

I.C.N.F.	SAÍDAS
21 DEZ. 2015	
PROC.º	

DGT	
SIKAT	X
DSOT	
DSIC	
DSGCIG	
DSPRI	
DGRI	
DRAJ	

09



ABJ

23/12/2015

ANA CRISTINA BORDALO
SUBDIRETORA - GERAL

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão Nacional do Território
Rua Artilharia Um, 107
1099-052 Lisboa

DGT
E-DGT/2015/7081
23-12-2015

A Eng.ª Rita Sequeiros
para disponibilizar a
partilha de ENT. 06-01-2016

SUA REFERÊNCIA

LUÍSA ESMERIZ
DIRETORA DE SERVIÇOS
DSPRI

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

68242/2015/GAJ

ASSUNTO PLANO PORMENOR DE VALE DA TELHA - PROPOSTA PRELIMINAR
PEDIDO DE ANÁLISE À COMISSÃO NACIONAL DO TERRITÓRIO

No dia 2 de julho de 2015, realizou-se uma reunião de trabalho, na qual participaram o ICNF, I.P., a CCDR Algarve e o Município de Aljezur, entre outras entidades, com vista à apresentação da proposta preliminar do Plano de Pormenor de Vale da Telha, sito no concelho de Aljezur, em área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV).

No decurso de tal reunião surgiram dúvidas sobre a capacidade edificatória da zona costeira (faixa de 2 Km) daquela Área Protegida, para a qual a referida proposta prevê a construção de vários empreendimentos turísticos, motivo pelo qual procedeu este Instituto à análise da sua compatibilidade com o Regulamento do Plano de Ordenamento (PO) aplicável (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 10-B/2011, de 5 de abril).

Ora, no que especificamente diz respeito à construção de novos empreendimentos turísticos, é entendimento deste Instituto ser aplicável à mencionada proposta de Plano de Pormenor o disposto no n.º 3 do artigo 56.º do Regulamento do POPNSACV, nos termos do qual, em consonância com o que decorre da Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira, "*apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar do tipo II*" (cfr. análise jurídica que segue em anexo).

Com efeito, a zona de Vale da Telha encontra-se classificada no POPNSACV como Área de Intervenção Específica (AIE) para a valorização do património edificado. Ou seja, trata-se de área que, dadas as suas características especiais, requer a tomada de medidas ou ações específicas, concretamente intervenções de valorização, salvaguarda, recuperação, reabilitação ou requalificação do património edificado, tendo por referência os objetivos genéricos decorrentes dos artigos 22.º e 38.º do Regulamento do POPNSACV e os objetivos específicos do artigo 42.º do mesmo diploma legal.

Muito embora nos termos do artigo 47.º, n.º 3 do Regulamento do POPNSACV as áreas edificadas de Vale da Telha, sitas no concelho de Aljezur, sejam consideradas, até a entrada em vigor do Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) que as qualifique como perímetro urbano, como áreas não sujeitas aos



vários regimes de proteção definidos naquele PO, tal não determina que a AIE de Vale da Telha se encontre excluída do âmbito de aplicação das demais normas regulamentares aí definidas. Pelo contrário, a delimitação de qualquer AIE no referido PO decorre da insuficiência das normas, geralmente aplicáveis, para salvaguardar os interesses na mesma presentes, neste âmbito se devendo, portanto, considerar regulamentação própria. Ou seja, o Regulamento do POPNSACV, ao definir a AIE de Vale da Telha, reconhece que a mesma se encontra abrangida pelo âmbito de aplicação do POPNSACV e que carece de proteção e objetivos específicos, daí a sua criação. Acresce que aquela norma legal (artigo 47.º, n.º 3 do Regulamento do POPNSACV) apenas será aplicável às áreas legalmente edificadas.

Assim, definida a AIE de Vale da Telha e até a aprovação dos PMOT, ou durante a sua suspensão, em toda a sua extensão são aplicáveis as normas constantes dos artigos 7.º e 9.º, 22.º e 38.º, 42.º e 48.º a 57.º, todos do Regulamento do POPNSACV. Note-se, aliás, que, em tal circunstância, ficam sujeitas a autorização do ICNF, I.P. a construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações, por força do disposto na alínea a), do n.º 4 do artigo 42.º deste diploma legal. Tal autorização deverá respeitar os mencionados objetivos e demais disposições que se revelem aplicáveis. O mesmo sucederá, portanto, por maioria de razão, no âmbito do parecer a emitir pelo ICNF, I.P. relativamente ao Plano de Pormenor de Vale da Telha.

Por outro lado, após a aprovação dos PMOT, nas áreas qualificadas como perímetros urbanos da AIE Vale da Telha, áreas não sujeitas a regime de proteção, apenas serão inaplicáveis as disposições que expressamente excecionem esses perímetros, e só essas.

Finalmente, no que se refere às demais edificações, é entendimento deste Instituto serem de adotar densidades construtivas compatíveis com a requalificação pretendida, respeitando todos os normativos que à situação se revelem aplicáveis, nomeadamente os artigos 38.º e 42.º do Regulamento do POPNSACV.

Considerando, contudo, que foi apresentado pelo Município de Aljezur parecer divergente ao referido, o qual também anexamos, revela-se pertinente suscitar a análise da presente situação à Comissão Nacional do Território, com vista à emissão de uma eventual recomendação.

Para tal junto se anexam os documentos entendidos relevantes.

Ficando a aguardar a Vossa melhor apreciação, colocamo-nos ao dispor de Vossa Exa. para os esclarecimentos tidos por convenientes.

Com os melhores cumprimentos, *TS Rosário*

A Presidente,

Paula Sarmento

Listagem de Registo | Listagem de Anotações

42220/2015 - Documento_Interno

Assunto: Plano Pormenor Vale da Telha - Proposta preliminar para apreciação do ICNF
Análise da informação n.º 26348/2015

Dono Sofia Castel-Branco da Silveira

Assinado digitalmente por

TERESA SOFIA NUNES DOS SANTOS
CASTELBRANCO DA SILVEIRA

Data Criação 21-12-2015

Estado da Assinatura

Válida

Título Despacho

Descrição:

Visto.

Concordo integralmente com a análise jurídica efetuada à situação em apreço, em conformidade aliás com o parecer emitido e remetido à Câmara Municipal de Aljezur. Verificando-se contudo entendimentos jurídicos distintos no respeitante à matéria em crise, julga-se de suscitar a análise da situação à Comissão Nacional do Território para emissão de uma eventual recomendação.

Por tal facto, submeto à consideração da Sra. Presidente, Eng.ª Paula Sarmento, o seguimento proposto.

2015.12.18

Sofia Castel-Branco da Silveira

Resumo:

Total de Anotações

1

Teresa Nunes /
Concordo com a atuação
proposta, pelo q. solicitado
eletronicamente ao CNT.
21 dez 2015
A Presidente do Conselho Diretivo
PAULA SARMENTO

PROCESSO

INFORMAÇÃO Nº. 42220/2015/GAJ

DATA: 30/11/2015

ASSUNTO:

PLANO PORMENOR VALE DA TELHA – PROPOSTA PRELIMINAR PARA APRECIACÃO DO ICNF

ANÁLISE DA INFORMAÇÃO N.º 26348/2015

DECISÃO

PARECER

Concorda-se com o teor da presente informação, nos termos da qual na AIE de Vale da Telha apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da Zona Costeira, por força do disposto no artigo 56.º, n.º3 do regulamento do POPNSACV.

A AIE de Vale da Telha encontra-se expressamente prevista no POPNSACV como AIE para a valorização do património edificado e, nessa medida, é-lhe aplicável o regulamento de tal instrumento de gestão territorial. Os pareceres/autorizações a emitir sobre tal área devem, portanto, respeitar o que se encontra ali definido, seja o disposto nos artigos 22.º e 38.º, que especificamente se referem às AIE para a valorização do património edificado, seja o artigo 42.º, concretamente aplicável à AIE de Vale da Telha, seja as demais disposições legais que não a excluam do seu âmbito de aplicação, como é o caso do artigo 56.º, n.º3.

O disposto no artigo 47.º, n.º3 do mesmo diploma legal, nos termos do qual as áreas edificadas de Vale da Telha são consideradas áreas não abrangidas pelo regime de proteção, não invalida tal conclusão. Para além de se tratar de norma a aplicar apenas às áreas legalmente edificadas por força do princípio da legalidade, a mesma não determina a exclusão da aplicação do regulamento do POPNSACV em bloco, mas apenas das normas que concretamente se refiram aos regimes de proteção aí definidos. Ora, nem o artigo 42.º, nem o artigo 56.º, n.º3 limitam o seu âmbito de aplicação às áreas sujeitas a regime de proteção.

Acresce que, para efeitos do artigo 56.º, n.º3, é de atender à definição de zona costeira decorrente do artigo 4.º, alínea g) do regulamento do POPNSACV, a qual se encontra em conformidade com a que resulta da ENGIZC e da

Esta página faz parte integrante da informação referenciada, dela não podendo ser separada.



Relativamente às demais edificações, não existe igual condicionante ao abrigo do POPNSACV. As mesmas devem, contudo, respeitar os objetivos decorrentes da AIE de Vale da Telha, nomeadamente a adoção de densidades construtivas compatíveis com a requalificação. Ora, em desconformidade com o assim definido, a proposta preliminar do Plano de Pormenor de Vale da Telha preconiza um grande aumento de edificação relativamente ao atualmente existente, numa área em que, conforme é maioritariamente reconhecido em vários documentos produzidos pelas entidades administrativas com jurisdição no local, se impõe a todos os títulos a interdição e contenção da edificação e até mesmo a demolição de algumas obras já construídas.

Andria longiflora

Andreia Magalhães

Digitally signed by ANTONIA ALZAMORA
MENDOZA MACALAJUEZ
DN c=PT, o=Carla de Oliveira, ou=Carla de
Oliveira, ou=Associação Quilombo do
Quilombo do MIMICHOCA MACALAJUEZ,
o=Associação Quilombo do MIMICHOCA
MACALAJUEZ, ou=Associação Quilombo do
MIMICHOCA MACALAJUEZ, ou=Associação
Quilombo do MIMICHOCA MACALAJUEZ
Date: 2016.12.14 14:55 Z

Pela Chefe do GAI foi solicitada a análise da informação n.º 26348/2015, com o assunto identificado em epígrafe "*Plano Pormenor Vale da Telha - Proposta preliminar para apreciação do ICNF*".

No parecer aposto sobre a mesma pelo DCNF – Algarve questiona-se sobre a capacidade edificatória da faixa costeira de Vale da Telha, na aceção do disposto no Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), e se a mesma se aplica somente aos empreendimentos turísticos ou a qualquer outra construção, qual seja o fim a que se destina.

Sobre o teor da referida informação, diremos, deste já, concordar com o mesmo, conforme análise jurídica que se segue.

A zona de Vale da Telha encontra-se classificada como Área de Intervenção Específica (AIE) para a valorização do património edificado do Plano de Ordenamento (PO) do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV).

Na resposta às questões colocadas impõe-se, portanto, uma análise prévia de tal PO, com destaque das disposições legais que aqui importa reter para, num segundo momento, indagar da sua aplicação ao caso concreto.



Em primeiro lugar, e para melhor enquadramento e interpretação das disposições abaixo citadas importa efetuar a descrição da organização sistemática do Regulamento do POPNSACV, com maior incidência sobre o TÍTULO II.

Assim,

O Regulamento encontra-se dividido em V TÍTULOS, a saber:

TÍTULO I - Disposições gerais (artigos 1º a 6º)

TÍTULO II - Área terrestre (artigos 7º a 57º)

TÍTULO III – Área marinha e fluvial (artigos 58º a 81º)

TÍTULO IV – Regime sancionatório (artigos 82º e 83º)

TÍTULO V – Disposições finais e transitórias (artigos 84º a 87º)

Por sua vez o TÍTULO II encontra-se subdividido da seguinte forma:

CAPÍTULO I - Disposições comuns

CAPÍTULO II - Áreas sujeitas a regime de proteção:

SECÇÃO I - Âmbito e tipologias

SECÇÃO II - Áreas de proteção total

SECÇÃO III - Áreas de proteção parcial I

SECÇÃO IV - Áreas de proteção parcial II

SECÇÃO V - Áreas de proteção complementar I

SECÇÃO VI - Áreas de proteção complementar II

CAPÍTULO III - Áreas de intervenção específica:

SECÇÃO I - Áreas de intervenção específica para a conservação da natureza e da biodiversidade

SECÇÃO II- Áreas de intervenção para a conservação e valorização do património geológico

SECÇÃO III - Áreas de intervenção específica para a valorização do património cultural

SECÇÃO IV - Áreas de Intervenção específica para a valorização do património edificado

SECÇÃO V - Área de intervenção específica do Perímetro de Rega do Mira

CAPÍTULO IV - Áreas não sujeitas a regime de proteção

CAPÍTULO V - Usos e atividades



1. Análise prévia do POPNSACV

O POPNSACV, instrumento jurídico de natureza regulamentar aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, estabelece o regime de salvaguarda de valores e recursos naturais com vista a garantir a manutenção e valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e fixa regras visando assegurar o desenvolvimento de atividades compatíveis com o equilíbrio dos ecossistemas e com a valorização de aspetos económicos, sociais e culturais desta área protegida, que abrange parte dos concelhos de Sines, Odemira, Aljezur e Vila do Bispo (artigos 1.º, n.º2 e 2.º, n.º1).

Com tal regulamento se devem conformar os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território, bem como os programas e projetos, de iniciativa pública ou privada, a realizar na sua área de intervenção (artigo 1.º, n.º1). Trata-se de obrigação decorrente da hierarquia legalmente definida entre os vários instrumentos de gestão territorial¹ e, como tal, determina-se que os planos municipais de ordenamento do território não conformes com as disposições do Plano de Ordenamento em análise devem ser objeto de alteração por adaptação (n.º 2 da RCM n.º 11-B/2011).

Nos termos do artigo 2.º, n.º3 do Regulamento do POPNSACV, este tem como objetivos gerais para o território desta área protegida, nomeadamente, os seguintes:

- Assegurar a gestão e utilização sustentável dos valores naturais, paisagísticos e culturais, visando a sua efetiva conservação, em particular em locais considerados prioritários ou fundamentais para a manutenção das funções ecológicas vitais para a sua evolução e perpetuação dinâmica;
- Corresponder aos imperativos de conservação dos habitats naturais e da flora e fauna selvagens protegidas, nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro, e do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115 -A/2008, de 21 de Julho;
- Enquadrar as atividades humanas nas áreas terrestre, marinha e fluvial através de uma gestão racional dos recursos naturais, incluindo o ordenamento agrícola, agropecuário, florestal, cinegético, piscícola e aquícola, bem como as atividades de recreio e lazer, compatibilizando estratégias e regras dos diversos instrumentos de gestão territorial;

¹ Apesar do período atual ser de implementação do novo modelo de gestão territorial, decorrente da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, e de, a prazo, as normas sobre ocupação, uso e transformação do solo do POPNSACV deverem ser integradas nos Planos Municipais de Ordenamento do Território, passando aquele a Programa Especial, persiste o princípio da conformidade dos Planos Municipais com os instrumentos de gestão de nível nacional (ou seja, para já com o POPNSACV e futuramente com o respetivo Programa Especial).



- Suster os processos que conduzem à degradação dos valores naturais em presença, criando condições para a sua manutenção e valorização;
- Fixar o regime de gestão compatível com a proteção e a valorização dos recursos naturais e o desenvolvimento das atividades humanas em presença, tendo em conta os instrumentos de gestão territorial incidentes na área protegida.

Acresce, para além disso, que nos termos do artigo 2.º, n.º4, alínea f) do Regulamento do POPNSACV, sem prejuízo do disposto no Regime Jurídico da Conservação da Natureza e da Biodiversidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 242/2015, de 10 de outubro, e demais legislação em vigor, e em complemento dos objetivos gerais enunciados anteriormente, um dos objetivos específicos do POPNSACV é o de conter a expansão dos espaços edificados fora dos perímetros urbanos, privilegiando a requalificação do património construído existente (em conformidade, aliás, com o que já decorria da RCM n.º 19/2008, infra referenciada com mais detalhe).

Ora, na prossecução de tais objetivos quando aplicáveis à área terrestre do PNSACV procedeu-se no Regulamento deste Parque à regulação das instalações e atividades suscetíveis de gerar impactos negativos, ordenando a sua implantação e funcionamento (artigos 7.º a 9.º do Regulamento do POPNSACV).

O artigo 8º do Regulamento do POPNSACV, inserido no Título II - Área terrestre, Capítulo I – Disposições comuns, determina quais os atos e atividades interditas, na área terrestre do PNSACV, sujeitas a regime de proteção, para além das interdições previstas em legislação específica, e sem prejuízo das disposições do regulamento para as áreas sujeitas ao regime de proteção e do disposto no seu Capítulo V.

Por sua vez, o artigo 9º do mesmo normativo e também inserido no Título II - Área terrestre, Capítulo I – Disposições comuns, elenca quais os atos e atividades condicionados à emissão de parecer do ICNF, I.P., fora dos perímetros urbanos, salvaguardando a necessidade de outros pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigíveis, bem como a necessidade de cumprimento das disposições específicas previstas para as áreas sujeitas a regime de proteção e do disposto no Capítulo V.

Ou seja, são definidas ações e atividades a promover (artigo 7º), atos e atividades interditos a realizar em áreas sujeitas a regime de proteção (artigo 8º) e atos e atividades condicionadas fora de perímetro urbanos (artigo 9º).

Por outro lado, na área do PNSACV encontram-se identificadas as seguintes áreas sujeitas a regimes de proteção, cada uma das quais com normas próprias (artigo 11.º do Regulamento do POPNSACV):

- a) Áreas de proteção total (artigos 12.º a 15.º);

**b) Áreas de proteção parcial:**

- i) Áreas de proteção parcial do tipo I (artigos 14.º e 15.º);
- ii) Áreas de proteção parcial do tipo II (artigos 16.º e 17.º);

c) Áreas de proteção complementar:

- i) Áreas de proteção complementar do tipo I (artigos 18.º e 19.º);
- ii) Áreas de proteção complementar do tipo II (artigos 20.º e 21.º).

Finalmente, encontram-se ainda definidas Áreas de Intervenção Específica (AIE), ou seja, áreas que, dadas as suas características especiais, requerem a tomada de medidas ou ações específicas, as quais, pela sua particularidade, não são totalmente asseguradas pelos níveis de proteção aplicáveis. Tais áreas compreendem espaços com valor patrimonial, natural ou cultural, real ou potencial, que carecem de valorização, salvaguarda, recuperação, reabilitação ou reconversão, incluindo áreas em que o dinamismo das transformações a que foram sujeitas deve ser invertido e orientado para a recuperação (artigo 22.º, n.ºs 1 e 2 do Regulamento do POPNSACV).

Assim, constituem seus objetivos prioritários a realização das seguintes ações (artigo 22.º, n.º3 do Regulamento do POPNSACV):

- a) Manter ou recuperar o estado de conservação favorável dos habitats naturais e das espécies protegidas, da valorização da paisagem;
- b) Conservar e valorizar o património geológico;
- c) Valorizar o património cultural;
- d) Valorizar o património edificado;
- e) Harmonizar a gestão do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina com o Perímetro de Rega do Mira.

As áreas de intervenção específica integram cinco tipologias, definidas em função dos valores presentes e do seu estado de conservação (artigo 22.º, n.º4 do Regulamento do POPNSACV):

- a) Áreas de intervenção para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- b) Áreas de intervenção para a conservação e valorização do património geológico;
- c) Áreas de intervenção para a valorização do património cultural;
- d) Áreas de intervenção para a valorização do património edificado;
- e) Perímetro de Rega do Mira (Odemira, Aljezur);

Sendo que,

As AIE para a valorização do património edificado correspondem concretamente a espaços onde se pretende efetuar intervenções de valorização, salvaguarda, recuperação, reabilitação ou requalificação do



património edificado (cfr. disposto no n.º1 do artigo 38º do Regulamento do POPNSACV, com a epígrafe *Disposições gerais*, inserido na Seção IV – Áreas de intervenção específica para a valorização do património edificado).

Nos termos do n.º2, do mesmo artigo 38º, *“Nas áreas de intervenção específica para a valorização do património edificado deve ser promovida pelas entidades competentes em razão da matéria, em articulação com o ICNB, I. P., a implementação das intervenções previstas no número anterior, conforme especificado no programa de execução² que acompanha o presente plano...”*.

Ora, a zona de Vale da Telha encontra-se classificada como AIE para a valorização do património edificado. São-lhe, assim, aplicáveis as disposições comuns constantes dos artigos 7º e 9º³, bem como os objetivos genéricos decorrentes dos artigos 22º e 38º e ainda as disposições decorrentes do artigo 42º (todos do Regulamento do POPNSACV). De acordo com o disposto nesta última norma legal a AIE de Vale da Telha constitui um espaço destinado à requalificação urbanística e ambiental, ao qual são aplicáveis os seguintes objetivos específicos:

- a) Promover a requalificação urbanística e ambiental da área, em especial da área que se encontra igualmente sujeita aos regimes de proteção definidos no presente regulamento, e a adoção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;
- b) Salvaguardar os valores naturais, paisagísticos e arqueológicos existentes;
- c) Definir as áreas de requalificação urbana e paisagística e de áreas de renaturalização;
- d) Requalificar as áreas edificadas através da adoção de medidas destinadas à valorização do espaço público e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou demolição de construções existentes, da introdução de equipamentos e da realização da infra-estruturação básica;
- e) Implementar as medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a estabilidade biofísica;
- f) Realizar as ações de renaturalização previamente enquadradas por projetos de intervenção e requalificação;
- g) Adotar as medidas conducentes à eficiência energética;

² Ora o programa de execução (que acompanha o POPNSACV, conforme disposto na legislação aplicável à data, nomeadamente o n.º 2, do artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22/9, e posteriores alterações, e Portaria 137/2005, de 2/2, bem como na alínea d), do artigo 3.º do Regulamento do POPNSACV) prevê um conjunto de objetivos estratégicos, constituindo o objetivo 4 “A Requalificação e valorização do património edificado”. As medidas e ações previstas para este objetivo pretendem assegurar a valorização de alguns núcleos de edificação dispersa, garantindo o seu enquadramento paisagístico, sendo que a Medida 4.3. visa especificamente a “Requalificação da área de Vale da Telha”. As ações que concretizam esta medida, não são mais do que a materialização de alguns dos objetivos definidos no n.º 2, do artigo 48.º do Regulamento do POPNSACV, mormente as alíneas b), e) e d).

³ Não sendo aplicável o artigo 8º, porquanto de acordo com planta síntese a AIE Vale da Telha não está sujeita a qualquer regime de proteção.



h) Musealizar a Necrópole da Idade do Bronze de Vale da Telha.

Na prossecução dos mesmos, a AIE de Vale da Telha deve ser objeto de planos municipais de ordenamento do território (PMOT), cujo teor se deve conformar com o assim disposto.

No entretanto, até a aprovação dos PMOT, ficam sujeitos a autorização do ICNF, os seguintes atos de atividades (artigo 42.º, n.º4):

- a) A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações;
- b) A instalação de explorações ou ampliação das já existentes;
- c) As alterações à morfologia do solo, designadamente, a realização de aterros ou escavações;
- d) O derrube de árvores em maciço, com qualquer área;
- e) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal (sublinhado nosso).

Ficam ainda sujeitas a parecer os atos e atividades previstos no artigo 9º⁴.

É certo que, nos termos do artigo 47.º, n.º3 as áreas edificadas de Vale da Telha, sitas no concelho de Aljezur, são também consideradas áreas não abrangidas pelo regime de proteção até a entrada em vigor de PMOT que as qualifiquem como perímetro urbano.

As áreas não abrangidas pelo regime de proteção são todas aquelas em que, sem prejuízo da demais legislação em vigor, não é aplicado qualquer nível de proteção previsto no Regulamento do POPNSACV.

Realce-se que os vários tipos de regime de proteção estabelecem normas específicas a áreas prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade. Estas variam de acordo com a importância dos valores biofísicos e respetiva sensibilidade ecológica, conforme delimitação expressa da carta síntese, correspondendo a Área de Proteção Total ao nível máximo de proteção (aplicável a espaços onde os valores naturais assumem um caráter de excecionalidade do ponto de vista da conservação da natureza e da biodiversidade, caracterizados pela elevada sensibilidade ecológica), e a Área de Proteção Complementar do tipo II ao nível mínimo de proteção (aplicável a espaços que estabelecem o enquadramento, transição ou amortecimento de impactes relativamente a Áreas de Proteção Total, de Proteção Parcial ou de Proteção Complementar tipo I, incluindo elementos naturais e paisagísticos menos relevantes, com um elevado potencial de valorização mediante o desenvolvimento de ações de gestão adequadas).

⁴ O artigo 9.º, conforme já referido trata-se de uma disposição comum, aplicável a toda a área terrestre do PNSACV, fora dos perímetros urbanos.



Contudo, salvo melhor opinião, o n.º 3, do artigo 47.º apenas é aplicável às áreas edificadas de forma legal. É esta a única interpretação possível face ao princípio da legalidade, pelo qual se deve pautar a atividade administrativa.

Por outro lado, a AIE de Vale da Telha não está excluída do âmbito de aplicação do POPNSACV, pois a ela se refere explicitamente o artigo 42.º supra referido. Aliás, a definição de qualquer AIE decorre da insuficiência das normas, geralmente aplicáveis, para salvaguardar os interesses na mesma presentes, neste âmbito se devendo, portanto, considerar regulamentação própria. Isto é, o Regulamento do POPNSACV, ao definir a AIE de Vale da Telha, reconhece que a mesma se encontra abrangida pelo âmbito de aplicação do POPNSACV e que carece de proteção e objetivos específicos, daí a sua criação.⁵

Mais, definida a AIE de Vale da Telha e até a aprovação dos PMOT⁶, ou durante a sua suspensão, em toda a sua extensão são aplicáveis as normas constantes dos artigos 7.º e 9.º, 22.º e 38.º, 42.º e 48.º a 57.º, todas do Regulamento do POPNSACV⁷.

Após a aprovação dos PMOT, nas áreas qualificadas como perímetros urbanos da AIE Vale da Telha, são inaplicáveis as disposições que expressamente excecionem esses perímetros (por exemplo, o artigo 55.º refere expressamente "...fora dos perímetros urbanos..."), e só essas.

Ou seja, no âmbito de aplicação do POPNSACV importa assegurar que a prossecução dos objetivos definidos para a AIE em questão, se faça em conformidade com as normas dos usos e atividades que se revelem aplicáveis⁸.

De entre tais normas destaca-se, no que à situação em análise diz respeito, o disposto no artigo 56.º, n.º3: *apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar de tipo II, sendo que, para o efeito, a definição de zona costeira é a que decorre do artigo 4.º, alínea g): porção de território influenciada direta e indiretamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade) e que, sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado de terra, a largura de 2 km, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e se estende para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito.*

⁵ Importa salientar, que o próprio legislador, quando pretende delimitar o âmbito de aplicação de um determinado regime a determinada área o faz de forma expressa, o mesmo acontecendo quando o pretende excluir. Veja-se, por exemplo o disposto no n.º1, do artigo 46.º do Regulamento do POPNSACV, relativamente à AIE do Perímetro de Rega do Mira "O presente artigo aplica-se exclusivamente...", bem como o disposto no n.º 1 do artigo 50.º do mesmo Regulamento " ...com exceção da área agrícola do Perímetro de Rega do Mira, cujas utilizações permitidas se encontram definidas nos artigos 45.º e 46.º."

⁶ Que devem cumprir, nomeadamente, o disposto no n.º2, do artigo 42.º, bem como as disposições gerais previstas no n.º 2 do artigo 38.º.

⁷ Para além das disposições do Título I, IV e V, quando aplicáveis.

⁸ Tais normas definem um conjunto de práticas compatíveis com os objetivos de conservação da natureza em presença e com a correta gestão dos recursos naturais (artigos 48.º e ss).



Sobre tais normas e sua aplicação efetiva ao caso concreto, debruçar-nos-emos de forma mais completa de seguida.

2. Limitação da capacidade edificatória de Vale da Telha

O plano pormenor em causa deve pois ser apreciado à luz dos artigos 22.º, 38.º, 42.º, 48.º a 57.º, todos do Regulamento do POPNSACV, bem como de todos os demais elementos que compõem e acompanham o Regulamento, mormente o seu programa de execução.

A análise técnica com a qual concordamos, constante da informação n.º 26348/2015/DCNF-ALG/DLAP e quanto ao Regulamento do POPNSACV diz respeito enfoca a necessidade de apreciação do plano pormenor à luz das seguintes normas

Artigo 42.º

Área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano (Aljezur)

1 – A área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano (Aljezur) corresponde à área identificada na planta de síntese, incluindo a zona de Vale da Telha e da Paisagem Oceano, constituindo um espaço destinado à requalificação urbanística e ambiental.

2 – Constituem objectivos da área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano:

- a) Promover a requalificação urbanística e ambiental da área, em especial da área que se encontra igualmente sujeita aos regimes de protecção definidos no presente regulamento, e a adopção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;*
- b) Salvaguardar os valores naturais, paisagísticos e arqueológicos existentes;*
- c) Definir as áreas de requalificação urbana e paisagística e de áreas de renaturalização;*
- d) Requalificar as áreas edificadas através da adopção de medidas destinadas à valorização do espaço público e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou demolição de construções existentes, da introdução de equipamentos e da realização da infra -estruturação básica;*
- e) Implementar as medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a estabilidade biofísica;*
- f) Realizar as acções de renaturalização previamente enquadradas por projectos de intervenção e requalificação;*
- g) Adoptar as medidas conducentes à eficiência energética;*



h) Musealizar a Necrópole da Idade do Bronze de Vale da Telha.

3 — A área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano deve ser objecto de planos municipais de ordenamento do território cujos objectivos devem respeitar o disposto no número anterior.

4 — Até à aprovação dos planos municipais de ordenamento do território referidos no número anterior, ou durante a sua suspensão, na área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano ficam sujeitos a autorização do ICNB, I. P., os seguintes actos ou actividades:

- a) A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações;*
- b) A instalação de explorações ou ampliação das já existentes;*
- c) As alterações à morfologia do solo, designadamente, a realização de aterros ou escavações;*
- d) O derrube de árvores em maciço, com qualquer área;*
- e) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal.*

Artigo 56.º

Empreendimentos Turísticos

Apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de protecção complementar do tipo II.

O técnico, salientando o carácter ilegal do já edificado, considera que a requalificação urbanística e ambiental não deverá ser feita obrigatoriamente à custa de novas edificações, concluindo, pela necessidade de cabal cumprimento do estabelecido nos artigos 42º e 56º.

2.1. Quanto à construção de novos empreendimentos turísticos

Conforme referido, a AIE de Vale da Telha constitui um espaço destinado à requalificação urbanística e ambiental, pretendendo dar resposta a uma situação de ocupação urbanística muito pouco qualificada e de enorme pressão sobre a conservação e preservação dos valores naturais que presidiram à criação e classificação do PNSACV.

É o que resulta de todo o processo de discussão, análise e preparação do PO que lhe é aplicável, conforme relatório:

"Vale da Telha, área imensa de ocupação descontínua de moradias unifamiliares de 2.ª residência muito pouco qualificada urbanisticamente. Segundo a proposta de PROT do Algarve, esta área só por si ocupa mais área que o somatório das restantes sub-classes da



tipologia área Edificada, o que demonstra o sobredimensionamento do perímetro e das infra-estruturas viárias já construídas. A proporção entre a área ocupada e a área por ocupar infra-estruturada variamente, dentro do perímetro urbano, é totalmente desequilibrada.” (sublinhado nosso).

Já anteriormente se tinham adotado medidas preventivas em tal área, conforme bem se depreende da RCM n.º 19/2008, cujo preâmbulo aqui destacamos:

“Na área do PNSACV existem algumas situações relativas a operações urbanísticas, anteriores à entrada em vigor do Plano de Ordenamento, cuja validade tem sido posta em causa ao longo das últimas décadas, e que, no caso de se concretizarem, são susceptíveis de comprometer os valores naturais que o PNSACV visa proteger, bem como a própria execução do respectivo Plano de Ordenamento.

A este respeito, importa salientar que, no seu conjunto, e a serem concretizadas na sua totalidade, estas operações urbanísticas contribuiriam com uma carga sobre o PNSACV de cerca de 20 000 «habitantes», acarretando dificuldades óbvias no garante da conservação e preservação dos valores naturais que presidiram à criação e classificação do PNSACV como área protegida de interesse nacional.

A preocupação com esta situação tem sido reiteradamente manifestada pelo ICNB, I. P., e culminou, em 2005, com a sua comunicação ao Ministério Público, o qual já veio manifestar a intenção de instaurar as correspondentes acções de nulidade de algumas operações de loteamento, na área do PNSACV, bem como dos respectivos licenciamentos e autorizações das construções.

Esta situação foi, também, analisada pela então Inspeção-Geral da Administração do Território (IGAT), que concluiu pela respectiva participação ao representante do Ministério Público junto do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé com vista à instauração das competentes acções de declaração de nulidade dos actos administrativos (licenças e autorizações) praticados pelos órgãos autárquicos por, entre outros aspectos, considerar que os mesmos careceriam sempre da auto- rização da então comissão directiva do PNSACV, o que nunca se verificou.

(...)

(sublinhado nosso).



De facto, o licenciamento do loteamento ou urbanização de Vale da Telha, totalmente compreendido do PNSACV, no Sítio PTCONN0012/Costa Sudoeste e na Zona de Proteção Especial da Costa do Sudoeste da Rede Natura 2000, foi considerado nulo, pela Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e pela CCDR – Algarve⁹ e, ainda, pela Inspeção Geral de Ordenamento do Território (IGOT)¹⁰. Finalmente, tal nulidade veio a ser expressamente reconhecida em Ação Administrativa Especial, que correu termos no Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé¹¹.

A este respeito, são de salientar as conclusões do Sr. Procurador da República junto daquele TAF (Ofício n.º 630/GS, de 09/12/2011, registado no *SmartDocs* sob o n.º 31716):

“(...) o Município de Aljezur (...) o que tem de fazer é acatar integralmente a decisão proferida nessa acção e transitada em julgado, que declarou a nulidade da licença de loteamento, donde decorre que o mesmo nunca produziu quaisquer efeitos(...)”

Em caso de declaração de nulidade, uma vez que o acto nulo não produziu quaisquer efeitos, é de todo indefensável qualquer entendimento no sentido de manutenção do fracionamento do terreno abrangido.”

Face às preocupações descritas, a AIE de Vale da Telha tem os objetivos já enunciados, dos quais salientamos os seguintes (artigo 42.º, n.º2 do Regulamento do POPNSACV):

- Promover a requalificação urbanística e ambiental da área, em especial da área que se encontra igualmente sujeita aos regimes de proteção definidos no presente regulamento, e a adoção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;
- Definir as áreas de requalificação urbana e paisagística e de áreas de renaturalização;
- Requalificar as áreas edificadas através da adoção de medidas destinadas à valorização do espaço público e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou demolição de construções existentes, da introdução de equipamentos e da realização da infra-estruturação básica;

⁹ Informação n.º 503/DSGT, de 24/06/2002, da CCDR-Algarve, que nos foi enviada, para conhecimento, através do Ofício n.º 8.746, de 18/11/2002.

¹⁰ No “Relatório do Processo de Inspeção ao Município de Aljezur”, datado de 28/05/2004 (Processo n.º 80.300), a IGOT veio concluir, designadamente, que “(...) a situação existente em Vale da Telha é, seguramente, uma das situações mais graves existentes em Portugal em matéria de ordenamento do território, com a existência de uma urbanização de alguma dimensão e, na qual, por culpa da própria Câmara Municipal de Aljezur, permitiu-se a realização de uma operação de loteamento desacompanhada da realização das necessárias obras de urbanização. (...) tratando-se de obras licenciadas para lotes constituídos ao abrigo de licenciamentos nulos, os respectivos actos administrativos não produzem quaisquer efeitos jurídicos, conforme decorre do artigo 134.º, n.º 1, do CPA.

¹¹ Processo n.º 98/08.2BELLE



- Implementar as medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a estabilidade biofísica;
- Realizar as ações de renaturalização previamente enquadradas por projectos de intervenção e requalificação;
- Salvaguardar os valores naturais existentes.

Ora, conforme ficou já referido, até a aprovação dos PMOT, incidentes sobre tal área, ou durante a sua suspensão, ficam sujeitas a autorização do ICNF, I.P. a construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações. Tal autorização deverá respeitar os mencionados objetivos e demais disposições que se revelem aplicáveis, nomeadamente o citado artigo 56.º, n.º3.

O mesmo sucederá, por maioria de razão, no âmbito do parecer a emitir pelo ICNF, I.P. relativamente ao Plano de Pormenor de Vale da Telha.

Trata-se de entendimento reforçado seja pelo elemento literal do artigo 56.º, seja pela sua integração sistemática no Regulamento do POPNSACV.

Com efeito, nem a letra do artigo 56.º delimita o seu espectro de aplicação às áreas sujeitas a regime de proteção, dele excluindo as AIE, nem a sua integração sistemática permite chegar a tal conclusão, pois que ele se encontra integrado em capítulo próprio (o capítulo IV), aplicável a toda a área do PNSACV abrangida pelo Regulamento do seu PO, e não no capítulo especificamente aplicável às áreas sujeitas ao regime de proteção (capítulo II), conforme esquema atrás colocado.

Em face do exposto e, conforme ficou supra demonstrado, na área de AIE de Vale da Telha, nenhuma dúvida existe sobre a aplicabilidade do artigo 56.º, n.º3 (bem como, aliás, da sujeição a parecer do ICNF, I.P. de quaisquer obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição, por força do disposto no artigo 9.º, n.º1, alínea a) do Regulamento do POPNSACV), até à aprovação dos PMOT.

Em suma, somos da opinião que também na AIE de Vale da Telha apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira.

2.2. Articulação dos artigos 56.º, n.º3 e 4.º, alínea g) do Regulamento do POPNSACV com a Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira (ENGIZC)

Importará aqui referir, para melhor compreender o fundamento por detrás de tal limitação, que o artigo 56.º, n.º3 do Regulamento do POPNSACV se encontra em consonância com o que decorre da ENGIZC, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2009, de 8 de setembro. Trata-se de articulação



que se impunha, face ao disposto na Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, que aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (artigo 1.º, n.º5).

Esta Estratégia visa, designadamente, dar cumprimento à Recomendação n.º 2002/413/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de Maio, relativa à execução da gestão integrada da zona costeira na Europa.

De acordo com os considerandos preambulares da atrás referida Recomendação:

"(...)

(4) O relatório de avaliação de 1999 da Agência Europeia do Ambiente (AEA) indica uma degradação contínua das condições nas zonas costeiras da Europa, tanto no que se refere à costa propriamente dita como à qualidade das águas costeiras.

(5) A ameaça às zonas costeiras da Comunidade é ainda agravada pelos efeitos das alterações climáticas, em particular a subida do nível do mar, alterações da frequência e intensidade das tempestades e o aumento da erosão e das inundações nas zonas costeiras.

(6) O crescimento demográfico e a expansão das actividades económicas constituem uma ameaça cada vez maior para os equilíbrios ambientais e sociais das zonas costeiras.

(...)

(9) É essencial pôr em execução uma gestão da zona costeira que seja sustentável em termos ambientais, equitativa em termos económicos, socialmente responsável e sensível aos aspectos culturais, que mantenha a integridade deste importante recurso e ao mesmo tempo tenha em conta as actividades e costumes locais tradicionais que não representam uma ameaça para áreas naturais sensíveis nem para a manutenção do estatuto das espécies selvagens da fauna e flora costeira.

(10) A Comunidade promove a gestão integrada do território em maior escala através de instrumentos horizontais. Estas actividades contribuem, por conseguinte, para a gestão integrada da zona costeira. "

Em conformidade com o assim disposto, a Medida [M_11] da ENGIZC, com a epígrafe "integrar no quadro dos instrumentos de gestão territorial a problemática da gestão integrada da Zona Costeira" determina o seguinte:

"A zona costeira, tal como definida nesta estratégia, é o espaço tampão de protecção ao avanço do mar e às alterações climáticas e, por isso, corresponde a um bem litoral (recurso) a



ser considerado às diversas escalas dos instrumentos de gestão territorial. A enorme vulnerabilidade da zona costeira, de equilíbrio frágil e de dinâmica muito complexa, e o reconhecimento de que é necessário conhecer melhor e respeitar, no sentido de preservar e valorizar o património natural, paisagístico e cultural, e em simultâneo os elevados riscos que a ameaçam, nomeadamente os resultantes das alterações climáticas ou da crescente pressão antrópica, obrigam à adopção de medidas sustentáveis, cautelares, que previnam ou reduzam o impacto negativo dos fenómenos naturais e promovam modelos adequados de uso dos recursos costeiros e de ocupação do solo, visando, ao mesmo tempo, melhorar a qualidade de vida das comunidades humanas. A integração deste conceito nos instrumentos de gestão territorial — ao qual deverá ser vinculado o princípio de zona non aedificandi — deverá repercutir-se aos diversos níveis dos instrumentos de gestão territorial, devendo os planos regionais de ordenamento do território definir as normas e as orientações a serem integradas em sede dos planos municipais de ordenamento do território — considera-se que a aplicação dos princípios de ordenamento constantes no Decreto-Lei n.º 302/90, de 22 de Setembro, devem ser numa primeira etapa os adoptados para a zona costeira agora definida, assumindo-se o princípio da precaução/prevenção e impondo-se a eventual retirada de construções e a não ocupação ou densificação de áreas de risco ou vulneráveis, mesmo quando consideradas urbanas, a interdição da ocupação na orla costeira e o seu condicionamento na restante área. Quanto aos planos sectoriais previstos ou em curso, deverão ser acompanhados com especial atenção o plano nacional marítimo portuário e o plano de ordenamento do espaço marítimo, dada a importância destes instrumentos para a ENGIZC. Complementarmente, através da elaboração de um plano sectorial para a zona costeira serão definidas as opções estruturantes para a zona costeira no seu todo, que enquadrarão a revisão e elaboração dos restantes instrumentos de gestão territorial, designadamente os planos especiais de ordenamento do território que visam, nos termos da Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro), o ordenamento adequado das utilizações dos recursos hídricos, compatibilizando a sua utilização com a protecção e valorização desses recursos, bem como a protecção de pessoas e bens.” (sublinhado nosso).

Define ainda “Zona costeira” como a porção de território influenciada directa e indirectamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade) e que, sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado de terra, a largura de 2 quilómetros medida a partir da linha da máxima preia -mar de águas vivas equinociais e se estende, para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito. A concretização, no território, dos limites estabelecidos deverá seguir um



critério de flexibilidade, de forma a considerar as especificidades próprias de cada contexto territorial." (ENGIZC).

Feitas estas considerações resulta evidente que:

- 1.º) Por força da ENGIZC, os instrumentos de gestão territorial devem observar, para a zona costeira, os princípios da prevenção e da precaução, de zona *non aedificandi*, a não ocupação ou densificação de áreas de risco ou vulneráveis, mesmo quando consideradas urbanas, a interdição da ocupação na orla costeira e o seu condicionamento na restante área;
- 2.º) Como tal, decorre do artigo 56.º, n.º3 do Regulamento do POPNSACV que apenas é permitida a construção de empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar de tipo II, desenvolvendo e concretizando as orientações e princípios enunciados;
- 3.º) A definição de zona costeira decorrente do Regulamento do POPNSACV encontra-se em conformidade com a que resulta daquela estratégia¹²;
- 4.º) Com tais determinações se devem conformar, também, os Planos Municipais de Ordenamento do Território.

Poderá argumentar-se que a expressão *"...sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos..."*, decorrente da definição de zona costeira, introduz alguma dificuldade interpretativa.

Porém, o que importa, no caso concreto, é partir da definição base e analisar a sua validade ao abrigo dos antecedentes que justificaram a classificação da AIE de Vale da Telha, dos seus objetivos, bem como dos demais instrumentos legais aplicáveis, em particular a ENGIZC.

Nessa medida, entende-se que, no caso específico da AIE de Vale da Telha, não será de considerar uma adaptação/redução da "Zona Costeira" para, por esta via, viabilizar mais e novas construções, precisamente numa área em que, conforme é maioritariamente reconhecido pelas entidades administrativas com jurisdição no local, se impõe a todos os títulos a interdição e contenção da edificação e até mesmo a demolição de algumas obras já construídas.

2.3. Quanto às demais edificações

¹² Também o artigo 2.º, alínea I) do DL n.º 159/2012, de 24 de Julho, que regula a elaboração e a implementação dos planos de ordenamento da orla costeira, define «Zona costeira» como a *porção de território influenciada direta e indiretamente, em termos biofísicos, pelo mar, designadamente por ondas, marés, ventos, biota ou salinidade, e que, sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado da terra, a largura de 2 km medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e se estende, para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito.*



Relativamente às demais edificações, somos da opinião não existir, à partida, igual condicionante ao abrigo do POPNSACV, nomeadamente por força do disposto nos artigos 9.º, 38.º, 42.º ou 55.º, muito embora possam existir condicionantes também nesse sentido, por força de outra legislação, como será o caso do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sines – Burgau, o qual abrange parcialmente a área de intervenção do Plano Pormenor de Vale da Telha.

Ainda assim, sempre se dirá que as demais edificações deverão cumprir com todas as normas do POPNSACV que lhes sejam aplicáveis e, em especial, com os objetivos decorrentes do artigo 22.º e do artigo 42.º. Este último normativo procura uma solução de equilíbrio entre o edificado e os valores naturais a salvaguardar, sendo certo que um dos objetivos a considerar é o de respeitar densidades construtivas compatíveis com a requalificação (artigo 42.º, n.º2, alínea a)). Ora, é de realçar que, de acordo com a informação n.º 26348/2015/DCNG-ALG/DLAP, a Proposta Preliminar do Plano de Pormenor de Vale da Telha preconiza um grande aumento de edificação relativamente ao atualmente edificado, o que é manifestamente questionável face aos objetivos prescritos para esta AIE.

Ao exposto acresce que, de acordo com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sines – Burgau, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de dezembro, o território sobre a qual incide o Plano Pormenor aqui em análise encontra-se parcialmente inserido, no seu limite poente, na área de proteção “Espaços naturais – de Proteção”, à qual são aplicáveis, nomeadamente, os artigos 22º, 23º, 27º e 28º.

Ora, nos termos desta última norma legal, são interditas uma série de atividades, mormente novas construções, incluindo a construção de piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas, mesmo que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos (alínea a), do n.º 1)¹³.

III – CONCLUSÕES:

- a) As AIE são áreas que, dadas as suas características especiais, requerem a tomada de medidas ou ações específicas, complementares face aos diferentes níveis de proteção aplicáveis (artigo 22.º, n.º1 do POPNSACV).
- b) Neste contexto, as AIE do património edificado correspondem a espaços onde se pretende efetuar intervenções de valorização, salvaguarda, recuperação, reabilitação ou requalificação do património edificado (artigo 38.º, n.º1 do POPNSACV).

¹³ O n.º2, do artigo 28.º do POOC enumera algumas exceções à interdição prevista no n.º 1, sendo que *in casu*, não serão liminarmente aplicáveis, porquanto devem ser conjugadas, nomeadamente com o disposto no artigo 7º que refere: “*Nas áreas do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV) abrangidas pelo POOC aplicam-se as regras constantes do plano de ordenamento daquela área protegida que não contrariem o disposto no POOC.*”



- c) A zona de Vale da Telha encontra-se classificada como AIE para a valorização do património edificado. São-lhe, assim, aplicáveis os objetivos genéricos decorrentes dos artigos 22.º e 38.º e ainda as disposições decorrentes do artigo 42.º, especificamente definidas para esta AIE, sem prejuízo das disposições gerais constantes do artigo 7.º e 9.º.
- d) Assim, prevêem-se como objetivos desta área de intervenção promover a requalificação urbanística e ambiental da área, em especial da área que se encontra igualmente sujeita aos regimes de proteção, e a adoção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação.
- e) Nos termos do artigo 47.º, n.º3 as áreas edificadas de Vale da Telha, sitas no concelho de Aljezur, são consideradas áreas não abrangidas pelo regime de proteção até a entrada em vigor de plano municipal de ordenamento do território que as qualifiquem como perímetro urbano.
- f) Contudo, por força do princípio da legalidade, trata-se de norma a aplicar apenas às áreas legalmente edificadas.
- g) Por outro lado, não se afigura correto afirmar que a AIE de Vale da Telha esteja excluída do âmbito de aplicação do POPNSACV, pois a ela se refere explicitamente norma deste PO (o artigo 42.º supra referido).
- h) Relativamente a empreendimentos turísticos, por força do artigo 56.º, n.º3, na área do PNSACV apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar do tipo II.
- i) Até a aprovação dos planos municipais de ordenamento do território, incidentes sobre tal AIE, ou durante a sua suspensão, ficam sujeitas a autorização do ICNF, I.P. a construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações (artigo 42.º, n.º4, alínea a)). Tal autorização deverá respeitar os mencionados objetivos e demais disposições que se revelem aplicáveis, nomeadamente o citado artigo 56.º, n.º3.
- j) O mesmo sucederá, por maioria de razão, no âmbito do parecer a emitir pelo ICNF relativamente ao Plano de Pormenor de Vale da Telha.
- k) Trata-se de entendimento reforçado seja pelo elemento literal do artigo 56.º, seja pela sua integração sistemática no Regulamento do POPNSACV.
- l) Para o efeito, considera-se zona costeira a porção de território influenciada direta e indiretamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade) e que, sem prejuízo das



adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado de terra, a largura de 2 km, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e se estende para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito (artigo 4.º, alínea g) do POPNSACV).

- m) Tal normativo encontra-se em conformidade com o que decorre da ENGIZC, a qual visa dar cumprimento à Recomendação n.º 2002/413/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio, relativa à execução da gestão integrada da zona costeira na Europa.
- n) Por força desta Estratégia importa proceder à retirada de construções e à não ocupação ou densificação de áreas de risco ou vulneráveis, mesmo quando consideradas urbanas, à interdição da ocupação na orla costeira e ao seu condicionamento na restante área.
- o) Relativamente às demais edificações, somos da opinião não existir, à partida, igual condicionante ao abrigo do POPNSACV, muito embora as mesmas devam respeitar os objetivos decorrentes da AIE de Vale da Telha, nomeadamente a adoção de densidades construtivas compatíveis com a requalificação, bem como com os demais normativos que à situação concreta sejam aplicáveis, constantes do artigo 38.º e 42.º, bem como do programa de execução que acompanha o Regulamento do POPNSACV e claramente explicitados na informação técnica n.º 26348/2015/DCNG-ALG/DLAP

IV – PROPOSTA:

Deve, em face do exposto ser emitido parecer no sentido já preconizado na informação técnica n.º 26348/2015/DCNG-ALG/DLAP, com a qual se concorda, informando-se o Município que a proposta de Plano Pormenor se deve adequar ao conteúdo do parecer.

Técnica Superior,

Clarisse Gonçalves

ICNF, I.P.	SAÍDA
DATA 18/11/2015	
N.º 62770	



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Aljezur
Rua Capitão Salgueiro Maia,
8670-005 Aljezur

SUA REFERÊNCIA
s/referência

SUA COMUNICAÇÃO DE
29-06-2015

NOSSA REFERÊNCIA
62770/2015/DCNF-ALG/DLAP

ASSUNTO PLANO PORMENOR VALE DA TELHA (PPVT) – PROPOSTA PRELIMINAR PARA
APRECIACÃO DO ICNF
REQ.: CÂMARA MUNICIPAL DE ALJEZUR

Na sequência da análise efetuada à proposta preliminar do Plano de Pormenor de Vale da Telha (PPVT), constata-se que a mesma carece de maior desenvolvimento e aprofundamento quanto à justificação e fundamentação das opções de planeamento, designadamente nos seguintes aspetos:

1. Ao nível do Relatório Justificativo e Explicativo, designadamente nos pontos 3. "Síntese e Enquadramento do processo de Planeamento em Curso" e 7. "Proposta Preliminar de Ordenamento", considera-se não estarem devidamente fundamentados os pressupostos e os objetivos consagrados nos n.ºs 1 e 2 do artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV, designadamente da Área de Intervenção Específica (AIE) de Vale da Telha e Paisagem Oceano, carecendo de maior detalhe a explicitação dos mesmos, tais como opções de requalificação urbana e paisagística, áreas preferenciais a renaturalizar, medidas de valorização do espaço público e edificado, substituição e demolição de construções, bem como os equipamentos a introduzir e a realização de infraestruturas básicas.
2. Muito embora a Proposta Preliminar de Relatório Ambiental só seja prevista com a Proposta de Plano de Pormenor (3.ª Fase, segundo o ponto 4. Metodologia e Faseamento do Relatório do Plano) dada a sensibilidade da área em estudo, considera-se de toda a utilidade que a Proposta Preliminar de Plano seja acompanhada de alguns resultados preliminares do processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no sentido de poder aferir, de acordo com o parecer do ICNF emitido no contexto do âmbito e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, o estudo de "diferentes cenários quanto à carga máxima (n.º de habitantes e de utentes não permanentes) a permitir no local, tendo em consideração a capacidade de carga da área de estudo e da envolvente, sendo que estas deverão ser calculadas na ótica atrás referida de inserção do Vale da Telha, numa área de elevada sensibilidade natural e paisagística classificada no POPNSACV (RCM n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, retificada pela



Declaração de Rectificação n.º 10-8/2011, de 5 de abril) maioritariamente como de Proteção Parcial I e II.

3. Tendo em conta os objetivos centrais de requalificação urbanística e ambiental para a área do Plano, questiona-se a proposta de incremento de 244% de área edificada, devendo tal ocupação ser devidamente adequada, em função das opções que forem tomadas, em matéria de usos e ocupações, considerando que a edificabilidade proposta deve ser objeto de uma ponderação que coloque os objetivos de requalificação urbanística e ambiental como prioridade fundamental no modelo de ocupação a levar a efeito no PPVT.

No que se refere à proposta de novos empreendimentos turísticos na área de intervenção do PPVT e na Zona Costeira (faixa de largura de 2 km delimitada na Planta Síntese do POPNSACV), nos termos da apreciação jurídica efetuada neste Instituto, considera-se aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 56.º do POPNSACV, no que concerne à admissibilidade desses empreendimentos turísticos, designadamente que *"apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar do tipo II"*.

No entanto, e atendendo à existência de entendimento contrário por parte dessa Câmara Municipal, consubstanciado no parecer jurídico remetido, considera-se justificável que esta matéria seja analisada pela Comissão Nacional do Território (CNT), prevista no art.º 184.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), constituindo essa pronúncia a orientação a seguir e a ser adotada futuramente. Nestes termos, o ICNF irá solicitar o referido parecer junto da CNT.

4. A proposta preliminar de Plano não contempla um quadro global de áreas edificadas e outras (existentes e propostas), bem como uma análise quantitativa e qualitativa das áreas ocupadas, destinadas aos diferentes usos, que estabeleça claramente a situação de referência e as novas afetações do solo (usos habitacionais, de atividades económicas e serviços, usos turísticos, espaços verdes públicos, etc.) que permita aferir de uma forma global a proposta de ocupação apresentada.
5. Tendo em consideração a sensibilidade da área, deverão ser adotadas soluções que salvaguardem e valorizem as áreas naturais ainda existentes (quer ao nível do espaço público, quer do privado), promovendo a sua recuperação, e a globalidade dos arruamentos e passeios/áreas de estacionamento devem compreender soluções que privilegiem a utilização de pavimentos permeáveis e semipermeáveis, com vista à diminuição de impactes na área diretamente afetada e zonas envolventes.
6. Não existe nos documentos do Plano uma planta que estabeleça o quadro de referência dos valores da flora e da fauna existentes no local, designadamente os incluídos na Rede Natura 2000, e que identifique níveis de sensibilidade da área de estudo, com vista à fundamentação da ocupação proposta, bem como uma definição de áreas edificadas a demolir, a requalificar e a renaturalizar, conforme decorre dos objetivos fixados para a AIE Vale da Telha e Paisagem Oceano do POPNSACV.
7. Existindo na área de intervenção do Plano uma barragem, sobre a qual foi apresentado como anexo do Plano Preliminar, o "Estudo da Rotura da Barragem de Vale da Telha" (datado de junho de 2013), e desconhecendo-se a sua situação legal (uma vez que o relatório citado refere a ausência de projeto), sem prejuízo da apreciação competente da Agência Portuguesa do Ambiente, considera-se que nos



termos da legislação aplicável deve ser garantido no âmbito do Plano que não serão afetadas pessoas e bens, inclusive os valores naturais em presença, bem como ser equacionadas as medidas necessárias, inclusive de âmbito regulamentar com vista à efetiva garantia da segurança de pessoas e bens, a prever no âmbito da execução do Plano de uma forma detalhada, incluindo mesmo a desativação da barragem, caso não existam condições de segurança para a sua manutenção. Assim, considera-se que no âmbito do risco de rotura da barragem, devidamente identificado no estudo em apreço, seja considerado ao nível da Avaliação Ambiental Estratégica do Plano, bem como das ações de mitigação de impactes, uma eventual rotura da citada barragem.

8. Independentemente da reponderação da densidade edificada proposta verifica-se não existir um estudo das necessidades de equipamentos e tipologias dos mesmos, espaços verdes públicos, etc., que respondam adequadamente à ocupação preconizada e características funcionais da mesma.
9. Tendo em consideração a existência de valores naturais na área de intervenção do plano deverão ser estudadas aprofundadamente as questões decorrentes do risco de incêndio na área interna do plano bem como na sua envolvente, por forma a salvaguardar pessoas e bens, bem como as comunidades naturais existentes a salvaguardar.
10. Mais se verifica que a área de intervenção do PPVT se encontra parcialmente abrangida por áreas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) de Sines – Burgau, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de dezembro, designadamente em “Espaços Naturais de Proteção”, numa pequena área no limite poente do PP, na qual é interdita a realização de novas construções, incluindo a construção de piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas, mesmo que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos, entre outros atos e atividades, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º do RPOOC, sem prejuízo do disposto no n.º 2 desse artigo, e sem prejuízo da pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente.
11. Atenta a publicação da revisão do RIIGT, através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e sem prejuízo da pronúncia da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, alerta-se para a necessária atualização do conteúdo material e documental do Plano (artigos 101.º a 109.º), bem como para as menções ao longo do Relatório. Tratando-se de Plano de Pormenor que promove a reclassificação do solo rústico em urbano, deverão igualmente ser atendidos os critérios constantes do artigo 72.º do RIIGT, bem como os critérios de classificação e reclassificação do solo, e os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para além do acima exposto, informa-se V. Exa. que estes Serviços estão disponíveis para prestar os esclarecimentos que entenda úteis.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve,

(Valentina Coelho Calixto)

VCC/CM/Pc/...

PROCESSO

INFORMAÇÃO Nº. 26348/2015/DCNF-ALG/DLAP

DATA:20-07-2015

ASSUNTO: Plano Pormenor Vale da Telha - Proposta preliminar para apreciação do ICNF

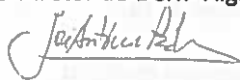
DECISÃO

PARECER

- 1- Visto;
- 2- Na sequência da reunião realizada nas instalações da CCDR Algarve e conforme orientações superiores, solicito ao Dr. Rui Ribeiro a análise jurídica quanto ao entendimento/interpretação técnica efectuada na presente informação sobre a aplicação do disposto no POPNSACV, em especial no que se refere à determinação da capacidade edificatória na faixa costeira, na aceção do disposto no Regulamento do referido plano de ordenamento e se a mesma se aplica somente aos empreendimentos turísticos ou a qualquer outra construção, qual seja o fim a que se destina.

12-08-2015

O Diretor do DCNF-Algarve



(José Pacheco)

(ao abrigo de delegação de competência conferida através do Despacho n.º 3283/2015, de 13/01, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 63, de 31/03, a fls. 7887/8)

I – INTRODUÇÃO

Na sequência da realização de uma reunião no Gabinete do Secretário de Estado de Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza (SEOTCN), no passado dia 9 de Junho de 2015, e por indicação do Sr. Secretário de Estado, realizou-se no passado dia 2 de Julho, nas instalações da CCDR Algarve, no Palacete Doglioni, em Faro, uma reunião de trabalho, com vista à apresentação da proposta preliminar do “Plano de Pormenor do Vale da Telha”, sito no concelho de Aljezur, na área territorial do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV).



Estiveram presentes na reunião representantes da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, que promoveu a citada reunião, do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas, da Câmara Municipal de Aljezur, da Equipa do plano bem como o promotor.

Por parte do ICNF, estiveram presentes a Vogal do Conselho Diretivo Nacional (CDN), Eng.^a Sofia Castel-Branco Silveira, o Diretor do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve (DCNF – Alg), Arq.^º Pais. José Pacheco e o signatário, técnico superior da DCNF – Alg.

Assim, com vista a uma abordagem que permita uma posterior apreciação em detalhe da proposta de plano, em toda a sua extensão, a presente informação visa reflectir e contribuir para uma interpretação do regulamento do POPNSACV, que dê uma resposta cabal à questão central colocada na citada reunião, designadamente pela CCDD Algarve, no que concerne à capacidade edificatória na zona costeira (faixa de 2 km), incluída na área do PNSACV, na qual se insere o Plano de Pormenor em apreço, designadamente de acordo com as disposições prescritas no seu plano de ordenamento.

Para além do que atrás foi referido, será feita uma caracterização dos valores em presença, e das disposições de outros instrumentos de gestão territorial, aplicáveis ao local.

II – CARACTERIZAÇÃO/ENQUADRAMENTO

1 – Caracterização e descrição da proposta preliminar do PPVT

A proposta preliminar do PPVT, sem prejuízo de outros elementos que venham a revelar-se necessários ao seu completamento é constituída pelos seguintes documentos:

Peças escritas:

- Proposta Preliminar – Anteprojeto de Regulamento (datado de 23 de outubro de 2014)
- Proposta Preliminar – Relatório Justificativo e explicativo (datado de 10 de outubro de 2014);
- Anexos (Capa do Regulamento e Quadro Parcelas).

Peças desenhadas:

Denominação:	Escala
OT – 01 – Planta de Implantação	1:5 000
OT – 02 – Planta de Condicionantes	1:5 000
OT – 03 – Planta de Alteração Fundiária	1:5 000
OT – 04 – Planta de Estrutura Viária	1:5 000
OT – 05 – Planta de ocupação do solo – Público e privado	1:5 000

Verifica-se que a proposta preliminar de plano apresentada, para uma área global de 5477119 m² (547,7 ha), para além das áreas edificadas existentes a ser objeto de requalificação, prevê novas áreas edificadas,

ICNF, I.P.	SAIDA
DATA 18/11/2015	
N.º 62770	



Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Aljezur
Rua Capitão Salgueiro Maia,
8670-005 Aljezur

SUA REFERÊNCIA

s/referência

SUA COMUNICAÇÃO DE

29-06-2015

NOSSA REFERÊNCIA

62770/2015/DCNF-ALG/DLAP

ASSUNTO PLANO PORMENOR VALE DA TELHA (PPVT) – PROPOSTA PRELIMINAR PARA
APRECIAÇÃO DO ICNF
REQ.: CÂMARA MUNICIPAL DE ALJEZUR

Na sequência da análise efetuada à proposta preliminar do Plano de Pormenor de Vale da Telha (PPVT), constata-se que a mesma carece de maior desenvolvimento e aprofundamento quanto à justificação e fundamentação das opções de planeamento, designadamente nos seguintes aspetos:

1. Ao nível do Relatório Justificativo e Explicativo, designadamente nos pontos 3. "Síntese e Enquadramento do processo de Planeamento em Curso" e 7. "Proposta Preliminar de Ordenamento", considera-se não estarem devidamente fundamentados os pressupostos e os objetivos consagrados nos n.ºs 1 e 2 do artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV, designadamente da Área de Intervenção Específica (AIE) de Vale da Telha e Paisagem Oceano, carecendo de maior detalhe a explicitação dos mesmos, tais como opções de requalificação urbana e paisagística, áreas preferenciais a renaturalizar, medidas de valorização do espaço público e edificado, substituição e demolição de construções, bem como os equipamentos a introduzir e a realização de infraestruturas básicas.
2. Muito embora a Proposta Preliminar de Relatório Ambiental só seja prevista com a Proposta de Plano de Pormenor (3.ª Fase, segundo o ponto 4. Metodologia e Faseamento do Relatório do Plano) dada a sensibilidade da área em estudo, considera-se de toda a utilidade que a Proposta Preliminar de Plano seja acompanhada de alguns resultados preliminares do processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), no sentido de poder aferir, de acordo com o parecer do ICNF emitido no contexto do âmbito e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, o estudo de "diferentes cenários quanto à carga máxima (n.º de habitantes e de utentes não permanentes) a permitir no local, tendo em consideração a capacidade de carga da área de estudo e da envolvente, sendo que estas deverão ser calculadas na ótica atrás referida de inserção do Vale da Telha, numa área de elevada sensibilidade natural e paisagística classificada no POPNSACV (RCM n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, retificada pela

AP



Declaração de Rectificação n.º 10-B/2011, de 5 de abril) maioritariamente como de Proteção Parcial I e II.

3. Tendo em conta os objetivos centrais de requalificação urbanística e ambiental para a área do Plano, questiona-se a proposta de incremento de 244% de área edificada, devendo tal ocupação ser devidamente adequada, em função das opções que forem tomadas, em matéria de usos e ocupações, considerando que a edificabilidade proposta deve ser objeto de uma ponderação que coloque os objetivos de requalificação urbanística e ambiental como prioridade fundamental no modelo de ocupação a levar a efeito no PPVT.

No que se refere à proposta de novos empreendimentos turísticos na área de intervenção do PPVT e na Zona Costeira (faixa de largura de 2 km delimitada na Planta Síntese do POPNSACV), nos termos da apreciação jurídica efetuada neste Instituto, considera-se aplicável o disposto no n.º 3 do artigo 56.º do POPNSACV, no que concerne à admissibilidade desses empreendimentos turísticos, designadamente que *"apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de proteção complementar do tipo II"*.

No entanto, e atendendo à existência de entendimento contrário por parte dessa Câmara Municipal, consubstanciado no parecer jurídico remetido, considera-se justificável que esta matéria seja analisada pela Comissão Nacional do Território (CNT), prevista no art.º 184.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), constituindo essa pronúncia a orientação a seguir e a ser adotada futuramente. Nestes termos, o ICNF irá solicitar o referido parecer junto da CNT.

4. A proposta preliminar de Plano não contempla um quadro global de áreas edificadas e outras (existentes e propostas), bem como uma análise quantitativa e qualitativa das áreas ocupadas, destinadas aos diferentes usos, que estabeleça claramente a situação de referência e as novas afetações do solo (usos habitacionais, de atividades económicas e serviços, usos turísticos, espaços verdes públicos, etc.) que permita aferir de uma forma global a proposta de ocupação apresentada.
5. Tendo em consideração a sensibilidade da área, deverão ser adotadas soluções que salvaguardem e valorizem as áreas naturais ainda existentes (quer ao nível do espaço público, quer do privado), promovendo a sua recuperação, e a globalidade dos arruamentos e passeios/áreas de estacionamento devem compreender soluções que privilegiem a utilização de pavimentos permeáveis e semipermeáveis, com vista à diminuição de Impactes na área diretamente afetada e zonas envolventes.
6. Não existe nos documentos do Plano uma planta que estabeleça o quadro de referência dos valores da flora e da fauna existentes no local, designadamente os incluídos na Rede Natura 2000, e que identifique níveis de sensibilidade da área de estudo, com vista à fundamentação da ocupação proposta, bem como uma definição de áreas edificadas a demolir, a requalificar e a renaturalizar, conforme decorre dos objetivos fixados para a AIE Vale da Telha e Paisagem Oceano do POPNSACV.
7. Existindo na área de intervenção do Plano uma barragem, sobre a qual foi apresentado como anexo do Plano Preliminar, o "Estudo da Rotura da Barragem de Vale da Telha" (datado de junho de 2013), e desconhecendo-se a sua situação legal (uma vez que o relatório citado refere a ausência de projeto), sem prejuízo da apreciação competente da Agência Portuguesa do Ambiente, considera-se que nos



termos da legislação aplicável deve ser garantido no âmbito do Plano que não serão afetadas pessoas e bens, inclusive os valores naturais em presença, bem como ser equacionadas as medidas necessárias, inclusive de âmbito regulamentar com vista à efetiva garantia da segurança de pessoas e bens, a prever no âmbito da execução do Plano de uma forma detalhada, incluindo mesmo a desativação da barragem, caso não existam condições de segurança para a sua manutenção. Assim, considera-se que no âmbito do risco de rotura da barragem, devidamente identificado no estudo em apreço, seja considerado ao nível da Avaliação Ambiental Estratégica do Plano, bem como das ações de mitigação de impactos, uma eventual rotura da citada barragem.

8. Independentemente da reponderação da densidade edificada proposta verifica-se não existir um estudo das necessidades de equipamentos e tipologias dos mesmos, espaços verdes públicos, etc., que respondam adequadamente à ocupação preconizada e características funcionais da mesma.
9. Tendo em consideração a existência de valores naturais na área de intervenção do plano deverão ser estudadas aprofundadamente as questões decorrentes do risco de incêndio na área interna do plano bem como na sua envolvente, por forma a salvaguardar pessoas e bens, bem como as comunidades naturais existentes a salvaguardar.
10. Mais se verifica que a área de intervenção do PPVT se encontra parcialmente abrangida por áreas do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) de Sines – Burgau, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de dezembro, designadamente em “Espaços Naturais de Proteção”, numa pequena área no limite poente do PP, na qual é interdita a realização de novas construções, incluindo a construção de piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas, mesmo que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos, entre outros atos e atividades, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º do RPOOC, sem prejuízo do disposto no n.º 2 desse artigo, e sem prejuízo da pronúncia da Agência Portuguesa do Ambiente.
11. Atenta a publicação da revisão do RJGT, através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e sem prejuízo da pronúncia da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, alerta-se para a necessária atualização do conteúdo material e documental do Plano (artigos 101.º a 109.º), bem como para as menções ao longo do Relatório. Tratando-se de Plano de Pormenor que promove a reclassificação do solo rústico em urbano, deverão igualmente ser atendidos os critérios constantes do artigo 72.º do RJGT, bem como os critérios de classificação e reclassificação do solo, e os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para além do acima exposto, informa-se V. Exa. que estes Serviços estão disponíveis para prestar os esclarecimentos que entenda úteis.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Conservação da Natureza e das Florestas do Algarve,

(Valentina Coelho Calixto)

VCC/CM/Pc/...



quer destinadas a uso habitacional, quer destinadas ao uso turístico (Espaços turísticos para estabelecimentos hoteleiros, cf. Legenda da Planta de Implantação) e a atividades económicas. São igualmente previstos Espaços Desportivos, Espaço Cultural (Necrópole de Vale da Telha), Rede Viária e estacionamento e Espaços verdes (de proteção e enquadramento de recreio e lazer, públicos, albufeira, etc.), que constituem a Estrutura Ecológica da área do plano.

No que se refere às áreas edificadas ou a edificar o plano apresenta uma solução de 2583 parcelas (conforme Quadro anexo) sendo identificadas a cinzento as parcelas edificadas e a branco as parcelas a ser objeto de nova edificação, não existindo um quadro que estabeleça a relação entre o edificado existente e o proposto, nos diferentes usos.

Os Objetivos, o Conceito geral de ocupação e a Descrição e fundamentação das propostas de ordenamento, são explicitados de uma forma genérica, por tópicos, no ponto 7. Proposta Preliminar de Ordenamento, sem que sejam feitas detalhada e aprofundadamente as fundamentações que levaram às opções tomadas.

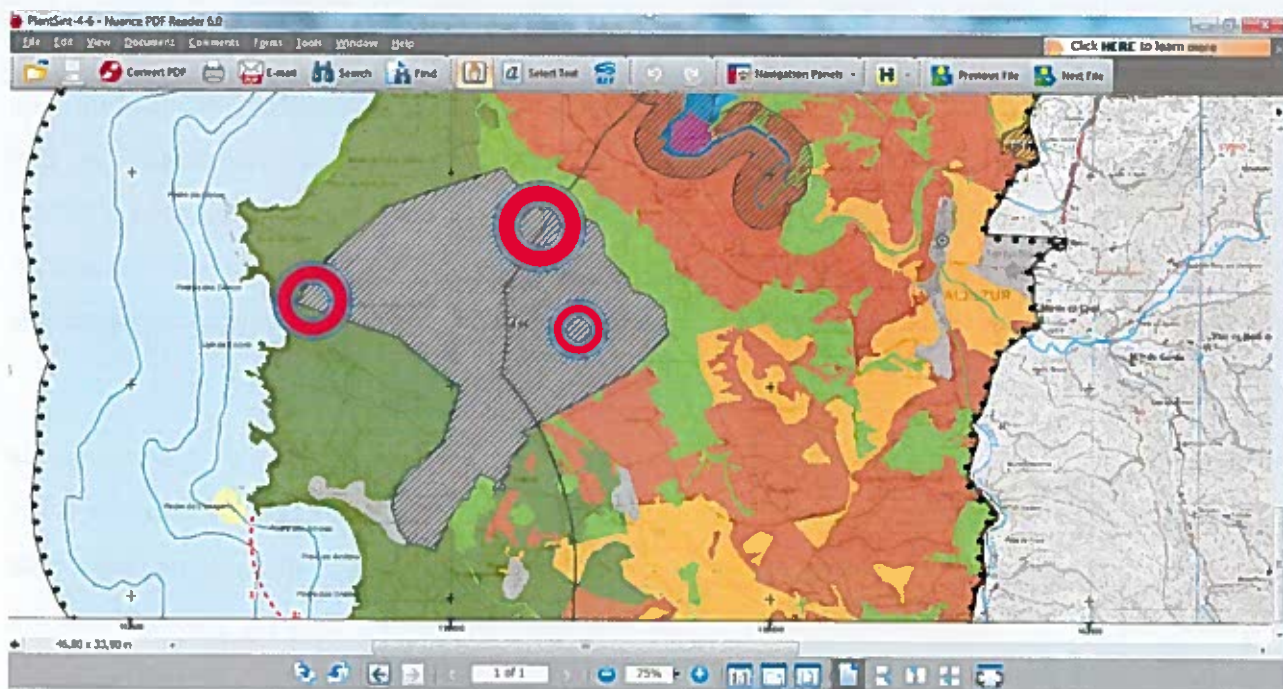


Fig. 01 – Extrato da Planta Síntese do POPNSACV, onde se insere o PPVT, e onde está delimitada a “Zona costeira” (faixa litoral de 2km de largura), bem como áreas onde se localizam parcelas destinadas a empreendimentos turísticos (círculos a vermelho).

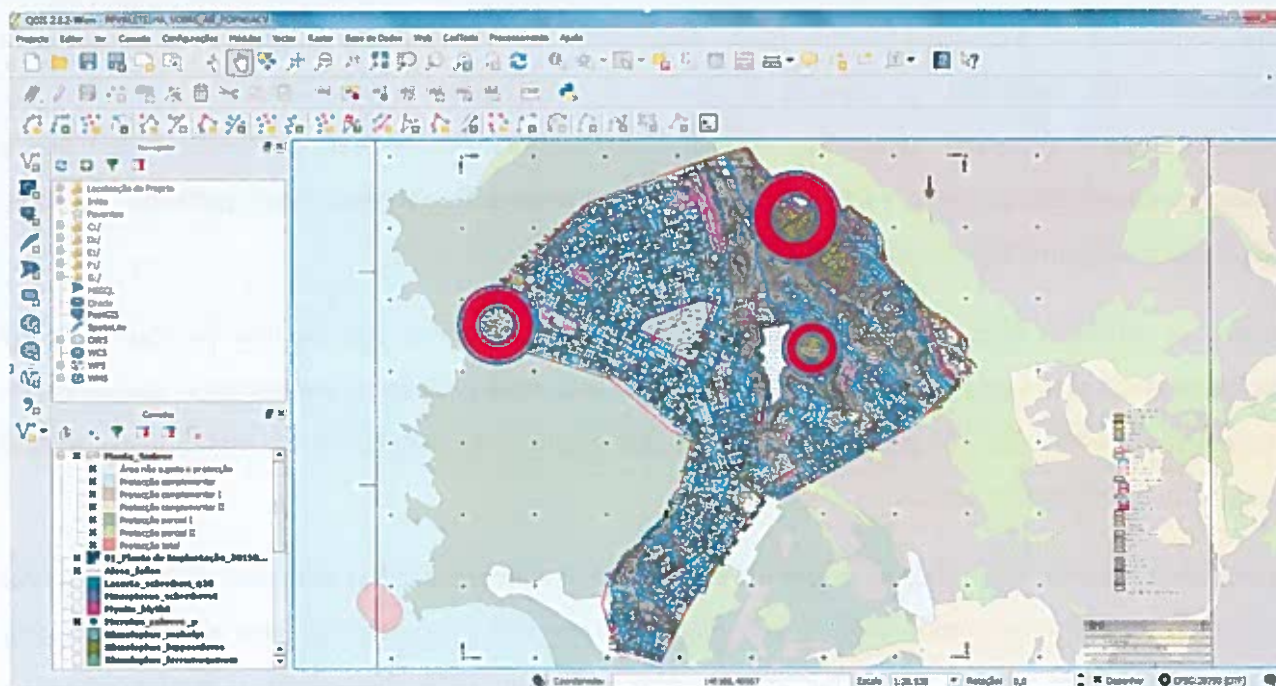


Fig. 02 – Extrato da Planta Síntese do POPNSACV, com sobreposição da Planta de Implantação do PPVT, bem como áreas onde se localizam parcelas destinadas a empreendimentos turísticos (círculos a vermelho) – ver igualmente a Fig. 01.

São indicadas acima, nas Fig. 01 e 02 as áreas preferenciais de implantação de empreendimentos turísticos, propostos no âmbito do PPVT, verificando-se que algumas se localizam na Zona Costeira (faixa de 2km delimitada sobre a Planta Síntese do POPNSACV). O núcleo localizado a norte inclui as parcelas n.º 2564, 2570 e 2571, o núcleo central inclui a parcela n.º 2522 e o núcleo poente inclui as parcelas n.º 1771 e 1772, todas destinadas a Estabelecimentos Hoteleiros, segundo a Planta de Implantação do plano e o Quadro de Parcelas anexo.

Um dos mais relevantes dados relativos à proposta preliminar de ocupação refere-se à área total de construção, sendo que a construção resultante de atos já praticados (de forma ilegal) corresponde a 357 000 m² (35,7 ha), sendo propostas novas edificações que perfazem 873 659 m², atingindo na globalidade uma área total de construção de 1230659 m² (123,06 ha), correspondendo numa primeira análise a um acréscimo de 244% em relação à ocupação existente. O índice de construção existente, de acordo com os dados preliminares fornecidos é de 0,065 e o proposto é de 0,224 (julga-se que o valor de 0,2% indicado no relatório constituirá um erro).

No que respeita à proposta de Planta de Condicionantes (desenho n.º OT-2), e embora no âmbito do ponto 5.4 do “Relatório Justificativo e Explicativo” da proposta preliminar de plano sejam elencadas as “Servidões e Restrições de Utilidade Pública”, designadamente a Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN) e a Rede Natura 2000 (RN 2000), as mesmas não são cartografadas nesta peça fundamental do plano, constando unicamente desta planta a Rede Hidrográfica, Património Arqueológico e Rede Elétrica.



2 – Enquadramento nos IGT vigentes, designadamente o POPNSACV e outros aplicáveis à área

O processo em apreço tem um longo historial, o qual é sobejamente conhecido, pelo que não será feita na presente informação um historial detalhado, centrando-se a mesma nos aspectos de caracterização territorial e enquadramento legal, designadamente dos instrumentos de gestão territorial, que mais recentemente se aplicam, designadamente o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), que se aplica desde 7 de fevereiro de 2011.

Assume especial relevância no presente processo o estabelecimento de um memorando de entendimento, celebrado em 28 de março de 2008, entre o Ministério do Ambiente Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional (MAOTDR) e o Município de Aljezur, o qual prevê nas suas Cláusulas Primeira e Segunda o seguinte:

"Cláusula Primeira

Objeto

O presente memorando de entendimento estabelece as principais linhas de atuação no que respeita à articulação entre a revisão do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina e a estratégia municipal de ordenamento do território e de desenvolvimento do Município de Aljezur.

Cláusula Segunda

Quanto à área de Vale da Telha:

- a) O segundo outorgante compromete-se a elaborar um plano de urbanização ou de pormenor que promova a requalificação urbanística e ambiental da área abrangida pelo plano e a adoção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;
- b) Ambos os outorgantes comprometem-se a definir, com a brevidade possível e em protocolo adequado, a programação temporal e as formas de articulação e coordenação da atuação das várias entidades envolvidas na formação do plano referido na alínea anterior;
- c) O primeiro outorgante compromete-se a atribuir tratamento prioritário no acompanhamento do plano, com vista à sua célere elaboração e aprovação;
- d) O primeiro outorgante compromete-se a efectuar todas as diligências necessárias no sentido de concluir o processo de autorização da construção da vulgarmente designada ETAR de Vale da Telha, visando iniciar a sua construção tão breve quanto possível;
- e) O primeiro outorgante compromete-se a estudar a possibilidade de consagrar no novo plano de ordenamento do PNSACV uma zona de intervenção de carácter exclusivamente turístico nos setores designados por AL, BL, CL e DL desta área.

Com a publicação da revisão do POPNSACV (inicialmente publicado através da RCM n.º 33/95, de 11 de Dezembro), veio a concretizar-se uma parte significativa do memorando de entendimento acima referenciado, para a área do Vale da Telha no concelho de Aljezur, designadamente através de uma Área de Intervenção Específica (AIE) a sujeitar a PMOT, cujos objectivos ficaram consagrados no artigo 42.º do regulamento daquele plano.

Numa primeira fase foram previstos quatro planos de pormenor (PP1 (Zona Sul), PP2 (Zona Central), PP3 (Zona Norte), PP4 (Zona Nascente)) de acordo com Termos de referência aprovados em reunião de câmara,



de 10-12-2009, os quais foram convertidos num único plano de pormenor, cuja proposta preliminar é agora apresentada.

No que concerne à aplicabilidade das normas do POPNSACV, previamente à entrada em vigor do PMOT que se pretende aprovar, impõe-se igualmente um levantamento dos pareceres emitidos pelo ICNF, que identifique a prática de gestão na área do plano, entre a entrada em vigor do PEOT e a atualidade.

Por último resta referir que a elaboração do presente documento, para além do recurso ao Arquivo deste DCNF existente no Chincato, de alguns recursos disponíveis no *site web* da Câmara Municipal de Aljezur, foi feito em articulação com os colegas Eng.º Luís Ferreira e Arq.º Joaquim Abranches deste DCNF - Algarve, por forma a integrar antecedentes da maior relevância deste processo de especial complexidade.

2.2 Caracterização/enquadramento da área de intervenção (POPNSACV)

De acordo com os Estudos de Caracterização do POPNSACV, a área em apreço encontra-se abrangida por Habitats da Rede Natura 2000 (conforme a “Carta de Habitats Classificados” (Desenho n.º 01-DE-I-14.4))

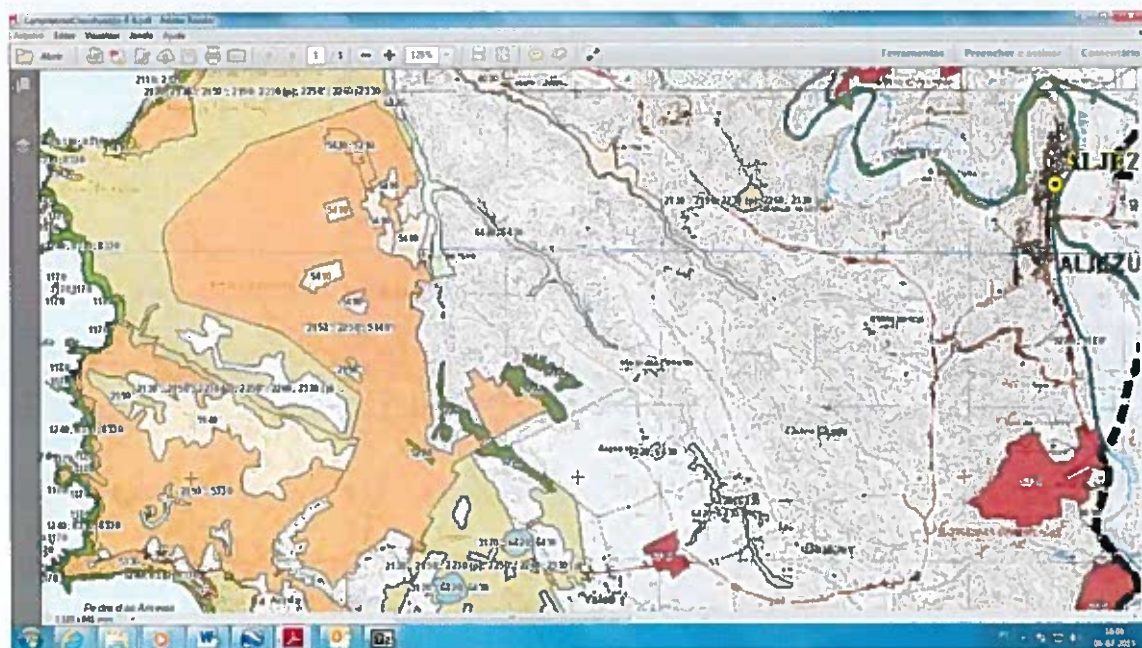


Fig. 03 – Extrato da Planta dos Estudos de Caracterização do PPVT (valores naturais – Rede Natura 2000)

2.3 Caracterização do ponto de vista de outros IGT em vigor para a área do plano em elaboração Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)

De acordo com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, publicado pela RCM n.º /2007, de 3 de agosto, a área de intervenção do plano inclui-se na Unidade Territorial – Costa Vicentina, na Sub-unidade territorial de Aljezur, destacando as seguintes orientações:

(...)

- *Elaborar um plano de urbanização para Vale da Telha, e desenvolver as ações necessárias de requalificação urbanística;*



- *Definição de soluções de requalificação para as áreas edificadas ou em processo de urbanização não integradas em perímetro urbano, no âmbito do processo de revisão dos IGT;*
(...)

Plano Diretor Municipal de Aljezur

O Plano Diretor Municipal de Aljezur, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21 de Novembro, alterado pelo Aviso n.º 3571/2008, de 13 de fevereiro e pelo Aviso n.º 23098/2010, de 11 de novembro, classifica a área de intervenção do PPVT como “Zona de Ocupação Turística”, aplicando-se à mesma as seguintes regras:

“Art.º 34.º

Zonas de ocupação turística –

1 - No concelho de Aljezur existem as seguintes ZOT:

a) Espartal;

b) Vale da Telha

c) Vales - Oceano

d) Carrapateira - Bancelos

2 – Na ZOT do Vale da Telha será implementado plano de urbanização com vista a reconversão e ordenamento na zona. O Plano deverá ser ratificado nos termos da

3 – O respectivo plano de urbanização deverá observar como limite máximo os parâmetros estabelecidos neste PDM para as ZOT, parâmetros esses que definem, transitoriamente, o regime de uso, ocupação e transformação do solo para estas zonas.

4 – Até à entrada em vigor do plano a que se refere o número anterior é genericamente proibida a edificabilidade.

Excecionalmente poderão ser licenciadas novas ocupações

(...)”

Com a entrada em vigor do POPNSACV em 2011, plano de nível hierárquico superior, o PDM de Aljezur na área sujeita a ZOT, deveria ter sido sujeito a alteração por adaptação, tendo em consideração o estabelecimento para a área em apreço de uma AIE com objectivos claros de requalificação urbanística e ambiental, consignados no artigo 42.º do regulamento daquele plano, conforme se desenvolve abaixo, no corpo da presente informação.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sines - Burgau

O POOC de Sines – Burgau, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de Dezembro, estabelece um conjunto de áreas de protecção ao litoral, designadamente na área delimitada na Planta Síntese desse plano.

A área de intervenção do PPVT, encontra-se parcialmente abrangida por áreas do POOC, designadamente em “Espaços naturais – de Protecção”, numa pequena área no limite poente do plano de pormenor, conforme se apresenta de seguida:



Fig. 04 – Extrato da Planta Síntese do POOC Sines - Burgau



Fig. 05 – Sobreposição do POPNSACV com o POOC.

De acordo com o regulamento do POOC, aplica-se aos Espaços naturais o seguinte:

“Art.º 7.º

Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina

Nas áreas do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV) abrangidas pelo POOC aplicam-se as regras constantes do plano de ordenamento daquela área protegida que não contrariem o disposto no POOC.

(...)

Art.º 22.º

Âmbito e Objetivo

1 - Os Espaços Naturais abrangem arribas, dunas litorais, troços das linhas de água e zonas húmidas e outras áreas de especial interesse para a protecção e valorização da qualidade do meio ambiente e dos sistemas ecológicos.

2 - Os condicionamentos estabelecidos para os espaços naturais têm como objectivo a protecção e conservação:

- Dos sistemas naturais e equilíbrio biofísico;
- Da qualidade do meio ambiente;



- c) Da fauna e do coberto vegetal;
- d) Da paisagem;
- e) Das linhas de água e de drenagem natural e restantes zonas húmidas;
- f) Do espaço marítimo.

Artigo 23.º

Categorias

Os espaços integram as seguintes categorias, conforme delimitação constante da planta síntese:

- a) De arriba;
- b) De protecção;
- c) Dunares;
- d) Linhas de água e zonas húmidas;
- e) Marítimo.

(...)

Dos espaços naturais de protecção

Artigo 27.º

Âmbito e objectivos

- 1 – Os espaços naturais de protecção são constituídos por áreas da orla costeira que, pela sua ocupação e uso atuais e pela sua interposição entre o litoral e os espaços interiores, predominantemente agrícolas, florestais ou urbanos, constituem zonas de protecção à faixa costeira adjacente.
- 2 – Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objectivo a protecção dos recursos ecológicos, do coberto vegetal e da paisagem.

Artigo 28.º

Atividades interditas

- 1 – Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, nos espaços naturais de protecção são interditos os seguintes atos e actividades:
 - a) Novas construções, incluindo a construção de piscinas, terraços ou outras superfícies impermeabilizadas, mesmo que afetas a edifícios residenciais, hoteleiros ou turísticos ou a equipamentos desportivos;
 - b) Abertura ou consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento;
 - c) Construção de depósitos de água elevados para abastecimento público;
 - d) Instalação de painéis publicitários;
 - e) Recolha de materiais geológicos e de espécies vegetais e animais, salvo se integrada em actividades científicas ou em práticas agrícolas e florestais;
 - f) Instalação de linhas de energia e telefónicas, salvo as de serviço a construções existentes licenciadas, a apoios de praia e equipamentos.
- 2 – Constituem exceção ao disposto na alínea a) do número anterior:
 - a) A realização de obras de remodelação, reconstrução e conservação em edifícios licenciados destinados a habitação, turismo rural, turismo de habitação ou agro-turismo, equipamentos hoteleiros e de restauração e bebidas e a equipamentos coletivos;
 - b) A instalação, em edifícios existentes, de equipamentos hoteleiros, de restauração e bebidas ou equipamentos coletivos;
 - c) Novas construções desde que destinadas:
 - c1) A apoios de praia e a equipamentos exclusivamente a eles associados;
 - c2) A apoios recreativos;
 - c3) A estabelecimentos de restauração e bebidas, nas condições previstas no n.º 2 do artigo 21.º do presente Regulamento;
 - c4) As instalações e infraestruturas associadas à pesca ou ao recreio náutico;



- d) A instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno e uma vez obtido parecer favorável do PNSACV;
 - e) A construção de percursos de peões, miradouros e outras estruturas desde que resultantes de projeto aprovado;
 - f) Instalações de aquacultura, uma vez obtido o parecer favorável do PNSACV.
- (...)

Assim, resulta da proposta preliminar de plano de pormenor alguma ocupação para a área de sobreposição de Espaços naturais de protecção do POOC e a AIE de Vale da Telha e Paisagem Oceano do POPNSACV, resultando que as edificações propostas para essa área (para todos os efeitos consubstanciarão “novas construções” nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 28.º do RPOOC, uma vez que não são tituladas por licença), constituem pois, ações interditas nesses espaços do POOC Sines-Burgau abrangidos pela área de intervenção do plano de pormenor, conforme resulta da leitura conjugada dos artigos 7.º, 27.º e 28.º do citado plano.

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve

O PROF Algarve foi publicado através do Decreto Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de Outubro, apresentando-se abaixo um extracto da Carta Síntese do PROF para a área em estudo.

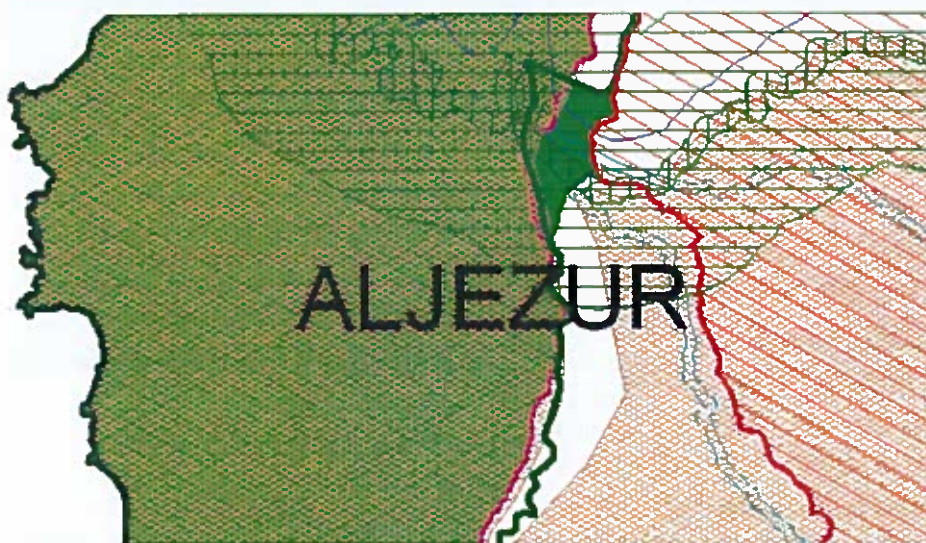


Fig. 06 – Extrato da Carta Síntese do PROF Algarve, para a área em estudo.



Legenda

Limites Administrativos

-  Região PROF
-  Sub-regiões Homogéneas
- Sede de Distrito
- Sede de Concelho

Hidrografia

-  Albufeiras
-  Principais Rios e seus Afluentes

Regime Florestal

-  Floresta Modelo
-  Perímetro Florestal

Zonas Sensíveis para a Conservação

-  Áreas Críticas do ponto de vista da Floresta contra incêndios
-  Corredores Ecológicos - Limite Inferior
-  Áreas Protegidas
-  Sítios da Lista Nacional (Directiva Habitats)
-  Zonas de Protecção Especial (Directiva Aves)
-  Faixas de Gestão de Combustíveis

A área em estudo insere-se na sub-região homogénea da Costa Vicentina, cujos objectivos específicos estão consagrados no artigo 13.º do citado decreto regulamentar:

“1 – Nesta sub-região homogénea visa-se a incrementação das funções de conservação dos *habitats*, de espécies de fauna e da flora e de geomonumentos, desenvolvimento da silvopastorícia, caça e pesca nas águas interiores e de protecção.

2 – A fim de prosseguir as funções referidas no número anterior, são estabelecidos os seguintes objectivos específicos:

- a) Adequar a gestão dos espaços florestais aos objectivos de conservação dos *habitats*, da fauna e da flora;
- b) Favorecer e expandir os *habitats* com elevado valor ecológico e de suporte à fauna e flora protegida, em especial os *habitats* de suporte à Águia de Bonelli;
- c) Desenvolver a actividade silvo pastoril, nomeadamente:
 - i) Aumentar o nível de gestão dos recursos silvo pastoris e o conhecimento sobre a actividade silvo pastoril;
 - ii) Integrar totalmente a actividade silvo pastoril na cadeia de produção de produtos certificados;
- d) Ordenar a actividade cinegética, enquadrando-a com os objectivos de conservação nos espaços florestais, nomeadamente:
 - i) Aumentar o conhecimento do potencial cinegético da região;
 - ii) Aumentar o número de áreas com gestão efectiva, a rendibilidade da actividade cinegética e manter a integridade genética das espécies cinegéticas;
 - iii) Aumentar o nível de formação dos responsáveis pela gestão de zonas de caça;
 - iv) Recuperar e manter a população cinegética, favorecer e expandir os seus *habitats* nas zonas com potencial;
- e) Aumentar o nível de gestão dos recursos apícolas e o conhecimento sobre a actividade apícola e integrar a actividade na cadeia de produção de produtos certificados;
- f) Adequar a gestão dos espaços florestais às necessidades de protecção da rede hidrográfica, microclimática e contra a erosão eólica;
- g) Controlar e mitigar os processos associados à desertificação;
- h) Promover a produção de produtos não-lenhosos, nomeadamente o medronho, os cogumelos e as ervas aromáticas, condimentares e medicinais;
- i) Adequar os espaços florestais à crescente procura de valores paisagísticos e de actividades de recreio, de forma equilibrada e em consonância com os objectivos de conservação da sub-região, nomeadamente:
 - i) Definir as zonas com bom potencial para o desenvolvimento de actividades de recreio e com interesse paisagístico;
 - ii) Dotar as zonas prioritárias para recreio e com interesse paisagístico com infra-estruturas de apoio;
 - iii) Adequar o coberto florestal nas zonas prioritárias para a utilização da actividade de recreio e com interesse paisagístico;
 - iv) Controlar os impactos dos visitantes sobre as áreas de conservação;
- j) Controlar o declínio dos sobreirais;



- l) Reconverter os povoamentos de eucalipto, instalados em zonas marginais, em povoamentos com espécies mais adaptadas.

3 – Caracterização da área de intervenção no que respeita à gestão na Área Protegida

Revela-se igualmente da maior importância estabelecer um quadro de referência da gestão efetuada, na área de intervenção do plano, no sentido de aferir o sentido dominante dos pareceres emitidos, desde a entrada em vigor do POPNSACV até à presente data:

	2011	2012	2013	2014	2015	Totais	Obs:
Habitação	40	4			1	45	
Comércio	3					3	
Turismo	1			1		2	
Agrícola							
Outros usos/pedidos (informações, certidões, etc.)	5	14	5	1		25	
Totais	48	18	5	2	1	75	

O maior volume de processos, durante o ano de 2011, decorreu da entrada em vigor do POPNSACV, tendo sido remetidos para parecer pela CMA, na sua maioria, pedidos de informação ou certidões de capacidade edificatória em parcelas inseridas na área a sujeitar a plano de pormenor.

As pronúncias do ICNF emitidas, na generalidade de sentido desfavorável (tendo-se verificado alguns pareceres favoráveis relativos a infraestruturas eléctricas/telecomunicações, de acordo com levantamento anexo a esta informação em quadro *Excell*), decorrem de orientação estabelecida por parecer jurídico expresso na informação n.º 4470/2011/GJ, de 12 de abril de 2011, uma vez que desde a entrada em vigor do POPNSACV até ao presente momento não houve lugar a qualquer aprovação de PMOT para a área em apreço.

Verifica-se no período de cinco anos de vigência do POPNSACV, uma diminuição gradual do n.º de processos submetidos a parecer do ICNF, conforme decorre do quadro acima, muito embora não tenha sido feito um levantamento exaustivo de todos os pedidos analisados pelo ICNF, nesse período e para a área em análise, por não existir uma base de dados de todos os processos entrados nos serviços.

III – ANÁLISE/APRECIAÇÃO



O plano de ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro, estabelece um conjunto de normas, com o objectivo de salvaguarda e gestão equilibrada dos valores naturais e paisagem presentes na sua área de intervenção.

De acordo com o citado plano de ordenamento são preconizados diversos níveis de protecção de valores naturais e culturais que ocorrem na área do parque natural, designadamente as “Áreas de protecção total”, “Áreas de protecção parcial” e “Áreas de protecção complementar”, conforme consta dos documentos fundamentais do plano, designadamente o Regulamento e a Planta Síntese do PO.

Para além dos níveis de protecção citados, o plano define áreas de intervenção específica, que constituem espaços prioritários de intervenção, que deverão ser objecto de planeamento de pormenor, com vista à resolução de problemas específicos.

As áreas de intervenção específica (AIE), conforme estatuído pelo artigo 22.º do RPOPNSACV, são áreas com características especiais que requerem a tomada de medidas ou acções específicas que, pela sua particularidade, não são totalmente asseguradas pelos níveis de protecção que lhe são aplicados, e estão divididas em cinco grandes grupos ou tipologias, a saber:

- Áreas de intervenção para a conservação da natureza e biodiversidade;
- Áreas para a conservação e valorização do património geológico;
- Áreas de intervenção para a valorização do património cultural;
- Áreas de intervenção para a valorização do património edificado;
- Perímetro de Rega do Mira (Odemira, Aljezur).

A área em estudo, para a qual foi apresentada na reunião do passado dia 2 de Julho na CCDD Alg, a Proposta Preliminar de Plano de Pormenor, corresponde a uma AIE integrada na tipologia de valorização do património edificado, a qual tem como objectivo central a requalificação urbanística e ambiental, conforme decorre do artigo 42.º do regulamento do POPNSACV:

“1 – A área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano (Aljezur) corresponde à área identificada na planta de síntese

2 – Constituem objectivos da área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano:

- a) Promover a requalificação urbanística e ambiental da área, em especial da área que se encontra igualmente sujeita aos regimes de protecção definidos no presente regulamento, e a adoção de densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;
- b) Salvaguardar os valores naturais, paisagísticos e arqueológicos existentes;
- c) Definir as áreas de requalificação urbana e paisagística e de áreas de renaturalização;
- d) Requalificar as áreas edificadas através da adoção de medidas destinadas à valorização do espaço público, e do parque edificado, nomeadamente através da substituição ou demolição de construções existentes, da introdução de equipamentos e da realização da infra-estruturação básica;
- e) Implementar as medidas de reposição das condições de ambiente natural que assegurem a estabilidade biofísica;
- f) Realizar as acções de renaturalização previamente enquadradas por projectos de intervenção e requalificação;



- g) Adotar as medidas conducentes à eficiência energética;
- h) Musealizar a Necrópole da Idade do Bronze de Vale da Telha;

3 – A área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano deve ser objeto de planos municipais de ordenamento do território cujos objectivos devem respeitar o disposto no número anterior.

4 – Até à aprovação dos planos municipais de ordenamento do território referidos no número anterior, ou durante a sua suspensão, na área de intervenção específica de Vale da Telha e Paisagem Oceano ficam sujeitos a autorização do ICNB, I.P., os seguintes atos ou actividades:

- a) A construção, reconstrução ou ampliação de edifícios ou outras instalações;
- b) A instalação de explorações ou ampliação das já existentes;
- c) As alterações à morfologia do solo, designadamente, a realização de aterros ou escavações;
- d) O derrube de árvores em maciço, com qualquer área;
- e) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

Para apreciação das propostas do presente plano foi feita uma visita ao local que permitiu a identificação de algum parque edificado abandonado, e ou em estado de ruína (destacando-se as instalações de apoio a um parque de campismo, instalações onde funcionou uma discoteca e ainda instalações destinadas a actividades equestres), reduzida qualidade arquitectónica do parque edificado existente, infraestruturas viárias em mau estado, ausência de estacionamento e tratamento de espaço público, infraestruturas eléctricas desqualificadas, sobretudo em rede aérea, certamente em resultado das ocupações ilegais que se foram sucedendo no tempo até bem recentemente.

Uma das questões centrais do presente plano prende-se com a avaliação das propostas de requalificação urbanística e ambiental, não existindo nos documentos do plano dados que permitam aferir do ponto de situação do construído existente e do proposto, no que respeita às opções reconversão, renaturalização de espaços e outras, consistindo as propostas apresentadas na reestruturação da rede viária e estacionamento, bem como de uma aparente densificação de construção, aproveitando inclusive algumas bolsas onde não existe ainda ocupação construída.

Tais pressupostos, não completamente claros no âmbito da proposta preliminar, dificultam uma análise que se pretende o mais objetiva possível, designadamente face aos objectivos fixados no memorando de entendimento celebrado entre o MAOTDR e a CMA, a que se juntam os decorrentes da entrada em vigor do POPNSACV para a área em apreço.

Para além das disposições anteriormente referidas, haverá a considerar o disposto no artigo 56.º do POPNSACV, no que concerne à admissibilidade de novos empreendimentos turísticos, e uma vez que para todos os efeitos o plano a levar a efeito produzirá efeitos após a entrada em vigor do PO, terá de acolher a norma prevista no n.º 3 do artigo 56.º do citado plano:

“3 – Apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de protecção complementar do tipo II.”



O estabelecimento de uma AIE, sujeita a PMOT, sendo abrangida numa parte considerável pela zona costeira (faixa de 2 km, conforme delimitado na Planta Síntese respetiva), deverá considerar o disposto no n.º 3 do artigo 56.º do POPNSACV (conforme se transcreveu acima), muito embora a AIE em apreço seja considerada área não abrangidas pelo regime de protecção até à entrada em vigor do plano municipal de ordenamento do território, a ocupação existente não decorre de um conjunto de ações tituladas por licença, como é o caso de outros perímetros urbanos decorrentes de delimitação efetuada no âmbito dos PDM, pelo que os empreendimentos turísticos na faixa dos 2 km deverão em meu entender estar sujeitos à norma do n.º 3 do artigo 36.º do POPNSACV, no sentido de preservar o princípio da legalidade que o presente plano deve obrigatoriamente seguir.

Com efeito, será necessário proceder a uma diferenciação entre AIE sujeitas a plano de pormenor (previstas no POPNSACV) e as “áreas não sujeitas a regime de protecção” correspondentes a áreas urbanas, decorrentes dos “Perímetros urbanos” previstos nos PDM, atendendo à génese ilegal da área do Vale da Telha, que consubstancia uma acção no território onde as edificações e infraestruturas realizadas não foram tituladas por licença.

Muito embora não estejamos em sede de apreciação de proposta de plano, esta é uma implicação que decorre necessidade de salvaguarda da disposição constante do n.º 3 do artigo 56.º, no que respeita a novos empreendimentos turísticos na faixa da zona costeira, atendendo igualmente à especificidade de um plano que visa fundamentalmente a requalificação urbanística e ambiental, não devendo a mesma ser feita obrigatoriamente à custa de novas edificações.

- Adaptação do PDM de Aljezur ao POPNSACV

Conforme resulta do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), deveria ter sido promovida pela CMA uma alteração por adaptação do PDM de Aljezur ao POPNSACV, tendo em conta a aplicabilidade do disposto no seu artigo 97.º.

Não tendo a mesma sido promovida pela Câmara Municipal de Aljezur, deveriam ter sido decretados os efeitos suspensivos das normas do PDM de Aljezur, por manifesta inadequação e incompatibilidade com os objectivos previstos para a AIE de Vale da Telha e Paisagem Oceano, consignada no POPNSACV, designadamente nos artigos 22.º, 42.º e 47.º do regulamento daquele plano.

- PROTAL:

De acordo com o PROTAL a área de intervenção do PPVT insere-se em áreas da Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental (ERPVA), que determina as áreas fundamentais de valorização ambiental e conservação da natureza, de acordo com a figura abaixo.



Fig. 07 – PROTAL - Extrato do Mapa 03b - ERPVA

O PROTAL é um programa regional que estabelece as bases programáticas, orientações e normas orientadoras para a região do Algarve, consubstanciando um nível estratégico, não cabendo aqui uma análise detalhada desse Programa, competindo à CCDR Algarve a verificação da adequação do presente PP ao conteúdo do programa regional.

Unidades Territoriais do PROTAL:

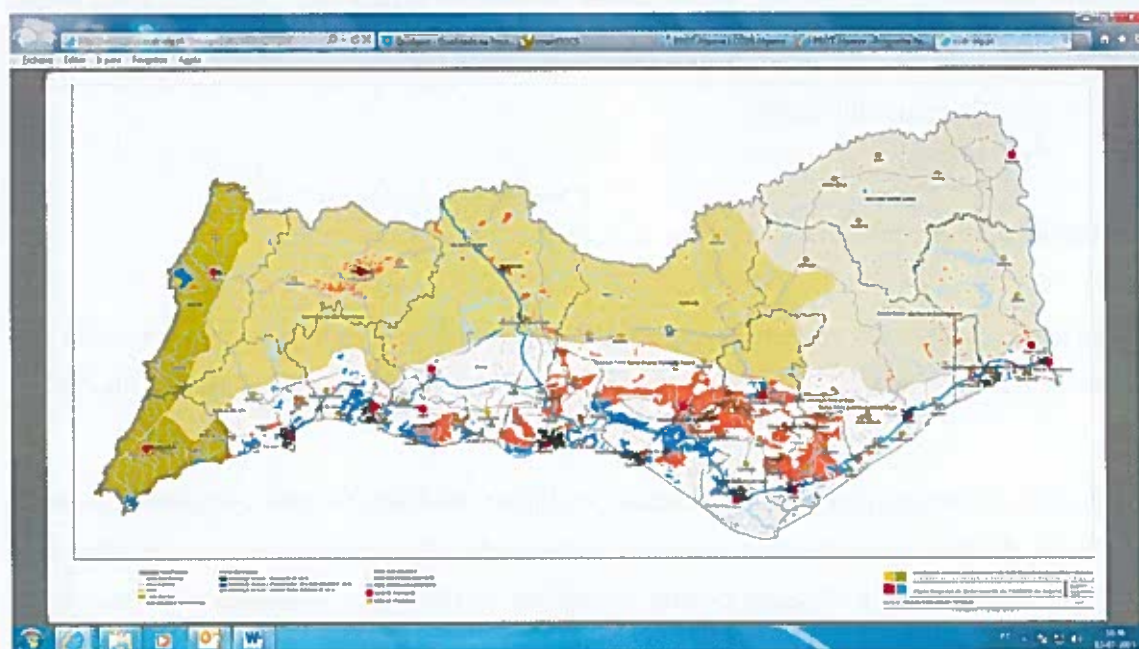


Fig. 08 – PROTAL – Unidades Territoriais.

IV – OUTROS ASPETOS



É ainda apresentado em anexo aos documentos da Proposta Preliminar do PPVT um estudo subordinado ao tema “Estudo da onda de cheia resultante de uma eventual rotura da barragem”, referente à Barragem do Vale da Telha.

O presente estudo, determinou áreas de inundabilidade em resultado da eventual rotura da barragem, tendo ainda determinado a afetação de cerca de 3 habitações à passagem de uma eventual onda decorrente da rotura da citada barragem.

No entanto, não é estabelecido no âmbito do plano de pormenor uma clara relação das consequências do presente estudo para as acções a desenvolver na área do mesmo, dados os riscos identificados, as quais deveriam em meu entender ser devidamente esclarecidas.

Tendo em consideração o estudo apresentado referente à Barragem do Vale da Telha, uma vez que se desconhece o projecto e a situação legal da mesma, estando em presença de uma grande infraestrutura que comporta potenciais riscos, julga-se que não poderá a mesma ser assumida no âmbito da proposta de plano sem que estejam devidamente esclarecidas as condições da barragem existente, inclusivamente as de natureza legal, bem como sejam asseguradas a segurança de pessoas, bens e valores naturais em presença nas áreas a jusante da mesma, designadamente a povoação de Monte Clérigo.

V – CONCLUSÕES

Analizados os documentos que constituem a proposta preliminar do PPVT, conclui-se o seguinte:

Tendo em conta os objetivos de requalificação urbanística e ambiental para a área do plano não se afigura aceitável um incremento de 244% de área edificada, devendo tal ocupação ser consideravelmente diminuída.

Verifica-se igualmente que as opções estratégicas do modelo de ocupação territorial não se encontram suportados pela Avaliação Ambiental Estratégica, a que o plano está obrigado nos termos do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, devendo as propostas preliminares ser acompanhadas pelo Relatório Ambiental preliminar onde sejam avaliados os impactes nos valores naturais em presença decorrentes das ações do plano, considerando a sua interferência com áreas da Rede Natura 2000 e do PNSACV, cuja sensibilidade exige um tratamento que vise a sustentabilidade ambiental e territorial na área de intervenção.

No entanto, dada a complexidade da matéria em análise, as suas implicações na aprovação futura de projectos e planos, torna-se necessária uma validação jurídica do entendimento e/ou interpretação das disposições do POPNSACV, com vista à determinação da capacidade edificatória na faixa costeira, na aceção do disposto naquele plano.



Dado o longo historial do processo, a origem ilegal das ocupações e a continuada ocupação até muito recentemente, apresentam-se os presentes contributos com vista à tomada de posição sobre a presente proposta preliminar de plano, verificando-se insuficiências claras no conteúdo documental apresentado, que impedem uma pronúncia completa e exaustiva por parte do ICNF, independentemente da ponderação de outros aspectos que possa vir a ser feita ao nível dos serviços centrais, com vista à consideração de uma oportunidade de regularização desta ocupação ilegal do território, desde os anos setenta.

À consideração superior,

O Técnico,

Paulo Correia

Anexo: Resumo dos aspectos fundamentais desta apreciação para eventual comunicação, bem como Quadro *Excell* de levantamento de pareceres emitidos pelo ICNF na área de intervenção do PPVT entre os anos de 2011 e 2015.



Quanto à proposta preliminar do PPVT apresentada, a mesma não reveste ainda o conteúdo documental completo, no sentido de poder ser feita uma análise detalhada, necessariamente com todas as peças documentais exigidas a este tipo de planos (RJIGT, art.º 107.º):

Elementos em falta:

- a) Relatório, que contenha a fundamentação da proposta de plano, inclusive a relativa à requalificação urbanística e ambiental a concretizar (conforme previsto no POPNSACV);
- b) Relatório ambiental preliminar no âmbito de AAE;
- c) Outros elementos e cartografia de apoio, designadamente Cartas de sensibilidade relativas a valores naturais em presença, Plano de demolições e reconversão urbanística, áreas a renaturalizar, etc.;
- d) Quantificação global de áreas edificadas existentes e previstas, em Quadro Sinóptico ao nível da Planta de Implantação;

Propõe-se a seguinte minuta de comunicação, focando os seguintes aspectos:

De acordo com a análise feita à proposta preliminar de plano, constatou-se que a mesma carece de maior desenvolvimento e aprofundamento, quanto à justificação e fundamentação das opções de planeamento, designadamente nos seguintes aspectos:

1 – Ao nível do Relatório Justificativo e Explicativo, designadamente nos pontos 3. “Síntese e Enquadramento do processo de Planeamento em Curso” e 7. “Proposta Preliminar de Ordenamento”, considera-se não estar devidamente fundamentados os pressupostos e os objectivos consagrados no n.º 3 do artigo 42.º do POPNSAC, designadamente da AIE de Vale da Telha e Paisagem Oceano, carecendo de maior detalhe a explicitação dos mesmos, tais como opções de requalificação urbana e paisagística, áreas preferenciais a renaturalizar, medidas de valorização do espaço público e edificado, substituição e demolição de construções, bem como os equipamentos a introduzir e a realização de infra-estruturas básicas.

2 – Muito embora a Proposta Preliminar de Relatório Ambiental só seja prevista com a Proposta de Plano de Pormenor (3.ª Fase, segundo o ponto 4. Metodologia e Faseamento do Relatório do Plano) dada a sensibilidade da área em estudo, considera-se de toda a utilidade que a Proposta Preliminar de Plano seja acompanhada de AAE, no sentido de poder aferir, de acordo com o parecer do ICNF, emitido no âmbito do âmbito e alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, o estudo de *“diferentes cenários quanto à carga máxima (n.º de habitantes e de utentes não permanentes) a permitir no local, tendo em consideração a capacidade de carga da área de estudo e da envolvente,*



sendo que estas deverão ser calculadas na ótica atrás referida de inserção do Vale da Telha, numa área de elevada sensibilidade natural e paisagística classificada no POPNSACV (RCM n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro) maioritariamente como de Proteção Parcial I e II".

3 - Tendo em conta os objectivos centrais de requalificação urbanística e ambiental para a área do plano não se afigura aceitável um incremento de 244% de área edificada, devendo tal ocupação ser consideravelmente diminuída, devendo a edificabilidade proposta ser objeto de uma ponderação que coloque os objectivos de requalificação urbanística e ambiental como prioridade fundamental no modelo de ocupação a levar a efeito no PPVT. No que se refere à proposta de novos empreendimentos turísticos na área de intervenção do PPVT e na Zona costeira (faixa de largura de 2 km delimitada na Planta Síntese do POPNSACV), deverá ser levado em consideração o disposto no n.º 3 do artigo 56.º do POPNSACV, no que concerne à admissibilidade desses empreendimentos turísticos, designadamente que "apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira e em áreas de protecção complementar do tipo II".

4 – A proposta preliminar de plano não contempla um quadro global de áreas edificadas e outras (existentes e propostas) bem como uma análise quantitativa e qualitativa das áreas ocupadas, destinadas aos diferentes usos, que estabeleça claramente a situação de referência e as novas afetações do solo (usos habitacionais, de actividades económicas e serviços, usos turísticos, espaços verdes públicos) que permita aferir de uma forma global a proposta de ocupação apresentada.

5 – Tendo em consideração a sensibilidade da área, deverão ser adotadas soluções que salvaguardem e valorizem as áreas naturais ainda existentes (quer ao nível do espaço público como privado), promovendo a sua recuperação, e sejam adotadas na globalidade soluções de arruamentos e passeios/áreas de estacionamento que privilegiem a utilização de pavimentos permeáveis e semi-permeáveis, com vista diminuição de impactes na área diretamente afetada, quer nas áreas envolventes.

6 – Não existe nos documentos do plano uma planta que estabeleça o quadro de referência dos valores da flora e da fauna existentes no local, designadamente os incluídos na Rede Natura 2000, designadamente que estabeleça níveis de sensibilidade da área de estudo, com vista à fundamentação da ocupação proposta, e a definição de áreas edificadas a demolir, a requalificar e a renaturalizar, conforme decorre dos objectivos fixados para a AIE Vale da Telha e Paisagem Oceano do POPNSACV.

7 – Existindo na área de intervenção do plano uma barragem, da qual se desconhece a situação legal (uma vez que o relatório citado refere a ausência de projecto), foi apresentado em anexo ao plano o Estudo da Rotura da Barragem de Vale da Telha (datado de junho de 2013), devendo ser garantido no âmbito do plano que não serão afetadas pessoas bens, inclusive os valores naturais em presença, bem



como ser equacionadas as medidas necessárias, inclusive de âmbito regulamentar com vista à efetiva garantia da segurança de pessoas e bens, a prever no âmbito da execução do plano de uma forma detalhada, ou a previsão de desativação da barragem, caso não existam condições de segurança para a sua manutenção. Considera-se que no âmbito do risco de rotura da barragem, devidamente identificado no estudo em apreço, seja considerado ao nível da Avaliação Ambiental Estratégica do plano, bem como das ações de mitigação de impactes a uma eventual rotura da citada barragem.

8 – Independentemente da reponderação da densidade edificada proposta verifica-se não existir um estudo das necessidades de equipamentos e tipologias dos mesmos, espaços verdes públicos, etc., que respondam adequadamente à ocupação preconizada e características funcionais da mesma.

9 – Tendo em consideração a existência de valores naturais na área de intervenção do plano deverão ser estudadas aprofundadamente as questões decorrentes do risco de incêndio na área interna do plano bem como na sua envolvente, por forma a salvaguardar pessoas e bens, bem como as comunidades naturais existentes a salvaguardar.

10 – Atenta a recente publicação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e perspetivando-se a sua entrada em vigor muito em breve, alerta-se para a necessária actualização do conteúdo material e documental do plano (artigos 101.º a 109.º do RJGT, na sua redação atual) bem como para as menções ao longo do Relatório do plano. Tratando-se de plano de pormenor que promove a reclassificação do solo rural para urbano, deverão igualmente ser atendidos os critérios constantes do artigo 72.º do RJGT, na sua redação actual.

LEVANTAMENTO DE PARECERES DO ICNF A PROCESSOS NA ÁREA DO PPVT - 2011 - 2015

Ref.º	Data	Descrição	Requerente	Habitacional	Comércio	Serviços	Turístico	Outros	Parecer ICNF	Obs.
2011										
8334	28-04-2013	Construção nova - Habitação	Fernão Albuquerque		1				Desfavorável	
8338	28-04-2013	Pedido informação - nova construção - habitação	Luís Manuel Domingues Maia		1				Desfavorável	
8341	28-04-2013	Pedido de certidão de áreas	Serviço de Finanças de Aljezur		1				Desfavorável	
8353	29-04-2013	Pedido de certidão de áreas	Manoel da Fonseca Horta		1				Desfavorável	
8352	29-04-2013	Projeto de arquitetura habitação (templado e alteração)	Jolo Manuel Ferreira		1				Desfavorável	
8416	29-04-2013	Pedido informação pública - nova construção de habitação	Jolo Evangelista de Oliveira		1				Desfavorável	
8412	29-04-2013	Pedido informação pública - nova construção de habitação	Bertrigo Soares		1				Desfavorável	
8522	02-05-2013	Projeto de arquitetura - construção de piscina	André Robinson		1				Desfavorável	
8899	06-05-2013	Pedido de informação pública - construção de piscina	José António Batista		1				Desfavorável	
8977	06-05-2013	Pedido de informação pública - construção de piscina	Eduard Hagenhofer		1				Desfavorável	
8901	06-05-2013	Informação pública de nova construção de habitação	Maíkel Vilhena		1				Desfavorável	
8912	06-05-2013	Pedido de informação pública - construção de piscina	Juan Maria Macazaga		1				Desfavorável	
8917	06-05-2013	Pedido de informação pública - construção de habitação	Jolo Manuel Moraes Carrielo		1				Desfavorável	
8948	09-05-2013	Projeto de Arquitetura - moradia unifamiliar e piscina	Rui Manuel Santos Guerin		1				Desfavorável	
8947	09-05-2013	Projeto de arquitetura - ampliação de moradia	Leo Jorissen		1				Desfavorável	
8946	09-05-2013	Projeto de arquitetura (Piscina)	Hermann G. Janssen		1				Desfavorável	
8945	09-05-2013	Projeto arquitetura habitação e comércio	Joaquim Roque Athieiras		1				Desfavorável	
8943	09-05-2013	Pedido informação - nova construção - Habitação	Fernando Mendes Sato		1				Desfavorável	
8942	09-05-2013	Pedido informação - alteração e habitação	Edgêr Egarte Orthofer		1				Desfavorável	
8941	09-05-2013	Pedido de nova construção - habitação e piscina	Edgêr Pires		1				Desfavorável	
9026	10-05-2013	Projeto de arquitetura - nova construção - habitação e piscina	José António Godinho dos Santos		1				Desfavorável	
9027	10-05-2013	Projeto de arquitetura - nova construção - habitação	Mark Adolf Deckmann		1				Desfavorável	
9033	10-05-2013	Pedido inf. Privada nova construção - comércio	Armindo dos Santos Almeida		1				Desfavorável	
9213	23-05-2013	Pedido de informação sobre as áreas possíveis de construção	Serviço de Finanças de Aljezur	1(7)					Desfavorável	
11600	16-06-2013	Pedido de informação de nova construção destinada a habitação	Sérgio Paulo Oliveira Martins		1				Desfavorável	
11621	16-06-2013	Pedido de informação de nova construção de piscina	Ann Marie McGovern		1				Desfavorável	
11686	12-06-2013	Pedido de informação construção de piscina	Carri Ann Connor		1				Desfavorável	
17028	17-06-2013	Pedido de certidão - áreas - Vale da Telha	Manoel Ferreira Palma		1				Desfavorável	
23533	30-06-2013	Pedido de informação relativa a várias lotes	Serviço Finanças Aljezur	1 (de acordo a 3 lotes)					Desfavorável	
33527	13-07-2013	Pedido para construção de moradia - Vale da Telha	Mário Pedro Carneiro Guimarães		1				Desfavorável	
33844	18-07-2013	Pedido informação - nova construção - habitação e piscina	Valentina Guman Bonera		1				Desfavorável	
16751	01-09-2013	Pedido de Certidão - Vale da Telha	José Manuel Rodrigues Gonçalves		1				Desfavorável	
16755	01-09-2013	Pedido informação - nova construção - habitação	Henilda Maria Portela Cardoso		1				Desfavorável	
16758	01-09-2013	Projeto de arquitetura - nova construção - habitação	Pedro Soares da Rosa		1				Desfavorável	
16764	01-09-2013	Pedido de informação	Malinda Susana Daniel de Sousa		1				Desfavorável	
16767	01-09-2013	Pedido informação - nova construção - habitação	Serviço de Finanças de Lagos		1				Desfavorável	
16771	01-09-2013	Pedido de Certidão de habitação construída	VAPIS - Águas e Turismo		1				Desfavorável	
16774	01-09-2013	Pedido de certidão de validade construída	Eduarda Manuela Pereira Lopes Feltre		1				Desfavorável	
16775	01-09-2013	Pedido de Certidão - Validade construída	Thina Górea Cruz de Sousa		1				Desfavorável	
16779	01-09-2013	Validade de construção - Lote 39 - Sítio M. Vale da Telha	Vitor Chambel		1				Desfavorável	
16799	01-09-2013	Inf. Relativa a lote para construção - Serviço Finanças Aljezur	Serviço de Finanças de Aljezur		1				Desfavorável	
16839	02-09-2013	Legalização de habitação e comércio	Joaquim Roque Reis Aspinheira		1				Desfavorável	
19120	03-10-2013	Construção de habitação	Jolo Evangelista de Oliveira		1				Desfavorável	
19127	03-10-2013	Construção de habitação	Jolo Evangelista de Oliveira		1				Desfavorável	
21072	27-10-2013	Pedido de informação - Construção de piscina	Albano da Costa Duarte		1				Desfavorável	
22408	16-11-2013	Pedido de certidão - Validade construída	Miguelina Silva Alves		1				Desfavorável	
21306	31-10-2013	Infraestruturas de telecomunicações	Américo Marques de Matos		1				Desfavorável	
976	12-01-2012	Legalização de piscina	Telabo - Telecomunicações, Lda.						Desfavorável	
5713	21-03-2012	Pedido de informação de possibilidade de construção - Lote 115 (C)	Guy Prosser e Simone Prosser						Desfavorável	
8928	14-05-2012	Pedido de certidão - áreas	Serviço Finanças de Odemira - Fátia Vogel						Desfavorável	
8935	14-05-2012	Pedido de certidão - áreas	José de Castro Rodrigues						Desfavorável	
7708	20-04-2012	Licenciamento de espectáculo - Oiro da Natureza	José Castro Rodrigues e José Jesus Santos						Desfavorável	
9544	23-05-2012	Pedido de certidão	CERES - Astrid Juliette Blum						Desfavorável	
10187	31-05-2012	CANCELAMENTO de pedido de certidão	Anabela Amaro Galvantes						Desfavorável	
12232	02-07-2012	Pedido de informação pública - Habitação e piscina	Anabela Amaro Galvantes						Desfavorável	
13181	13-07-2012	Consultação pública nova construção de piscina	Guilherme João Zinn						Desfavorável	
22132	10-12-2012	Rede de comunicações eletrónicas de alta velocidade	Jolo Manuel Ferreira						Desfavorável	
22379	13-12-2012	Obras de escavação e fundação urbanísticas	JOSEFECOM SA						Desfavorável	
25157/2013	06-02-2013	Validade de construção	Georg Heindl						Desfavorável	
12196	26-02-2013	Habitação e piscina	Vitor Chambel						Desfavorável	
19331	31-10-2012	União Subterrânea Vale da Telha	Rui Manuel Santos Guerin						Desfavorável	
20460	13-11-2012	Melhoramentos em estrada Vale Telha (remoção de árvores)	EDP						Desfavorável	
21442	27-11-2012	Planos de Pormenor do Vale da Telha	AMOVATE - OMA						Desfavorável	
22015	06-12-2012	Ligação de Espectos - Vale da Telha	Câmara Municipal Aljezur						Desfavorável	
16281	26-06-2013	União subterrânea de MT	EDP						Desfavorável	
18771	01-07-2013	Anulação de Troço de Ferra Ótica	JOSEFECOM SA						Desfavorável	

1. Apreciação sem contestar direitos no que diz respeito ao que vem a ser 1. Favorável (sem contestar direitos no âmbito do PPVT)

2. Favorável/Condicionado 1. Comunicação dos representantes do ICNF na Com. Acompanhame

3. Desfavorável 1. Desfavorável

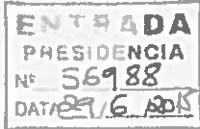
2014	15407	24-06-2013	Obras de escavação e instalação elétrica - caixa para cães	Furção Gilberto Sandoz							1 Desfavorável
	15106	06-06-2013	Rede de Fibra Ótica	DSI telecom SA							1 Satisfeito elemento
	3421	07-03-2013	Seleção de instalação de 6 postes - DSI telecom	DSI telecom SA							1 Favorável
2015	9919	21-02-2014	Linha elétrica subterrânea de 15 kv	EDP							1 Favorável (sem conteúdo direcion no âmbito do PPIV)
	48232	07-10-2014	Projeto de empreendimento turístico - P Campianno - Vale da Meia	ACEP					1		Desfavorável
	12215	26-02-2015	Projeto de arquitetura de moradia unifamiliar	Isid Manuel Borges Lopes					1		Desfavorável

A Sr. Vogal Eng.ª Sofia CBS

30 Jun 2015

Secretariado CD

De: Sara Fernandes <sarafernandes@biodesign.pt> **Presidente do Conselho Diretivo**
Enviado: segunda-feira, 29 de Junho de 2015 12:44 **PAULA SARMENTO**
Para: Secretariado CD
Cc: 'Jose Amarelino'; 'Joao Carreiro'; jorge.duarte@cm-aljezur.pt; 'Filipe Almeida'; 'João Pereira Reis'; 'Pedro Agrela Neto Ferreira'; 'Jorge Cancela (gmail)'; daniel.santos@netvisao.pt; 'Daniel Santos'; nmarques@ccdr-alg.pt; Carlos Humberto Afonso Martins
Assunto: 2012/002-Plano Pormenor Vale da Telha - proposta preliminar para apreciação do ICNF
Anexos: MLGTSDOCS-#1519044-v1-
Parecer_sobre_Zona_Costeira_do_Plano_do_Parque_e_C....doc; MLGTSDOCS-#1556007-v1-Parecer_Espaços_de_Ocupação_Turística_do_PROTALDOC



Exma. Sra. Presidente Eng.ª Paula Sarmento,

Conforme solicitado pelo Vice-presidente da CCDDR Algarve, Sr. Dr. Nuno Marques ao Sr. Presidente da C.M. de Aljezur, Dr. José Amarelino, vimos pelo presente proceder ao envio da Proposta Preliminar (2ª fase) do Plano de Pormenor de Vale da Telha, com revisões pontuais, para V. conhecimento e apreciação; que deverá ser descarregada a partir do link abaixo:

<http://we.tl/q22NKik8xJ>

Anexa-se igualmente, na sequência da reunião havida com o Sr. Secretário de Estado do Ordenamento, no passado dia 9 de Junho, e de acordo com as indicações que foram transmitidas pelo Sr. Presidente da C.M. de Aljezur, os pareceres jurídicos elaborados pelo Dr. João Pereira Reis (MLGTS) sobre as seguintes questões:

- Se o projecto de PP de Vale da Telha, na parte respeitante à "zona na faixa dos 2 Km" (Zona Costeira), está, ou não, em desconformidade com o Regulamento do POPNSACV, uma vez que o PP de Vale da Telha prevê a criação, na mencionada zona, de parcelas/lotes que ficariam afectos à instalação de empreendimentos turísticos;
- Se o PP de Vale da Telha está, ou não, sujeito ao regime fixado no PROTAL para os EOTs.

Sem outro assunto de momento, despeço-me com os melhores cumprimentos e disponível para qualquer esclarecimento.

Arq. Sara Fernandes
Gestora de projecto

biodesign

www.biodesign.pt

Tel: 214728150/1/2 Ilm: 919301709/ 916141051/ 916141052
Rua de Timor, nº 12 - 1º
1170-372 Lisboa Portugal

João
Eng.ª Maria do Carmo
V. Nuno Marques
Tel. 214728150/1/2
Ilm. 919301709/ 916141051/ 916141052
Rua de Timor, nº 12 - 1º
1170-372 Lisboa Portugal

From: Sara Fernandes [mailto:sarafernandes@biodesign.pt]

Sent: 12 de junho de 2015 16:29

To: 'nmarques@ccdr-alg.pt'

Cc: 'Jose Amarelino'; 'Joao Carreiro'; 'jorge.duarte@cm-aljezur.pt'; 'Filipe Almeida'; 'João Pereira Reis'; 'Pedro Agrela Neto Ferreira'; 'Jorge Cancela (gmail)'; 'daniel.santos@netvisao.pt'; 'Daniel Santos'

Subject: 2012/002-Plano Pormenor Vale da Telha - proposta preliminar para apreciação da CCDDR

Caro Dr. Nuno Marques

PARECER

“Zona Costeira” do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste

Alentejano e Costa Vicentina

Empreendimentos Turísticos previstos no Plano de Pormenor de Vale da Telha

I – Objecto da Consulta

O projecto de Plano de Pormenor de Vale da Telha (doravante PPVT ou PP de Vale da Telha), actualmente em elaboração, prevê a criação de diversas parcelas/lotos destinados à edificação para fins turísticos, residenciais e outros, designadamente equipamentos, bem como para instalação e requalificação de diversas infraestruturas urbanísticas e espaços verdes de recreio e lazer.

Algumas dessas parcelas/lotos, nomeadamente as parcelas identificadas com os números P 1771 e P 1772 (situadas na chamada “*zona dos cavalos*”) e as parcelas identificadas com os números P 2570 e P 2571 (situadas na chamada “*zona do promontório*”) localizam-se a uma distância, para o lado de terra, inferior a 2 km da linha da máxima praia-mar de águas vivas equinociais, ou seja dentro de uma faixa territorial com a largura de 2 km a contar da referida linha da máxima praia-mar (doravante “*faixa dos 2 km*”).

Assim, uma pequena parte da área de intervenção do PP de Vale da Telha está situada na aludida faixa dos 2 km, sendo que, por comodidade de expressão, passaremos a denominar aquele espaço da área de intervenção do PP como “*zona na faixa dos 2 km*”.

A área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicente (doravante o “*Parque Natural*”) abrange a área de intervenção do PPVT, bem como um vastíssimo espaço territorial dos concelhos de Sines, Odemira, Aljezur e Vila do Bispo.

Daí que o PPVT esteja sujeito às prescrições constantes do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (doravante POPNSACV), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro, e rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 10-B/2011, de 5 de Abril.

Ora, o artigo 56.º, n.º 3, do Regulamento do POPNSACV determina que *“apenas é permitida a construção de novos empreendimentos turísticos fora da zona costeira (...)”* sendo que o conceito de *“Zona Costeira”* vem definido na alínea h) do artigo 4.º daquele Regulamento.

Assim, foi solicitado o nosso parecer sobre a conformidade do projecto de PP de Vale da Telha, na parte respeitante à “zona na faixa dos 2 Km”, com o POPNSACV, face ao disposto no aludido preceito do Regulamento do POPNSACV, uma vez que o PP de Vale da Telha prevê a criação, na mencionada zona, de parcelas/lotas que ficariam afectos à instalação de empreendimentos turísticos.

Vejamos, então, como equacionar esta questão.

II – Apreciação Jurídica da questão objecto da consulta

Conforme resulta do objecto da consulta, afigura-se-nos que o ponto essencial que importa aclarar consiste em saber se a área de intervenção do PPVT situada no interior da faixa dos 2 km (ou seja o espaço a que, neste parecer convencionámos chamar de *“zona na faixa dos 2 km”*) deve, ou não, considerar-se abrangida pela denominada *“Zona Costeira”* do Regulamento do POPNSACV.

Assim, a emissão do parecer jurídico que nos foi solicitado exige, como é evidente, que se procure descortinar o verdadeiro sentido e alcance das normas do POPNSACV, recorrendo, para esse efeito, aos princípios fundamentais e às boas práticas em matéria de interpretação das leis.

Ora, e como é sabido, a interpretação das leis (¹) *“não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada”* (cfr. princípio geral consagrado no artigo 9.º do Código Civil) (negrito nosso).

Daí que, seja necessário analisar um conjunto de diplomas que reflectem a dita *“unidade do sistema jurídico”*, não bastando ter em conta quanto vem disposto no Regulamento do POPNSACV.

¹ Aqui em sentido material que abrange as normas regulamentares e os regulamentos administrativos, como é o caso do Regulamento do POPNSACV.

Assim, em jeito de nota introdutória, começaremos por recordar como surgiu, no direito português, o conceito de “Zona Costeira”, agora utilizado no Regulamento do POPNSACV e inicialmente introduzido pelo Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.

Isto para, num segundo momento, cuidarmos da análise de outros diplomas legais relevantes para o objecto da consulta.

i) Dos conceitos de Faixa Costeira “Zona Costeira”

O Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro ⁽²⁾ foi o primeiro texto legal que, no sistema jurídico português, fez apelo ao conceito de *zona* ou *faixa costeira*, uma vez que tal diploma tinha por objectivo estabelecer os princípios a que deveria obedecer a ocupação, uso e transformação daquele espaço do Litoral, por definição sensível.

A partir de então, e por força deste decreto-lei, inúmeros diplomas legais e regulamentares (nomeadamente o Decreto-Lei n.º 309/93, de 2 de Setembro, posteriormente revogado e substituído pelo Decreto-Lei n.º 159/2012 de 24 de Julho, bem como os regulamentos de diversos planos de ordenamento do território) passaram a “recorrer” àquele conceito de *zona* ou *faixa costeira*, em ordem a estabelecer, tal como o Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro impunha, as regras específicas para a ocupação, uso e transformação dos solos localizados no Litoral.

Ora, segundo o n.º 2 do artigo 1.º do referido Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, entende-se por “*faixa costeira a banda ao longo da costa marítima, cuja largura é limitada pela linha de máxima praia-mar de águas vivas equinociais e pela linha situada a 2 km daquela para o interior*”.

Este conceito, independentemente das inevitáveis adaptações terminológicas ⁽³⁾ que foi sofrendo em diversos diplomas avulsos, “*fez escola*” e ganhou consagração no direito do ordenamento e do urbanismo.

Com efeito, boa parte (se não mesmo a quase totalidade) dos planos de ordenamento do território aprovados posteriormente a 1990, e com incidência no Litoral, a ele fizeram apelo, consagrando definições em tudo semelhantes à que constavam do supra citado n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.

² Diploma que estabelece o regime de gestão urbanística do litoral.

³ Veja-se que o Decreto-Lei n.º 159/2012, de 24 de Julho, relativo aos planos de ordenamento da orla costeira, tal como o anterior diploma sobre a mesma matéria, o Decreto-Lei n.º 309/93, de 2 de Setembro, por ele revogado, utilizam o conceito de “Zona Costeira”, sendo que este conceito é em tudo idêntico à definição de “faixa costeira” constante do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, uma vez que ambos se reportam a um espaço territorial com a mesma dimensão.

E foi justamente isto que sucedeu com o POPNSACV.

É que, segundo a alínea h) do artigo 4.º do Regulamento do POPNSACV, entende-se por *“Zona Costeira a porção de território influenciada directa e indirectamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade) e que, sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado de terra, a largura de 2 km, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e se estende para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito”*.

Ora, se compararmos esta definição com aquela que vem prevista no Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro (e já acima transcrita) facilmente concluiremos que a *“Zona Costeira”* do POPNSACV corresponde, em boa verdade, à *“Faixa Costeira”* do diploma de 1990, sendo, na prática, conceitos equivalentes posto se reportarem a um mesmo espaço do território nacional.

E desta equivalência de conceitos, ou seja do facto da *“Zona Costeira”* do POPNSACV ser, a final, a mesma coisa que a *“Faixa Costeira”* do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, resultam as mais relevantes consequências para a questão que nos cumpre apreciar.

Vejamos!

ii) Do regime geral de gestão urbanística da Faixa Costeira

O já citado Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, (ainda hoje vigente) *“estabelece os princípios a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação da faixa costeira”* (cfr. artigo 1.º deste diploma), sendo que esta faixa corresponde à denominada *“zona costeira”* do POPNSACV, conforme acima se demonstrou.

Ora o artigo 3.º deste diploma determina que:

- i) *“(…) os planos de ordenamento das áreas protegidas classificadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 613/76, de 27 de Julho, que abranjam a faixa costeira, devem estabelecer as regras a que obedece a ocupação, uso e transformação da referida faixa”;*
- ii) *“só poderão ser aprovados tais planos (...) se observarem os princípios definidos no anexo”.*

Assim, por força desta norma o Regulamento do POPNSACV deveria ter estabelecido, sob pena de manifesta ilegalidade por violação do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, *“as regras a que obedece a ocupação, uso e transformação” dos solos na área de Vale da Telha, situados na faixa dos 2 km, ou seja na chamada “Zona Costeira”, uma vez que é inquestionável que aquele Plano se integra na categoria dos planos de ordenamento de áreas classificadas.*

Sucedee, porém, que tal não se verifica.

Com efeito, o Regulamento do POPNSACV não estabelece quaisquer regras específicas para a zona na faixa dos 2 km de Vale da Telha, que correspondam aos princípios consagrados no Anexo ao Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.

Nem tão pouco fixa, na planta de síntese, os limites geográficos da denominada “Zona Costeira”, limitando-se a prever, na alínea h) do artigo 4.º, uma definição, **geral e abstracta**, deste conceito, que, por corresponder à definição do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro é válido e aplicável para todo o território nacional, seja ele o vastíssimo espaço territorial que constitui a área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina ou qualquer outro.

Na verdade, o Regulamento do POPNSACV (e o próprio Plano) apenas estatui que a área de Vale da Telha (área essa que coincide com a área de intervenção do PPVT e que também **abrange a faixa dos 2 km**) constitui uma “**área de intervenção específica**” (vide artigo 42.º do Regulamento), a qual deve ser objecto de planos municipais de ordenamento do território, não estabelecendo quaisquer normas de ocupação, uso e transformação da respectiva “Zona Costeira”, apenas enunciando os objectivos que tais planos devem respeitar.

Ora, se o POPNSACV adoptou semelhante orientação, é porque, certamente, entendeu que a faixa dos 2 km da área de Vale da Telha, que qualificou como uma “**área de intervenção específica**”, não deveria considerar-se abrangida pelo conceito de “Zona Costeira” [tal como definido na alínea h) do artigo 4.º do Regulamento], e que melhor seria relegar para os planos municipais de ordenamento do território a definição das regras de ocupação, uso e transformação deste espaço (ou seja da “Zona Costeira” do POPNSACV), transferindo para tais planos a vinculação decorrente do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.

É que, a interpretar-se o POPNSACV de forma diferente, teríamos que concluir que tal Plano enferma de invalidade jurídica, por violação do **princípio da legalidade** consagrado no **artigo 266.º, n.º 2, da Constituição**, já que não deu cumprimento às normas legais que lhe são hierarquicamente superiores (no caso as normas do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro acima citadas).

Com efeito, a admitir-se que o conceito de “Zona Costeira” abrange (ainda que parcialmente) a área de Vale da Telha, o POPNSACV estaria obrigado a estabelecer, para aquela área territorial, as regras a que alude o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.

E como o não fez, conforme acima se demonstrou, o POPNSACV seria inválido e ilegal, por violação do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, uma vez que “**os planos territoriais (...) estão necessariamente vinculados à lei – é esta, desde logo, uma**

exigência do artigo 266.º, n.º 2, da Constituição” (vide Fernando Alves Correia, “*Manual de Direito do Urbanismo*”, Vol. I, 4ª edição, página 649).

Ora, não sendo de presumir, sem mais, que o POPNSACV padeça de ilegalidade, forçoso será concluir o seguinte.

O POPNSACV entendeu (e pressupôs) que os terrenos da zona de Vale da Telha, ainda que situados dentro da faixa dos 2 km, não deveriam considerar-se abrangidos pela denominada “Zona Costeira” do Plano, tal como esta se encontra definida na alínea h) do artigo 4.º do respectivo Regulamento.

É que, à luz do princípio da “*unidade do sistema jurídico*” (cfr. artigo 9.º do Código Civil), bem como da conjugação das normas jurídicas acima invocados, não vemos que se possa extrair diferente conclusão, uma vez que o POPNSACV não estabeleceu para os ditos terrenos as regras de ocupação previstas no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro e enunciadas no seu Anexo.

E tal conclusão sai, aliás, reforçada se atendermos à própria definição de “Zona Costeira” que consta do Regulamento do POPNSACV, interpretando-se correctamente.

Vejamos.

iii) Do conteúdo e alcance do conceito de “Zona Costeira” do POPNSACV e da sua aplicabilidade aos terrenos de Vale da Telha

A questão que agora importa analisar reside em saber se os terrenos de Vale da Telha, situados na faixa dos 2 km, devem, ou não, considerar-se abrangidos pela denominada “Zona Costeira”, tal como o POPNSACV a define.

Conforme acima se referiu, o POPNSACV entende por “Zona Costeira” “a porção de território influenciada directa e indirectamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade) e que, sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos, tem, para o lado de terra, a largura de 2 km, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais e se estende para o lado do mar, até ao limite das águas territoriais, incluindo o leito” [cfr. alínea h) do artigo 4.º do Regulamento do POPNSACV].

Desta definição (e outra não há!) resulta, em síntese, o seguinte.

Em primeiro lugar, que a “Zona Costeira” é um espaço territorial sujeito (directa e indirectamente), em termos biofísicos, à **influência marítima**.

Em segundo lugar, que tal espaço possui, em termos gerais e abstractos, uma determinada dimensão (a largura de 2 km, para o lado de terra, a partir da linha da máxima preia-mar),

mas que essa dimensão (teórica) pode sofrer alterações em função das especificidades de cada espaço territorial, já que o preceito em causa [alínea h) do artigo 4.º] refere “sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos”.

Isto significa, como é bom de ver, que a “Zona Costeira” do POPNSACV não possui uma dimensão rígida e inflexível, sempre com a mesma largura de 2 Km, antes sendo susceptível de variações caso a caso, em função das especificidades de cada espaço territorial.

Aliás, diga-se em abono da verdade, que esta flexibilidade faz todo o sentido, atendendo à vastíssima área de intervenção do POPNSACV que vai de Sines a Vila do Bispo e que, consequentemente, está longe de ser um espaço territorial único e homogéneo, antes patenteando inúmeras especificidades nas suas diversas componentes ambientais.

Assim, não será legítimo afirmar (como se de um “dogma” de fé se tratasse) que toda e qualquer parcela do território situada na faixa dos 2 km fica, automaticamente e por esse simples facto, abrangida pela “Zona Costeira” do Parque Natural.

Tal conclusão apenas poderá ser tirada mediante uma análise caso a caso, em função das especificidades de cada área territorial, e não de uma forma geral e abstracta para toda a área de intervenção do POPNSACV.

É que, como é evidente, poderão existir diversos espaços territoriais que, não obstante se situarem dentro da faixa dos 2 km, não deverão ser qualificados como “Zona Costeira”.

Isto, fundamentalmente, por duas ordens de razões.

Em primeiro lugar, porque, atendendo às características próprias e específicas de determinados espaços, poder-se-á concluir que os mesmos nenhuma influência marítima sofrem, em termos biofísicos.

É o que, certamente, sucederá com todos os espaços edificados e/ou urbanizados (ou seja dotados de infraestruturas urbanas), já que não parece concebível defender que estes espaços, que há muito perderam as suas características primitivas (leia-se naturais), ainda sofram, em termos biológicos e/ou físicos (logo biofísicos), a influência do “mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade)”.

Em segundo lugar, porque o regime de uso do solo de que determinados espaços são tributários, por força dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis aos mesmos, poderá afastar, por imperativo lógico, a sua “classificação” como “Zona Costeira”, por manifesta incompatibilidade entre os respectivos destinos básicos e regimes de uso ou aproveitamento.

Ora, a zona na faixa dos 2 km da área de intervenção do PP de Vale da Telha parece reunir os dois requisitos (ou pressupostos) acima assinalados, daí resultando que a mesma não poderá ser qualificada como *“Zona Costeira”* para efeitos do POPNSACV.

Na verdade, possuindo aquela zona características marcadamente urbanas, quer pelas edificações existentes, quer pelas infra-estruturas urbanísticas instaladas, e tendo a mesma sido objecto de alvará de loteamento (que, independentemente das suas vicissitudes, teve por efeito a transformação radical do território), dificilmente se poderá considerar que estamos em presença de uma parcela do território *“influenciada directa e indirectamente, em termos biofísicos, pelo mar (ondas, marés, ventos, biota ou salinidade)”*.

Da mesma forma que, não parece razoável defender-se (nem lógico seria) que a referida zona de Vale da Telha (faixa dos 2 km) estaria integrada na *“Zona Costeira”* do POPNSACV, quando esse mesmo Plano classifica aquela zona como uma *“área de intervenção específica”* (vide artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV), a qual é destinada à requalificação urbanística e ambiental e que deve ser objecto de plano municipal de ordenamento do território, cujos objectivos abarcam e impõem, necessariamente, a realização de operações urbanísticas dos mais diversos tipos, nomeadamente obras de urbanização.

E menos sentido terá semelhante entendimento se ponderado for que a zona de Vale da Telha está integrada, pelo menos em parte, na tipologia das *“áreas não sujeitas a regime de protecção”* do POPNSACV (vide artigo 47.º do Regulamento do POPNSACV), o que seria algo incompreensível caso se tratasse de *“Zona Costeira”*, posto esta aconselhar algumas medidas de protecção, por muito diminutas que fossem.

Aliás, caso se entendesse que a zona na faixa dos 2 km estava abrangida pela Zona Costeira do POPNSACV, haveria uma insanável contradição no próprio Plano, já que essa parcela territorial seria uma área relevante, em termos de conservação da natureza e da biodiversidade, uma vez que estava situada na *“Zona Costeira”*, mas, estranhamente, não ficava integrada nas *“áreas sujeitas a regime de protecção”*.

A tudo isto acresce que o regime de uso do solo consagrado nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis à área de Vale da Telha também não permite a interpretação segundo a qual a zona situada na faixa dos 2 km estaria inserida na *“Zona Costeira”* do POPNSACV.

Vejamos.

iv) Do regime de uso do solo aplicável a Vale da Telha por força do POPNSACV e do PDM de Aljezur

Apesar da área de intervenção do PP de Vale da Telha estar, cumulativamente, sujeita a diversos planos de ordenamento do território, apenas nos parecem relevantes para a questão que nos ocupa as disposições constantes do POPNSACV e do PDM de Aljezur.

Assim, para se apurar do regime jurídico aplicável a tal área, naquilo que agora releva para o objecto deste Parecer, importa ter presente as normas constantes de ambos os planos supra mencionados, conjugando os comandos jurídicos que delas decorrem de tal forma que o resultado obtido (isto é o regime de uso do solo) seja coerente, não conduzindo a soluções contraditórias e/ou absurdas.

Vejam, então, o que dispõem os aludidos planos de ordenamento sobre a área de Vale da Telha.

a) Quanto às normas do Regulamento do POPNSACV

A área terrestre do POPNSACV integra, para efeitos de ordenamento, três grandes categorias de áreas:

- i) Áreas sujeitas a regime de protecção (Capítulo II, artigos 10.º a 21.º);
- ii) Áreas de intervenção específica (Capítulo III, artigos 22.º a 46.º);
- iii) Áreas não sujeitas a regime de protecção (Capítulo IV, artigo 47.º).

As diferenças fundamentais entre cada uma destas categorias (ou tipologias) de áreas, obviamente decorrentes das suas características biofísicas, bem como dos ecossistemas e dos valores naturais, paisagísticos e culturais nelas identificados, residem no seguinte:

- i) as “áreas sujeitas a regime de protecção” integram “áreas **prioritárias para a conservação da natureza e da biodiversidade**” (cfr. artigo 10.º do Regulamento do POPNSACV);
- ii) as “áreas de intervenção específica” possuem “**características especiais que requerem a tomada de medidas ou acções específicas**”, compreendendo espaços que carecem de valorização, salvaguarda, recuperação, reabilitação ou reconversão (cfr. artigo 22.º do Regulamento do POPNSACV);
- iii) as “áreas não sujeitas a regime de protecção” constituem espaços territoriais em que “**não é aplicado qualquer nível de protecção previsto**” no Regulamento do POPNSACV (cfr. artigo 47.º do referido Regulamento).

A área de intervenção do PP de Vale da Telha não pertence à categoria das “áreas sujeitas a regime de protecção”.

Com efeito, a área de intervenção do PP de Vale da Telha corresponde a uma unidade territorial específica, devidamente identificada e delimitada na respectiva planta de síntese, unidade essa que o Regulamento do POPNSACV denomina por “*área de intervenção específica de Vale da Telha*” (cfr. artigo 42.º do referido Regulamento), a qual está integrada na tipologia das “*áreas de intervenção para a valorização do património edificado*” [cfr. artigo 22.º, n.º 4, alínea d), ponto iv) do Regulamento do POPNSACV].

Por outro lado, uma parte (ou mesmo a quase totalidade) da área de intervenção do PP de Vale da Telha encontra-se também integrado na categoria das “*áreas não sujeitas a regime de protecção*” do POPNSACV (cfr. n.º 3 do artigo 47.º do Regulamento do POPNSACV).

Assim, independente das dificuldades de interpretação que esta dupla classificação (“*área de intervenção específica*” e “*área não sujeita a regime de protecção*”) possa trazer para o apuramento do estatuto de uso do solo aplicável a Vale da Telha, uma conclusão parece inquestionável.

A área de intervenção do PPVT não integra a categoria das “*áreas sujeitas a regime de protecção*” e, conseqüentemente, por força do artigo 10.º, n.º 1, do Regulamento do POPNSACV forçoso será reconhecer que não se trata de uma área prioritária para a conservação da natureza e da biodiversidade.

Ora, se tal área estivesse abrangida pela denominada “*Zona Costeira*” do POPNSACV, mal se compreenderia que não integrasse a categoria das “*áreas sujeitas a regime de protecção*”, uma vez que o Litoral é, por definição, um espaço da maior relevância para a conservação da natureza, para a biodiversidade e para a sustentabilidade territorial, conforme reconhecem inúmeros diplomas legais, nomeadamente a Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2009, de 8 de Setembro.

A isto acresce que o Regulamento do POPNSACV consagra, para a área de Vale da Telha (cfr. artigo 42.º), um conjunto de regras específicas que definem o (efectivo) regime jurídico aplicável a este espaço territorial, bem como o respectivo estatuto de uso do solo.

E, porque se trata de um regime jurídico especial, exclusivamente aplicável à zona de Vale da Telha, é óbvio que, por força dos princípios gerais de direito, as respectivas normas gozam de primazia e sobrepõe-se a quaisquer outras normas do Regulamento do POPNSACV, que sejam incompatíveis com aquelas.

Ora, do aludido regime jurídico especial (ou seja do estatuído no artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV) resulta, para além do mais, o seguinte:

- i) A área de Vale da Telha constitui um “*espaço destinado à requalificação urbanística e ambiental*” (cfr. n.º 1 do artigo 42.º);

- ii) A área de Vale da Telha **deve ser objecto de planos municipais** de ordenamento do território ⁽⁴⁾ (cfr. n.º 3 do artigo 42.º);
- iii) Os planos municipais supra referidos devem prosseguir entre outros os seguintes objectivos: promover a **requalificação urbanística** da área; requalificar as áreas edificadas; valorizar o espaço público e o parque edificado; introduzir equipamentos; **promover a infra-estruturação** básica.

Assim, face ao regime jurídico consagrado no artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV, forçoso será concluir que o POPNSACV entendeu que a área de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) não deveria ser considerada com estando abrangida pela denominada “Zona Costeira” do POPNSACV.

Com efeito, se o POPNSACV entendesse que a área de Vale da Telha estava abrangida pela “Zona Costeira” não faria sentido que aquela área fosse qualificada, conforme decorre do artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV, como um “*espaço destinado à requalificação urbanística e ambiental*”, uma vez que, seguramente, não será essa a vocação nem o uso dominante das zonas costeiras.

E menos sentido teria estatuir, no mesmo artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV, que tal área deve ser objecto de plano municipal de ordenamento do território, e não de **plano especial** de ordenamento do território.

É que, para além do mais, convirá recordar que, na lógica do nosso sistema de gestão territorial, consagrado na Lei de Bases do Ordenamento do Território (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio) e no respectivo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro) são os **planos especiais** de ordenamento do território, mais concretamente os **planos de ordenamento da orla costeira**, ⁽⁵⁾ e não os **planos municipais**, que devem definir o regime de uso e transformação do solo nas zonas costeiras.

E por isso, o POPNSACV, ao remeter no artigo 42.º do seu Regulamento para **plano municipal** o tratamento da zona de Vale da Telha, permite afirmar que tal área não está

⁴ Uma vez que a tipologia dos planos de pormenor se integra na categoria dos planos municipais de ordenamento do território, legitimada está a feitura e aprovação do PP de Vale da Telha.

⁵ Os planos de ordenamento da orla costeira estão regulados no Decreto-Lei n.º 159/2012, de 24 de Julho, podendo a respectiva área de intervenção abranger uma parte da chamada “Zona Costeira”, conforme previsto no artigo 8.º daquele diploma.

abrangida pela denominada “Zona Costeira” do POPNSACV, pois se o estivesse a remissão deveria ser feita para **plano especial de ordenamento do território**.

b) Quanto às normas do PDM de Aljezur

Conforme acima se disse, o Regulamento do POPNSACV não é o único instrumento de gestão territorial aplicável à zona de Vale da Telha (ou seja à área de intervenção do PPVT), uma vez que o concelho de Aljezur dispõe de Plano Director Municipal (PDM) eficaz ⁽⁶⁾.

Ora, no PDM de Aljezur a área de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) está qualificada, em parte, como “Zona de Ocupação Turística” (cfr. artigo 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur), sendo que as **zonas de ocupação turística estão integradas na classe dos “espaços urbanos”**, conforme limpidamente resulta da inserção sistemática do artigo 34.º na subsecção I, da Secção I, do Capítulo III do Regulamento do PDM que tem, justamente, por epígrafe “Espaços Urbanos”.

Daí que, não tenha cabimento afirmar, por manifesta contradição com o disposto no PDM, que a área de intervenção do PPVT está integrada na “Zona Costeira” do POPNSACV.

Isto por uma simples razão!

É que, a um mesmo espaço territorial (no caso a área de Vale da Telha / área de intervenção do PPVT) não podem ser atribuídos destinos e funções diametralmente opostos e contraditórios entre si, de tal sorte que para efeitos de um dado plano de ordenamento (no caso o POPNSACV) aquele espaço se configure como espaço natural (logo como “*solo rural*”), e para efeitos de outro plano de ordenamento (no caso o PDM de Aljezur) ele seja, a final, um espaço urbano (logo “*solo urbano*”).

Na verdade, os critérios de classificação e qualificação do solo impostos por lei (cfr. Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio) não permitem (nem admitem) que o mesmo espaço territorial seja classificado, simultaneamente, como “*solo rural*” e como “*solo urbano*”, da mesma forma que não é admissível a integração daquele espaço em categoria de uso que não pertença à respectiva classe.

Ora, a categoria dos espaços naturais (como seguramente serão os espaços da Zona Costeira do POPNSACV) pertence à classe de “*solo rural*” (vide artigo 4.º, n.º 1, e artigo 17.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, acima citado), enquanto que os terrenos destinados

⁶ O PDM de Aljezur foi ratificado pela RCM n.º 142/95, de 21 de Novembro, tendo o mesmo sido objecto de diversas alterações que, por terem sido devidamente publicadas em DR, nos dispensamos de enunciar.

à urbanização e à edificação pertencem à classe de “*solo urbano*” (vide artigo 4.º, n.º 3, e artigos 21.º e 22.º do aludido Decreto Regulamentar n.º 11/2009).

Assim, por força do disposto no PDM de Aljezur e atendendo às normas acima citadas não parece legítimo afirmar que a área de intervenção do PPVT está integrada na “*Zona Costeira*” do POPNSACV, uma vez que tal área está qualificada como “*Zona de Ocupação Turística*” no referido PDM, a qual, por seu turno, constitui uma das categorias dos “*espaços urbanos*” do dito PDM, conforme acima se viu.

III – Conclusões

Do que antecede será legítimo extrair as seguintes conclusões:

- A. Por força do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, o Regulamento do POPNSACV deveria ter estabelecido, sob pena de manifesta ilegalidade por violação daquele diploma legal, “as regras a que obedece a ocupação, uso e transformação dos solos na área de Vale da Telha, situados na faixa dos 2 km, ou seja na chamada “Zona Costeira””.
- B. No entanto, o Regulamento do POPNSACV não estabelece quaisquer regras específicas para a zona na faixa dos 2 km de Vale da Telha, que correspondam aos princípios consagrados no Anexo ao Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro.
- C. Ora, se o POPNSACV adoptou semelhante orientação, é porque, certamente, entendeu que a faixa dos 2 km da área de Vale da Telha, que, aliás, qualificou como uma “*área de intervenção específica*”, não deveria considerar-se abrangida pelo conceito de “*Zona Costeira*”.
- D. É que, a interpretar-se o POPNSACV de forma diferente, teríamos que concluir que tal Plano enferma de invalidade jurídica, por violação do **princípio da legalidade** consagrado no **artigo 266.º, n.º 2, da Constituição**, já que não deu cumprimento às normas legais que lhe são hierarquicamente superiores (no caso as normas do Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro acima citadas).
- E. Do conceito de “*Zona Costeira*”, constante da alínea h) do artigo 4.º do Regulamento do POPNSACV, resulta, que tal espaço possui, em princípio, a largura de 2 km, para o lado de terra, a partir da linha da máxima praia-mar, mas essa dimensão pode sofrer alterações em função das especificidades de cada espaço territorial, já que o aludido preceito refere, expressamente, “**sem prejuízo das adaptações aos territórios específicos**”.

- F. Assim, não será legítimo afirmar que toda e qualquer parcela do território, situada na faixa dos 2 km, fica, automaticamente e por esse simples facto, abrangida pela “Zona Costeira” do Parque Natural, já que poderão existir diversos espaços territoriais que, não obstante se situarem dentro da faixa dos 2 km, não deverão ser qualificados como “Zona Costeira” do POPNSACV.
- G. Da mesma forma que, não parece razoável defender-se (nem lógico seria) que a referida zona de Vale da Telha (faixa dos 2 km) estaria integrada na “Zona Costeira” do POPNSACV, quando esse mesmo Plano classifica aquela zona como uma “*área de intervenção específica*” (vide artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV), a qual é destinada à requalificação urbanística e ambiental e que deve ser objecto de plano municipal de ordenamento do território, cujos objectivos abarcam e impõem, necessariamente, a realização de operações urbanísticas dos mais diversos tipos, nomeadamente obras de urbanização.
- H. A área de intervenção do PP de Vale da Telha corresponde a uma unidade territorial do POPNSACV denominada por “*área de intervenção específica de Vale da Telha*” (cfr. artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV), a qual está integrada na tipologia das “*áreas de intervenção para a valorização do património edificado*” [cfr. artigo 22.º, n.º 4, alínea d), ponto iv) do Regulamento do POPNSACV].
- I. Assim, a área de intervenção do PPVT não integra a categoria das “*áreas sujeitas a regime de protecção*” e, conseqüentemente, forçoso será reconhecer que não se trata de uma área prioritária para a conservação da natureza e da biodiversidade, uma vez que o artigo 10.º, n.º 1, e o artigo 11.º do Regulamento do POPNSACV não permitem diferente entendimento.
- J. Caso a área de intervenção do PPVT estivesse abrangida pela denominada “Zona Costeira” do POPNSACV deveria a mesma integrar a categoria das “*áreas sujeitas a regime de protecção*”, uma vez que o Litoral é, por definição, um espaço da maior relevância para a conservação da natureza, para a biodiversidade e para a sustentabilidade territorial, conforme reconhecem inúmeros diplomas legais, nomeadamente a Estratégia Nacional para a Gestão Integrada da Zona Costeira, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2009, de 8 de Setembro.
- K. Se o POPNSACV entendesse que a área de Vale da Telha estava abrangida pela “Zona Costeira” não faria sentido que aquela área fosse objecto de plano municipal de ordenamento do território (cfr. artigo 42.º do Regulamento do POPNSACV) e não de plano especial de ordenamento do território.
- L. No PDM de Aljezur a área de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) está qualificada, pelo menos em parte, como “Zona de Ocupação Turística” (cfr. artigo 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur), sendo que as *zonas de ocupação*

turística estão integradas na classe dos “*espaços urbanos*”, uma vez que o referido artigo 34.º está inserido na subsecção I, da Secção I, do Capítulo III do Regulamento do PDM que tem, justamente, por epígrafe “*Espaços Urbanos*”.

- M. Não parece admissível, à luz da unidade do sistema jurídico e dos critérios legais de classificação e qualificação do solo (cfr. Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio) que um mesmo terreno (no caso a área de Vale da Telha / área de intervenção do PPVT) seja classificado como espaço natural (logo como “*solo rural*”), para efeitos de um dado plano de ordenamento (no caso o POPNSACV), e como “*Zona de Ocupação Turística*”, integrada na classe de espaço urbano (logo “*solo urbano*”), para efeitos de outro plano de ordenamento (no caso o PDM de Aljezur).
- N. E os referidos critérios de classificação e qualificação do solo (cfr. Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio) também não permitem que um mesmo espaço territorial (no caso a área de Vale da Telha / área de intervenção do PPVT) seja integrado em categoria de uso que não pertença à respectiva classe, sendo certo que tal sucederia caso se entendesse que a área de Vale da Telha estaria abrangida pela Zona Costeira do POPNSACV, uma vez que a categoria dos espaços naturais (como seguramente serão os espaços da Zona Costeira do POPNSACV) pertence à classe de “*solo rural*” (vide artigo 4.º, n.º 1, e artigo 17.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, acima citado), enquanto que as “*Zonas de Ocupação Turística*” pertencem à classe de “*solo urbano*” (vide artigo 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur conjugado com o artigo 4.º, n.º 3, e com os artigos 21.º e 22.º do aludido Decreto Regulamentar n.º 11/2009).
- O. Assim, por força do disposto no PDM de Aljezur, parece legítimo afirmar que a área de intervenção do PPVT não está integrada na “*Zona Costeira*” do POPNSACV, uma vez que tal área está qualificada como “*Zona de Ocupação Turística*” no referido PDM, a qual, por seu turno, constitui uma das categorias dos “*espaços urbanos*” do dito PDM.
- P. A área de intervenção do PP de Vale da Telha, ainda que parcialmente situada na “*faixa dos 2 Km*”, não deve considerar-se abrangida pelo conceito de “*Zona Costeira*” do POPNSACV, tal como vem definido na alínea h) do artigo 4.º do Regulamento do POPNSACV, pelo que é inaplicável ao caso o disposto no artigo 56.º, n.º 3, daquele Regulamento.

Lisboa, 3 de Março de 2015

João Pereira Reis

PARECER

Espaços de Ocupação Turística (EOT)

Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

Plano de Pormenor de Vale da Telha

I – Objecto da Consulta

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (doravante PROTAL), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto, alterada pela Resolução de Ministros n.º 188/2007, de 28 de Dezembro, prevê, no seu Capítulo V (*“Normas Orientadoras”*), diversas categorias de espaços entre elas se contando os denominados *“Espaços de Ocupação Turística”* (doravante EOTs) (cfr. Ponto 3, pag. 4988 do PROTAL).

Por outro lado, o PROTAL igualmente estabelece um regime jurídico urbanístico específico a que ficam sujeitos os EOTs, nomeadamente em termos de área máxima urbanizável, densidade máxima de ocupação, tipologias turísticas admissíveis etc.

Assim, foi-nos colocada a questão de saber se o Plano de Pormenor de Vale da Telha (doravante PPVT ou PP de Vale da Telha), actualmente em elaboração, está, ou não sujeito, ao regime fixado no PROTAL para os EOTs, ou seja, dito de outra forma, se as normas de ocupação, uso e transformação do solo a consignar naquele Plano de Pormenor devem incorporar quanto está estabelecido no PROTAL, dele não podendo divergir.

Vejamos, então, como equacionar esta questão.

II – Apreciação Jurídica da questão objecto da consulta

A emissão de pronúncia sobre a matéria em apreciação exige, como é lógico, que, em primeiro lugar, se atenda ao regime jurídico dos EOTs, constante do PROTAL, em ordem a melhor se compreender o seu verdadeiro conteúdo e alcance.

O Modelo Territorial instituído pelo PROTAL (cfr. ponto 2 do Capítulo III, pág. 4956) é composto por diversos sistemas que se consideram relevantes em termos da estruturação territorial da Região do Algarve, a saber: Sistema Urbano; Sistema Turístico, Sistema do Litoral; Sistema Ambiental; Sistema de Acessibilidade e Mobilidade.

Por seu turno, o “*sistema de turismo (...) contempla as seguintes formas de desenvolvimento e ocupação turística*”, conforme decorre do ponto 2.3.2.1 do PROTAL (pág. 4966).

- a) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- b) Espaços de Ocupação Turística (EOT);
- c) Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI);
- d) Imobiliário de Turismo e Lazer;
- e) Turismo em Espaço Rural (TER);
- f) Em Perímetros Urbanos.

E, para cada uma destas formas (ou tipologias) de “*desenvolvimento e ocupação turística*”, o PROTAL estabelece, no seu Capítulo V, “*normas orientadoras*” para a gestão e uso do território, normas essas divididas em dois grandes grupos: *Normas Gerais*, constantes do ponto 2 do Capítulo V (pág. 4978) e *Normas Específicas*, constantes do ponto 3 do mesmo Capítulo V (pág. 4988).

No tocante aos EOTs, que obviamente constituem figura diferente dos NDTs, estabelece o PROTAL, no seu ponto 3.2.2 (pág. 4991) que “*Em sede de revisão de PDM devem ser delimitados Espaços de Ocupação Turística (EOT), fora dos perímetros urbanos, contemplando as áreas urbanas e turísticas efectivamente ocupadas e as áreas livres intersticiais respectivas que assumam funções de complementaridade ou de continuidade funcional*”.

Esta característica dos EOTs permite, aliás, marcar uma clara distinção com os NDTs já que “*a localização destes não é previamente determinada em instrumento de planeamento territorial*”, apenas se concretizando “*mediante concurso público promovido pelo município*” (cfr. ponto 2.3.3.1 do PROTAL, pág. 4984), enquanto que os EOTs devem ser delimitados através de um concreto instrumento de gestão territorial, no caso o Plano Director Municipal.

Assim, do regime jurídico fixado no PROTAL decorre, como é bom de ver, que apenas constituem EOTs os espaços territoriais como tal delimitados (e classificados) em Plano Director Municipal (PDM), o que equivale a dizer, por outras palavras, que somente existem EOTs nos casos, e na medida em que o PDM do respectivo

concelho assim o tenha previsto, nomeadamente através da definição dos limites geográficos daqueles espaços na inerente planta de ordenamento do PDM.

Ora, no PDM de Aljezur (¹) a zona de Vale da Telha, e mais concretamente a área de intervenção do PPVT, não está classificada, nem delimitada, como um EOT, para efeitos do PROTAL.

Aliás, o PDM de Aljezur nem sequer prevê a figura dos EOTs no seu Regulamento, pelo que, coerentemente, tão pouco delimita, na respectiva Planta de Ordenamento, qualquer espaço territorial que identifique como EOT.

Assim sendo, carece, em absoluto, de fundamento afirmar-se que a zona de Vale da Telha constitui um EOT, para efeitos do PROTAL.

Isto por uma simples razão.

Não tendo o PDM de Aljezur conferido à zona de Vale da Telha – como, aliás, não conferiu a qualquer outra área do concelho – o estatuto de EOT (e sempre o poderia ter feito ao abrigo do disposto no PROTAL), não poderá o intérprete considerar que aquela zona constitui um EOT e que, consequentemente, está sujeita ao regime jurídico desta figura, estabelecido no PROTAL.

Por outro lado, uma vez que o PDM de Aljezur já foi objecto de alteração para adaptação ao PROTAL, forçoso será reconhecer que a inexistência da delimitação de EOTs naquele PDM, tal como a não delimitação da zona de Vale da Telha como EOT, não resultam de qualquer desactualização do PDM face ao PROTAL, ou de qualquer atraso na transposição para o PDM dos comandos constantes daquele Plano Regional, mas de uma opção clara do Município de Aljezur.

Isto é, posta a questão de outra forma.

Se o PDM de Aljezur, apesar de já se encontrar adaptado ao PROTAL, não contempla a figura dos EOTs, nem integrou em tal figura a zona de Vale da Telha, é porque o Município de Aljezur, no exercício das atribuições e competências que legalmente lhe estão cometidas em matéria de planeamento territorial e ao abrigo dos poderes de conformação

¹ O PDM de Aljezur foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/95, de 21 de Novembro, tendo sofrido três alterações e uma rectificação pelo que o Regulamento actualmente em vigor corresponde ao texto publicitado e republicado através do Aviso n.º 3571/2008, de 13 de Fevereiro de 2008, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 1477/2010, de 23 de Julho de 2010, e alterado pela deliberação publicada através do Aviso n.º 23098/2010, de 11 de Novembro de 2010.

do território municipal que apenas a ele pertencem, entendeu que a zona de Vale da Telha não deveria ser classificada como EOT para efeitos do PROTAL.

E se assim é, ou seja não se encontrando a zona de Vale da Telha delimitada como EOT, carece de suporte legal bastante fazer aplicar a esta zona, e/ou ao respectivo PPVT, as regras urbanísticas previstas no PROTAL para os EOTs.

A tudo isto acresce que o regime jurídico consagrado nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis à área de Vale da Telha vêm confirmar o entendimento acima exposto, não legitimando que tal área seja classificada como um EOT.

Isto por várias razões.

Em primeiro lugar porque o PDM de Aljezur estabelece que a área de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) está integrada na categoria das ***“Zonas de Ocupação Turística”*** (cfr. artigo 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur).

Ora, as ***“zonas de ocupação turística”*** do PDM de Aljezur pertencem à classe dos ***“espaços urbanos”*** (cfr. n.º 2 do artigo 31.º do Regulamento do PDM), enquanto que os EOTs são, por definição, delimitados em ***áreas não classificadas como “espaços urbanos”***.

É o que resulta, sem margem para dúvidas, da alínea b) do ponto 2.3.2.1, pág. 4966, e do primeiro parágrafo do ponto 3.2.2, pág. 4991, do PROTAL já que aí se refere que ***“serão delimitados (...) espaços de ocupação turística (EOT), a classificar como solo urbano”*** e que os EOTs devem ser delimitados ***“fora dos perímetros urbanos, contemplando as áreas (...) efectivamente ocupadas ...”***.

Verifica-se, assim, uma profunda diferença entre estas duas categorias de espaços (as ZOTs do PDM de Aljezur e os EOTs do PROTAL), de tal sorte que não é legítimo afirmar que se tratam de conceitos urbanísticos/territoriais equivalentes.

Com efeito, enquanto que as ZOTs do PDM de Aljezur são constituídas por solos já integrados nos ***“perímetros urbanos”***, logo pertencentes à classe de ***“solo urbano”***, os EOTs do PROTAL abrangem outras classes de espaço, não integrados na classe de ***“solo urbano”***, posto se situarem – como se viu – ***“fora dos perímetros urbanos”***.

E de tudo isto se infere, sem margem para grandes hesitações, que, encontrando-se a área de Vale da Telha classificada como ZOT (logo espaço urbano) ela não poderia, constituir, nem constitui, simultaneamente um EOT, visto a delimitação deste pressupor que a respectiva área não está classificada como espaço urbano.

Em segundo lugar, a Zona de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) é, igualmente, tributária do regime jurídico fixado no **Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina** (doravante POPNSACV), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro ⁽²⁾.

Ora, as normas constantes do POPNSACV também afastam a eventual classificação da Zona de Vale da Telha como EOT para efeitos do PROTAL.

Vejamos.

O POPNSACV classifica a área de Vale da Telha como uma “*área de intervenção específica*” e estabelece para a mesma, no artigo 42.º do seu Regulamento, um conjunto de regras específicas que constituem um **regime jurídico especial**, exclusivamente aplicável a este espaço territorial.

Resulta de tal regime jurídico especial que a área de Vale da Telha deve ser objecto de **planos municipais** de ordenamento do território os quais devem prosseguir entre outros os seguintes objectivos: promover a **requalificação urbanística** da área; requalificar as áreas edificadas; valorizar o espaço público e o parque edificado; introduzir equipamentos; **promover a infra-estruturação básica** (cfr. n.º 3 do artigo 42.º).

No entanto, o Regulamento do POPNSACV não afecta a área de Vale da Telha a qualquer vocação predominantemente turística (como é suposto suceder no caso dos EOTs), nem tão pouco estabelece quaisquer parâmetros ou indicadores urbanísticos que devam ser respeitados pelos planos municipais que incidam na área de Vale da Telha.

Ora, segundo o ponto 3.2.2, pág. 4991, do PROTAL os planos que tenham por objecto os EOTs estão vinculados a cumprir determinados parâmetros como seja uma dimensão máxima da área urbanizável (20% do total das áreas livres intersticiais) e uma densidade máxima de ocupação (por regra 60 habitantes por hectare).

Neste contexto, forçoso será concluir que o POPNSACV não qualificou a Zona de Vale da Telha com um EOT do PROTAL.

É que, se assim fosse, mal se compreenderia que o Regulamento do POPNSACV não tivesse determinado que os planos municipais incidentes na Zona de Vale da Telha ficavam adstritos ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos fixados no referido ponto 3.2.2 do PROTAL.

² Rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 10-B/2011, de 5 de Abril.

Ora, não sendo de admitir que o POPNSACV tenha violado o PROTAL, ou que, pura e simplesmente, o desconhecesse (apesar de aprovado posteriormente a este), apenas é legítimo interpretar as normas do POPNSACV no sentido de confirmar que a Zona de Vale da Telha não constitui um EOT do PROTAL.

Daí que, também por esta razão, não tenha cabimento afirmar que a área de intervenção do PPVT esteja sujeita à disciplina jurídica fixada no PROTAL para os EOTs e que, consequentemente, aquele Plano de Pormenor deva respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no PROTAL.

Mas ainda que – por mera hipótese académica – assim não se entendesse, a verdade é que as **normas do POPNSACV prevalecem sobre as disposições constantes do PROTAL**, quer porque o POPNSACV integra a categoria dos *“planos especiais de ordenamento do território”*, quer porque este Plano é posterior ao PROTAL, pelo que constituindo a Zona de Vale da Telha uma *“área de intervenção específica”* do POPNSACV, não poderá aquela zona ser classificada como um EOT do PROTAL, pois existe uma manifesta incompatibilidade entre as características e objectivos que estão subjacentes a cada uma destas categorias de áreas.

Por último importa ter presente o seguinte.

De acordo com os princípios basilares e estruturantes que, segundo a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, doravante “Lei de Bases”), informam o nosso sistema de gestão territorial os **Planos Regionais de Ordenamento do Território** (doravante PROTs), como é o caso do PROTAL, **possuem natureza programática e estratégica**, estabelecendo o quadro e as opções estratégicas em termos de organização do território regional e o respectivo modelo de estruturação territorial (cfr. artigo 38.º, n.º1, alínea a) e artigo 41.º da Lei de Bases).

Tal significa que os PROTs (agora apelidados de **Programas Regionais** na Lei de Bases), não incorporando verdadeiras normas jurídicas, mas normas meramente programáticas, possuem uma limitada vinculatividade externa, pelo que as **disposições deles constantes devem ser interpretados no sentido de não afrontarem, nem invadirem, as atribuições e competências próprias dos municípios, nem tão pouco se ocuparem de matérias que a outros níveis de planeamento territorial cumpre regular**, nomeadamente em sede de planos municipais de ordenamento do território.

Por outro lado, são os planos municipais (e não os PROTs) que estabelecem as opções e acções concretas em matéria de organização do território, da mesma forma que é a tais instrumentos de gestão territorial que está, **exclusivamente**, adstrita a relevantíssima função de definir o regime de uso do solo (cfr. artigo 38.º, n.º1, alínea b) e artigo 43.º da Lei de Bases).

Neste contexto, atribuir ao PROTAL uma força vinculativa de tal forma preponderante que “*obrigue*” o Município de Aljezur a incorporar no Plano de Pormenor de Vale da Telha os parâmetros urbanísticos previstos para os EOTs corresponderia a desvirtuar, por completo, as regras estruturantes do nosso sistema de gestão territorial.

É que, para além do mais, tal implicaria que fosse tomada como lei geral da República, logo vinculativa dos municípios, os parâmetros urbanísticos previstos no PROTAL para os EOTs o que não parece aceitável por duas razões fundamentais: por um lado o PROTAL possui natureza meramente estratégica e programática pelo que não goza da força vinculativa que apenas é atributo das ditas leis; por outro lado o próprio PROTAL faz depender a aplicação daqueles parâmetros urbanísticos de uma prévia decisão municipal (delimitação do EOT), o que demonstra que o cumprimento daqueles parâmetros não decorre de qualquer imposição legal, mas da livre iniciativa dos municípios.

Assim, as disposições do PROTAL, respeitantes aos EOTs (e a outras matérias), devem ser vistas à luz das características intrínsecas deste instrumento de gestão territorial, ou seja como orientações de âmbito geral que os municípios podem, ou não, seguir e que não afrontam, sob pena de inconstitucionalidade, a autonomia das autarquias locais, constitucionalmente garantida, nem conduzem, na prática, ao esvaziamento das atribuições e competências que a lei atribui, exclusivamente, aos municípios em matéria de gestão do território municipal.

Por tudo isto, e para além do que acima ficou dito, é nosso entendimento que nada impede que o Município de Aljezur estabeleça para a área de Vale da Telha, em sede do respectivo PPVT, regime jurídico diverso daquele que consta das disposições do PROTAL, na parte respeitante aos EOTs, tanto mais que essas disposições possuem natureza meramente programática, e não normativa, aplicando-se à globalidade do território da Região do Algarve e não especificamente ao espaço territorial do concelho de Aljezur.

III – Conclusões

Do que antecede será legítimo extrair as seguintes conclusões:

- A. Do regime jurídico fixado no PROTAL decorre que apenas constituem EOTs os espaços territoriais como tal delimitados (e classificados) em Plano Director Municipal (PDM), pelo que **somente existem EOTs nos casos, e na medida em que o PDM do respectivo concelho assim o tenha previsto, nomeadamente através da definição dos limites geográficos daqueles espaços na inerente planta de ordenamento do PDM.**
- B. Não tendo o PDM de Aljezur conferido à zona de Vale da Telha – como, aliás, não conferiu a qualquer outra área do concelho – o estatuto de EOT (e sempre o poderia

ter feito ao abrigo do disposto no PROTAL), não poderá o intérprete considerar que aquela zona constitui um EOT e que, consequentemente, está sujeita ao regime jurídico desta figura estabelecido no PROTAL.

- C. No PDM de Aljezur a área de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) está qualificada como *“Zona de Ocupação Turística”* (cfr. artigo 34.º do Regulamento do PDM de Aljezur), sendo que as *zonas de ocupação turística* estão integradas na classe dos *“espaços urbanos”*.
- D. As ZOTs do PDM de Aljezur são constituídas por solos já integrados nos *“perímetros urbanos”*, logo como *“solo urbano”*, enquanto que os EOTs do PROTAL abrangem outras classes de espaço, não classificadas como *“solo urbano”*, posto se situarem *“fora dos perímetros urbanos”*.
- E. Encontrando-se a área de Vale da Telha classificada como ZOT (logo espaço urbano) ela não poderia, simultaneamente, constituir, nem constitui, um EOT, visto a delimitação dos EOTs pressupor que a respectiva área não está classificada como espaço urbano.
- F. A zona de Vale da Telha (ou seja a área de intervenção do PPVT) é, igualmente, tributária do regime jurídico fixado no **Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina** (doravante POPNSACV), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro.
- G. O POPNSACV classifica a área de Vale da Telha como uma *“área de intervenção específica”* e estabelece para a mesma, no artigo 42.º do seu Regulamento, um conjunto de regras específicas que constituem um **regime jurídico especial**, exclusivamente aplicável a este espaço territorial.
- H. No entanto o POPNSACV não estabelece quaisquer parâmetros urbanísticos que devam ser respeitados pelos planos municipais que incidam na área de Vale da Telha, pelo que forçoso será concluir que a zona de Vale da Telha não constitui um EOT do PROTAL, pois se assim fosse mal se compreenderia que o Regulamento do POPNSACV não tivesse determinado que os planos municipais incidentes na zona de Vale da Telha ficavam adstritos ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos fixados no ponto 3.2.2, pág. 4991, do PROTAL.
- I. E não sendo de admitir que o POPNSACV tenha violado o PROTAL, ou que, pura e simplesmente, o desconhecesse (apesar de aprovado posteriormente a este), apenas é legítimo interpretar as normas do POPNSACV no sentido de confirmar que a zona de Vale da Telha não constitui um EOT do PROTAL.

- J. **As normas do POPNSACV prevalecem sobre as disposições constantes do PROTAL**, quer porque o POPNSACV integra a categoria dos *“planos especiais de ordenamento do território”*, quer porque este Plano de Ordenamento é posterior ao PROTAL, pelo que constituindo a zona de Vale da Telha uma *“área de intervenção específica”* do POPNSACV, não poderá aquela zona ser classificada com um EOT do PROTAL, visto que existe uma manifesta incompatibilidade entre as características e objectivos que estão subjacentes a cada uma destas categorias de áreas.
- K. Não constituindo a zona de Vale da Telha um EOT do PROTAL, mas uma ZOT do PDM de Aljezur, nada impede que o Município de Aljezur estabeleça para esta área, em sede do respectivo PPVT, um regime jurídico diverso daquele que, na parte respeitante aos EOTs, consta das disposições do PROTAL, já que estas disposições são inaplicáveis ao caso.

Lisboa, 8 de Abril de 2015

João Pereira Reis

