

C/Conhecimento:
ICNB
CCDR-Algarve

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Aljezur

Rua Capitão Salgueiro Maia
8670-005 Aljezur

S/referência
Of.º n.º 7514

S/comunicação de
24-07-2009

N/referência

Data

12-08-2009

Na sua resposta coloque sempre

esta ref.º

Processo n.º 15.17 (2007)

Reg.º 4070

Assunto: **PLANO DE PORMENOR DO ESPARTAL – ALJEZUR.**

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado do Ambiente de transmitir que, consultados os diversos organismos e serviços do ministério, concluiu-se que a proposta de plano de pormenor analisada carece de ser corrigida e completada, nomeadamente nos seguintes aspectos:

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, a que se refere a alínea a) do n.º 4 do art.º 75.º-A do RJIGT:
- Redelimitação das áreas da REN, devendo permanecer com esta classificação as áreas que não sejam 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.
A área da REN deverá ser estendida até ao limite dos lotes designados por “D, F e J”, que confine com o arruamento ou com os lotes já edificados, devendo ainda desaparecer a marcação/delimitação dos lotes que se situam em REN e que foram transferidos, pois, não faz sentido manter as divisórias num espaço que deixou de ter aproveitamento urbanístico e cessou o seu estatuto de propriedade privada;
 - Explicitar, conforme previsto nos artigos 120.º e 138.º do RJIGT, as unidades de execução e o mecanismo de perequação, atendendo a que a proposta de PP não define devidamente o modelo de perequação;
 - Reformular o PP, na temática do Ruído, de acordo com o despacho e parece da CCDR Algarve;



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

- Consultar o Instituto Geográfico de Portugal, dada a existência de um marco geodésico na área de intervenção do PP.

- b) Explicitar o fundamento técnico das soluções, a que se refere a alínea c) do n.º 4 do artigo 75.º-A do RJIGT:
 - Ponderar a opção de localizar três edifícios de habitação plurifamiliar, com 5.508 m² de área de construção, 63 fogos, 3 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira, com 10 metros de cêrcea, decorrente da realocização da unidade hoteleira com 4.800 m² para junto da EM 1003 alegando-se os impactes visuais que este empreendimento provocaria naquela área próxima da Ribeira de Aljezur. Sublinha-se que se trata de uma paisagem muito sensível, tanto do ponto de vista visual como do ponto de vista biofísico e ecológico e que a edificação agora proposta constituirá um factor de intrusão visual de elevada magnitude relativamente ao contexto natural, paisagístico e edificado existente;

 - Reequacionar a opção de localizar 30 moradias em banda numa área afecta a cedências nos alvarás de loteamento iniciais, considerando que apresentam frentes de lote na ordem dos 6 metros, o que poderá introduzir elementos dissonantes que porventura não promovam a qualificação urbana;

 - Pese embora a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, tenha carácter supletivo, considera-se que devem ser cumpridos os parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, áreas de equipamentos e estacionamento, dado que se tratam de parâmetros mínimos que conferem qualidade e valorizam a zona de ocupação turística do Espartal;

 - Evitar a monofuncionalidade da área urbana do Espartal, em que não se prevê qualquer uso para comércio ou serviços, o que, do ponto de vista do correcto urbanismo, não merece aceitação, atento a que estão em causa cerca de 468 lotes, num total de 859 fogos (cerca de 2320 habitantes) e 260 camas na unidade hoteleira, quando estes usos estavam devidamente previstos nos alvarás n.º 1/84 e n.º 1/88;

 - Ponderar as considerações efectuadas ao nível do Regulamento, Programa de Execução e de Financiamento, Plantas de Implantação e de Condicionantes e Quadro Síntese, conforme consta da informação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.



c) Num plano diverso, relativo às opções adoptadas, importa sublinhar que, embora a proposta de PP reduza a área de construção (- 475.5 m²), apresenta ainda assim um aumento da densidade habitacional (de 16 fogos/ha para 23 fogos/ha) que se traduz num acréscimo de 257 fogos, cerca de 43 %, e aumenta o número de lotes em 15 % (60 lotes), não acompanhado da necessária qualificação do espaço público.

Ora, o alcance da alínea c) do ponto 10 dos termos de referência do PP do Espartal aprovados pelo Senhor Secretário de Estado do Ambiente, v.g. – “Manutenção das condições e parâmetros urbanísticos constantes dos alvarás da CMA n.º 1/84, de 22 de Março e n.º 1/88, de 8 de Junho, conforme Planta Síntese (...), sem prejuízo da transferência do aproveitamento urbanístico correspondente aos lotes D1 a D35 e F-12 a F-23 e J do Loteamento de 88 para o interior da respectiva unidade de execução”, pressupõe que se mantenham tanto quanto possível as condições e termos dos alvarás de loteamento, com vista a evitar uma completa reconfiguração dos mesmos nesta sede.

Neste contexto, ainda que a área bruta de construção tenha diminuído 475.5 m², as áreas de construção destinadas a habitação e à unidade hoteleira aumentaram respectivamente 585 m² e 2700 m², tendo sido eliminados outros usos previstos – comércio e serviços – o que em termos do correcto urbanismo não merece concordância, dado que um espaço urbano qualificado deverá integrar usos múltiplos.

Da leitura dos documentos remetidos ao Gabinete SEA não se acompanha a metodologia utilizada para justificar que não se verifica um aumento da densidade populacional, desde logo porque se trata de um exercício revestido de subjectividade, dado que os alvarás iniciais e a proposta de PP não identificam as tipologias dos fogos.

Com efeito, no ponto 1.3 do documento “Da Caracterização Social e Demográfica”, é referido que “a análise da questão da densidade populacional encontra-se de alguma forma dificultada pelo facto de, nem o Plano Director Municipal de Aljezur, nem os alvarás originários, especificarem qualquer dado relativamente à mesma, não definindo as tipologias habitacionais a instalar nos loteamentos do Espartal.”

Realça-se que as áreas brutas por tipo de fogos, apresentadas no art.º 67.º do Regime Geral das Edificações Urbanas (RGEU), traduzem os seguintes valores mínimos, o que não inviabiliza, de todo, que os vários tipos de fogos tenham áreas mais desafogadas.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

Tipos de Fogo	T 0	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T > 6
Área Bruta (m ²)	35	52	72	91	105	122	134	1,6 × (área habitável)

Importa salientar que, atendendo a que os fogos previstos no PP do Espartal estarão, maioritariamente, associados à 2.^a residência, em detrimento da residência habitual, julga-se de referir que o PROT Algarve (Volume III, Anexo 5), para efeitos de programação dos empreendimentos turísticos no quadros dos instrumentos de gestão territorial, recomenda que a conversão das unidades de alojamento turístico não hoteleiro[2] em camas deve seguir os parâmetros seguidamente enunciados:

Tipologia de Fogos	N.º de Camas
T0	1,5
T1	2,5
T2	3,5
T3	5,0
T4	6,0
Tn	n + 1,5

Analisando apenas os sectores objecto de intervenção e de transferência do aproveitamento urbanístico (áreas a transferir/ reconverter), conclui-se que os mesmos inicialmente apresentavam 173 fogos e que a proposta de PP concretizará para estas áreas 421 fogos (sectores N, O, P e Q).

Identificação dos Sectores de Análise	N.º de Fogos Previstos	
	Alvarás	Proposta PP
Sector Q (antiga área do hotel)	0	63
Sector O (antiga área de cedências)	0	30
Sector P (abrange antigos sectores E e F1 a F11)	71	52
Sector N (abrange antigo sector G)	25	276
Sectores D, F e J (transferência aproveitamento urbanístico)	77	0
TOTAL	173	421

Ora, admitindo uma tipologia T6 (7,5 indivíduos/ fogo) para os 173 fogos iniciais teríamos 1298 indivíduos.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente

Por outro lado, se admitirmos uma tipologia T3 (5 indivíduos/ fogo) para os 421 fogos propostos pelo PP para os sectores N, O, P e Q (dado que a área média de fogo na proposta de PP para estes sectores é de 96 m², valor este que, face ao art.º 67.º do RGEU, se aproxima das áreas de referência para a tipologia T3), traduzirá 2105 indivíduos, ou seja, um aumento de 807 indivíduos.

Num outro cenário, em que a tipologia média seja T2 (3,5 indivíduos/ fogo), resulta 1474 indivíduos, valor igualmente superior ao inicialmente considerado no presente exercício (+ 176 indivíduos), em que se admitiu a tipologia máxima de T6 (7,5 indivíduos/ fogo) para os fogos inicialmente previstos nos alvarás.

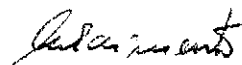
Cumprе assinalar que neste exercício considerou-se a tipologia T6 como ponto de partida no sentido de ser menos penalizadora para a confrontação entre a densidade populacional inicial e a densidade populacional proposta pelo PP, mas, em qualquer dos cenários apresentados, o valor obtido traduz um aumento considerável da densidade populacional.

Semelhante conclusão, a ser confirmada pelo município de Aljezur, deve motivar uma revisão do modelo proposto, com definição das tipologias previstas, para evitar que sejam desvirtuados os termos de referência e ocorra um significativo aumento da densidade habitacional, com as inerentes repercussões quanto à avaliação ambiental do plano em apreço.

Com os melhores cumprimentos,

 **O Chefe do Gabinete**

Carlos Brito de Sá



Mário Nascimento
Chefe de Gabinete em Substituição

MN/RCR/CG