



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

ACTA DE CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS (CS)¹

PLANO DE PORMENOR DO ESPARTAL

Câmara Municipal de Aljezur

Data e Hora

29/06/2009

10.30 h

Local

CCDR Algarve

Rua Lethes, n.º 32, em FARO

Referências processuais

Inf.º n.º ORD-2009-000091, de 25/06/2009

Peças em análise na CS

Proposta do Plano de Pormenor do Espartal
Relatório Ambiental
Mapa de Ruído

ENTIDADES CONVOCADAS PARA A CS	REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I.P.	Dr.ª Zélia Martins
Águas do Algarve, SA	Eng. Pedro Miguel Valente Ramos
ANPC – Autoridade Nacional da Protecção Civil - Comando Distrital de Operações de Socorro de Faro	Eng. Vasco de Sousa Dr.ª Rolanda Jesus
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Arqt.º Porfírio Maia (Vice-Presidente) Arqt.º Jorge Eusébio Dr.ª Helga Cabrita
EDP – Distribuição, SA	Eng. Victor Manuel Neto Fernandes
ICNB, I.P. – DGAC – Zonas Húmidas	Não esteve presente
Turismo de Portugal, I.P.	Não esteve presente, mas remeteu parecer através do ofício anexo.

ENTIDADES CONVIDADAS PARA A CS	REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
Câmara Municipal de Aljezur	Manuel José Marreiros (Presidente) Arq.ª Pilar Costas Arq.º Filipe Almeida
Equipa do PP do Espartal	Dr. Eduardo Rodrigues Arq.ª Rita Rodrigues

¹ No âmbito do n.º 3 do artigo 75º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 380/2009, de 22 de Setembro, republicado pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e alterado pelo DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Pelo
Zur

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

A Conferência de Serviços decorreu com seguinte Ordem de Trabalhos:

1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objecto da mesma;
2. Posição das entidades sobre a proposta de Plano;
3. Conclusões.

1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objecto da mesma.

Pelo Vice-Presidente da CCDR foi aberta a reunião e efectuada uma breve nota explicativa sobre o objecto e a forma de funcionamento da mesma. Seguiu-se a identificação das entidades convocadas e presentes.

2. Posição das entidades:

ENTIDADES	PARECERES
Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I.P.	Na sequência da apreciação da proposta de Plano em referência e tendo presente as competências da ARH do Algarve, emite-se parecer favorável à mesma condicionado à introdução de medidas relativas às rejeições das águas residuais das piscinas, nomeadamente a proibição do lançamento destes efluentes provenientes das lavagens dos filtros nas redes de águas pluviais ou nas linhas de água.
Águas do Algarve, SA	O parecer é favorável condicionado à observação dos seguintes aspectos: <ul style="list-style-type: none">• A obra da ETAR de Vale da Telha foi consignada no presente mês de Junho, infra-estrutura que já contempla os efluentes provenientes da urbanização do PP do Espartal.• Por via do eventual aumento populacional do presente PP o município deverá encarar a possibilidade de efectuar um aumento das suas reservas de abastecimento de água.
ANPC – Comando Distrital de Operações de Socorro de Faro	O parecer é favorável condicionado, não sendo o mesmo vinculativo. É entendimento da ANPC que o plano deve contemplar, de acordo com o n.º 6 do artigo 26 do Decreto-Lei n.º 27/2006, de 03 de Julho, as seguintes medidas: <ul style="list-style-type: none">• No que concerne a defesa da floresta contra incêndios, deverá ser salvaguardo o previsto no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de Janeiro, nomeadamente a implementação de faixas de gestão de combustíveis;• Implementação das medidas de segurança contra risco de incêndios prevista na Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro (no que concerne a rede de combate a incêndios e acessibilidade a veículos de socorro em caso de incêndio);• Devem ser identificados os riscos naturais e tecnológicos existentes, devendo as opções do plano reflectir e salvaguardar as pessoas e bens dos mesmos;



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

[Handwritten signature]

	<p>É, ainda, opinião da ANPC que: Deve ser mencionado e efectivado no plano que " as opções do mesmo não colocam pessoas, bens e ambiente em perigo".</p>
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	<p>Emite parecer favorável condicionado conforme Informação n. ORD-INF-2009-000091, de 25/6/2009, a qual se anexa e que foi objecto do seguinte despacho: "Atentos os pareceres dos Serviços, que antecedem para todos os efeitos legais, transmita-se a posição da CCDR nos presentes termos, apelando à ponderação e correcção dos aspectos referidos no parecer do Sr. Director de Serviços."</p>
EDP – Distribuição, SA	<p>A EDP Distribuição Energia, SA, através da Direcção de Rede e Clientes Sul, emite, sobre o Plano de Pormenor em apreço, o seguinte parecer:</p> <p>1º- A EDP Distribuição não detém na área ocupada pelo Plano de Pormenor, infra-estruturas de base, afectas à Rede Eléctrica de Serviço Público (RESP) – Decreto-Lei nº 29/2006 de 15 de Fevereiro, que inviabilizem a sua concretização.</p> <p>2º- Verificando que estão propostas no Plano de Pormenor, alterações na ocupação dos lotes, nomeadamente no que diz respeito à quantidade e tipologia das edificações, decorrendo disso a necessidade de adequar a rede eléctrica de distribuição às instalações a alimentar, deverá ser apresentado pelo promotor do empreendimento, um projecto global de reformulação das infra-estruturas eléctricas de serviço público, a elaborar segundo directrizes a indicar pelos nossos serviços.</p> <p>3º- No Plano de Pormenor em apreço, está prevista a alteração de localização do actual Posto de Transformação de Distribuição, designado como "PTS 3" (código EDP PTD AJZ-119 Espartal 3), que se encontra em serviço. A sua desactivação só poderá ser concretizada após a conclusão, recepção e ligação do novo PTD e respectiva infra-estrutura eléctrica associada.</p> <p>4º- Dado que as obras projectadas serão executadas em zona onde existem redes eléctricas de distribuição em serviço, deverão ser tomadas todas as medidas de segurança tendentes a evitar incidentes/acidentes, cuja responsabilidade é sempre do promotor dos trabalhos. Eventual necessidade de consignação dos troços em serviço deverá ser antecipadamente analisada com os nossos serviços técnicos em Portimão.</p> <p>5º- Nos termos do presente parecer, a EDP Distribuição nada tem a obstar à viabilização do presente Plano de Pormenor.</p>
ICNB, I.P. – DGAC – Zonas Húmidas	<p>Não esteve presente.</p>
Turismo de Portugal, I.P.	<p>Não esteve presente, mas remeteu parecer através do ofício n.º 2009.S.11793/DQO/DOT, de 17/06/2009, e respectivos anexos, o qual é no sentido desfavorável, e consta em anexo à presente acta.</p>

[Handwritten notes and signatures]



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Handwritten initials/signature in the top right corner.

3. Conclusões

Em face dos pareceres supra emitidos e constando do parecer do Turismo de Portugal, que o mesmo "(...) poderá ser revisto logo que introduzidas as correcções e rectificações mencionadas nos pontos 12, 13 e 14 da informação (...)” anexa, conclui-se que o resultado final desta Conferência de Serviços é globalmente favorável condicionado, cabendo à Câmara Municipal de Aljezur encetar o processo de concertação com as entidades que colocaram objecções e observações à proposta de Plano em apreço, tal como é indicado na presente acta e fundamentado nos anexos.

E nada mais havendo a referir, foi lavrada a presente acta, a qual contém em anexo os pareceres das entidades intervenientes, passando a mesma a ser assinada pelos seus representantes.

Os intervenientes:

Handwritten signature of the Hydrographic Region of Algarve representative.

Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I.P.

Handwritten signature of the Algarve Waters representative.

Águas do Algarve, SA

Handwritten signature of Rolanda Jesus.

Handwritten signature of Vitor Louca.

ANPC – Comando Distrital de Operações de Socorro de Faro

Handwritten signature of the Faro District Fire and Rescue Command representative.

Handwritten signature of the Algarve Regional Coordination and Development Commission representative.

Handwritten signature of the Algarve Regional Coordination and Development Commission representative.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

EDP - Distribuição, SA

Não compareceu

ICNB, I.P. - DGAC - Zonas Húmidas

Não compareceu

Turismo de Portugal, I.P.

Representantes da Câmara Municipal de Aljezur

Anexo: Folha de presenças e pareceres das entidades.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

FOLHA DE PRESENCAS DA CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS¹

Plano de Pormenor do Espartal

Câmara Municipal de Aljezur

Data e Hora
29.06.2009
10.30h

Local
DSOT/CCDR Algarve
Rua Lethes, n.º 32
FARO

Referências processuais
PP-08.03.01/1-08

Of. Circular n.º 2009-000785, de 26/05/2009
Fax Circular n.º ORD-2009-000871, de 12/06/2009

ENTIDADES CONVOCADAS PARA A CS	CONTACTOS	NOME DOS REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
ARH	289 889 000	Zélia Martins
Águas do Algarve	934621656	PEDRO RAMOS
ANPC	CCDS.FARO@ PACC.V.P.T 287 894 670	Vitor Lourenço Rolanda Jesus
EDP	938 191 067	Vitor Neto Fernandes vitorneto.fernandes@edp.pt
CCDR		
ICNB		
Turismo Portugal		

¹ No âmbito do n.º 3 do artigo 75º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 380/2009, de 22 de Setembro, republicado pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e alterado pelo DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

ENTIDADES CONVIDADAS PARA A CS	CONTACTOS	REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
CM de Aljezur	282 490010	MANUEL JOSÉ DE JESUS YARAÍAS - PRESIDENTE PIBAA COSTAS - ARQUITETA Filipe Alameda - ARQUITETA
Equipa Técnica	213032274	Edmundo Gomes Vitorino - JURETA Rita Semedo e Anna Rodrigues



MINISTÉRIO DO AMBIENTE,
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

ARH
ALGARVE

Administração da
Região Hidrográfica
do Algarve, I.P.

Ex.^{mo} Sr.
Presidente
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do
Algarve
Praça da Liberdade, 2
8000-164 Faro

Sua Referência

Sua Comunicação
NUI-2009-003212, de 26/05/2009

Nossa referência
Proc.º n.º 25.05.03.2008.000007
Entrada n.º 7843, de 27/05/2009
Ofício n.º DP-2009-000256

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Espartal - Aljezur

Na sequência da apreciação da proposta de Plano em referência e tendo presente as competências da ARH do Algarve, emite-se parecer favorável à mesma condicionado à introdução de medidas relativas às rejeições das águas residuais das piscinas, nomeadamente a proibição do lançamento destes efluentes provenientes das lavagens dos filtros nas redes de águas pluviais ou nas linhas de água.

Com os melhores cumprimentos,

PA Presidente

(Valentina Coelho Calixto)

Paulo Cruz
Vice-Presidente
ARH do Algarve, I.P.

AR/ZM/..



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Parecer:

Concordo.

Conforme consta da presente informação e se encontra claramente identificado ao longo da mesma, a Proposta de Plano em apreço, carece de ser completada, reformulada e corrigida, em vários aspectos, nomeadamente em matéria de cumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis, de compatibilidade ou conformidade com os IGT e de fundamento técnico das soluções apresentadas.

Por se julgar que as correcções a introduzir não irão alterar, significativamente, o conteúdo material da proposta, propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado à correcção dos aspectos invocados nesta informação, propondo-se, igualmente, a realização de reuniões de concertação para este efeito.

À consideração superior.

Faro, 26-06-2009

JORGE EUSÉBIO
Director de Serviços de
Ordenamento do Território

Despacho:

*Atentos ao parecer dos Serviços,
que antecedem para todos os
efeitos legais, transmitiu-se a
Proposta da CCDR em pareceres
favoráveis, a pedido da Junta de
Freguesia e concessão dos aspectos
requeridos no parecer do Sr. Director
de Serviços.*

29-06-2009

Informação Nº **ORD-INF-2009-000091**

Proc. Nº **25.05.03.2008.000007**
PP-08.03.01/1-08

Data: **25-06-2009**

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Espartal - Aljezur

I- Introdução e Antecedentes

A Câmara Municipal (CM) de Aljezur remeteu a esta CCDR, a coberto do ofício n.º 5141, de 14/05/2009, sete exemplares da proposta de Plano de Pormenor (PP) do Espartal, para efeitos da realização da conferência de serviços prevista no n.º 3 do art.º 75.º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Territorial (RJIGT)¹, que está agendada com as entidades representativas dos interesses a ponderar para o próximo dia 29 de Junho.

Relativamente aos antecedentes, cumpre referir que o Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, através do ofício n.º 600, de 31/03/2009, remeteu o estudo preliminar do PP do Espartal para apreciação destes Serviços. Face aos elementos enviados, foi elaborada a Informação n.º ORD-INF-2009-00061, de 13/04/2009, na qual se concluiu o seguinte:

"(...) tendo presente que o PP do Espartal ainda está numa fase de estudo preliminar, julga-se que a proposta carece de reformulação por forma a:

- *observar o dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, as áreas de equipamentos e as infra-estruturas viárias/ estacionamentos, previstos na Portaria n.º 216-B, de 03 de Março, de carácter supletivo, 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 ordenamento do território, não merece aceitação, atento a que estão em causa cerca de 470 lotes, num total de 862 fogos (cerca de 2600 habitantes) e 130 quartos em unidade hoteleira, quando estes usos estavam devidamente previstos nos alvarás n.º 1/84 e n.º 1/88.*

Relativamente ao aumento dos indicadores urbanísticos estabelecidos nos alvarás de loteamento n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, e respectivos regulamentos, a decisão carece de uma discussão mais alargada, envolvendo a SEOTC e a SEA/ ICNB."

No pretérito dia 21 de Abril realizou-se uma reunião sobre o assunto na Secretaria de Estado do Ambiente, com a presença de representantes das Secretarias de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades e do Ambiente, desta CCDR, do ICNB, da CM e da equipa projectista, no sentido de transmitir à CM a apreciação técnica efectuada por estes Serviços e pelo ICNB.

II- Enquadramento e Objectivos do PP

A área de intervenção do PP do Espartal é abrangida pelas licenças de loteamento tituladas pelos alvarás n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 14 de Junho.

¹ Aprovado pelo DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, republicado pelo DL n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e alterado pelo DL n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.



H. J.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Na sequência do processo de revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), foram estabelecidas medidas preventivas para a área abrangida pelos referidos loteamentos, aprovadas pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, as quais interditaram ou condicionaram a realização de acções, com o objectivo de evitar a alteração das circunstâncias e condições actualmente existentes na área de intervenção do novo Plano de Ordenamento, sendo acompanhadas da respectiva suspensão do POPNSACV.

Em 28 de Março de 2008 foi celebrado, entre o Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e o Município de Aljezur, um "Memorando de Entendimento" que estabelece 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 Município de Aljezur.

Os termos de referência do PP do Espartal, tal como previsto na alínea a) da cláusula 3.ª do "Memorando de Entendimento", foram aprovados pelo Senhor Secretário de Estado do Ambiente em 26 de Junho de 2008.

A área abrangida pelo PP do Espartal é de 462.083,30 m², sendo justificado que a execução deste Plano visa acautelar as alterações na percepção visual da área localizada junto à Ribeira de Aljezur, atendendo a que se trata de uma paisagem muito sensível, quer do ponto de vista visual, quer do ponto de vista biofísico e ecológico.

De acordo com o Relatório remetido, pretende-se "(...) promover a reestruturação dos loteamentos, originariamente titulados pelos alvarás da Câmara Municipal de Aljezur, e salvaguardar as características naturais da zona envolvente à sua área de intervenção, em especial da área adjacente à Ribeira de Aljezur. Com vista a salvaguardar o enquadramento paisagístico da Ribeira de Aljezur e, simultaneamente, garantir o desenvolvimento económico sustentável do concelho de Aljezur, a localização do empreendimento turístico inicialmente previsto para o Espartal pelas respectivas licenças de loteamento é alterada e a sua área redimensionada. Pretende-se ainda enquadrar a ligação futura das infraestruturas de saneamento básico do Espartal à Estação de Tratamento de Águas Residuais de Aljezur e prevê-se uma área destinada ao novo depósito de abastecimento de água, que no futuro servirá a área de intervenção do plano." (pág. 2)

3/24



Hmj

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

A estruturação da área territorial abrangida pelo PP do Espartal determina a necessidade de considerar os seguintes objectivos específicos:

- a alteração da ocupação prevista para a sua área de intervenção, com vista à sua plena integração ambiental e manutenção dos direitos adquiridos dos terceiros, mais concretamente, a transferência do aproveitamento urbanístico correspondente aos lotes D1 a D35 e F12 a F23 e J (com excepção dos lotes construídos e com projecto de arquitectura aprovado, num total de 38 lotes);
- a definição das obras de urbanização que actualmente se revelem necessárias para o desenvolvimento da respectiva área de intervenção e sua ligação às infraestruturas locais e gerais do concelho.

III- Verificação do Cumprimento das Normas Legais e Regulamentares Aplicáveis

1- Servidões e Restrições de Utilidade Pública

a) Reserva Ecológica Nacional²

Face à Carta da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho de Aljezur, aprovada pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 162/96, de 19 de Setembro, a área do PP incide nas seguintes ocorrências:

i) "dunas móveis actuais e dunas consolidadas" (≈ 98 %) e ii) "áreas de máxima infiltração" (≈ 80 %).

À data da publicação da Carta da REN vigorava o regime da REN definido pelo DL n.º 93/90, de 19 de Março³, o qual, de acordo com a alínea a) do art.º 6.º, não se aplicava às áreas pertencentes à Rede Nacional de Áreas Protegidas (classificadas ao abrigo do DL n.º 613/76, de 27 de Julho), como é o caso do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV).

² Análise efectuada com a colaboração do Arqt.º Henrique Cabeleira.

³ Com as alterações introduzidas pelos DL n.º 316/90, de 13 de Outubro, n.º 213/92, de 12 de Outubro, e n.º 79/95, de 20 de Abril.



Hug

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

A não aplicação do regime da REN ao PNSACV terá justificado a visível desconformidade entre a classificação de uso do solo conferida na Planta de Ordenamento do PDM de Aljezur – Zona de Ocupação Turística e a classificação da REN.

Com a alteração legislativa entretanto verificada no regime jurídico da REN, primeiro através do DL n.º 180/2006, de 6 de Setembro, e, mais recentemente, através do DL n.º 166/2008, de 22 de Agosto (que consubstancia o regime em vigor), o regime da REN passou a ser aplicado nas Áreas Protegidas.

Se à data da emissão do alvará que titula o loteamento do Espartal, o regime da REN não se impunha e, como tal, o empreendimento pôde ser concretizado ao longo do tempo, à data presente o projecto de PP em análise carece de avaliação ao abrigo do regime da REN.

O regime da REN definido no art.º 20.º do DL n.º 166/2008, de 22 de Agosto, interdita o estabelecimento dos usos e acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:

- a) Operações de loteamento;
- b) Obras de urbanização, construção e ampliação;
- c) Vias de comunicação;
- d) Escavações e aterros;
- e) *Destruição do coberto vegetal, não incluindo ... operações de aproveitamento agrícola e exploração florestal.*

Ora, todas essas acções são necessárias à implementação de um PP (que no caso presente compreende a alteração de um projecto de loteamento), pelo que a concretização das operações urbanísticas que daí resultarem carece de (re)delimitação prévia da REN.

De acordo com o n.º 1 do art.º 15.º do citado diploma legal, a delimitação da REN pode ocorrer em simultâneo com a elaboração, alteração ou revisão do plano municipal de ordenamento do território.

Na delimitação da REN no presente PP deverá ser considerado o conteúdo do n.º 2 do art.º 9.º do respectivo regime jurídico, no qual se define que "na elaboração da proposta de delimitação da REN deve ser ponderada a necessidade de exclusão de áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como das destinadas à satisfação das carências existentes em termos de habitação, actividades económicas, equipamentos e infra-estruturas."



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Nesse contexto, e na medida em que a delimitação se vai operar numa faixa territorial titulada por alvará de loteamento, será de admitir que todas as áreas que, no âmbito do acompanhamento do PP, venham a ser consideradas como edificáveis, poderão ser propostas para exclusão da REN.

A Planta de Condicionantes deverá reflectir o resultado da proposta de exclusão, devendo permanecer na REN as áreas que não sejam indispensáveis à concretização das operações urbanísticas previstas (e validadas) na Planta de Implantação, considerando como indispensáveis as edificações, os logradouros, as áreas verdes de integração do edificado e de utilização colectiva e as infra-estruturas.

Por outro lado, a área de REN deverá ser estendida até ao limite do conjunto de lotes designados por "D, F, e J" (cuja edificabilidade foi transferida, de acordo com os termos de referência aprovados por Despacho do Senhor Secretário de Estado do Ambiente) que confine com o arruamento ou com os lotes já edificados.

b) Domínio Hídrico

Atendendo a que o PP do Espartal interfere com esta condicionante, foi solicitado parecer à Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

c) Marco Geodésico

O PP do Espartal, na área envolvente ao marco geodésico, não propõe alterações aos loteamentos titulados pelos alvarás n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 14 de Junho. O marco geodésico tem uma zona de protecção que cumpre o diploma que instituiu a servidão (DL n.º 143/82, de 26 de Abril), pelo que, embora se julgue desnecessária a participação do Instituto Geográfico de Portugal na conferência de serviços, torna-se indispensável recolher o parecer desta entidade para a correcta instrução do processo.



Huf.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

2- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

a) Elementos Constituintes do PP

Segundo o disposto no RJIGT, a proposta de PP cumpre, genericamente, o previsto nos artigos 91.º (conteúdo material) e 92.º (conteúdo documental), bem como o disposto na Portaria n.º 138/2005, de 02 de Fevereiro (a qual fixa os demais elementos que acompanham o Plano), alterada pelo DL n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16 de Março. (vide anexo)

b) Princípio da Perequação Compensatória dos Benefícios e Encargos

De acordo com o art.º 135.º do RJIGT, os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial.

O Plano de Financiamento menciona que os encargos da execução do PP do Espartal relacionados com as acções indispensáveis para a reformulação espacial das parcelas, a saber: criação de um novo arruamento no âmbito do reparcelamento, ligação das infra-estruturas de saneamento básico à ETAR de Vale da Telha, e execução do novo depósito de abastecimento de água, serão da responsabilidade da entidade loteadora.

É igualmente referido que *"a participação de cada proprietário nos custos (excluindo os encargos referidos no parágrafo antecedente) e nos benefícios decorrentes da execução do PPE, no âmbito do reparcelamento nele previsto, é determinada através da perequação compensatória e da eventual celebração de contratos de desenvolvimento urbano (ou contratos de urbanização) entre o Município de Aljezur, a entidade loteadora e os proprietários dos lotes afectados pelo citado reparcelamento, em sede do sistema de cooperação.*

Caso se venha a revelar impossível a celebração dos acordos citados no parágrafo antecedente e, em consequência, se imponha a adopção do sistema de imposição administrativa, por via de expropriação, os encargos derivados do pagamento das indemnizações que venham a ser atribuídas aos proprietários dos lotes afectados pelo reparcelamento e eventual expropriação serão suportados pelo(s) proprietário(s) dos lotes beneficiados pela transferência de aproveitamento urbanístico previsto no PPE na medida do benefício económico efectivo que estes venham a ter em resultado dessa mesma transferência. Deste modo, admite-se que será residual o encargo a suportar pelo Município de Aljezur pela execução do PPE."



Hy.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

De acordo com o previsto no PP, o instrumento de execução do plano adoptado é o reparcelamento com transferência do aproveitamento urbanístico (art.º 18.º do Regulamento), e o sistema escolhido é o de cooperação, o qual prevê que os direitos e as obrigações das partes são definidas por contrato de urbanização. A estrutura fundiária dos lotes não abrangidos por reparcelamento nos termos do PP do Espartal mantém-se tal como existia à data de entrada em vigor do PP.

Todavia, o PP não delimita quaisquer unidades de execução (que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos), pese embora a alínea a) do ponto 10 dos termos de referência do PP, aprovados pelo Senhor Secretário de Estado do Ambiente, determine 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"*.

O ponto 5.6 dos citados termos de referência enuncia igualmente que *"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 qual não acompanha a proposta de Plano.

O PP também não identifica os mecanismos de perequação a adoptar, em conformidade com o previsto no art.º 138.º do RJIGT - nomeadamente estabelecimento de um índice médio de utilização, de uma área de cedência média e/ ou repartição de custos de urbanização. Nestes termos, não são explicitados os mecanismos de correcção de desigualdades no sentido da redistribuição dos encargos e das mais valias atribuídas pelo PP aos proprietários. Salienta-se, também, que o cálculo do valor dos lotes resultantes do processo de reparcelamento deverá obedecer a critérios objectivos e aplicáveis a toda a área objecto de reparcelamento, tendo em consideração a localização e a tipologia de uso.

É fundamental explicitar a perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do PP do Espartal entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangida na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos, considerando que esta valorização refere-se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano.



Alg.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Face ao exposto, julga-se que a proposta não explicita devidamente o modelo de perequação, i.e. não define os critérios, não estrutura e não aplica os mecanismos de perequação, não tendo sido definido o aproveitamento urbanístico tipo.

3- Avaliação Ambiental Estratégica⁴

A Direcção de Serviços do Ambiente (DSA), através da Informação n.º AMB-INF-2009-000057, de 17/06/2009, emitiu o seguinte parecer sobre o assunto:

"Relativamente à análise efectuada ao [Relatório Ambiental], considera-se que a metodologia utilizada na caracterização da situação de referência e na identificação dos Factores Críticos de Decisão (FCD) é exaustiva e identifica os impactes decorrentes da implementação do plano, apresentando medidas de mitigação, de controlo e de monitorização para cada um dos FCD identificados. É no entanto omisso quanto à definição de alternativas, relativamente aos impactes identificados, tendo em consideração que o objectivo da AAE tem em vista a definição de estratégias e medidas proactivas de longo prazo, de promoção da sustentabilidade territorial.

Assim, sugere-se que, antes da aprovação do plano e da respectiva emissão da Declaração Ambiental, sejam consideradas as medidas de controlo previstas em conformidade com o disposto no artigo 11.º do DL n.º 232/2007, de 15 de Junho."

4- Regulamento Geral do Ruído⁵

A componente acústica da proposta de PP foi analisada pela DSA que elaborou o parecer a seguir transcrito, o qual obteve o seguinte despacho da Senhora Directora de Serviços: *"Visto. A informação de base do estudo acústico revela deficiências técnicas que não permitem aperceber se é ou não dado cumprimento ao RGR, pelo que conseqüentemente nada é referido sobre eventuais medidas a propor para o cumprimento dos limites sonoros impostos no RGR. Assim, deve ser corrigida a situação a fim de poder ser reavaliado o descritor ruído."*

«No que se refere à componente acústica e no âmbito do estipulado no Regulamento Geral do Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e alterado pela Declaração de

⁴ DL n.º 232/2007, de 15 de Maio.

⁵ DL n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, alterado pela Declaração de Rectificação n.º 18/2007, de 16 de Março, e pelo DL n.º 278/2007, de 01 de Agosto.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Rectificação n.º 18/2007, de 16 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de Agosto, a apreciação reporta-se aos seguintes documentos:

- 1- Relatório Ambiental;
- 2- Resumo Não Técnico;
- 3- Relatório sobre a recolha de dados acústicos;
- 4- Relatório do Plano de Pormenor;
- 5- Regulamento e respectivo quadro síntese.

Destes documentos, destaca-se, seguindo a ordem anteriormente mencionada:

- 1.1- Em 6.6.6 consta "... dos níveis sonoros apercebidos *in situ*, realizadas em condições representativas ...", "...realizadas nos dias 15 e 16 de Abril de 2009 ... amostragens efectuadas nos três períodos de referência... duração acumulada superior a 30 minutos em cada ponto e... referência". Referem o equipamento utilizado e que se encontra devidamente calibrado, bem como seguiram as orientações normativas da NP 1730. De seguida apresentam os dados acústicos obtidos nos 3 pontos de medição e nos 3 períodos de referência;
- 1.2- No ponto 6.6.7, Apreciação do Ambiente acústico actual, salientam que, "Acréscce que os níveis sonoros registados *in situ* não traduzem necessariamente valores médios anuais... amostragens pontuais (duração média acumulada de aprox. 30 min.) efectuadas durante períodos relativamente curtos (mês de Abril).";
- 1.3- Mencionam em 8.1.1.3.1.2, Ruído de tráfego afecto ao PPE, "...prevêem-se incrementos ... de 6 dB(A) ou superiores.", "Não obstante...valores limites...a zonas sem classificação ...". Consideram que a zona se for classificada como mista, será adequada para a utilização prevista. Consideram ainda que, caso a zona seja considerada sensível, poderá haver situações de incumprimento dos limites de exposição;
- 2.1-O resumo não técnico refere que as medições não são representativas;
- 3.1- No relatório sobre a recolha de dados acústicos, referem que a principal fonte de ruído é a EM 1003, é apresentado um quadro com dados acústicos referentes a 2004 bem como extractos dos mapas de ruído, presente e previsto, em escala não definida e não visualizável. Em anexo, são apresentados os citados mapas, teoricamente situação actual, numa escala de 1:7500, com a indicação de período diurno e nocturno;

Refere-se ainda, como indicação relevante, que na proposta de regulamento, art.º 13.º, a área de intervenção, tem a classificação acústica de mista.

Perante o exposto, e reportando essencialmente aos relatório sobre os dados acústicos, que apresenta graves deficiências, as próprias referidas nos elementos apresentados, para além de outras, emite-se parecer desfavorável.»



Handwritten initials or mark.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

5- Eliminação de Barreiras Urbanísticas e Arquitectónicas⁶

A proposta deve atender a este regime de acessibilidade que, no âmbito do Plano Nacional de Promoção de Acessibilidades, criou um conjunto de medidas que visam assegurar aos cidadãos com mobilidade condicionada, "(...) *uma utilização plena de todos os espaços públicos e edificados mas também de transportes (...)*", resumidas na Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, cujas disposições deverão ser observadas em fase de execução do presente Plano. Nestes termos, sugere-se que no Regulamento seja efectuada menção à temática da mobilidade.

IV- Verificação da Compatibilidade ou Conformidade da Proposta de Plano com os Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes

1- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

A área de intervenção objecto de análise localiza-se na Unidade Territorial da Costa Vicentina e integra áreas da Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental [elaborada no âmbito do Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve], classificadas com grau de prioridade 1 e 2, em cerca de 11,2 ha, as quais integram a Estrutura Ecológica Municipal proposta no PP, pelo que se considera que o Plano está compatível com o PROT Algarve.

2- Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina

O POPNSACV foi suspenso nesta área pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, encontrando-se em curso o seu processo de revisão, pelo que se procedeu à consulta do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade (ICNB).

⁶ DL n.º 163/2006, de 8 de Agosto.



Huy.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

3- Plano Director Municipal de Aljezur

De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal (PDM) de Aljezur⁷, a área do PP em apreciação incide na categoria de "zonas de ocupação turística" (≈ 89 %) - espaços urbanos, e na categoria de "áreas preferenciais de especial interesse ecológico" - espaços naturais (≈ 11 %).

Segundo a Planta de Condicionantes do PDM de Aljezur, a área de intervenção do PP do Espartal abrange áreas da REN, na totalidade, e áreas do Domínio Público Hídrico, em cerca de 22 % da área.

Nos termos do n.º 5 do art.º 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur, na zona de ocupação turística do Espartal, "(...) [titulada] *por alvarás de loteamento, o seu regime de edificabilidade e a 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*"⁸.

Contudo, atendendo a que o PP propõe uma alteração dos parâmetros urbanísticos, não se verifica o cumprimento do n.º 5 do art.º 34.º do Regulamento do PDM.

Salienta-se que a proposta de PP, apesar de diminuir ligeiramente a área de construção⁹ (- 475.5 m²), apresenta 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.

Assumindo o número médio de ocupantes por fogo - 2.7, resultante do recenseamento geral da população (2001), atendendo a que não são indicadas tipologias, a população prevista será aproximadamente de 2320 habitantes, ao que acresce mais 260 camas previstas para a unidade hoteleira, não descurando que

⁷ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21/11/95, e alterado e republicado, por adaptação ao PROT Algarve, pelo Aviso n.º 3571/2008, publicado no Diário da República n.º 31, 2.ª série, de 13/02/2008.

⁸ Destacado da signatária.

⁹ Nos sectores N, O, P e Q é proposto um piso abaixo da cota de soleira, o que não acontecia nos alvarás iniciais, pelo que, apesar destes pisos não serem contabilizados para o cálculo das áreas de construção, acarreta impactes significativos, atendendo ao enquadramento natural e cénico, de grande fragilidade paisagística.



Handwritten initials or mark.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

a envolvente imediata da área de intervenção do PP apresenta características ambientais específicas, possuindo uma grande diversidade natural, quer do ponto de vista paisagístico, quer do ponto de vista ecológico.

Segundo o previsto no RJIGT (art.º 93.º), o PDM pode ser alterado por um instrumento de gestão territorial de hierarquia inferior, desde que devidamente fundamentado, o que no caso presente não se verifica. Todavia, o entendimento celebrado entre o Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional (MAOTDR) e o Município de Aljezur, em 28/03/2008, constituiu a síntese dos fundamentos para a elaboração do PP do Espartal, sendo que a alínea c) dos termos de referência aprovados por despacho do Senhor Secretário de Estado do Ambiente, de 26/06/2008, especifica que o PP do Espartal procederá à manutenção das condições e parâmetros urbanísticos constantes dos alvarás n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, sem prejuízo da transferência do aproveitamento urbanístico correspondente aos lotes D1 a D35 e F12 a F23 e J para o interior da área do PP. Assim sendo, e dado que foi celebrado um acordo entre a CM de Aljezur e o MAOTDR/ Secretaria de Estado do Ambiente, julga-se que o mesmo deverá ser cumprido, pelo que não deverão ser ultrapassados os parâmetros estabelecidos nos alvarás de loteamento aprovados, tal como estipula o n.º 5 do art.º 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur, sem prejuízo da posição que o ICNB, directamente tutelado pela Secretaria de Estado do Ambiente, vier a adoptar sobre o assunto.

V- Verificação do Fundamento Técnico das Soluções Apresentadas

1- O Zonamento

A proposta do PP em análise configura a transferência da área de construção prevista na frente de lotes junto à Ribeira de Aljezur para uma zona mais recuada.

Para aquela que passa a ser a frente dos lotes propõe-se a implementação de 52 moradias unifamiliares isoladas com um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira.



Handwritten mark

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Também numa primeira frente dos lotes com exposição para a Ribeira de Aljezur, mais a Norte, o PP propõe a localização de três edifícios de habitação plurifamiliar, naquela que era a localização inicial prevista para a unidade hoteleira, que foi realocada para junto da EM 1003, alegando-se que teria um impacte visual significativo. Todavia, a unidade hoteleira prevista na operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 1/88 tinha 4.800 m² de construção e a edificação agora proposta tem 5.508 m² de área de construção, 63 fogos, 3 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira e 10 metros de cêrcea. Questiona-se, portanto, se esta opção não terá um impacte visual bastante mais elevado e não constituirá um factor de intrusão visual de elevada magnitude relativamente ao contexto natural, paisagístico e edificado já existente, e se não comprometerá o objectivo subjacente à elaboração do PP em análise, ou seja, a salvaguarda do enquadramento natural e paisagístico da área adjacente à Ribeira de Aljezur, pelo que se recomenda a melhor ponderação sobre o assunto.

No interior da zona urbanizada, a proposta de PP prevê a implantação de 26 edifícios de habitação plurifamiliar, num total de 276 fogos, com 3 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira, em condomínio privado, com piscinas e infra-estruturas edificadas de apoio.

Ainda no centro da zona urbanizada são agora previstas 30 moradias unifamiliares em banda, com 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira, com uma área de construção de 130 m² cada, sendo que a área destes lotes (O 1 a O 30) estava afectada a áreas de cedência nos alvarás de loteamento iniciais. Contudo, atendendo a que se pretende qualificar a área do Espartal, questiona-se se as dimensões dos lotes, com frentes na ordem dos 6 metros, promovem a qualificação urbana, dado serem dissonantes relativamente às demais construções previstas.

Por último, a unidade hoteleira e a zona desportiva situam-se junto à EM 1003. Pretende-se que na unidade hoteleira seja aglomerado todo o comércio, por forma a que "*(...) durante todo o ano, as pessoas que se deslocam à zona do Espartal, essencialmente turistas, possam ter permanentemente acesso a todas as utilidades comerciais que necessitem. O Hotel pretende assim constituir um pólo de dinamização do uso comercial e de actividades relacionadas com o uso terciário designadamente através da realização de congressos e outras actividades, aportando à zona do Espartal, além de turistas sazonais, empresas, associações e outras entidades de carácter semelhante.*" (Relatório, pág. 31 e 32)



Algarve

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

A unidade hoteleira será destinada à implantação de um hotel de 4 estrelas, prevendo-se 130 quartos duplos. A área de construção do hotel será de 7.500 m², e, considerando uma área de 60 a 65 m² por quarto para um hotel com esta tipologia (incluindo áreas técnicas), será possível concretizar apenas 115 a 125 quartos, não havendo área disponível para o uso comercial e para actividades relacionadas com o uso terciário, como é referido no Relatório do Plano.

2- Parâmetros Urbanísticos Resultantes dos Loteamentos Aprovados e da Proposta de PP

As regras de gestão urbanística aplicáveis originariamente aos loteamentos do Espartal, segundo os Regulamentos internos da CM de Aljezur, partiam essencialmente da definição da área bruta de construção admitida por referência à área do lote (50 % da área do lote à excepção dos lotes destinados a apartamentos em banda), à fixação de afastamentos aos respectivos limites e à expressão volumétrica do segundo piso (as edificações a construir deveriam desenvolver-se num ou dois pisos, não excedendo em caso algum o piso superior 50 % da área do piso térreo).

De acordo com a informação que consta no Relatório apresentado, das referidas operações de loteamento (n.º 1/84 e n.º 1/88) e da proposta de PP do Espartal resulta o seguinte quadro comparativo:

Indicadores Urbanísticos dos Alvarás Emitidos	Indicadores Urbanísticos da Proposta de PP do Espartal	Diferencial
156 lotes (alvará n.º 1/84) e 252 lotes (alvará 1/88) num total de 408 lotes ¹⁰	468 lotes (425 lotes destinados a habitação)	+ 60 lotes
154 fogos (alvará n.º 1/84) e 448 fogos (alvará n.º 1/88) num total de 602 fogos	859 fogos	+ 257 fogos
130.749,20 m ² de área bruta de construção destinada a habitação	131.333,70 m ² de área de construção destinada a habitação	+ 584,5 m ² de área bruta de construção destinada a habitação
3.460 m ² de área bruta destinada a comércio	0	- 3.460 m ²
4.800 m ² de área bruta de construção destinada à unidade hoteleira	7.500 m ² de área bruta de construção destinada à unidade hoteleira de 4 estrelas, com 130 quartos	+ 2700 m ² de área bruta de construção destinada à unidade hoteleira
600 m ² de área bruta de construção destinada ao posto clínico	0	- 600 m ²

¹⁰ Relativamente aos alvarás iniciais, o n.º de lotes é inferior ao que é referido. Julga-se que terá havido aditamentos aos alvarás, pese embora no processo administrativo destes Serviços não conste o título que comprove essas alterações.



Huj.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Indicadores Urbanísticos dos Alvarás Emitidos	Indicadores Urbanísticos da Proposta de PP do Espartal	Diferencial
900 m ² de área bruta de construção destinada zona desportiva	1.200 m ² de área bruta de construção destinada a zona desportiva (SPA, ginásio e piscina)	+ 300 m ² de área bruta de construção destinada a zona desportiva
Σ Área Bruta de Construção = 140.509,2 m ²	Σ Área Bruta de Construção = 140.033,7 m ²	Σ Área Bruta de Construção - 475,5 m ²

O PP configura um uso predominantemente habitacional, concretizado em moradias unifamiliares (60 % do total de fogos) e apartamentos (40 % do total dos fogos), com uma área média de 153 m²/fogo.

Os lotes decorrentes das operações de loteamento encontram-se pontualmente ocupados, sendo que cerca de 75 % do total ainda não foram objecto de qualquer construção.

O PP do Espartal propõe os seguintes índices urbanísticos¹¹: índice de utilização – 0.22 e índice de construção bruto – 0.38.

Na sequência do quadro apresentado, verifica-se que o PP propõe um aumento de 60 lotes e de 257 fogos relativamente ao definido nos alvarás de loteamento emitidos. Ainda que a área bruta de construção tenha diminuído 476 m², as áreas de construção destinadas a habitação e à unidade hoteleira aumentaram respectivamente 585 m² e 2700 m², tendo sido eliminados outros usos – comércio e serviços – o que em termos do correcto urbanismo não merece concordância, dado que um espaço urbano qualificado deverá integrar usos múltiplos.

Nos termos do art.º 23.º das regras de gestão urbanística aprovadas pela CM de Aljezur no âmbito das operações de loteamento do Espartal, para o lote A .1 estava previsto um edifício destinado a restaurante, bar, mini-mercado, tabacaria, papelaria e um grande parque de estacionamento, que não terão sido concretizados.

¹¹ Para o cálculo dos índices não foi contabilizada a área *non aedificandi* de protecção à Ribeira de Aljezur, ainda que integre a área do PP do Espartal.



Huf.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

3- Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março

Pese embora a Portaria em referência tenha carácter supletivo, cabendo aos planos municipais de ordenamento do território a definição dos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação dos espaços verdes e utilização colectiva, infra-estruturas viária e equipamentos, considera-se recomendável o cumprimento dos parâmetros mínimos previstos na mesma, o que não se verifica, tendo, sobretudo, presente que o PP em análise também tem como objectivo conferir qualidade à área de intervenção, designadamente através da redefinição dos espaços públicos, do estacionamento, dos espaços verdes e de utilização colectiva e dos equipamentos de utilização colectiva (cfr. alínea c) do ponto 4.1 dos termos de referência do PP).

A requalificação urbanística desta área turística deverá promover a qualidade urbana e ambiental e, conseqüentemente promover atractibilidade, através da definição de acções que visem a valorização e conforto dos espaços públicos e a qualidade de vida da população, tendo presente que uma percentagem bastante elevada dos lotes ainda não foi transaccionada e que estarão por edificar cerca de 75 % dos lotes, pelo que haverá alguma liberdade para efectuar os ajustes considerados necessários.

Atendendo à área de construção afecta às moradias unifamiliares, à habitação colectiva e à unidade hoteleira, deveriam ser garantidos para a área do PP cerca de 2190 lugares de estacionamento (públicos e privados) e apenas estão previstos 907 lugares. Por outro lado, as áreas mínimas para os espaços verdes e de utilização colectiva também não estão garantidas.

4- Regulamento

De acordo com o parecer jurídico desta CCDR, salienta-se o seguinte:

"1- Os artigos 3.º (com idêntica redacção) dos Regulamentos Anexos devem articular-se/ conformar-se com o regime jurídico estabelecido no RJUE, no que respeita ao controlo prévio, em especial o regime de isenção de licença. Refira-se, no entanto, que a isenção de licença nos termos do RJUE não dispensa o particular de observar e cumprir as prescrições e regras urbanísticas estabelecidas no PP. Ademais, a inexistência de controlo prévio administrativo não impede o controlo a posteriori, designadamente no âmbito da actividade de fiscalização.

17/24



114.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

2- Os artigos 17.º dos Regulamentos Anexos suscitam sérias dúvidas quanto à sua legalidade na medida em que implicam para o particular adquirente do lote uma obrigação de contratar com pessoa certa (o promotor) que, aparentemente, desenvolve uma actividade privada."

Acresce ainda referir os seguintes comentários:

Alínea a) do art.º 6.º - o quadro perequativo não está anexo ao regulamento, como é mencionado.

Ao longo do Regulamento estão por identificar alguns anexos e Plantas, o que carece de clarificação.

N.º 4 do art.º 8.º - deverá ser eliminada a expressão "no essencial", atendendo a que os parâmetros fixados na Planta de Implantação e no respectivo quadro síntese não são indicativos. Em conformidade com o n.º 1 do art.º 90.º o PP "(...) desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral."

N.º 6 do art.º 8.º - conforme é mencionado no n.º 4 do art.º 14.º, a disciplina urbanística constante dos alvarás de loteamento n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, deixa de vigorar na área de intervenção do PP do Espartal, que passa a constituir o estatuto urbanístico aplicável a todas as operações urbanísticas a realizar nessa mesma área de intervenção, pelo que, face ao exposto, o n.º 6 do art.º 8.º deverá ser objecto de alteração, no sentido de explicitar que as regras de gestão urbanística aplicáveis a todos os lotes são as que constam no Quadro Síntese e na Planta de Implantação.

Art.º 9.º - questiona-se quais são as obras de demolição, conservação e reabilitação previstas e onde estão assinaladas, dado que o Quadro Síntese não as identifica como é mencionado.

Art.º 16.º - este articulado refere que "A certidão do PPE, acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do art.º 92.º do RJIGT, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios cuja estrutura fundiária é mantida e dos prédios resultantes de reparcelamento previsto pelo PPE." Salienta-se, contudo, que a proposta de PP não está acompanhada com todas as peças



Huy.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária para efeitos de registo predial. Não é apresentada, por exemplo, a Planta do cadastro original, a Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal e a Planta da operação de transformação fundiária.

N.º 1 do art.º 17.º - este articulado refere que o PP será executado "preferencialmente através do sistema de cooperação". Sublinha-se, no entanto, que deverá ser mencionado de forma inequívoca qual o sistema de execução a adotar, sob pena de se introduzir uma insegurança jurídica incompatível com os direitos e deveres dos proprietários do solo.

Art.º 21.º - o articulado menciona que é revogado o n.º 5 do art.º 34 do Regulamento do PDM. Todavia, importa realçar que esse n.º 5 não se refere apenas à zona de ocupação turística do Espartal, também inclui as disposições que se aplicam às zonas de ocupação turística de Vales-Oceano e Carrapateira-Bacelos, pelo que não poderá ser revogado na sua totalidade.

Em anexo ao Regulamento do PP consta um outro regulamento que inclui um conjunto de regras de gestão urbanística, aprovadas pela CM de Aljezur no âmbito das operações de loteamento do Espartal, para aplicar aos lotes que não são objecto de reconfiguração no âmbito do PP do Espartal, o que não merece aceitação.

Como já foi referido anteriormente, a disciplina urbanística constante dos alvarás de loteamento n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, deixa de vigorar na área de intervenção do PP do Espartal, pelo que as regras de gestão urbanística **aplicáveis a todos os lotes** são as que constam no Quadro Síntese (que identifica as áreas de implantação e de construção, o número de fogos e de pisos), na Planta de Implantação (que delimita o polígono de implantação das edificações) e no Regulamento do PP, devendo ser incluído no Regulamento do PP os indicadores relativos às cores, materiais a utilizar, construções de vedações e outras disposições consideradas relevantes para a qualificação dos espaços a urbanizar que constam em anexo, o que não poderá coexistir é um regulamento anexo a outro regulamento, para além de que algumas disposições deste anexo estão bastante desajustadas, nomeadamente:

Anexo – Regulamento (1.ª fase)



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Art.º 17.º - (...) *O custo por metro quadrado dos referidos trabalhos não poderá exceder o valor de esc. 1.000\$00 por m², com referência a 1 de Janeiro de 1984, actualizado de harmonia com os índices de inflação a publicar pelo INE.*"

Anexo - Regulamento (2.ª fase)

Art.º 9.º - *"A área total de construção nunca ultrapassará os 50 % da área do lote à excepção dos lotes destinados a apartamentos"* – o Quadro Síntese do PP estabelece as áreas de construção e de implantação;

Art.º 19.º - *"As moradias do sector F não poderão ser implantadas a mais de 30 m do eixo da rua, sendo a ocupação máxima do lote de 7%"* - de acordo com a proposto do PP do Espartal o sector F integra a estrutura ecológica municipal (*zona non aedificandi*);

Art.º 23.º - *"O lote A.1 integra, além de um edifício para restaurante, bar, mini-mercado, tabacaria, papelaria, um grande parque de estacionamento por cuja utilização poderá ser cobrada uma taxa"* – de acordo com o Quadro Síntese este lote está afecto a moradias.

Propõe-se a introdução da seguinte disposição na proposta de Regulamento:

"A implantação dos edifícios, independentemente da sua tipologia, deverá garantir a correcta adaptação à morfologia natural do terreno – sendo que as operações de correcção topográfica que se revelarem necessárias, quando ocorrerem, deverão ser executadas com base em escavação e nunca em aterro (de forma a não majorar o impacte físico e visual da construção)."

5- Programa de Execução e Plano de Financiamento

No Programa de Execução e Plano de Financiamento não consta uma previsão dos encargos de urbanização referentes a quaisquer infra-estruturas nem as prioridades de execução, pelo que terá de ser completado, atendendo a que este tipo de encargos, sejam eles privados ou públicos, terão de ser contabilizados no âmbito do PP.

O cronograma apresentado, que indica um faseamento para um período de 24 meses, apenas inclui as seguintes acções: novo arruamento, infra-estruturas de saneamento básico (ligação à ETAR de Vale da Telha) e novo depósito de abastecimento de água, e não considera as restantes, designadamente:

20/24



Huf.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

alterações na rede de iluminação pública e particular, na rede de águas residuais domésticas, na rede de águas pluviais e na rede de abastecimento de água, em conformidade com as Plantas que acompanham o PP, o que carece de alteração.

6- Diversos

a) Planta de Implantação

Atendendo a que a disciplina urbanística prevista nos alvarás da CM de Aljezur n.º 1/84 e n.º 1/88 deixará de vigorar após a entrada em vigor do PP do Espartal, não deverão ser delimitados os lotes na estrutura ecológica municipal (lotes cujo aproveitamento urbanístico foi transferido).

b) Planta de Condicionantes

Relativamente aos elementos gráficos apresentados, sublinha-se que a Planta de Condicionantes deverá incluir os traçados esquemáticos das redes de infra-estruturas – v.g. de abastecimento de água, de drenagem de áreas residuais domésticas e pluviais, dado que também constituem servidões e restrições de utilidade pública.

Por outro lado, de acordo com o referido anteriormente no ponto III, a área da REN deverá ser estendida até ao limite dos conjuntos de lotes designados por D, F e J (cuja edificabilidade foi transferida, de acordo com os termos de referência aprovados por despacho do Senhor Secretário de Estado do Ambiente).

O marco geodésico e a sua área de protecção também deverão ser identificados na Planta de Condicionantes. Em matéria de ruído, a classificação de “Zona Mista” para toda a área do Plano deverá constar na Planta de Condicionantes ou na Planta de Implantação.

c) Quadro Síntese

- deverá ser indicada a cota de soleira para a totalidade dos lotes que admitem construção, no sentido de uniformizar o quadro síntese.

- o lote D 20 está afecto à estrutura ecológica na Planta de Implantação, embora esteja prevista uma área de construção de 300 m² no Quadro Síntese;

21/24



Handwritten mark or signature.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

- no lote D 22 não estão identificadas as áreas de construção e de implantação aprovadas;
- os lotes Q1, Q2 e Q3 têm as seguintes áreas: 1.268,10; 1049,70 e 1.021,90 e a área das caves é muito superior, respectivamente, 1.411,50; 1.166,90 e 1.121,20;
- deverá ser indicada a área máxima de implantação do hotel e o número de pisos e a área de impermeabilização permitida nos lotes apresentados no Quadro Síntese.

VI – Conclusão

Face ao exposto na presente informação, elaborada para efeitos do parecer previsto no n.º 4 do art.º 75.º A do RJIGT, a proposta de PP em análise observa, genericamente, as disposições legais e regulamentares em vigor, carecendo, no entanto, 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:

- redelimitar as áreas da REN, devendo permanecer com esta classificação as áreas que não sejam indispensáveis à concretização das operações urbanísticas previstas, considerando-se como indispensáveis 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;
- explicitar, conforme previsto nos artigos 120.º e 138.º do RJIGT, as unidades de execução e os mecanismos de perequação, atendendo a que a proposta de PP não define devidamente o modelo de perequação, i.e não define os critérios, não estrutura e não aplica os mecanismos de perequação;
- reformular o PP, na temática do Ruído, de acordo com o despacho e parecer da Divisão de Avaliação Ambiental desta CCDR;
- consultar o Instituto Geográfico de Portugal, dada a existência de um marco geodésico na área de intervenção do PP.



Handwritten mark or signature.

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

b) compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes, a que se refere a alínea b) do n.º 4 do art.º 75.º-A do RJIGT:

- cumprir o disposto no n.º 5 do art.º 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur, no sentido de não serem alterados os parâmetros urbanísticos – que traduzem um acréscimo de 275 fogos e de 60 lotes, relativamente ao previsto nos alvarás iniciais –, por forma a ser dado cumprimento ao compromisso assumido entre a CM de Aljezur e a Secretaria de Estado do Ambiente, quando na alínea c) dos termos de referência do PP em apreço (aprovados pelo Senhor Secretário de Estado do Ambiente, em 26/06/2008, e que definem a base programática para o desenvolvimento da solução urbanística do PP) é especificado que o PP do Espartal procederá à manutenção das condições e parâmetros urbanísticos constantes dos alvarás n.º 1/84, de 22 de Março, e n.º 1/88, de 8 de Junho, sem prejuízo do parecer do ICNB que é directamente tutelado por aquela Secretaria de Estado.

c) fundamento técnico das soluções, a que se refere a alínea c) do n.º 4 do art.º 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 cércea, 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;
- embora a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, tenha carácter supletivo, deverão 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;

23/24



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

- 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 no ponto V da presente informação.

Acresce ainda referir que deverão ser consideradas todas as medidas de mitigação propostas no Relatório Ambiental bem como as medidas de controlo ou de monitorização e que deverá ser elaborada a proposta de redelimitação da REN, devidamente instruída para apreciação da Comissão Nacional da REN.

É o que, salvo melhor e mais fundamentada opinião, me cumpre informar e colocar à consideração superior,

A técnica

(Helga Cabrita)



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

A n e x o

Elementos da Proposta do PP do Espartal

1- O PP é constituído por:

- Regulamento;
- Planta de Implantação, à escala 1/1000 e respectivo quadro síntese anexo, que dela faz parte integrante;
- Planta de Condicionantes, à escala 1/2000.

2- O PP é acompanhado pelos seguintes elementos:

- Relatório;
- Relatório Ambiental;
- Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- Relatório sobre a recolha e dados acústicos;
- Planta de Apresentação, escala 1/1000;
- Carta de localização e enquadramento, escala 1/25.000;
- Carta de Enquadramento Local, escala 1.2000;
- Levantamento fotográfico, sem escala;
- Extracto do PSRN2000 – PTCON0012, escala 1/100.000;
- Extracto do PSRN2000 – PTZPE0015, escala 1/100.000;
- Extracto do PROT-Algarve – Modelo Territorial Proposto, escala 1/200.000;
- Extracto do PROT-Algarve – Unidades e Subunidades Territoriais, escala 1/200.000;
- Extracto do PROT Algarve – Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental, escala 1/200.000;
- Extracto do PROT Algarve – Unidades Ecológicas, escala 1/200.000;
- Extracto da Planta de Condicionantes do PDM de Aljezur, escala 1/25.000;
- Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Aljezur, escala 1/25.000;
- Planta da Situação Existente, escala 1/1.000;
- Planta de Administração Urbanística, escala 1/2.000;
- Planta de Modelação de Terreno Proposta (Amarelos/ Encarnados), escala 1/1.000;
- Perfis Característicos da Proposta, escala 1/500;
- Planta do Sistema Viário e Estacionamento, escala 1/2.000 (18.a Perfis longitudinais das vias propostas, escala 1.000);
- Planta de Classificação do Uso do Solo, escala 1/2.000, que explica o zonamento do plano;
- Planta da Rede de Águas Pluviais e Águas Residuais Domésticas, escala 1/1.000;
- Planta da Rede de Abastecimento de Águas, escala 1/1.000;
- Planta da Rede de Iluminação Pública, escala 1/1.000;
- Planta da Rede de Iluminação Particular, escala 1/1.000;
- Carta das Zonas Mistas e Sensíveis, escala 1/5.000.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Na pág. 3 do Relatório consta que o PP do Espartal é acompanhado pela "Planta da Estrutura Fundiária" (escala 1/1000) e por um "Relatório com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor", pese embora estes elementos não tenham sido enviados. Todavia, a "Planta de Administração Urbanística" inclui informação referentes aos lotes em construção e com compromissos urbanísticos (licença de construção emitida e projecto de arquitectura aprovado), o que não dispensa o citado Relatório, que deverá estar actualizado à data da abertura do período de discussão pública.