área comercial prevista para o estabelecimento hoteleiro; ---

* Propor a exclusão da REN das áreas indispensáveis à concretização das operações urbanísticas previstas, considerando-se como tal, as edificações, os logradouros, as áreas verdes de integração do edificado e de utilização colectiva e as infra-estruturas; -----

* Propor a integração na REN da área localizada entre a Ribeira de Aljezur e o limite dos lotes designados por "D, F e J", que confina com o arruamento ou com os lotes já edificados; -----

* Eliminar a marcação/delimitação dos lotes localizados em REN objecto de transferência de aproveitamento urbanístico; -----

* Explicitar melhor no citado plano as unidades de execução e o mecanismo de perequação compensatória a implementar; -----

* Reformular o Relatório do Ruído; -----

* Consultar o Instituto Geográfico de Portugal, atendendo à existência de um marco geodésico na área de intervenção do Plano de Pormenor do Espartal; -----

* Dar cumprimento, na medida do possível e atendendo aos antecedentes e limitações de desenho do plano, aos parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva e áreas de estacionamento público e privado da Portaria número duzentos e dezasseis - B barra dois mil e oito, de três de Março, (de carácter supletivo), com vista a conferir maior qualidade e valorizar a área de intervenção do Plano de Pormenor do Espartal; -----

* Introduzir alterações/aditamentos no Regulamento, Programa de Execução e de Financiamento, Plantas de Implantação e de Condicionantes e Quadro Síntese, na sequência das observações tecidas pelo MAOTDR; -----

* Integrar melhor os regulamentos dos alvarás originários dos Loteamentos do Espartal no Plano de Pormenor do Espartal, com eliminação dos artigos já traduzidos em peças desenhadas do plano (designadamente, os artigos referentes a afastamentos, áreas de construção e outros parâmetros urbanísticos) e dos artigos desactualizados, incongruentes ou repetidos; Integrar no Regulamento do plano os restantes artigos, com a ressalva de apenas serem aplicáveis à área que permanece inalterada. -----

n) - Durante o período de concertação do Plano de Pormenor do Espartal foram ainda integradas na proposta deste plano as observações efectuadas pelas seguintes entidades exteriores ao Município: Águas do Algarve, S.A.; ANPC - Autoridade Nacional de Protecção Civil - Comando Distrital de Operações de Socorro de Faro; EDP - Distribuição, S.A. e totalmente observadas todas as recomendações apontadas pelo Turismo de Portugal, I.P. -----

o) - Em suma, foi dada resposta às observações efectuadas pelas entidades exteriores ao Município, com especial relevância para as entidades sob tutela do MAOTDR, e concluído de forma satisfatória o período de concertação do Plano de Pormenor do Espartal. -----

Proponho que a Câmara Municipal de Aljezur delibere: -----

UM - Proceder à abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Espartal durante vinte e dois dias úteis, contados depois de decorridos cinco dias após a data de publicação em Diário da República do respectivo aviso, do qual consta a indicação do período de discussão, das sessões públicas a que haja lugar

e dos locais onde se encontra disponível a proposta, o respectivo contrato de planeamento e relatório ambiental, a acta da conferência decisória, os demais pareceres emitidos, os resultados da concertação, bem como da forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, tudo nos termos do disposto no número seis do artigo sexto - A e do artigo setenta e sete do Decreto-Lei número trezentos e oitenta barra noventa e nove, de vinte e dois de Setembro, na sua versão actual. -----

DOIS - Divulgar, através da comunicação social e da respectiva página da Internet, o aviso da Câmara Municipal relativo à abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Espartal, nos termos do mesmo preceito." -----

A Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a Presente Proposta. -----