

A vertical column of handwritten marks, possibly a signature or a stamp, located in the top right corner of the page.

**PLANO DE PORMENOR DO ESPARTAL**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

Aljezur  
Junho de 2008

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional (doravante MAOTDR), para efeitos, respectivamente, do disposto no artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na versão resultante do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro (doravante RJIGT), e do disposto na cláusula terceira do Memorando de Entendimento celebrado entre o MAOTDR e o Município de Aljezur, em 28 de Março de 2008, constitui a síntese dos fundamentos para a elaboração do Plano de Pormenor do Espartal (doravante PPE).

O PPE irá garantir, nos termos do artigo 20.º do RJIGT e do Memorando de Entendimento acima referido, a articulação entre o procedimento de revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (doravante POPNSACV), as medidas preventivas decretadas por via da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, os instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal em vigor (entre os quais se conta o Plano Director Municipal de Aljezur - doravante PDMA) e os direitos adquiridos de Terceiros, proprietários de lotes criados pelas operações de loteamento tituladas pelos alvarás da CMA n.º 1/84, de 22 de Março (doravante Loteamento de 84), e n.º 1/88, de 8 de Junho (doravante Loteamento de 88), mais concretamente, quanto a este último, a transferência do aproveitamento urbanístico correspondente aos lotes D-1 a D-35 e F-12 a F-23 e J.

O PPE irá assim servir o propósito de concretizar as principais linhas de actuação no que respeita à articulação entre a revisão do POPNSACV e a estratégia municipal de ordenamento do território e de desenvolvimento do concelho, reequacionando, nos termos adiante expostos, a ocupação prevista para a sua área de intervenção, com vista à sua plena integração ambiental e manutenção dos direitos adquiridos dos Terceiros.

O PPE servirá ainda o propósito de definir as obras de urbanização que actualmente se revelem necessárias para o desenvolvimento da respectiva área de intervenção e sua ligação às infra-estruturas locais e gerais do concelho.



Atendendo ao facto de o PPE abranger dois loteamentos que se encontram consolidados, prevê-se a adopção de um modelo de concertação entre a iniciativa pública e privada, no quadro da celebração de um contrato de planeamento entre o Município de Aljezur e os Terceiros acima referidos, nos termos do disposto na alínea h) do artigo 5.º e n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto (Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território e Urbanismo, doravante LBOTU) e dos artigos 6.º-A e 20.º do RJIGT.

A vertical column of handwritten signatures and initials in the right margin of the page. From top to bottom, there are several distinct marks, including what appears to be a signature, a set of initials, and another signature.

## **2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE**

A área de intervenção do PPE localiza-se no limite Poente do concelho de Aljezur, perto do litoral, no sítio do Espartal e tem uma área de 56 hectares.

Trata-se de uma zona abrangida por duas operações de loteamento, aprovadas na década de 1980 (os Loteamentos de 84 e de 88), cujas obras de urbanização se encontram concluídas. Diversos lotes constituídos por via das licenças de loteamento emitidas foram vendidos aos respectivos proprietários pela entidade loteadora, através da celebração de várias escrituras públicas, que posteriormente originaram e fundamentaram inúmeros registos prediais.

Vários edifícios localizados nos Loteamentos do Espartal foram objecto das correspondentes autorizações de construção e possuem autorização de utilização, neles residindo os respectivos proprietários.

No âmbito do Loteamento de 84 foram cedidas para o domínio público várias parcelas de terreno para instalação de equipamentos gerais do concelho, com uma área de 29.135 m<sup>2</sup>.

No âmbito do Loteamento de 88 foram cedidos 150.000 m<sup>2</sup> de terreno para o domínio público municipal, destinados à instalação de arruamentos, passeios e zonas verdes.

Em síntese, no total, foram cedidos para o domínio municipal cerca de 18 ha de terrenos para equipamentos, infra-estruturas e espaços verdes e de utilização colectiva, em cumprimento dos alvarás dos Loteamentos de 84 e 88.

Trata-se, pois, de uma zona que possui vocação para a urbanização e edificação, cujo desenvolvimento sustentável se pretende, em harmonia com as características físicas e naturais da sua envolvente imediata.

A envolvente imediata da área de intervenção do PPE apresenta características ambientais específicas, possuindo uma grande diversidade natural, quer do ponto de vista paisagístico, quer do ponto de vista ecológico, apresentando uma multiplicidade de habitats e uma extraordinária riqueza florística e faunística, com algumas áreas e espécies particularmente valiosas.

A envolvente imediata da área de intervenção do PPE localiza-se no litoral do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, que é caracterizado pela existência de pequenos vales encaixados, que apresentam elevada riqueza florística, bem como linhas de água que formam por vezes pequenos estuários, sendo de salientar no caso concreto a Ribeira de Aljezur.

A diversidade natural registada na envolvente imediata da área de intervenção do PPE tem alguma relação com a existência da Ribeira de Aljezur, cuja zona estuarina assume um importante relevo nos ciclos biológicos de várias espécies terrestres e marinhas.

A Ribeira de Aljezur integra o sistema aluvionar de Aljezur resultando da confluência da Ribeira das Alfambras e da Ribeira das Cercas e consiste num sistema lótico de pequena dimensão cuja hidrologia e a sedimentologia é regulada pela interacção entre a descarga fluvial e a entrada de água do mar. A formação, na sua foz, de cordões arenosos mutáveis interrompe, por vezes, a sua ligação com o mar principalmente quando se verifica um fraco caudal fluvial, dando origem a um espaço lagunar. O restabelecimento da ligação da Ribeira de Aljezur com o mar dá-se com a interrupção do cordão arenoso, quando, após períodos de chuva intensa, se formam caudais fluviais mais fortes, dando origem a um estuário.



O PPE pretende assim contribuir para salvaguardar as características naturais da zona envolvente à sua área de intervenção, em especial da área adjacente à ribeira de Aljezur, no quadro do desenvolvimento económico sustentável do concelho de Aljezur e mantendo os direitos adquiridos por Terceiros no âmbito dos Loteamentos de 84 e 88.

### 3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O PPE consiste num plano municipal de ordenamento do território, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, irá redefinir o regime do uso do solo, descrever os modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, estabelecer parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia de qualidade ambiental, nos termos do disposto nos artigos 69.º e 90.º e seguintes do RJIGT.

Os planos municipais de ordenamento do território possuem eficácia plurisubjectiva, isto é, produzem efeitos jurídicos directos e imediatos ou vinculam directa e imediatamente os particulares, de onde resulta que, no caso concreto, o PPE vinculará imediatamente os particulares por ele abrangidos, equacionando-se que dê origem à alteração das licenças dos Loteamentos de 84 e 88.

### 4. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

#### 4.1. Conteúdo material

O PP procederá, nomeadamente, à:


- a) Definição e caracterização da área de intervenção e delimitação da estrutura ecológica e dos valores culturais e naturais a proteger e valorizar, em especial a área adjacente à ribeira de Aljezur;
- b) Identificação das operações de (re) transformação fundiária e a definição das regras relativas às obras de urbanização que se



revelem necessárias, designadamente no que se refere à ligação às infra-estruturas locais e gerais do concelho;

- c) (Re) definição do desenho urbano, exprimindo a (re) definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes;
- d) Distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas;
- e) Formulação das regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos;
- f) Implantação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a elas afectas;
- g) Definição dos critérios de inserção urbanística e (re) dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- h) Definição da obrigatoriedade de apresentação de arranjos paisagísticos, devendo prever a elaboração de um regulamento que, entre outros aspectos:
- Procure salvaguardar, quando possível, que 1/3 da área do lote não seja afectada pela construção ou pelos respectivos trabalhos;
  - Identifique uma listagem de espécies arbustivas ou arbóreas a utilizar e a interditar;
  - Privilegie o uso de sebes vivas;
- i) Exigência de fixação, nos regulamentos de obra, da indicação prévia dos locais de estaleiro e de depósitos e dos acessos preferenciais à obra;



- 
- j) Distribuição das actividades e das funções no território;
- k) Identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- l) Estruturação das acções de perequação compensatória ou dos instrumentos de contratualização, caso se venham a revelar necessários.

#### 4.2. Conteúdo documental


O PPE será constituído por:

1. Regulamento;
2. Planta de implantação;
3. Planta de condicionantes.

O PPE será acompanhado por:

1. Relatório;
2. Relatório ambiental, se for caso disso;
3. Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
4. Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas.

Para efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas que irão suportar as operações de transformação fundiária previstas serão as seguintes:

- 
- 4.1) Planta do cadastro original;
  - 4.2) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial e inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - 4.3) Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios;
  - 4.4) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos;
  - 4.5) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
  - 4.6) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização colectiva;
  - 4.7) Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O PPE será ainda acompanhado, nos termos da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, pelos seguintes elementos:

5. Planta de enquadramento;
6. Planta da situação existente;
7. Relatório e ou planta com a indicação das licenças, autorizações ou admissões de comunicações prévias de operações urbanísticas

emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, designadamente, aquelas referentes aos Loteamentos de 84 e 88;

8. Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano, designadamente do PDMA;
9. Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos;
10. Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
11. Relatório sobre recolha de dados acústicos, ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído.

## **5. DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA, FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**

### 5.1. Metodologia

Na elaboração da proposta do PPE será observada a seguinte metodologia e prazos correspondentes:

- a) Caracterização e diagnóstico da área abrangida pelo PPE (um mês a contar da data da deliberação da CMA no sentido da elaboração do PPE);
- b) Elaboração de proposta preliminar do plano, incluindo a estrutura do regulamento (um mês a contar do termo da fase antecedente);

- c) Elaboração da proposta do plano, incluindo a análise de pareceres emitidos por entidades exteriores ao Município à mesma proposta (dois meses a contar do termo da fase antecedente);
- d) Elaboração da proposta final do plano (um mês a contar do termo da fase antecedente).

## 5.2. Início do procedimento de elaboração do PPE

O procedimento de elaboração do PPE terá o seu início com a deliberação da CMA nesse sentido que, na sequência da aprovação por parte do MAOTDR dos presentes termos de referência, aprovará os mesmos e estabelecerá os prazos de elaboração do PPE e do respectivo período de audição pública prévia (que não deverá ser inferior a 15 dias).

Na mesma data da deliberação da CMA que determinará o início do procedimento de elaboração do PPE e aprovará os presentes termos de referência, a CMA produzirá deliberação devidamente fundamentada, através da qual dará início ao procedimento de formação do contrato de planeamento do PPE divulgando a respectiva proposta, nos termos do disposto no artigo 6.º-A do RJIGT.

A deliberação relativa ao início do procedimento de elaboração do PPE será objecto de divulgação pública pelo prazo de 15 dias, nos termos do previsto no artigo 77.º n.º 2 do RJIGT.

A deliberação referente ao início do procedimento de formação do contrato de planeamento e divulgação da respectiva proposta, será objecto de divulgação pública pelo prazo de 10 dias, nos termos do previsto no artigo 6.º-A n.º 5 do RJIGT. Decorrido o período de divulgação pública do contrato de planeamento e respectiva proposta, a CMA deliberará no sentido da celebração do contrato de planeamento, que ocorrerá no prazo de 5 dias a contar do termo do citado período de divulgação pública.

Paralelamente, também no mesmo dia da deliberação acima citadas (que aprovará os presentes termos de referência), a CMA solicitará às entidades com

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

responsabilidades em matéria ambiental (designadamente, a Agência Portuguesa do Ambiente, o Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, I.P., o Instituto da Água I.P. e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – CCDRA), para no prazo legal de 15 dias, emitirem parecer acerca do âmbito da avaliação ambiental e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental do plano, considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, e no RJIGT.

### 5.3. Acompanhamento

Sem prejuízo da solicitação dos pareceres às entidades competentes que se vierem a revelar necessários, o acompanhamento do PPE será feito unicamente pelo MAOTDR, da seguinte forma:

- a) Será realizada uma reunião conjunta entre o MAOTDR, a CMA e a equipa técnica, durante o período de elaboração da proposta preliminar do PPE, em que os mesmos expressarão as suas opiniões;
- b) O MAOTDR emitirá um único parecer conjunto no prazo de [20 dias] a contar da data de recepção da notificação da proposta do plano, que lhe será enviada pela CMA dentro do prazo para a respectiva elaboração;
- c) As opiniões e parecer referidos nas alíneas antecedentes serão tomados em consideração pela equipa técnica do PPE na elaboração da respectiva proposta de plano e proposta final, respectivamente.

As opiniões e parecer referidos nas alíneas antecedentes versarão acerca de medidas de salvaguarda de recursos e valores naturais e do regime de gestão compatível com a utilização sustentável do território a integrar no PPE, com vista à sua harmonização e adequação com as condições e parâmetros dos Loteamentos de 88 e 84.

#### 5.4. Elaboração de proposta de plano e relatório ambiental

A proposta final do PPE e o respectivo Relatório Ambiental serão concluídos num período total de cinco meses após o respectivo início, observando-se para o efeito a metodologia definida nos presentes termos de referência.

#### 5.5. Conferência de serviços

No dia da conclusão da proposta final do PPE e do Relatório Ambiental, a CMA apresenta ambos na CCDRA que deverá convocar a realização de uma conferência de serviços entre as entidades representativas dos interesses a ponderar, com a antecedência de 15 dias, a qual deverá ocorrer no prazo de 22 dias, a contar da recepção dos elementos enviados pela Câmara Municipal. A acta da conferência de serviços, contendo o parecer da CCDRA, deverá ser lida no final da mesma e assinada por todos os participantes.

#### 5.6. Discussão pública

Na sequência da realização da conferência de serviços (e eventual período de concertação) a CMA anunciará, com uma antecedência mínima de 5 dias, a realização de um período de discussão pública do PPE por 22 dias, cujos resultados serão globalmente ponderados, respondidos e divulgados no prazo de 15 dias.

O contrato de planeamento do PPE acompanhará a respectiva proposta sujeita a discussão pública, nos termos dos artigos 6.º-A n.º 6 e 77.º n.º 3, ambos do RJIGT.

O período de discussão pública servirá ainda o propósito de publicitar a delimitação das unidades de execução definidas no PPE, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT.

#### 5.7 Aprovação

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature at the top, a signature in a box, and several other marks.

Na sequência da divulgação dos resultados do período de discussão pública e da elaboração da proposta final do PPE, este será, no prazo de 5 dias, submetido à aprovação da Assembleia Municipal de Aljezur.

#### 5.8. Publicação e entrada em vigor

Entre a aprovação do PP e a respectiva publicação no Diário da República, mediará o prazo máximo de dois meses, entrando o plano em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

### **6. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

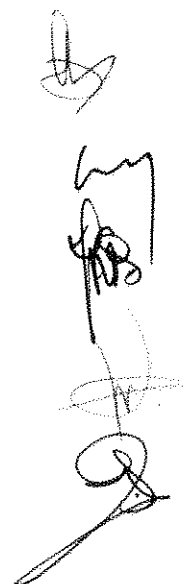
O acompanhamento interno do PPE é assegurado pela Departamento de Urbanismo e Habitação da Câmara Municipal de Aljezur, através do respectivo Chefe de Divisão.


O PPE será elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar a seleccionar, coordenada por Arquitecto com experiência reconhecida no domínio do ordenamento do território e urbanismo, que integrará outros técnicos com competência nas diversas áreas, designadamente, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquitecto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro e diplomas complementares.

### **7. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E DEMAIS PROGRAMAS E PROJECTOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA EM CAUSA**

#### 7.1. Identificação dos instrumentos de gestão territorial e projectos com incidência na área de intervenção do PPE

Os Instrumentos de gestão territorial e projectos com incidência na área de intervenção do PPE são os seguintes (por ordem cronológica):

Handwritten signature and stamp in the top right corner of the page.

- 
- a) Operações de loteamento tituladas pelos alvarás da CMA n.º 1/84, de 22 de Março (Loteamento de 84), e n.º 1/88, de 8 de Junho (Loteamento de 88);
  - b) Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) originariamente aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, tendo a respectiva revisão sido aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto, posteriormente alterada pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de Outubro e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de Dezembro;
  - c) Plano Director Municipal de Aljezur (PDMA), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21 de Novembro e alterado por adaptação, conforme Aviso n.º 3571/2008, publicado no Diário da República em 13 de Fevereiro;
  - d) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro e alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/99, de 15 de Junho;

### 7.2. Loteamentos de 84 e 88

A área de intervenção encontra-se abrangida pelas operações de loteamento tituladas pelos alvarás da CMA n.º 1/84, de 22 de Março (Loteamento de 84), e n.º 1/88, de 8 de Junho (Loteamento de 88), acima descritas na alínea a) do ponto antecedente.

### 7.3. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)

No que se refere à versão originária do PROTAL, cumpre referir que, em 20 de Maio de 1994, as licenças dos Loteamentos de 84 e 88 foram declaradas compatíveis

com esta versão do plano pelo Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, nos termos do Decreto-Lei n.º 351/93, de 7 de Outubro.

A versão originária do PROTAL integrou a área de intervenção do PPE (e uma área aproximada de 155 ha envolvente a esta última) em zona de ocupação urbanística, mais concretamente, em uma zona de ocupação turística (ZOT).

No que respeita à revisão do PROTAL, cabe referir que a área de intervenção do PPE se encontra integrada na Unidade Territorial da Costa Vicentina (sub-unidade territorial de Aljezur), sendo localizada em área nuclear da estrutura regional de protecção e valorização ambiental.

#### 7.4. Plano Director Municipal de Aljezur (PDMA)

O PDMA integra a área de intervenção do PPE em solo urbano, qualificando os Loteamentos de 84 e 88 como espaços urbanos (incluídos em espaços de ocupação urbanística).

A área de intervenção do PPE encontra-se ainda integrada pelo PDMA numa zona de ocupação turística (ZOT) que consiste, por sua vez, numa categoria do espaço urbano de Aljezur, anteriormente consagrada na versão originária do PROTAL.

Segundo o PDMA, na ZOT do Espartal, "o seu regime de edificabilidade e ocupação do espaço é o estabelecido nos alvarás de loteamento e respectivos regulamentos, sendo apenas permitidas alterações que impliquem a melhoria da qualidade do empreendimento e não impliquem aumento dos índices urbanísticos anteriormente aprovados".

#### 7.5. Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV)

O POPNSACV 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).

Com o objectivo de evitar a alteração das circunstâncias e condições actualmente existentes na área de intervenção do novo POPNSACV, facto que poderia comprometer a sua futura execução, foram adoptadas, por via da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, medidas preventivas que interditarão ou condicionarão a realização de acções que possam pôr em causa a viabilidade da execução do referido plano. As medidas preventivas adoptadas abrangem a área de intervenção do PPE, mais concretamente, a área dos Loteamento de 84 e 88 sendo qualificadas como medidas do tipo A e do tipo B.

Nas áreas sujeitas a medidas preventivas do tipo A é interdita, designadamente, a criação de novos núcleos populacionais, incluindo operações de loteamento e a construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações.

Nas áreas sujeitas a medidas preventivas do tipo B, os actos e actividades referidos no ponto anterior estão sujeitos a prévia autorização do ICNB.

O Loteamento de 84 encontra-se integralmente abrangido por medidas preventivas do tipo B. O Loteamento de 88 encontra-se parcialmente abrangido por medidas preventivas do tipo A e parcialmente abrangido por medidas preventivas do tipo B. Mais concretamente encontram-se sujeitos a medidas preventivas do tipo A os Lotes D1 a D35 e F-12 a F-23 e J do Loteamento de 88, sendo todos os restantes lotes do Loteamento de 88 abrangidos por medidas preventivas do Tipo B.

## **8. INVENTARIAÇÃO DAS CONDICIONANTES LEGAIS QUE IMPENDEM SOBRE A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO**

### 8.1. Rede Natura 2000

A área de intervenção do PPE 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). Assim, deve ser tido em consideração o respectivo regime jurídico e documentos complementares, designadamente, o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de



Abril na versão resultante do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, e o Manual de Interpretação dos Habitats da União Europeia.

### 8.2. Domínio Público Hídrico

A área de intervenção do PP encontra-se parcialmente abrangida pelo Domínio Público Hídrico, devendo ser tido em consideração o respectivo regime jurídico, designadamente a Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro.

## **9. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

O PP enquadra-se na estratégia definida para o desenvolvimento sustentável do Município de Aljezur vertida no Memorando de Entendimento celebrado entre o MAOTDR e o Município de Aljezur, em 28 de Março de 2008, junto como Anexo [3] aos presentes termos de referência que dele faz parte integrante.

## **10. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

O PPE procederá ou determinará, especificamente, a:

- a) Identificação e delimitação de duas unidades de execução, correspondentes às áreas de intervenção dos Loteamentos de 84 e de 88, distinguindo as parcelas ou lotes destinados à implantação de empreendimentos turísticos, de habitações ou outros usos, e as que se destinam à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas;
- b) Manutenção da classificação do solo estabelecida no PDMA para a respectiva área de intervenção e, conseqüentemente, das parcelas/lotês dos Loteamentos de 84 e 88 em solo urbano, sem prejuízo da



requalificação das áreas localizadas junto à Ribeira de Aljezur, no sentido da sua integração na estrutura ecológica municipal;

- c) 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 de Síntese, junta como anexo [6], que faz parte integrante dos presentes termos de referência, 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;
- d) Manutenção ou revisão das áreas de cedência previstas nos Alvarás de 84 e 88;
- e) Definição dos sistemas de execução a implementar, bem como das operações urbanísticas ou mecanismos a adoptar para a rápida implementação do PPE, nomeadamente a previsão de duas operações de reparcelamento, como via privilegiada para a concretização das unidades de execução (se possível, através de alteração da correspondente licença de loteamento).

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

## 11. ANEXOS

Anexo 1 - Planta da área de intervenção

Anexo 2 - Extractos das plantas do PDMA

Anexo 3 - Cópia do Memorando de Entendimento celebrado entre o MAOTDR e o Município de Aljezur, em 28 de Março de 2008

Anexo 4 - Cópia da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro e da Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/2001, de 28 de Dezembro, referentes ao POPNSACV

Anexo 5 - Ortofotomapa

Anexo 6 – Planta de Síntese

