



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

Exmo. Senhor
Câmara Municipal de Vila Real de
Santo António
Praça Marquês de Pombal
8900-231 Vila Real de Stº António

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa referência

Procº nº DSGT/PDM/2001/42911

Entrada nº

Ofício nº ORD-2009-000647

ASSUNTO: Alteração ao Plano Director Municipal de VRSTº António - Freguesia de Monte Gordo

Relativamente ao assunto supra referenciado, junto se envia a cópia do parecer destes Serviços, conforme Informação n.º ORD-INF-2009-000062, de 2009-04-17 e respectivo despacho.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

(António Porfírio S. Maia)

Anexo: cópia ORD-INF-2009-000062
cbm



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

Parecer:

Vide parecer anexo.

M. Andrade
MARCO ANDRADE
Chefe de Divisão de
Gestão Territorial e Qualificação da Cidade

Despacho:

Visto.

Conforme resulta da informação e pareceres emitidos, sobre a alteração do PDM de VRStº António em apreço, não resulta claro o enquadramento da alteração pretendida nem a fundamentação técnica da mesma, sendo neste âmbito questionável, por exemplo, que na frente litoral, junto às dunas, se pretenda alterar a actual afectação turística para habitacional, com a possibilidade de aumento do número de pisos e da densidade, questão que não se coloca para a área mais interior de Monte Gordo, que também se pretende alterar.

Neste contexto, interpretando-se a solicitação em causa, no âmbito do acompanhamento previsto no art.º 75º do RJIGT, julga-se útil uma reunião de trabalho entre os Serviços da CM e desta CCDR, para clarificação dos vários aspectos em apreciação, nomeadamente o que concerne à necessidade ou não de avaliação ambiental, quanto à alteração em causa.

Mais se considera vantajosa a participação da ARH, nessa reunião, caso a CM de VRStº António, entenda vantajosa a sua realização, nomeadamente para melhor enquadramento e fundamentação da alteração pretendida.

À consideração superior.
Faro, 24-04-2009

Jorge Eusébio
JORGE EUSÉBIO
Director de Serviços de
Ordenamento do Território

*De acordo com os pareceres dos
serviços, solicite-se a
realização de trabalho
entre os serviços da CM
e da CCDR e, iniciada, da
ARH.*

2009/04/24
Jorge Eusébio

Informação Nº **ORD-INF-2009-000062** Proc. Nº **DSGT/PDM/2001/4291** Data: **17-04-2009**
1:PDM-08.16/1-84

ASSUNTO: Alteração ao Plano Director Municipal de VRStº António - Freguesia de Monte Gordo».

I - INTRODUÇÃO

1. Pelo ofº com a referência Saída/2009/1514, de 26-02.2009, a Câmara Municipal de VRStº António (CM VRStºA) informou esta Comissão de Coordenação "(...) que é intenção desta Câmara Municipal, alterar o Plano Director Municipal de VRSA, mais precisamente a

1/5



Morada: Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro • Portugal

Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 807 623 • E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt

66



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

Concordo.

Analisados os elementos constantes do processo, não resulta claro o enquadramento da alteração, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com a nova redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Atento a fundamentação apresentada pela Autarquia, entende-se que a alteração efectuada à qualificação de duas áreas inseridas no perímetro urbano do aglomerado de Monte Gordo, anteriormente classificadas na categoria "Zona Turística de Expansão" e agora como "Zona de Habitação Consolidada", é passível de enquadramento na alínea a) do n.º 2 do artigo 93.º, devendo o procedimento seguir o preconizado nos 1 e 2 do artigo 96.º do RJIGT.

No que se refere à não sujeição da alteração pretendida à Avaliação Ambiental Estratégica, e nos termos dos nºs 3 e 4 do referido artigo 96.º, compete à Câmara Municipal ponderar sobre a qualificação das alterações, no sentido de determinar se as mesmas são susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Salienta-se, ainda, e sem prejuízo de considerar um aspecto positivo a multifuncionalidade dos aglomerados urbanos, a alteração à categoria de solo urbano implica a redefinição do uso dominante do solo, neste caso, de "zona turística" para "zona habitacional", e, conseqüentemente, a alteração dos respectivos indicadores urbanísticos, nomeadamente o índice de implantação e o número de pisos, conforme é referido nos elementos remetidos pela Câmara Municipal para apreciação.

Nesse sentido, questiona-se se foram devidamente ponderados os eventuais impactes, com maior ou menor significância, que daí poderão advir para o ambiente urbano como, por exemplo, as inundações decorrentes do aumento da área de impermeabilização do solo, ou outros aspectos de índole qualitativa respeitantes à densificação do tecido urbano (densidade habitacional) *versus* imagem urbana e o seu significado para a qualificação da oferta turística. Sugere-se, assim, que na fundamentação do procedimento de alteração do PDM sejam indicados, com a necessária clareza, os parâmetros urbanísticos em vigor e respectivas alterações para as zonas urbanas em questão, bem como o enquadramento jurídico da alteração proposta.

Para dar cumprimento ao disposto no artigo 75.º-C supra mencionado, nomeadamente a realização da conferência de serviços prevista no citado artigo, deverá a Autarquia proceder às correcções indicadas neste parecer e na presente informação e o ulterior envio dos elementos rectificadados / completados, com vista à pronúncia das entidades com interesses específicos a ponderar, designadamente a Administração da Região Hidrográfica do Algarve, I.P., o Turismo de Portugal, I.P. e a Autoridade Nacional de Protecção Civil.

Face ao exposto, e salvo melhor opinião sobre o assunto, considera-se que o processo de alteração do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António ainda não está em condições de ser submetido às entidades supra mencionadas, pelo que se propõe o envio desta informação à Câmara Municipal, para que proceda à rectificação dos elementos instrutórios e, subseqüentemente, seja agendada a conferência de serviços para a recolha da pronúncia das entidades com interesses a ponderar.

Faro, 23 de Abril de 2009.

À consideração superior


MARCO ANDRADE
Chefe de Divisão de
Gestão Territorial e Qualificação da Cidade



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

passagem de Zona Turística de Expansão para Zona de Habitação Consolidada na freguesia de Monte Gordo, tendo esta já sido aprovada em reunião de câmara no dia 18 de Novembro de 2008, e publicada no Diário da República 2ª série, a 15 de Dezembro de 2008”.

2. Mais informa a Câmara Municipal de VRStºAntónio "(...) *uma vez que a área em questão se encontra em perímetro urbano consolidado, julgamos, salvo melhor opinião, não ser necessário realizar avaliação ambiental estratégica*".

II - ANÁLISE

3. Com o ofício atrás identificado foram remetidos os seguintes documentos:

- fotocópia da informação da Divisão de Gestão Urbanística da CM VRStºAntónio, na qual é indicado que no período de participação preventiva, relativa á alteração em apreço, decorrido entre 16.12.2008-14.01.2009, não foram apresentadas quaisquer reclamações ou sugestões;
- fotocópia da deliberação da reunião de câmara de 18.11.2008 (10 pág.);
- fotocópia da pág. nº 50187 do Diário da República, 2ª série - nº 241, de 15.12.2008, onde foi publicado o Aviso nº 29582/2008, que informa da intenção da Câmara Municipal de VRStºAntónio proceder á alteração em epígrafe, bem como o respectivo prazo para os interessados formularem sugestões.

4. Conforme indicado em 2. da presente informação, a Câmara Municipal de VRStºAntónio considera não ser necessária a realização de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) à alteração do PDM de Vila Real de Santo António, tendo em conta o enquadramento legal em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, e uma vez que a área objecto da alteração se encontra na sua totalidade em perímetro urbano consolidado. Efectivamente e ao abrigo do nº 1 do artº 4º Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, "...compete à entidade responsável pela elaboração do plano, averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental...".

5. No entanto, o que é relevante para a decisão de sujeitar ou não uma alteração de plano municipal de ordenamento do território (PMOT) a AAE, prende-se no essencial com as características do plano e com as características dos impactes e da área a ser afectada, estando os critérios a utilizar para esta determinação enumerados nos nº 1 e 2 do Anexo ao Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho.

2/5



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

6. Qualquer que seja o sentido (de sujeitar ou não a alteração do PDM a AAE), a deliberação da CM, "deve conter uma fundamentação expressa, clara e inequívoca, do ponto de vista técnico e jurídico, que justifique essa decisão, de acordo com os pressupostos de aplicação do artº 3º do Decreto-Lei nº 232/2007 e os critérios do anexo do mesmo diploma"¹, devendo reportar-se alínea a alínea.
7. Tendo em conta que algumas das alterações do PDM, incidem em REN e em Domínio Hídrico e que deverá ser claro que as mesmas são compatíveis com os IGT em vigor, a isenção pretendida terá que ser devidamente fundamentada, com base na avaliação efectuada à qualificação do plano de acordo com o atrás referido.
8. Acresce que caso a Câmara delibere a não sujeição a AAE do PDM, deve fundamentar a decisão e submete-la a divulgação pública, nomeadamente através da sua colocação na página da internet (nº 7 do artº 3º do Decreto-Lei nº 232/2007).
9. No caso da CM VRStºAntónio entender elaborar o estudo de AAE sugere-se que entre as entidades, entendidas por convenientes pela CM de VRStºAntónio, com responsabilidade ambientais a consultar, seja incluída a ARH-Algarve.
10. O Turismo de Portugal, IP, deverá ser auscultado no âmbito do processo de elaboração da alteração, em conformidade com o disposto no artº 75º-C do RJIGT.
11. No atinente à alteração pretendida, após analisada a documentação remetida a este Serviço, pensa-se que a categoria de espaço que se pretende alterar foi incorrectamente indicada. Assim, as áreas delimitadas no Aviso publicado do Diário da República, 2ª série - nº 241, de 15.12.2008, assinalam áreas de "Zona Turística Consolidada" pretendendo-se deste modo alterar a categoria de espaço "Zona Turística Consolidada" para "Zona de Habitação Consolidada" (deverá este ponto ser esclarecido pela Autarquia).
12. Pretende então a CM VRStºAntónio proceder a uma requalificação dentro do perímetro urbano de Monte Gordo uma vez que «(...) *"a alteração substancial das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que fundamentaram as opções definidas no plano"* não correspondem às necessidades e expectativas que se esperam de um plano moderno e que acompanhe a vanguarda evolutiva das novas tendências e que na malha urbana de Monte Gordo, freguesia vocacionada por excelência para este novo tipo de oferta

3/5



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

turística e atento o desmembramento de várias unidades hoteleiras, sobretudo as situadas em áreas antes destinadas exclusivamente à sua instalação, movem-se interessem mais que atendíveis para que a reclassificação e tais áreas seja uma realidade, é pois fundamental clarificar e complementar disposições normativas e introduzir mecanismos de maior flexibilidade na localização e legalização deste tipo de empreendimentos, passando é claro pela redefinição de espaços e índices urbanísticos, bem com alterações de uso naqueles mesmos espaços vocacionados antes, somente para acolher os estabelecimentos hoteleiros do passado».

13. Esta requalificação implica a alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos:

«Zona Turística Consolidada

*Artº 52º
(Empreendimentos turísticos)*

1 — Os empreendimentos turísticos a instalar nestas zonas bem com os planos de pormenor que a Câmara venha a elaborar, têm que observar, obrigatoriamente, as seguintes regras:

- a) Índice de utilização bruto: menor ou igual a 0,60;*
 - b) Infra -estruturas ligadas à rede pública;*
 - c) Áreas mínimas de estacionamento: um lugar por cada três camas turísticas.*
- Esta área poderá localizar -se na cave dos edifícios.*

2 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor para estas zonas, os empreendimentos turísticos estão sujeitos, para além das regras estabelecidas no número anterior, às seguintes normas:

- a) A superfície do pavimento poderá aumentar 20 % quando se trate de estabelecimentos hoteleiros classificados em qualquer dos grupos a que se refere o artigo 12.º, n.º1, do Decreto -Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro;*
- b) Número máximo de pisos aconselhável: três.*

Zonas de Habitação Consolidadas

*Artigo 55.º
(Âmbito)*

As Zonas de Habitação Consolidadas (ZHC) são constituídas por malhas urbanas em que a maioria dos lotes se encontra edificada, os alinhamentos estão definidos e existem todas as infra - estruturas urbanísticas.

*Artigo 56.º
(Loteamento e edificabilidade)*

- 1 — Nas Zonas de Habitação Consolidadas são permitidas operações de loteamento.*
 - 2 — A edificabilidade admitida é a resultante da aplicação do Cap. II do Título III do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, não podendo em caso algum serem introduzidas alterações ao alinhamento do plano marginal definido pelos edifícios contíguos.*
 - 3 — Número máximo de pisos: quatro.*
- Poderá ser autorizado um maior número de pisos quando existir plano de pormenor ou plano de cêrceas aprovado, ou ainda quando o edifício contíguo tenha um número de pisos superior, desde que*



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

tal não contrarie as disposições do RGEU nem o disposto no número anterior relativamente ao alinhamento do plano marginal.

4 — Não são permitidos corpos balançados sobre a via pública à excepção das varandas com 0,40 m de balanço com guarda constituída por gradeamento ou outros elementos não opacos.

5 — Na ZHC de Monte Gordo, quando a frente do lote seja superior a 15 m, deverá prever -se estacionamento privativo dentro do lote na proporção de um lugar por fogo.

6 — A regra estabelecida no número anterior deverá, sempre que possível, ser igualmente aplicada na ZHC de Vila Real».

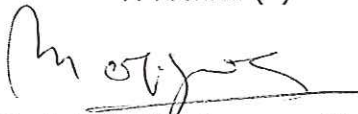
14. Encontrando-se em elaboração o Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente que confina a Este com a alteração pretendida, bem como a revisão do PDM de VRStºAntónio, pensa-se ser de todo o interesse a ponderação da articulação da alteração em análise com os procedimentos dos PMOT em curso.

15. A natureza da alteração pretendida poderá ter enquadramento na alínea a) do nº2 do artº 93º do RJIT, devendo o procedimento a seguir ser o explanado nos nºs 1 e 2 do artº 96º do mesmo diploma legal.

16. Por último propõe-se superiormente, que seja apresentada à CM de VRStºAntónio a disponibilidade destes Serviços para prestar esclarecimentos adicionais que a Autarquia entenda necessários.

À consideração superior.

A Técnica (*)


(Maria João São Braz - arqtª paisª)

(*) com a colaboração : Drª Alexandra Sena – DSA/DAA