

PLANO DE URBANIZAÇÃO
RECONVERSÃO DE
ÁREA DE FRACCIONAMENTO ILEGAL DA PROPRIEDADE RÚSTICA (AFIPR)
VILA NOVA DE MILFONTES

TERMOS DE REFERÊNCIA



ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	4
2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	4
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	11
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	11
4.1. Instrumentos de Âmbito Nacional	12
4.2. Planos Sectoriais com incidência territorial	12
4.3. Planos Especiais de Ordenamento do Território.....	12
4.4. Instrumentos de Âmbito Regional.....	12
4.5. Instrumentos de Âmbito Municipal.....	12
5. MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE URBANÍSTICA (MTL) COM INCIDÊNCIA NA AFIPR	12
5.1. Enquadramento das situações de génese ilegal.....	12
5.2. Ordens de demolição.....	13
5.3. Suspensão das ordens de demolição	14
5.3.1. Objeto da prática de suspensão das ordens de demolição.....	14
5.3.2. Prazo para a suspensão das ordens de demolição.....	15
6. SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	16
7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	17
7.1. Morfologia e Estrutura Urbana	18
7.2. Estrutura Viária.....	18
7.3. Estrutura Verde	18
7.4. Equipamentos de Utilização Coletiva	19
7.5. Outros objetivos programáticos.....	19
8. CONTEÚDO DO PLANO	19
8.1. Conteúdo material do Plano.....	20
8.2. Conteúdo documental do Plano.....	21
8.3. Informação de base à elaboração do Plano	22
9. RESPONSABILIDADES DE INTERVENÇÃO NO PLANO.....	25
9.1. Promotor do Plano	25
9.2. Constituição da Equipa Técnica	25
9.3. Articulação entre a equipa e o promotor do Plano.....	26
9.4. Intervenção dos atores locais.....	27
9.5. Intervenção de entidades externas.....	27
10. FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DO PLANO	28
11. ANEXOS	29

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento que se submete à Câmara Municipal de Odemira, enquadra e define a oportunidade de elaboração do Plano de Urbanização de Reversão da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica de Vila Nova de Milfontes e os respetivos Termos de Referência, nos termos do artigo 74º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O processo de elaboração de plano de urbanização e respetiva tramitação cumprem procedimentos, os quais são regulamentados pelos seguintes diplomas:

- Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redação que lhe é conferida, por último, pelo Decreto-Lei n.º 2/2011 de 6 de Janeiro, que no presente documento se designa por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro (elementos que acompanham os PMOT);
- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro (Regulamento Geral do Ruído);
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho (Avaliação Ambiental Estratégica).

Destaca-se ainda a relevância da participação dos cidadãos, neste e noutros planos de ordenamento do território, expressa na Constituição Portuguesa artigo 66º - *“O ordenamento do território visa assegurar a adequada localização das actividades, um equilibrado desenvolvimento social e económico e a valorização da paisagem. É uma responsabilidade essencial do Estado, a ser realizado com a participação dos cidadãos, num quadro de desenvolvimento sustentável”*, e na Lei de Bases da política de ordenamento do território e de urbanismo (Lei 48/98, de 11 de Agosto) que estabelece no artigo 5º, alínea f) - *“Participação, reforçando a consciência cívica dos cidadãos através do acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos instrumentos de gestão territorial.”*.

2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

Na perspetiva da exigência dos instrumentos de gestão territorial com incidência na área de intervenção do Plano, verifica-se que a oportunidade de elaboração deste se concretiza no seguinte:

- O Plano Diretor Municipal (PDM) remete expressamente para a elaboração de um plano de nível inferior (plano de pormenor ou de urbanização) que permita a consideração concreta das especificidades daquela área e a promoção da sua coerência urbanística;

- O Plano Regional de Ordenamento do Território Alentejo (PROTA), imputa à administração local a obrigação de promoção da recuperação de áreas edificadas de génese ilegal através de processos de planeamento, ao mesmo passo que a norma 155 e seguintes ao regular as Áreas de Edificação em Solo Rural Periurbano (AESRP) ou outras áreas de edificação dispersa, também aponta para a elaboração de planos para esta área devidamente articulados com o disposto no Plano Diretor Municipal, em particular com o procedimento de revisão deste.
- O Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV) identifica a área em causa como Área de Intervenção Específica para a valorização do património edificado, e imputa ao Município de Odemira, em articulação com o ICNB, a obrigação de promover a elaboração de um PMOT que cumpra os objetivos estabelecidos naquele Plano.

Na perspetiva de uma atuação municipal decidida e decisiva sobre uma área marcada por um forte fracionamento e por uma elevada incidência de edificação ilegal, que, até ao momento, nenhum executivo o conseguiu reverter, descreve-se o longo historial que justifica e demanda a oportunidade de elaboração do presente Plano de Reconversão.

Inicialmente, a propriedade periurbana de V.N.Milfontes era constituída por cercas, coutos e brejos, a rede de pequenas explorações agrícolas era quase indissociável da vila. As herdades com exploração extensiva estavam mais afastadas, à exceção das herdades de Pousadas e Montinho que chegavam quase às portas da vila. Os ‘coutos’ eram terrenos do município destinados ao pastoreio dos animais dos moradores. As cercas eram hortas e pomares que foram ocupando os coutos, as terras da comenda, das confrarias ou até mesmo das herdades, sobre as quais os exploradores pagavam o devido foro ou renda anual aos legítimos proprietários; estes terrenos eram devidamente cercados para prevenir a invasão de animais ou pessoas com ‘erçados de canas’, seiceiros, piteiras, aroeiras, silvas ou figueiras da índia e, entre eles existiam os caminhos ou azinhagas.

As herdades já referenciadas no séc. XVII eram: Pousadas, Alpendurada, Pereira, Freixial, Galeado, Forninhos, Barranco, Cela, Soudo, Adail, Aivados, Godins e Solevado. Algumas destas herdades foram colonizadas, ou nelas se constituíram cercas no regime de ‘enfiteuse’, mais conhecido por foros, que possibilitava ao rendeiro explorar a terra com carácter perpétuo. A figura jurídica dos ‘foros’ foi extinta em 1911, no enquadramento liberal que visava proteger os proprietários, apesar de algumas tentativas legislativas de recuperação deste procedimento ancestral que persistia na prática em sobreviver, foi

finalmente extinta em 1975. Este procedimento teve forte implantação nesta região em virtude da forma como foi colonizada e, apesar de finalmente abolida permaneceu a figura de rendeiro.

Na década de 80 o Município começou a tentar encontrar uma solução para o problema, ao abrigo da nova lei dos solos regulamentada pelo Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, perante o grande surto de construção desregrada na década de 70.

Em 1981 e 1986 a Câmara de Odemira tomou posse administrativa dos terrenos (Foros do Galeado, Brunheiras e Pousadas Velhas) e foram levadas a cabo algumas demolições. Nessa sequência, e com o objetivo de tentar controlar o fenómeno dos clandestinos para que aquando da implementação de uma solução, esta fosse mais célere, em 1987 e 88 adquiriu as propriedades alvo de posse administrativa¹ (à data já existiam um total de 677 parcelas em situação não legal, distribuídas da seguinte forma: 217 nos Foros do Galeado²; 221 nas Brunheiras³; e 239 nas Pousadas Velhas⁴). Foram promovidas reuniões com os rendeiros e os moradores de modo a delinear em conjunto a melhor solução para a ocupação humana crescente nos territórios referenciados, tendo assim início os estudos de reconversão urbanística para concretização de um loteamento/plano⁵. No entanto, o efeito de contenção desta medida viria a ser reduzido devido à grande procura de negócios fáceis por parte de cidadãos incautos.

Entretanto, uma vez que os terrenos eram posse do Município, este cobrava as rendas e não impossibilitava os rendeiros de efetuarem “benfeitorias” sobre os mesmos. Esta figura da benfeitoria, à semelhança do que se passou com os antigos “foros”, possibilitou a utilização do solo sem a sua titularidade e nalgumas situações, teve como resultado a construção de habitações clandestinas. Este fenómeno, associado à procura de negócios fáceis, dificultou o controlo municipal sobre a miríade de administrados e gerou uma ocupação do território sem qualquer tipo de ordenamento, nem o suporte de infraestruturas de saneamento que lhes conferisse um mínimo de dignidade.

Em 1996, as rendas deixaram de ser cobradas pelo Município, na mesma altura em que o loteamento/plano municipal de Reconversão Urbanística para as Brunheiras e Foros do Galeado foi

¹ Escrituras arquivadas no Notariado do GCAJN, extraídas cópias para os Anexos ao Relatório “AFIPR – Que passado e que futuro?”, Setembro 2011, DOPO.

² Conforme referência no cap.IV – Situação existente - das memórias descritivas do Plano de Reconversão / Loteamento, datadas de 23.03.1994.

³ Idem

⁴ Conforme contabilização feita dos nomes dos titulares de contrato de arrendamento, constantes da escritura de compra e venda do artigo 5-K denominado “Pousadas velhas”, datada de 25.03.1988.

⁵ As peças escritas contêm referências a “loteamento municipal” e a “plano”, pelo que se opta no presente documento pela designação “loteamento/plano”.

presente à então CCRAIentejo, proposto como a solução viável para a resolução do problema dos clandestinos nestes núcleos urbanísticos de génese ilegal. A proposta de loteamento/plano municipal, foi de tal modo interiorizada pela população e assumida pelo Município de Odemira, que chegaram a ser demarcados no terreno as áreas destinadas aos lotes, aos arruamentos, aos espaços verdes e aos equipamentos, e nalgumas situações pontuais, concedidas autorizações nominais aos residentes para construção de casas em determinados lotes e segundo projetos-tipo existentes na CMO, eventualmente fundamentadas em questões sociais.⁶

Esta antecipação por parte do Município, ao considerar como certa a aprovação do plano pelas entidades superiores uma vez que também haviam nele tido participação, espertou os rendeiros para que também eles executassem o que estava previsto no projeto.

No entanto, este exercício de planeamento não estava revestido de efeitos legais nem estava articulado com o complexo processo de elaboração do PDM do concelho, nesta altura a passar pela fase crítica de ratificação governamental. Conforme consta do Relatório do PDM, este foi aprovado pela Assembleia Municipal na sua reunião de 30.12.1993 e submetido a ratificação do SEALOT em 28.03.1994. Em 11.05.1994 via CCRA, a CMO toma conhecimento de uma proposta de não ratificação do gabinete SEALOT com fundamento na desconformidade do referido Plano com o PROTALI, sendo que em 25.05.1994 a CCRA esclarece quais os aspetos que devem ser alterados no PDM para merecer ratificação. Entre eles consta “retirar as Áreas Críticas de Reconversão Urbanística da cartografia e do regulamento (...)”. Não tendo sido conseguido consenso quanto às correções, o Conselho de Ministros resolveu recusar oficialmente a ratificação do Plano Diretor Municipal, através da RCM 102/95, de 21 de Setembro, por questões ligadas ao PROTALI e à situação dos clandestinos. Posteriormente tiveram lugar reuniões entre a DGOTDU, CCRA e CMO no sentido de encontrar as soluções necessárias para ultrapassar as citadas questões.

Apesar da CMO continuar preocupada e empenhada na resolução dos clandestinos, o plano não teve acolhimento pelas entidades superiores⁷, tendo a CCRA evidenciado “a ausência de caracterização suficiente ao nível urbanístico da realidade nas diferentes variáveis e a falta de enquadramento correcto e ajustado à legislação em vigor” e ainda “que se trata de uma zona rural do concelho sem qualquer estatuto

⁶ Uma cópia de autorização, datada de 10.01.1994, foi extraída para os Anexos ao Relatório “AFIPR – Que passado e que futuro?”, Setembro 2011, DOPO.

⁷ Informação 169/96 de 24.05.1996, emitida pela CCRA e entregue em mão à CMO em reunião na DGOT, extraída cópia para os Anexos ao Relatório “AFIPR – Que passado e que futuro?”, Setembro 2011, DOPO

urbano – Lei de Solos, DL n.º794/76 de 5 de Novembro”. Nesse momento tudo caiu por terra e apesar dos esforços políticos levados a cabo, não se conseguiu superiormente uma negociação que resolvesse a questão. Entre as razões da recusa do loteamento/plano, estaria ainda a proposta de mais de 1200 lotes, considerados demasiados, provocando assim a criação de uma nova localidade, conforme consta na informação n.º 169/96 emitida pelo Núcleo de Beja da então CCRA “(...)Em conclusão, podemos dizer que se tratava de definir um novo aglomerado, mas cujas características nada têm a ver com o Espaço urbano, que aliado às preocupações já existentes em relação a Vila Nova de Milfontes e a outras grandes áreas definidas também para reconversão de clandestinos tornariam aquela Vila e sua envolvente num contínuo urbano de dimensão incomportável para a região.” Na realidade esta localidade já existia, só que clandestina e desordenada. É certo que não com uma tão grande extensão, mas o plano contemplava situações futuras de ocupação dos terrenos, decorrentes da intensa procura daquela área. Esta situação resultou num impasse entre a administração local e a central que terminou com o abandono do plano de reconversão sem que se tivesse chegado a um consenso que pudesse conduzir a uma alternativa. Pela parte do governo, era incongruente autorizar uma tal “megalópole” num território rústico ao redor de Vila Nova de Milfontes, contrariando os princípios de ocupação da faixa litoral que nortearam a elaboração do PROTALI.⁸

Apesar das razões apontadas pela administração central, todo o trabalho de mobilização popular e sistematização técnica, levados então a cabo pela CMO, foi desaproveitado e perdeu-se uma oportunidade única.

Após a impossibilidade de implementar a proposta de loteamento/plano de Reconversão Urbanística, por motivos exteriores ao Município de Odemira, surgiu uma nova hipótese de retomar os trabalhos com vista à resolução do problema, através da criação de um Gabinete Técnico Local.

Em 2000 foi criado o GTL, ao abrigo da alínea j) do ponto 1, art. 6º da lei 48/98, pretendendo promover a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal. Com o aval do então ministro João Cravinho, como garantia que o plano traçado não iria ser novamente chumbado, foi exigido que neste processo estivessem envolvidas na resolução do problema, para além da Câmara Municipal de Odemira, as seguintes entidades: a Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e a Comissão de Coordenação da

⁸ Excerto do Ofício 8447 de 22.08.1996, da CCRA para a CMO, extraída cópia para os Anexos ao Relatório “AFIPR – Que passado e que futuro?”, Setembro 2011, DOPO

Região do Alentejo. A equipa foi constituída por recém-licenciados e instalou-se no edifício da morgue contíguo ao cemitério do Galeado.

Durante os dois anos de funcionamento do GTL o trabalho desenvolvido não mobilizou, desta vez, a população. Esta alheou-se de todo o processo, pelas expectativas anteriormente frustradas e pela consequente degradação da confiança face às instituições envolvidas. A novidade na abordagem do GTL foi a da componente social, com o trabalho de uma estagiária de Serviço Social, tendo sido efetuado um levantamento exaustivo das famílias carenciadas.

O trabalho deste gabinete desenvolveu-se entre 2000 e 2002, o período de financiamento, tendo resultado uma intenção de plano que não chegou a ser sistematizado. De 2002 a 2008 a Câmara Municipal manteve em funcionamento um gabinete técnico no local, contudo os objetivos a que tanto o GTL como este gabinete se propunham não chegaram a ser alcançados, apesar da mais-valia do trabalho realizado, que não pode ser olvidada (a informação produzida pelo GTL encontra-se identificada em 8.3 dos Termos de Referência em anexo).

Entre 2002 e 2004⁹ decorreu a tentativa de declaração de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da zona envolvente de V.N.Milfontes, processo promovido pela Câmara Municipal, com concordância da Assembleia Municipal e da DRAOT, mas indeferido o pedido pela SEOT (Secretaria de Estado do Ordenamento do Território), na sequência de parecer técnico-jurídico emitido pela DGOTDU baseado sumariamente na impossibilidade de se fazer planeamento municipal através de uma ACRRU, função que cabe aos PMOT. Deste indeferimento resultou o compromisso da DGOTDU prestar o apoio necessário à CMO, por forma a encontrar a solução para a resolução dos problemas existentes na área em causa.

Nessa sequência tiveram lugar algumas reuniões com a DGOTDU e com a CCDR, com o objetivo principal de definir a estratégia em termos de instrumentos de gestão territorial adequados à AFIPR, contudo como já foi aduzido, não foram concretizados planos.

A construção na AFIPR entretanto continuou a crescer com total desrespeito pelas prescrições administrativas, não obstante as medidas de tutela da legalidade urbanística ordenadas.

⁹ Documentação incluída nos Anexos ao Relatório "AFIPR – Que passado e que futuro?", Setembro 2011, DOPO.

Em conclusão, a elaboração do Plano de Urbanização para a AFIPR traduz-se numa oportunidade única de qualificar em termos de imagem, funcionalidade e vivência urbana um território cheio de carências e problemáticas de várias géneses e, bem assim, de envolver a população e todas as entidades públicas interessadas na procura da melhor solução possível para aquela área de intervenção.

Por outro lado, a elaboração deste plano urge tanto do ponto de vista factual, uma vez que sem o mesmo é impossível resolver de forma definitiva e certa, se necessário executando demolições, as situações de ilegalidade que se têm vindo a constituir e a prolongar no tempo ao longo das últimas décadas (ver ponto 5 – Medidas de tutela de legalidade urbanística com incidência na AFIPR), como ainda do ponto de vista jurídico, uma vez que a AFIPR recebeu um enquadramento normativo que deve ser concretizado, expresso no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, em 2 de Agosto ¹⁰, no Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, em 4 de Fevereiro¹¹, e já anteriormente na necessidade referenciada no Plano Diretor Municipal¹².

¹⁰ Através das normas 155 e seguintes, e da norma 189

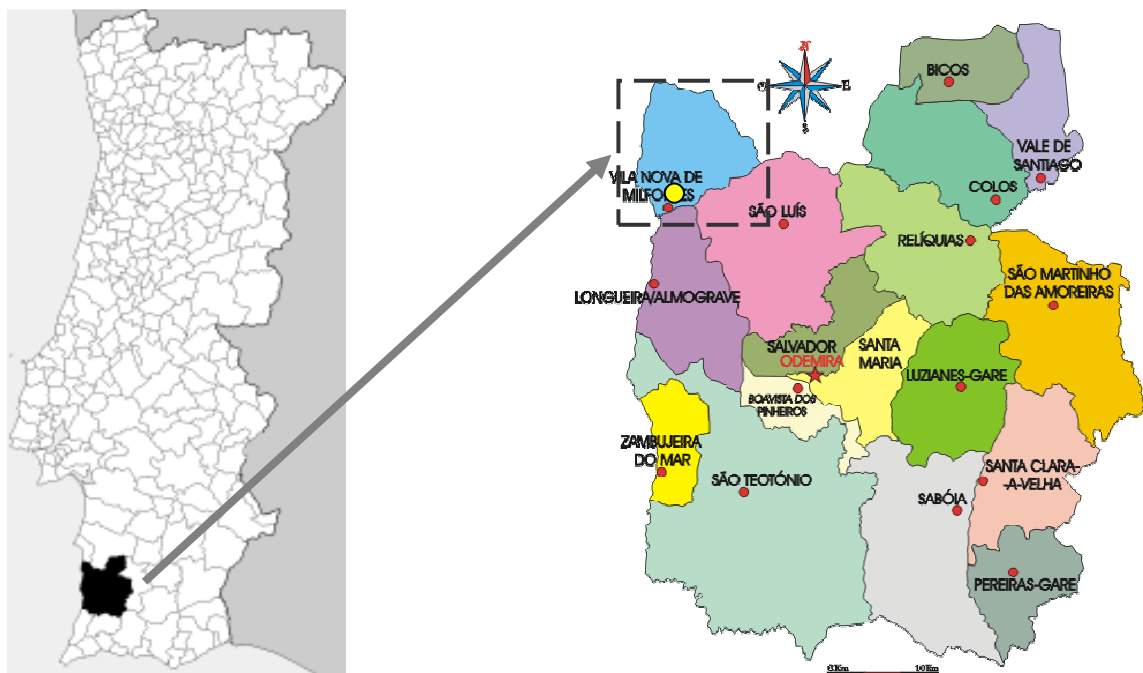
¹¹ Através do artigo 40º

¹² Através do artigo 54º

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica localiza-se no concelho de Odemira, adjacente ao aglomerado urbano de Vila Nova de Milfontes, freguesia à qual pertence, e abrange uma superfície de cerca de 1289 ha, sendo atravessada pela E.N. 390, pela E.M. 532 e pelo C.M. 1072.

É uma área que se pode identificar como uma composição de 9 lugares: Pousadas Velhas; Malhadinhas; Caiada; Lagoa das Gansas; Freixial; Alpendurada; Foros da Pereira / Pereirinha; Brunheiras; e Galeado. A localização e áreas aproximadas destes lugares constam do Desenho n.º4 no Anexo ao presente documento.



● Localização da AFIPR no concelho de Odemira

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Serão tidos em consideração, aquando a elaboração deste Plano, os seguintes instrumentos de gestão territorial com incidência no Município de Odemira, ou outros que se lhes venham a suceder ou a ser supervenientemente aprovados:

4.1. Instrumentos de Âmbito Nacional

Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 58/2007 de 4 de Setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80-A/2007 de 7 de Setembro.

4.2. Planos Sectoriais com incidência territorial

- Plano Setorial da Rede Natura (PSRN2000) publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº. 115-A/2008, de 21 de Julho.
- Plano da Bacia Hidrográfica do Mira (PBHM), aprovado pelo Decreto-Regulamentar nº 5/2002 de 8 de Fevereiro.
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo Litoral (PROFAL), aprovado pelo Decreto-Regulamentar nº 39/2007 de 5 de Abril.

4.3. Planos Especiais de Ordenamento do Território

Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), revisto e aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro, alterado pela Declaração de Retificação n.º 10-B/2011, de 5 de Abril.

4.4. Instrumentos de Âmbito Regional

Plano Regional de Ordenamento do Território Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2010 de 2 de Agosto e, retificado pela Declaração de Retificação nº 30-A/2010 de 1 de Outubro.

4.5. Instrumentos de Âmbito Municipal

Plano Diretor Municipal (PDM) de Odemira, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 114/2000, de 25 de Agosto, alterado pelo Aviso n.º 26665/2010, de 20 de Dezembro, e retificado pela Declaração de Retificação n.º 544/2011, de 15 de Março.

5. MEDIDAS DE TUTELA DE LEGALIDADE URBANÍSTICA (MTL) COM INCIDÊNCIA NA AFIPR¹³

5.1. Enquadramento das situações de génese ilegal

O fracionamento e as edificações na área do Plano têm maioritariamente génese ilegal, tendo resultado de vários fatores, nomeadamente processos de aforamento, contratos de realização de benfeitorias, e

¹³ Este capítulo é fundamentado essencialmente em pareceres jurídicos emitidos pela consultora jurídica do Município na área do Urbanismo, Mestre Dulce Lopes, datados de Novembro de 2010 e Março de 2012.

parcelamento “mortis causa”¹⁴, não esquecendo a desconcertada ação do Município quando não foi aprovado pela então CCRA o Loteamento/plano para as Brunheiras / Galeado de 1994, mas entretanto amplamente divulgado e parcialmente implementado sem os devidos efeitos legais.

Mais recentemente, tem-se constatado o fenómeno de negociação de loteamentos clandestinos por terceiros, alheios aos legítimos proprietários, que aproveitando a excelente localização junto a Vila Nova de Milfontes e demais praias na proximidade, publicitam venda de lotes fictícios a preços bastante atrativos abaixo do mercado. Este fator associado às reduzidas alternativas no mercado de solos tem contribuído decisivamente para o proliferar de situações de ilegalidade, pois a edificação nesses lotes não se pode revestir de legalidade.

Efetivamente, a ilegitimidade de quem constrói na AFIPR, por ausência da titularidade de um qualquer direito que lhe permita levar a cabo tal atuação, e as próprias regras de edificação fora dos perímetros urbanos definidos em PDM ou em regimes legais restritivos, não permitem levar a bom porto a regularização das obras executadas clandestinamente, através da instrução dos processos de licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas, em conformidade com o previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

5.2. Ordens de demolição

Ora, embora o presidente da câmara municipal ou quem por ele delegado detenha poderes de tutela da legalidade urbanística, devendo para o efeito adotar as medidas previstas no RJUE – embargo, trabalhos de correção ou alteração, demolição e reposição do terreno, certo é também que a demolição, medida mais restritiva de entre as referidas, pode ser evitada se a obra for suscetível de ser regularizada, como o tem afirmado o nosso Supremo Tribunal Administrativo.

É também pacífico afirmar-se que a AFIPR tomou proporções tais que atualmente só através de um estudo global do território, a ser concretizado no âmbito da elaboração do Plano de Urbanização, se poderão proferir decisões que definam a viabilidade de regularizar ou pelo contrário, demolir as construções ilegais que existem na área de intervenção da AFIPR. O que é bem documentado pela própria

¹⁴ Redação do n.º1 do artigo 12º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Odemira

história da AFIPR que sempre se moveu ciclicamente entre ilegalidade e tentativa de legalização; mais ilegalidade e nova tentativa de legalização, nunca culminando numa solução estável para o território.

Existem, então, uma série de ordens de demolição notificadas aos infratores, mas às quais os diferentes executivos do Município de Odemira, desde a década de 90 — apesar de terem reconhecido que as operações urbanísticas que motivaram as ordens de demolição não reuniam condições para ser legalizadas —, nem sempre deram o seguimento previsto no RJUE para a comum das situações — posse administrativa e execução coerciva, execução esta que demandaria o recurso a procedimentos que muito requerem da autarquia em termos humanos, técnicos e financeiros.

E não só, porque como também aludido anteriormente, ao longo de todos estes anos esteve criada a expectativa, por parte do Município mas também das entidades da administração central com tutela no território, da concretização de um plano ou planos, que permitissem a regularização de uma parte relevante das edificações clandestinas.

5.3. Suspensão das ordens de demolição

Com o enquadramento normativo expresso pelo PROTA e POPNSACV para a elaboração de um Plano de Urbanização, e por ainda não ser certo que, no âmbito deste Plano de Urbanização as situações que fundaram as ordens de demolição referidas não possam vir a ser objeto de regularização, a Vereadora em exercício com competências delegadas na matéria, suspendeu as ordens de demolição anteriormente emitidas, cujos processos administrativos lhe foram apresentados para o efeito.

A elaboração do Plano de Urbanização reveste, também por este motivo, carácter urgente, uma vez que sem o mesmo é impossível decidir, de forma definitiva e certa, as situações de ilegalidade que se têm vindo a constituir e a prolongar no tempo ao longo das últimas décadas, e que poderão vir a ter acolhimento no Plano de Urbanização. Caso em que a execução das ordens de demolição se revelaria uma medida desproporcional tendo em consideração os interesses privados e também públicos que por ela seriam afetados.

De acrescentar, porém, que a decisão pela suspensão da execução das ordens de demolição apenas foi tomada nos casos em que se considerou que a elaboração do Plano de Urbanização para a AFIPR poderia

servir como mecanismo idóneo e legítimo para a regularização de situações ilegais e não indiscriminadamente¹⁵

O que significa que nos casos em que, em função das características da edificação (materiais, deficientes técnicas construtivas, ou opções estéticas) não se previa já qualquer enquadramento nos regimes aplicáveis, nomeadamente o Regime Geral de Edificações Urbanas, o Regime de Urbanização e Edificação do Município de Odemira e demais regulamentos relativos às normas construtivas, não houve lugar a suspensão da ordem de demolição.

5.3.1. Objeto da prática de suspensão das ordens de demolição

A suspensão de ordens de demolição incidiu sobre edificações cujos processos de medida de tutela de legalidade se encontravam em fase de conclusão ou de execução no âmbito municipal. Outras situações haverá que não se encontram identificadas pelos serviços municipais, no âmbito das suas tarefas de fiscalização, mas relativamente às quais o juízo de proporcionalidade subjacente à suspensão de ordens de demolição expressamente dadas também tem razão de ser.

Todas estas situações, que serão devidamente enunciadas e caracterizadas aquando do levantamento da situação existente, devem ser objeto de ponderação no âmbito do procedimento de planeamento.

5.3.2. Prazo para a suspensão das ordens de demolição

Nos casos em que houve decisão pela suspensão de medidas de tutela da legalidade, poderia parecer que esta se poderia manter até ao fim do procedimento principal (no caso, seria o de aprovação do plano de urbanização para a AFIPR). Não obstante, sabendo que este procedimento de planeamento se insere na ampla margem de atuação do Município (que não tem um prazo estrito para o concluir) e sofre, normalmente, vicissitudes e atrasos em função das várias e mutáveis exigências legais e regulamentares, poderia a suspensão converter-se, em concreto, numa medida excessivamente dilatada no tempo, criando expectativas na estabilização da situação ilegal que poderiam não se vir de novo a concretizar.

Assim, e porque aquelas decisões não se podem prolongar excessivamente no tempo sob pena de contrariarem o seu carácter provisório, devendo estar sempre ligadas à evolução do procedimento de

¹⁵ A suspensão de ordens de demolição incidiu sobre processos de medida de tutela da legalidade em fase de conclusão ou de execução no Município de Odemira.

planeamento em que se fundamentam, consideramos importante estabelecer o prazo para a sua cessação, associado à própria calendarização do Plano. Sem prejuízo de, nessa altura, ser proposta nova suspensão, sempre que em função dos estudos do Plano (diagnóstico e proposta) se verifique que as situações podem vir a ter enquadramento no mesmo.

6. SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Avaliação Ambiental é definida no DL 232/2007, de 15 de Junho, como *“a identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes de um plano ou programa, realizada durante um procedimento de preparação e elaboração do plano ou programa e antes de o mesmo ser aprovado ou submetido a procedimento legislativo, concretizada na elaboração de um relatório ambiental e na realização de consultas, e a ponderação dos resultados obtidos na decisão final sobre o plano ou programa e a divulgação pública de informação respeitante à decisão final”*.

Na metodologia para a AAE deverão ser cumpridos os DL 232/2007, de 15 de Junho, assim como o Guia de Boas Práticas para a AAE. Em conformidade, os objetivos estratégicos da AAE são:

- Assegurar a integração de considerações ambientais, sociais e económicas nos processos de planeamento, de programação e elaboração de política;
- Detetar oportunidades e riscos, avaliar e comparar opções alternativas de desenvolvimento enquanto estas se encontram em discussão;
- Contribuir para o estabelecimento de contextos de desenvolvimento mais adequados a futuras propostas de desenvolvimento.

Conforme já descrevemos em 4.2 e 4.3, incidem na área do Plano o PNSACV e a Rede Natura 2000, mais especificamente o sítio classificado RN2000-PTCON 0012 Costa Sudoeste.

No Plano de Ordenamento do PNSACV o território em causa é abrangido por dois níveis de proteção – Área Proteção Complementar I e Área de Proteção Parcial II.

Na Rede Natura 2000, o Sítio PTCON0012 – Costa Sudoeste referencia valores naturais a preservar, constantes da RCM nº. 142/97, de 28 de Agosto.

Também no PDM de Odemira se identificam manchas de Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional.

De acordo com o DL nº 232/2007 de 15 de Junho *“estão sujeitos a avaliação ambiental os planos e programas para os sectores do (...) ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio(...)”, e “Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de protecção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro;”*

Por outro lado, a área em questão não se enquadra no conceito de *“pequenas áreas a nível local”* que consta no n.º5 do artigo 74º do RJIGT, o qual permite a não sujeição a avaliação ambiental no caso de se determinar que não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Face ao exposto, em simultâneo com a deliberação de início de procedimento, será proposta a deliberação de sujeição a AAE, mais especificamente a elaboração do Relatório Ambiental, nos termos do n.º7 do artigo 74º do RJIGT.

Sendo a AAE um procedimento que integra a elaboração do Plano de Urbanização, é exetável que a base programática deste venha a ser influenciada em função da elaboração do próprio Relatório Ambiental.

7. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O plano de urbanização concretiza, para uma determinada área do território municipal, a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território.

O plano deverá considerar a legislação específica e aplicável que rege as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção.

Tendo por base os estudos desenvolvidos anteriormente para a AFIPR, identificados no ponto 6.3 “Informação de base à elaboração do Plano”, assim como as expectativas e intenções sentidas

relativamente às necessidades para a área, estabeleceu-se uma base programática de intervenção, a qual contempla os seguintes objetivos genéricos:

7.1. Morfologia e Estrutura Urbana

- Promover a recuperação de áreas edificadas de génese ilegal, organizando unidades territoriais coerentes, conferindo-lhes uma adequada estrutura e articulação com a envolvente e disciplinando a sua evolução futura;
- Delimitação de um zonamento para a AFIPR coeso e coerente, com a máxima preservação dos espaços agrícolas, agro-silvo-pastoris e proteção e valorização ambiental;
- Consolidação da malha urbana dos espaços com características urbanas;
- Delimitação de novos aglomerados rurais;
- Consolidação e/ ou reestruturação dos arruamentos existentes;
- Preenchimento dos espaços intersticiais vazios ao longo dos arruamentos existentes;
- Valorização do espaço público no sentido de promover o convívio, evitando uma estrutura urbana densa.

7.2. Estrutura Viária

- Reperfilamento das vias existentes;
- Reorganização do sistema viário, articulando a rede existente com uma nova proposta, de forma a responder à atual desorganização viária e eliminar áreas de impasse;
- Previsão de áreas de circulação pedonal garantindo acessibilidade para todos;
- Previsão de áreas de estacionamento, devidamente enquadradas no meio urbano, que respondam positivamente a situações pontuais de maior afluência de tráfego nas áreas centrais;
- Previsão de uma via de entrada/ saída do aglomerado urbano de Vila Nova de Milfontes (eixo Vila Nova de Milfontes - Pousadas Velhas/ Malhão);
- Integração da Ciclovía, projeto do programa Polis Litoral Sudoeste.

7.3. Estrutura Verde

- Previsão de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva a integrar a Estrutura Ecológica Municipal;
- Determinar regras sobre a instalação deste tipo de espaços, preferencialmente criando sinergias em complementaridade a serviços e equipamentos;

- Valorizar e manter as espécies arbóreas e arbustivas existentes, procedendo à substituição de algumas espécies infestantes e descaracterizadoras.

7.4. Equipamentos de Utilização Coletiva

- Previsão de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, garantindo a futura organização funcional da área, tendo em conta a proximidade a Vila Nova de Milfontes e as infraestruturas e equipamentos que aí existem;
- Estabelecer regras sobre a implantação destes equipamentos.

7.5. Outros objetivos programáticos

- Regular a intervenção no tecido edificado existente;
- Conter a ocupação em núcleos edificados e manter o restante espaço como solo rural;
- Estabelecer uma política de realojamentos na sequência das medidas de tutela de legalidade, nomeadamente de demolições, e respetivos princípios regulamentares;
- Garantir soluções adequadas em matéria de abastecimento de água, tratamento e reutilização de efluentes, bem como de gestão de resíduos e energia;
- Reabilitar ambiental e paisagisticamente os espaços que o requeiram e a manutenção dos valores ambientais e paisagísticos existentes;
- Promover a alteração do uso do solo em algumas zonas da AFIPR, assim como a exclusão de áreas afetas a Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, tendo em conta a proposta de Plano;
- Inventariar os edifícios e as construções existentes, a demolir e a manter;
- Constituir e garantir uma reserva de solos municipais, fundamentais na gestão urbanística da área;
- Salvaguardar as áreas estratégicas de produção agrícola e florestal e os valores naturais e ambientais;
- Promover a devida articulação com a Estrutura Ecológica Municipal.

8. CONTEÚDO DO PLANO

O conteúdo do Plano é o decorrente do disposto no RJGT (Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, na sua atual redação), nomeadamente nos artigos 88º e 89º, bem como no n.º 2 da Portaria nº 138/2005 de 2 de Fevereiro. Subsidiariamente, é aplicável o Art.7º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL 9/2007, de 17 de Janeiro.

De acentuar que o conteúdo deste plano deve encontrar-se em harmonia com o procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal, devendo haver uma partilha dialógica de informações e de opções entre estes dois instrumentos e o aproveitamento possível de trâmites procedimentais em ambos os processos de planeamento que correrão em simultâneo.

8.1. Conteúdo material do Plano

O Plano deve adotar o conteúdo material apropriado à área de intervenção e, aos objetivos previstos nestes Termos de Referência, estabelecendo:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção, identificando as edificações existentes, os valores culturais e naturais a proteger, bem como os constrangimentos e oportunidades;
- b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação de transporte público e privado e de estacionamento;
- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços e industriais, bem como a identificação das áreas a recuperar ou reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos;
- e) O traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços -canal;
- f) Os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;
- g) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação urbana e à reconversão urbanística de áreas urbanas degradadas;
- h) A política de realojamentos e respetivos princípios regulamentares;
- i) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- j) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão e a estruturação das ações de perequação compensatória;
- k) A identificação dos sistemas de execução do plano;
- l) A definição de bateria de indicadores de avaliação.

Nos termos previstos na norma 158 do PROTA este plano deve ainda:

- m) Definir as condições e parâmetros de edificabilidade a aplicar, nomeadamente à área do prédio, nomeadamente, o número máximo de fogos, a área de construção máxima, a altura máxima dos edifícios (altura das fachadas ou altura da edificação) e o índice de impermeabilização;
- n) Identificar as necessidades de infraestruturas e de qualificação paisagística e ambiental e definir as condições para a sua concretização;
- o) Delimitar as áreas ou valores de interesse natural e patrimonial, incluindo de importância local, e definir medidas de salvaguarda.

8.2. Conteúdo documental do Plano

Elementos que constituem o Plano:

- 1) Regulamento;
- 2) Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- 3) Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Elementos que acompanham o Plano:

- 4) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- 5) Relatório Ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, podendo eventualmente neste caso ser mobilizado o relatório de ponderação elaborado para efeitos de revisão do Plano Diretor Municipal, posto que este enquadre os impactes resultantes da intervenção na AFIPR;
- 6) Programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

Demais elementos que acompanham o Plano:

- 1) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, que assinale as principais vias de comunicação e outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes;
- 2) Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- 3) Relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- 4) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos e demais infraestruturas relevantes, existentes e previstas, na área do plano;
- 5) Carta da estrutura ecológica do aglomerado ou aglomerados;
- 6) Extratos do regulamento, plantas de ordenamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano de urbanização;
- 7) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- 8) Relatórios das sessões participativas interativas e outros fóruns de governança.

8.3. Informação de base à elaboração do Plano

Com a aprovação do PDM de Odemira em 2000, a área limítrofe do aglomerado de Vila Nova de Milfontes fracionada clandestinamente ao longo de décadas, foi classificada como Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica (AFIPR). Nessa sequência foi possível constituir um Gabinete Técnico Local, que funcionou entre 2000 a 2002. De 2002 a 2008 mantiveram-se alguns técnicos do Município no gabinete localizado no Galeado, mas já não como GTL. Apesar de ao longo destes anos não ter sido possível concretizar um instrumento de gestão territorial para a área, foi desenvolvido trabalho e gerada informação pertinente para apoio à elaboração do Plano de Urbanização de reconversão da AFIPR.

INFORMAÇÃO	DESCRIÇÃO
INFORMAÇÃO ELABORADA ATÉ 2008	
Loteamento/Plano para os Foros do Galeado e Brunheiras	Proposta de loteamento / plano de 1994, não aprovado mas divulgado e parcialmente implementado

INFORMAÇÃO	DESCRIÇÃO
Identificação dos rendeiros/ocupantes das parcelas/lotês	Atualização da identificação dos rendeiros/ocupantes (lista original do início da década de 90). Existiu um acréscimo dos intervenientes após a proposta de loteamento de 1994, tendo as parcelas passado a lotês.
Atualização da delimitação das parcelas/ lotês	Com o fracionamento pós anos 90, surgiram novas parcelas/ lotês. Procedeu-se à identificação e atualização destas.
Cadastro	Atualização do cadastro da AFIPR
	Elaboração de mapas com os artigos da AFIPR
	Listagem das benfeitorias existentes na AFIPR (a partir dos Pedidos de Autorização de Obras-1990 a 2000)
Cartografia	Cartas militares 1/25.000, dos anos 1952, 1990 e 2009
	Levantamento aerofotogramétrico 1/5.000, dos anos 1984 e 2002
	Cartografia digital 1/2.000, do ano 2005
	Ortofotomapas dos anos: 1995 (1/40.000); 2005 (1/2.000 e 1/10.000); 2007 (1/10.000); 2010 (1/10.000)
Caracterização da AFIPR - vertente social/ demográfica	Caracterização social dos agregados familiares residentes, temporários e permanentes na AFIPR com base na aplicação de inquéritos por entrevista aos indivíduos da amostra estratificada
	Caracterização da AFIPR na ótica das organizações da freguesia de Vila Nova de Milfontes
	Análise e atualização dos dados demográficos do Concelho vs. Freguesia de Vila Nova Milfontes
Caracterização da AFIPR - vertente dos usos/ intenções/ fracionamentos	Levantamento da das edificações existentes na AFIPR
	Identificação da tipologia dos usos de Vila Nova Milfontes
	Identificação da tipologia dos usos da AFIPR
	Levantamento dos fracionamentos efetuados por proprietários dos prédios
	Levantamento das várias intenções dos proprietários para a AFIPR
Estudos prévios de propostas para a AFIPR	Estudo prévio de uma segunda via de entrada para o aglomerado urbano de Vila nova de Milfontes.
	Estudo prévio para a implantação de uma zona industrial ligeira/ zona de armazenagem.
	Estudo prévio para a implantação de uma zona de realojamento, destinada aos rendeiros/ ocupantes, que queiram residir numa futura área urbana.
Proposta de Ordenamento	Proposta de ordenamento do território da AFIPR. Existem peças desenhadas.
	Proposta de ordenamento dos 2 núcleos urbanos a implantar. Existem peças desenhadas.
Relatório AFIPR	Resumo do trabalho desenvolvido na AFIPR
Processos de contraordenação	Listagem dos processos de contraordenações da AFIPR, para os anos de 1990 a 2000, com a identificação dos lugares
Benfeitorias da AFIPR	Listagem das benfeitorias existentes na AFIPR (a partir dos Pedidos de Autorização, para os anos de 1990 a 2000)

INFORMAÇÃO	DESCRIÇÃO
Base de dados AFIPR	Base de dados com identificação dos rendeiros/ ocupantes, das parcelas e dos prédios rústicos e urbanos
INFORMAÇÃO A PARTIR DE 2008	
Relatório global AFIPR	Relatório das ações efetuadas e a efetuar pelo Município de Odemira, intitulado: <i>AFIPR na freguesia de Vila Nova de Milfontes. Que passado e que futuro?</i> (Setembro 2011)
	Adenda intitulada: <i>Perspetivas de realojamentos na AFIPR</i> (Abril 2012)
Cadastro	Vetorização do cadastro atualizado do IGP
Cartografia	Cartas militares 1/25.000, do ano 2009
	Ortofotomapas 1/10.000, do ano 2010
	Imagem de satélite Worldview1, resolução espacial 50cm, 9 Jan. 2012

Outras bases de informação, documentos, estudos, planos, sistemas de informação e comunicação referentes à área do Plano, disponíveis na Câmara Municipal de Odemira, sem prejuízo de outra informação entretanto elaborada ou considerada pertinente elaborar :

- a) Dados dos Censos 2001 e 2011;
- b) Extrato do Plano Diretor Municipal vigente, em formato vetorial (2000);
- c) Proposta de revisão do Plano Municipal de Emergência, em formato shp (2010);
- d) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, em formato shp (2007);
- e) Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (2010);
- f) Plano Regional de Ordenamento Florestal, em formato shp (2007);
- g) Plano Sectorial da Rede Natura 2000, em formato vetorial;
- h) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina - peças escritas e desenhadas em formato pdf (2011);
- i) Mapa de Ruído do concelho (ainda não disponível – temos indicações vagas que está a ser elaborado pela CIMAL, não tendo conseguido ainda confirmação);
- j) Carta Educativa atualizada (2006);
- k) Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Odemira (2006);
- l) Grandes Opções do Plano; Plano Pluri-Anual de Investimentos, Atividades Relevantes, Orçamento, Relatórios de Atividades e Contas, Regulamento de taxas e licenças;
- m) Elementos em suporte SIG:
 - m.1. Classes e categorias de espaços definidas nos PMOT atualmente em vigor;
 - m.2. Plano Regional de Ordenamento Florestal (2007);
 - m.3. Proposta de revisão do Plano Municipal de Emergência (2010);
 - m.4. Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (2007);
 - m.5. Mapa de ruído da vila de Odemira (2008)
 - m.6. Rede geodésica;

- m.7. Limites administrativos;
- m.8. Relevo, altimetria, curvas de nível, acidentes topográficos;
- m.9. Hidrografia, linhas de água;
- m.10. Carta geológica (2010);
- m.11. Construções (habitações, anexos, edifícios públicos, equipamentos, monumentos, edifícios comerciais, de serviços e hoteleiros, outras instalações e infra-estruturas);
- m.12. Rede Viária e ferroviária;
- m.13. Reserva Agrícola Nacional, RAN;
- m.14. Reserva Ecológica Nacional, REN;
- m.15. Património Municipal;
- m.16. Carta de uso do solo;
- m.17. Carta de capacidade de uso do solo;
- m.18. Compromissos urbanísticos.

9. RESPONSABILIDADES DE INTERVENÇÃO NO PLANO

9.1. Promotor do Plano

A elaboração do Plano de Urbanização compete à câmara municipal. No caso em concreto, o n.º3 do art.40º do Regulamento do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, estipula que o Plano é promovido pelo Município de Odemira, em articulação com o ICNB, I.P..

9.2. Constituição da Equipa Técnica

A elaboração do Plano de Urbanização de Reversão da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica de Vila Nova de Milfontes será objeto de procedimento concursal para contratação de equipa externa, cujas condições de qualificação, avaliação e seleção das propostas obedecerão ao Código da Contratação Pública, vulgo CCP.

Considerando o âmbito transdisciplinar que define o objeto deste trabalho, exige-se que o corpo técnico integre recursos humanos qualificados em diversas áreas. A equipa de trabalho será composta por vários elementos com competências e experiência de trabalho que complementem as seguintes valências:

- a. Planeamento e ordenamento do território;
- b. Geografia e Sistemas de Informação Geográfica;
- c. Arquitetura e urbanismo;
- d. Engenharia civil e do ambiente;
- e. Arquitetura paisagista;

- f. Ciências sociais e humanas;
- g. Direito;
- h. Outras que se revelem pertinentes para o correto desenvolvimento dos trabalhos.

9.3. Articulação entre a equipa e o promotor do Plano

O Município de Odemira, em articulação com o ICNB, está na base de todo o processo, sendo a entidade responsável pela prossecução dos trabalhos ao nível da tramitação processual legalmente descrita no RJIGT, designadamente, pela articulação com entidades do Estado desconcentradas; pela organização do processo administrativamente; pelo apoio jurídico; pela promoção da articulação entre as equipas e o ICNB, e ainda, pela procura de parcerias permanentes na elaboração dos conteúdos e na execução de tarefas.

Após a adjudicação dos trabalhos, a CMO deverá promover uma reunião que marcará o início dos mesmos. Nesta altura serão apresentados os técnicos da CMO e do ICNB que irão integrar a equipa de trabalho. O corpo técnico da CMO afeto ao processo deverá tanto quanto possível abranger as valências que são mencionadas como necessárias para integrar a equipa técnica a contratar, sendo nomeado um coordenador que acompanhará e relatará a evolução dos trabalhos.

A equipa a contratar deverá manter uma relação estreita com os técnicos municipais, com o objetivo de promover a participação e a transparência do processo de forma a melhor compreender a realidade e consequentemente melhor responder aos diversos interesses públicos. Os trabalhos de levantamento de campo e os trabalhos de recolha de informação dispersa que sejam necessários desenvolver *in loco* deverão ser efetuados em coordenação com a equipa externa e a equipa da CMO, sendo conveniente a deslocação de elementos da equipa externa às instalações da CMO. A CMO providenciará os meios e as condições técnicas de trabalho necessárias.

Por seu turno, a equipa externa dirige a elaboração dos conteúdos e é responsável pelo desenvolvimento dos trabalhos técnicos, assumindo-se como o cerne da coordenação técnica. De entre os elementos da equipa deverá ser nomeado o coordenador geral que centraliza e gere a informação e representa toda a equipa, sem prejuízo de existirem coordenadores sectoriais que têm responsabilidades

pelos conteúdos de uma dada área funcional. A coordenação técnica dos trabalhos deve ser recetiva às críticas e sugestões que forem surgindo ao longo de todo o processo, nomeadamente, através da cooperação com os técnicos da CMO e das demais entidades, do envolvimento de atores e de participações públicas.

A metodologia proposta pretende ir ao encontro dos objetivos enunciados, prezando a participação, a transparência e a qualidade técnica e científica dos trabalhos desenvolvidos. Para tal é necessária uma forte articulação entre as diversas entidades / equipas nomeadamente ao nível da partilha de informação e da cooperação técnica fomentando o controlo e a confiança mútuos.

9.4. Intervenção dos atores locais

Obviamente que os moradores, e outros que não residem habitualmente na área de intervenção, que promoveram a edificação, *maxime se* ilegal, são necessariamente atores do Plano ou da sua concretização, pois terão interesse particular no desenvolvimento da solução a preconizar no Plano e responsabilidades acrescidas na sua execução.

Para além destes, é preponderante para o sucesso da iniciativa o envolvimento de todos os atores locais, quer na identificação dos constrangimentos e das oportunidades, quer na definição e validação da bateria de indicadores de avaliação, mas sobretudo na construção coletiva das soluções apontadas. Este processo de “empowerment” deve ser organizado, dinamizado e mediado por técnicos habilitados para o efeito.

Além das fases obrigatórias de participação pública, a partilha da informação com os habitantes deve acontecer de forma clara e permanente, criando espaços de discussão, e promovendo a sua participação e envolvimento ao longo de todo o processo. Por esse motivo em paralelo será estabelecido um planeamento contendo os moldes, espaços e tempos em que as sessões participativas irão decorrer.

9.5. Intervenção de entidades externas

Em conformidade com o previsto no n.º4 do artigo 74º do Decreto-Lei nº 316/2007 de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, a CMO solicitou à Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA) a realização de uma reunião com vista à indicação de quais as entidades representativas de interesses públicos que devem intervir no acompanhamento do plano. A citada reunião ocorreu no dia 8 de Março de 2012, tendo a CCDR considerado que se deverão pronunciar as seguintes entidades:

- ICNF;
- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo;
- Direção-Geral do Território (integra o ex-Instituto Geográfico Português);
- Agência Portuguesa do Ambiente (integra ex-ARH Alentejo);
- Estradas de Portugal EP;
- Autoridade Nacional de Proteção Civil;
- EDP.

10. FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO DO PLANO

Estima-se um prazo de 2 anos para a elaboração e aprovação do Plano de Urbanização de Reconversão da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica de Vila Nova de Milfontes, de acordo com o seguinte faseamento:

	ETAPAS	TEMPO ESTIMADO
1	Deliberação	1 mês
2	Participação Preventiva	1 mês
3	Concurso Público	3 meses
4	Elaboração de Plano	8 meses
5	Conferência serviços/ Concertação / Período Adicional Concertação	2 meses
6	Sessão participativa final com apresentação de resultados	1 mês
7	Discussão Pública – Relatório de ponderação	2 meses
8	Elaboração da Versão Final do Plano	3 meses
9	Aprovação	2 meses
10	Publicação	1 mês
	TOTAL	2 ANOS

Os prazos definidos, embora estimados, pretendem englobar os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Urbanização, em conformidade com o disposto no RJIGT:

- Participação Preventiva, que decorrerá durante 30 dias, a iniciar 5 dias após a publicação do Aviso de deliberação de elaboração do Plano de Urbanização no Diário da República;
- Conferência de Serviços, prazo de 22 dias para a sua realização após a conclusão da proposta de plano, com a antecedência de 15 dias;
- Reuniões de concertação, no prazo de 20 dias subsequentes à realização da conferência de serviços;
- Discussão Pública, que decorrerá durante 22 dias, a iniciar 5 dias após a publicação do Aviso da Abertura do Período de Discussão Pública, no Diário da República.

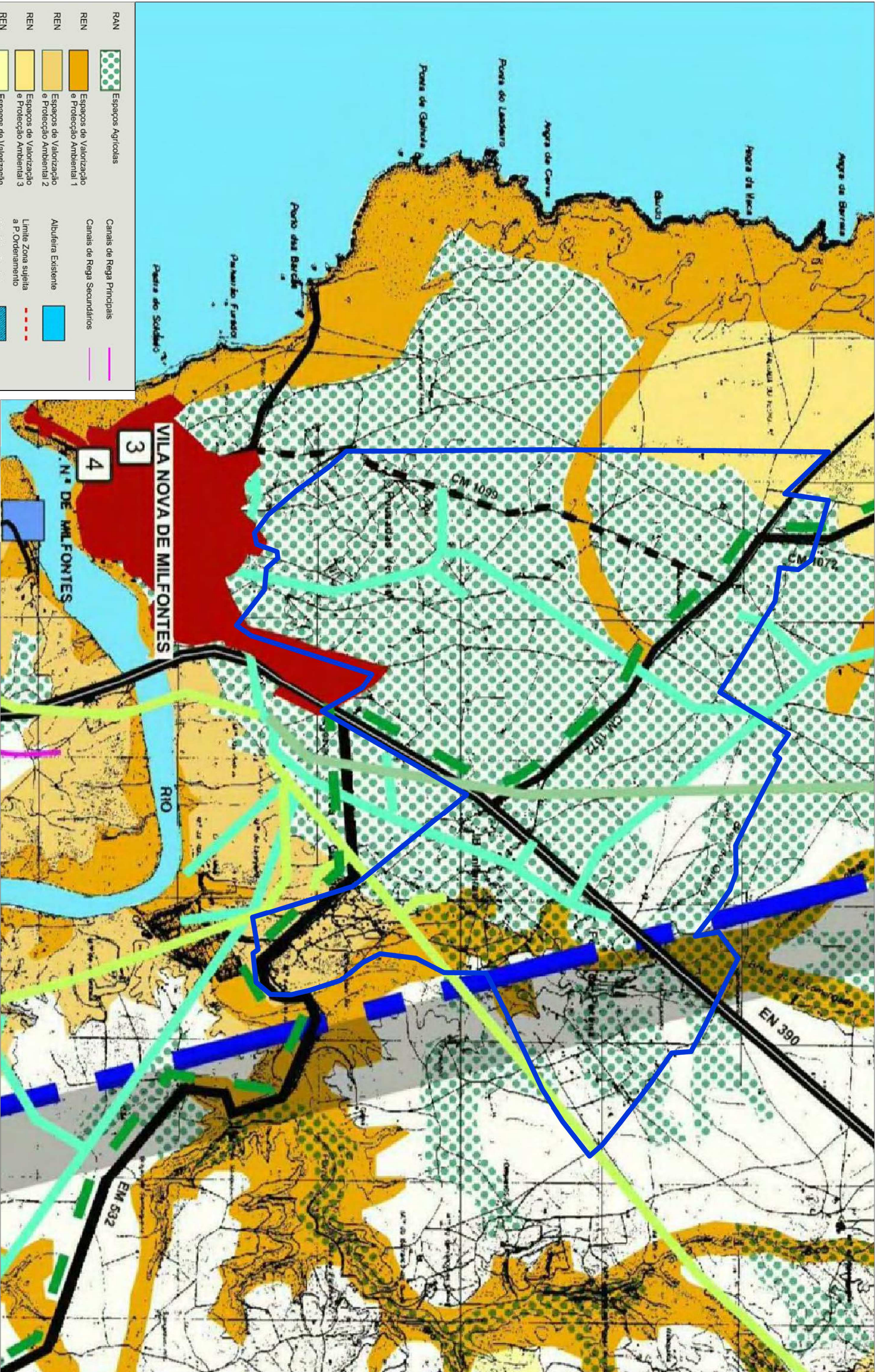
- Procedimentos administrativos tendentes à publicação do plano, estimados em dois meses subsequentes à conclusão da elaboração do plano de urbanização.

Admite-se que, após a apreciação da proposta de Plano pela Câmara Municipal, se possa deliberar a introdução de uma adaptação aos prazos e conteúdo dos presentes Termos de Referência, caso tal se venha a justificar.

Odemira, 11 de Outubro de 2012

11. ANEXOS

Desenho nº 1	Planta de Localização com base cartográfica na Carta Militar de Portugal – Esc. 1/25000
Desenho nº 2	Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Esc. 1/25000
Desenho nº 3	Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – Esc. 1/25000
Desenho nº 4	Fotografia Aérea com identificação dos Lugares – Esc. 1/10000



REDE ELECTRICA DE MEDIA E ALTA TENSÃO

Linha de 150 kV

Linha de 60 kV

Linha de 30 kV

Linha de 15 kV

PATRIMONIO CLASSIFICADO OU EM VIA DE CLASSIFICACÃO

11 Igreja de Santa Maria

12 Monumentos do Antigo Castelo de Odeira

13 Fonte de Vila Nova de Milfontes

14 Palácio de Vila Nova de Milfontes (?)

15 Avenc. Gancour Fagundes

16 Ponte romana sobre o Rio Mira

RECURSOS MINERAIS

Áreas Reservadas

Área de Salvaguarda

REDE RADIOELECTRICA

Ligação Hertziana

REN

Espeços Agrícolas

Espeços de Valorização e Protecção Ambiental 1

Espeços de Valorização e Protecção Ambiental 2

Espeços de Valorização e Protecção Ambiental 3

Espeços de Valorização e Protecção Ambiental 4

Canais de Rega Principais

Canais de Rega Secundários

Albufeira Existente

Limite Zona sujeita a P.Ordenamento

Albufeira Prevista

RAN

Canais de Rega Principais

Canais de Rega Secundários

Albufeira Existente

Limite Zona sujeita a P.Ordenamento

Albufeira Prevista

REDE VIARIA

Limite do Concelho

Limite do Parque Natural

Limite de "Silo"

Itin. Complementar (IC4)

Estrada Nacional (EN)

Estrada Municipal (EM)

Caminho Municipal (CM)

EXISTENTE

PREVISTA

REDE FERROVIARIA

Agglomerado Urbano

Povoamento Rural

Rede Ferroviária

Base cartográfica

Carta Militar de Portugal

Reconversão da Área de Fracionamento Illegal da Propriedade Rústica (AFIPR)

Vila Nova de Milfontes

Plano de Urbanização - Termos de Referência

PLANTA DE CONDICIONANTES - P.D.M. ODEMIRA

nr desenho

3

escala

1 : 25 000

data

Março 2012

Sector

Ordenamento do Território

DOPO

Divisão de Ordenamento, Planeamento e Obras



Área Total da AFIPR - 12 889 935,48 m2 (1288,99 ha)