



Proposta

Handwritten signature

Aprovado em reunião

d.: 23 DEZ. 2022

N.º Propostas/2022/271

ASSUNTO:

Alteração do Plano de Pormenor da Zona Poente de Monte Gordo

CONSIDERANDO QUE:

O Plano de Pormenor da Zona Poente de Monte Gordo (PPZEPMG) em vigor, foi aprovado através do Aviso n.º 379/2010, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 3, de 6 de janeiro, tendo sido objeto de 2 retificações, através do Aviso n.º 9169/2010, de 6 de maio, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 88, de 6 de maio, e do Aviso n.º 17264/2010, de 31 de agosto, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 169, de 31 de agosto, respetivamente, e de duas alterações, a primeira publicada através do Aviso n.º 6636/2016, de 25 de maio, no *Diário da República* II Série, n.º 101, de 25 de maio, e a segunda publicada através do Aviso n.º 8350/2017, de 25 de julho, no *Diário da República* II Série, n.º 142, de 25 de julho;

A execução do PPZEPMG na sua plenitude, face ao tempo percorrido, carece da realização de uma alteração à planta de implantação e consequentemente atualização do regulamento, bem como a inclusão de mecanismos associados à execução do plano através da criação de unidade(s) de execução e da simplificação do sistema de perequação, derivados do processo de reparcelamento da área de intervenção que já ocorreu e através do qual a estrutura fundiária daquela área foi já ajustada às propostas do Plano;

A importância de que se reveste para o desenvolvimento concelhio o andamento célere dos processos de planeamento municipal imprescindíveis ao desenvolvimento equilibrado do território;

A importância de dotar a área em apreço de instrumentos de gestão territorial adequados ao seu desenvolvimento sustentável;

A necessidade de adequação do PPZEPMG ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura Vila Real de Santo António (POOCVMRSA), na parte em que as respetivas áreas de intervenção coincidem.



Proposta

PROPONHO QUE A CÂMARA MUNICIPAL DELIBERE FAVORAVELMENTE:

1. Desencadear um procedimento de Alteração do PPZEPMG, em conformidade com as disposições constantes no n.º3 do Artigo 76.º, conjugado com o artigo 119.º, ambos artigos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, em conformidade com os Termos de Referência em anexo;
2. Publicar o teor desta deliberação de Câmara sob a forma de Aviso no Diário da República, na comunicação social e na página da Internet do Município, estabelecendo os respectivos prazos de elaboração e o período de participação a que se refere o n.º 2, do Artigo 88.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio;
3. Comunicar à CCDR-ALG, que em entendimento da Câmara Municipal, esta Alteração dispensa os trabalhos referentes à avaliação ambiental estratégica, mapa e plano municipal de redução de ruído, nos termos e efeitos do n.º 2, do Artigo 78.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

Vila Real de Santo António, 12 de Dezembro de 2022

O Vice-Presidente,
no uso de competência delegada
por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal,
datado de 22 de Outubro de 2021,

Ricardo José Madeira Cipriano



Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Alteração do Plano de Pormenor da Zona Poente de Monte Gordo

Termos de Referência

Dezembro de 2022





ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO	4
2. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTOS DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....	4
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	5
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	5
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA A ALTERAÇÃO DO PLANO	8
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	12
6.1. DISPENSA DE AAE	12
6.2. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	14
7. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PU	15
8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	16

FIGURAS

Figura 3.1 Delimitação da área de intervenção do Plano (linha vermelha) sobre a imagem aérea	5
Figura 4.1 Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor	7
Figura 4.2 Extrato da Planta de Ordenamento – Regimes de Recursos e Valores Naturais do POOCVMVRS do PDM em vigor.....	8
Figura 5.1 Planta de Implantação do PP	10
Figura 5.2 Planta de Implantação do PP, com a sobreposição das parcelas cadastrais já registadas (limite a amarelo).....	11
Figura 5.3 Planta de Implantação do PP, com a sobreposição das parcelas cadastrais já registadas, a amarelo e as áreas de domínio público municipal, a verde.....	11



1. ENQUADRAMENTO

O presente documento destina-se a submeter à apreciação da Câmara Municipal, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º, conjugado com o artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, os termos de referência da alteração do Plano de Pormenor da Zona Poente de Monte Gordo (adiante designado por PPZPMG) e enquadra a oportunidade do procedimento de alteração, sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

O PPZPMG em vigor, foi aprovado através do Aviso n.º 379/2010, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 3, de 6 de janeiro, tendo sido objeto de 2 retificações, através do Aviso n.º 9169/2010, de 6 de maio, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 88, de 6 de maio, e do Aviso n.º 17264/2010, de 31 de agosto, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 169, de 31 de agosto, respetivamente, e de duas alterações, a primeira publicada através do Aviso n.º 6636/2016, de 25 de maio, no *Diário da República* II Série, n.º 101, de 25 de maio, e a segunda publicada através do Aviso n.º 8350/2017, de 25 de julho, no *Diário da República* II Série, n.º 142, de 25 de julho.

2. OPORTUNIDADE E FUNDAMENTOS DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A alteração terá como objetivo geral a revisão da planta de implantação e conseqüentemente a atualização do regulamento, bem como a inclusão de mecanismos associados à execução do plano através da criação de unidade(s) de execução e da simplificação do sistema de perequação, derivados do processo de reparcelamento da área de intervenção que já ocorreu e através do qual a estrutura fundiária daquela área foi já ajustada às propostas do Plano. O reparcelamento foi aprovado pela Câmara Municipal e objeto de registo, pelo que já foram criados os prédios nos quais irão ser implantadas as edificações, de acordo com o plano, bem como já foram concretizadas as cedências de áreas ao Município que o Plano prevê. Nesta medida, pretende-se flexibilizar o conteúdo das normas relativas à execução do Plano que ainda é necessária, com vista à efetiva concretização das suas opções pelos seus promotores em articulação com o Município. Igualmente se procede à adequação do Plano ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura Vila Real de Santo António (POOCVMVRS), na parte em que as respetivas áreas de intervenção coincidem.

A alteração que agora se promove não prevê qualquer modificação ao nível dos usos previstos ou ao nível dos parâmetros de edificabilidade.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo n.º 81/2020, de 02 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março

Desta forma, em conformidade com o artigo 118.º do RJIGT, a deliberação de alterar o plano de pormenor encontra fundamento na “(...) *evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes* (...)”.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O PPZPMG, abrange uma área com cerca de 28745,7 ha localiza-se no limite poente de Monte Gordo numa área parcialmente ocupada, tal como identificada na Figura seguinte.



Figura 3.1 | Delimitação da área de intervenção do Plano (linha vermelha) sobre a imagem aérea

Fonte: Google maps

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 7 de março de 1992, ratificada nos termos da Portaria n.º 347/92, de 16 de abril, tendo posteriormente sido objeto de 11 de alterações, 2 retificações, 1 correção material e 1 suspensão, listadas de seguida:



- 13.^a Alteração publicada pelo Aviso n.º 18701/2022, publicado no *Diário da República 2.^a Série* n.º 187, de 27 de setembro;
- 12.^a Alteração por adaptação, publicada pela Declaração n.º 110/2022, publicado no *Diário da República 2.^a Série*, n.º 168, de 31 de agosto;
- 11.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 2747/2022, publicado no *Diário de República 2.^a Série* n.º 28 de 9 de fevereiro;
- Suspensão da iniciativa da CCDR, publicada pela Declaração n.º 101/2021, publicado no *Diário de República 2.^a Série* n.º 150, de 4 de agosto;
- 1.^a Correção material, publicada pela Declaração n.º 15/2019, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 41 de 27 de fevereiro;
- 2.^a Retificação publicada pela Declaração de Retificação n.º 279/2017, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 88, de 8 de maio;
- 10.^a Alteração publicada pelo Aviso n.º 5751/2016, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 85 de 3 de maio;
- 9.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 14981/2015, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 249 de 22 de dezembro;
- 8.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 15233/2010, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 147, de 30 de julho;
- 7.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 11231/2009, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 118, de 22 de junho;
- 1.^a Retificação, publicada a Declaração de Retificação n.º 1438/2009, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 108 de 4 de junho;
- 6.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 20251/2008, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 136 de 16 de julho;
- 5.^a Alteração, publicada pelo Regulamento n.º 103/2008, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 43 de 29 de fevereiro;
- 4.^a Alteração, publicada pelo Aviso n.º 728/2008, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 5 de 8 de janeiro;
- 3.^a Alteração de Regime Simplificado, publicada pela Declaração n.º 160/2005, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 142 de 26 de julho
- 2.^a Alteração, publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2004, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 178 de 30 de julho;

- 1.^a Alteração de Regime Simplificado, publicada pela Declaração n.º 324/2002, publicada no *Diário de República 2.^a Série* n.º 248, de 26 de outubro.

A Câmara Municipal de Vila Real de Santo António (CMVRSA) deliberou na sua reunião ordinária de 12 maio de 2020, prosseguir os trabalhos da Revisão do Plano Diretor Municipal do Concelho de Vila Real de Santo António, cujo procedimento anterior foi publicado pelo Aviso n.º 1378/2018, na 2.^a série do *Diário da República*, n.º 20, de 29 de janeiro. Atualmente encontra-se em curso esse procedimento.

De acordo com a planta de ordenamento do PDM em vigor, a área de intervenção do PPZPMG insere-se maioritariamente em Solo Urbano - Zonas Turísticas de Expansão (ZTE) identificadas na Figura seguinte.

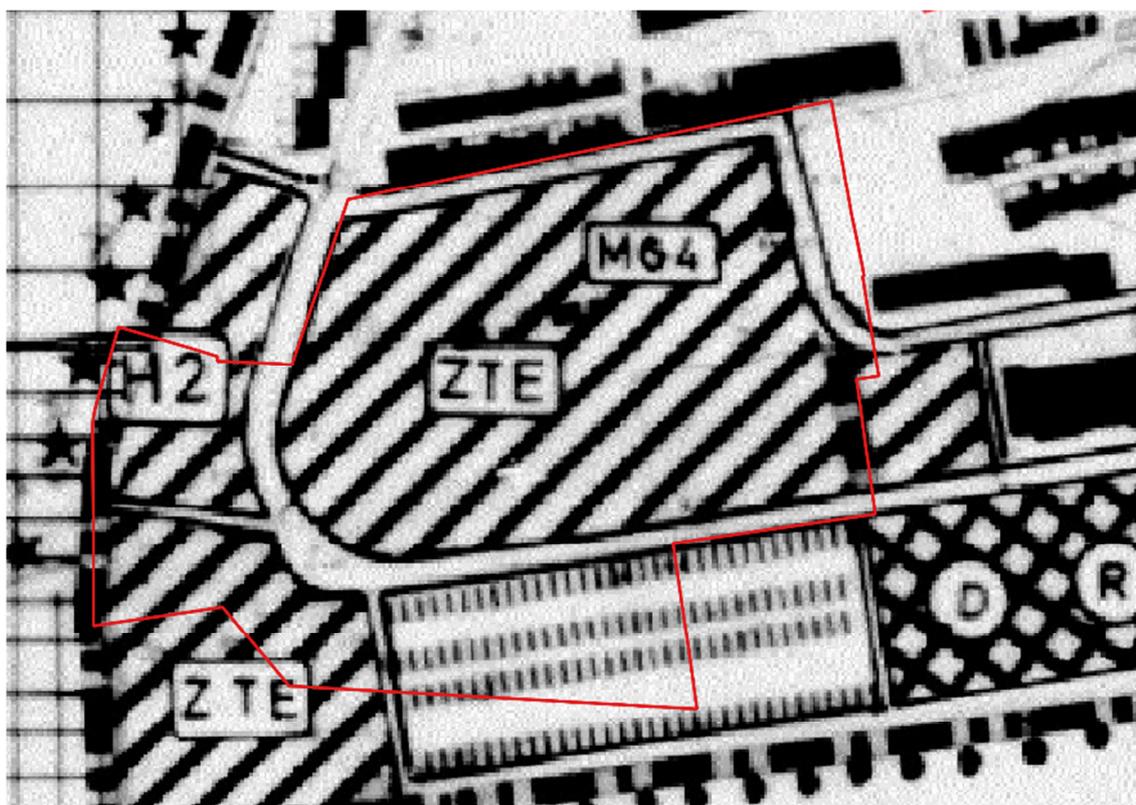


Figura 4.1 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor

Fonte: SNIG DGT

No que se refere aos planos especiais de ordenamento do território (cujo conteúdo já foi incorporado no PDM²), a área do PPZPMG encontra-se parcialmente inserida no Plano de

² Aviso n.º 168, publicado no *Diário da República 2.^ª Série*, n.º 168, de 31 de agosto



Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura Vila Real de Santo António (POOCVMRSA³), abrange Solo Urbano: Espaços de Urbanização programada e Zonas Turísticas, e Solo Rural: Espaços Naturais - Zonas de Enquadramento, conforme se ilustra na Figura seguinte. Por este motivo, a presente alteração visa igualmente a alteração por adaptação do PPZPMG ao POOCVMRSA, na parte da área de intervenção do PPZPMG que se encontra abrangida por este plano.

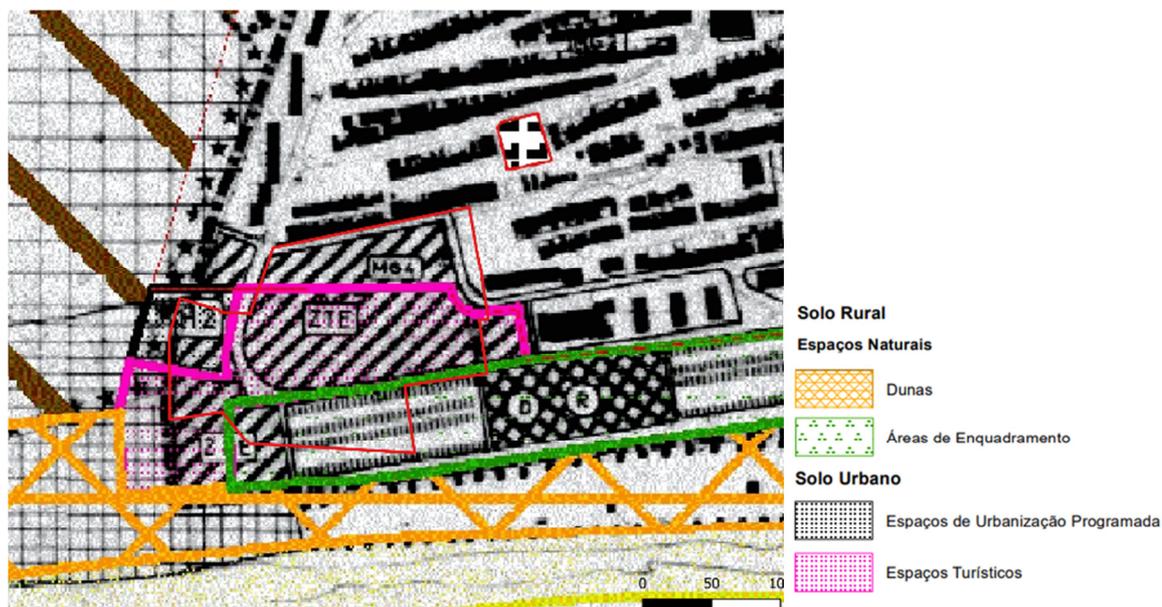


Figura 4.2 | Extrato da Planta de Ordenamento – Regimes de Recursos e Valores Naturais do POOCVMRSA do PDM em vigor

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA A ALTERAÇÃO DO PLANO

De acordo com o Artigo 2.º do Regulamento do PPZPMG, os objetivos deste Plano são os seguintes:

“1 - O PPZEPMG visa permitir a construção de um conjunto edificado e de espaço público de qualidade, constituindo um contínuo urbano, valorizado através de um adequado tratamento dos espaços exteriores públicos, que contribua para a preservação da identidade e que promova a qualificação urbana da respectiva área de intervenção, designadamente da frente de mar de Monte Gordo.

2 - Com vista à prossecução do objectivo mencionado no número anterior, foram definidos os seguintes objectivos específicos:

³ Resolução do Conselho de Ministros n.º 103/2005, de 27 de junho, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2016, de 19 de outubro



- a) *Promover a localização de espaços destinados a restauração, a equipamentos de estadia e lazer, bem como de espaços verdes e percursos de atravessamento, que permitam e potenciem a vivência do conjunto urbano;*
- b) *Definir as condições de ocupação dos terrenos com capacidade edificatória, estabelecendo volumetrias de enquadramento, cérceas e alinhamentos, bem como criando tipologias que permitam gerar potenciais utilizadores do espaço urbano e das unidades comerciais e de restauração a criar, assim como, potenciar o uso turístico da área;*
- c) *Criar espaço público adequado às funções urbanas;*
- d) *Regularizar desconformidades entre a situação real existente e o previsto nos instrumentos de gestão territorial em vigor, designadamente no Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António”*

O plano prevê um conjunto de núcleos diferenciados “A manter” e “A edificar”:

- Núcleos a manter:
 - NG - Função habitacional, em edificações existentes e a manter, sujeitas a renovação urbana;
 - NH - Função habitacional, em edificações existentes e a manter, sujeitas a renovação urbana.
- Núcleos a edificar:
 - NA - Função turística;
 - NB - Função turística;
 - NC - Função habitacional e de comércio e serviços, condicionado à demolição de edificações existentes;
 - ND - Função habitacional, em edificações a construir;
 - NE - Função habitacional e de comércio e serviços, condicionado à demolição de edificações existentes;
 - NF - Função apoio de praia.

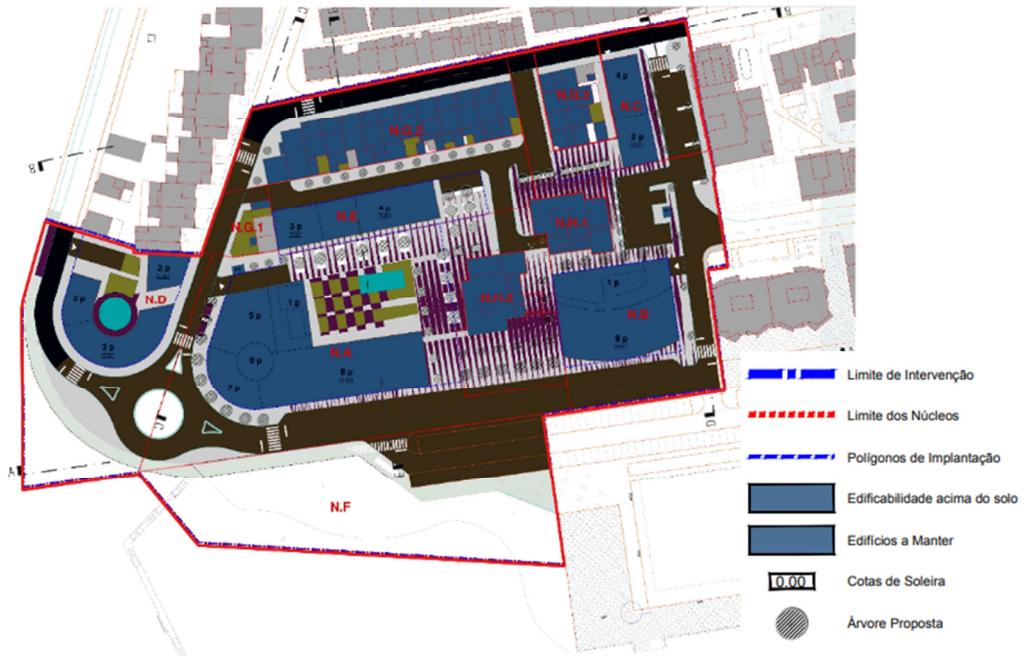


Figura 5.1 | Planta de Implantação do PP

Posteriormente à aprovação do plano, desenvolveu-se uma operação de reparcelamento, que foi devidamente registrada na Conservatória de Registo Predial competente. Desta forma, a estrutura fundiária da área de intervenção já se encontra adequada ao Plano; em paralelo as cedências já foram feitas de acordo com o previsto no PPZPMG. Nas Figuras seguintes apresenta-se, sob a Planta de implantação, o cadastro atual (Figura 5.2) bem como as áreas de domínio municipal (Figura 5.3).

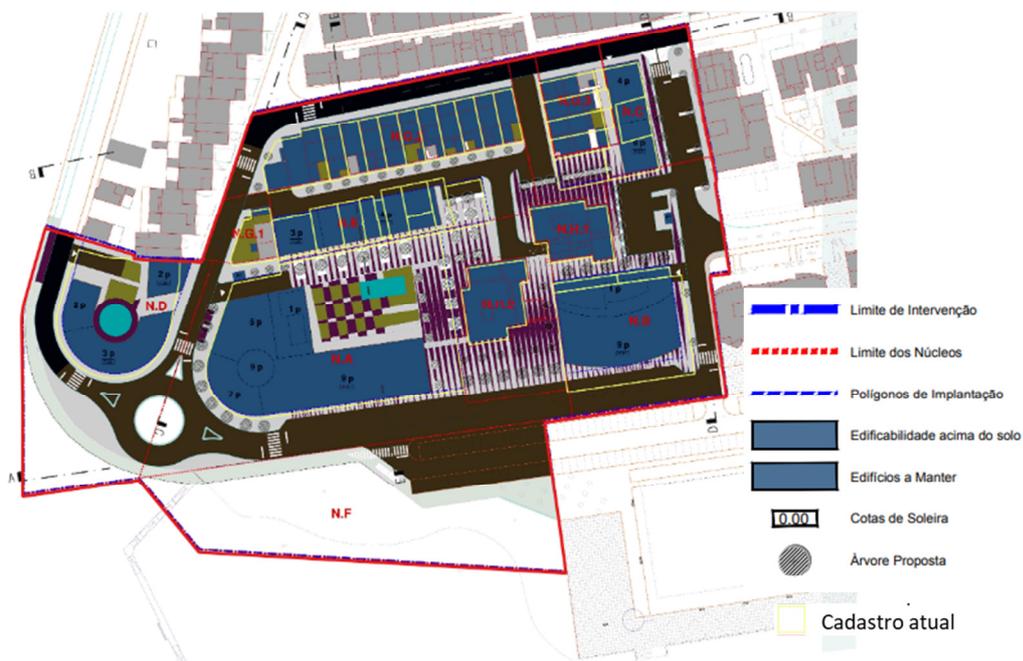


Figura 5.2 | Planta de Implantação do PP, com a sobreposição das parcelas cadastrais já registadas (limite a amarelo)

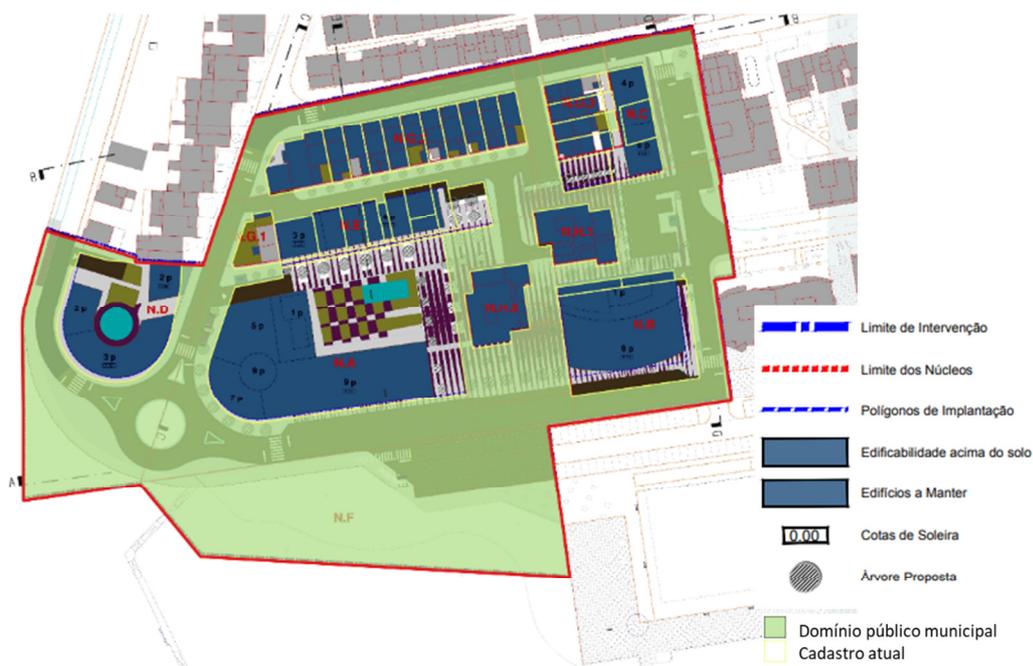


Figura 5.3 | Planta de Implantação do PP, com a sobreposição das parcelas cadastrais já registadas, a amarelo e as áreas de domínio público municipal, a verde



Tal como acima mencionado, no momento atual, pretende-se fazer um conjunto de alterações por forma a tornar o plano executável, refletindo a nova realidade jurídica e material, e ainda, porque tal decorre de imperativo legal, adequar o PPZPMG ao POOCVMVRSa, na parte da área de intervenção do PPZPMG que se encontra abrangida por este plano. Essas alterações que visam a execução do PPZPMG incidem essencialmente:

- Na planta de Implantação através da alteração dos núcleos;
- No Regulamento e no programa de execução e plano de financiamento que se prendem com:
 - O estudo da criação de unidades de execução independentes para núcleos a edificar NA, NB e NC, sendo os promotores das referidas unidades responsáveis pela execução de todos os arranjos exteriores e eventuais obras de urbanização relacionadas com as operações urbanísticas a concretizar, dentro do respetivo núcleo (alteração do articulado);
 - Simplificação do sistema de perequação, para execução independente entre Núcleos,
- Nas restantes peças desenhadas onde essas alterações tenham incidência

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

6.1. DISPENSA DE AAE

A regulamentação da avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está consagrada no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 58/2011 de 4 de maio. Estes diplomas, em articulação com o RJIGT determinam a sujeição dos planos à avaliação ambiental.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o artigo 120.º n.º 1 do RJIGT que determina que “as pequenas alterações aos programas e planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “pequenas alterações aos programas e planos territoriais” e “suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 4).

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo do diploma da AAE são os seguintes:



“1 - Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:

- a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos;*
- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;*
- c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;*
- d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;*
- e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.*

2 - Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:

- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;*
- b) A natureza cumulativa dos efeitos;*
- c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;*
- d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;*
- e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;*
- f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:*
 - i) Características naturais específicas ou património cultural;*
 - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;*
 - iii) Utilização intensiva do solo;*
- g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.”*

Como já foi referido, a alteração do PPZPMG tem como grande objetivo a reorganização dos núcleos mantendo os parâmetros urbanísticos previstos no plano em vigor bem como as áreas a ocupar, visando essencialmente tornar viável e implementação do PPZPMG. Entende-se assim que estas alterações não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comportam alterações do quadro substantivo das intervenções propostas. Com efeito:



- Não se verifica, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente;
- Não estão em causa, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas;
- A alteração pretendida não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo, aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Acresce ainda que:

- A alteração do PPZPMG não se enquadra nos critérios do n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho sobre a obrigatoriedade de sujeição a avaliação ambiental, pois não constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) não abrange território relativo a um sítio da lista nacional de sítios, sítio de interesse comunitário, zona especial de conservação ou zona de proteção especial, nem constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.
- O PPEZPMG foi alvo de AAE aquando da sua aprovação e as alterações que agora se pretendem não irão interferir negativamente com outros planos ou programas, acautelando o que sobre esta matéria já foi determinado.

A atualização do PPZPMG por referência ao POOC, na área em que os referidos Planos coincidem, também não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que se trata de uma transposição das opções do POOC para a área em causa sem qualquer opção autónoma de planeamento.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, considera-se que não se está na presença de alterações que atentem os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental.

6.2. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental da alteração do PPZPMG obedece ao disposto nos 102.º a 107.º do RJIGT. Desta forma, a alteração do PPZPMG será acompanhada dos elementos que se justificam em função da alteração em causa, devendo ser alterados designadamente os seguintes elementos:



- Peças escritas:
 - Regulamento
 - Relatório da Alteração
 - Programa de execução e plano de financiamento
- Peças desenhadas
 - Planta de Implantação;
 - Planta de Condicionantes
 - Planta de Cadastro;
 - Planta de Transformação Fundiária;
 - Restantes plantas em que os núcleos são identificados que deverão ser alteradas independentemente de serem mantidos os seus conteúdos:

7. FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PU

O prazo para elaboração da alteração do PPZEPMG será de 12 meses, de acordo com o seguinte faseamento:

- Fase 1 - Deliberação de alteração sobre os termos de referência (publicada na 2.^a Série do *Diário da República*) de acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.
- Fase 2 – Elaboração da proposta de alteração, composta pelos elementos mencionados no capítulo anterior.
- Fase 3 - Apresentação da proposta de alteração à CCDR Algarve, que remete a proposta de alteração para as entidades representativas dos interesses a ponderar.
 - Realização da Conferência procedimental e concertação (se necessário).
 - Discussão pública (vinte dias úteis).
 - Análise e ponderação dos resultados da discussão pública.
 - Aprovação da Alteração em sede de Assembleia Municipal.
 - Publicação da Alteração.



8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica será multidisciplinar, nos termos da legislação em vigor aplicável, nomeadamente em conformidade com o disposto no n.º 2 do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, alterado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho⁴.

⁴ Revoga o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.