

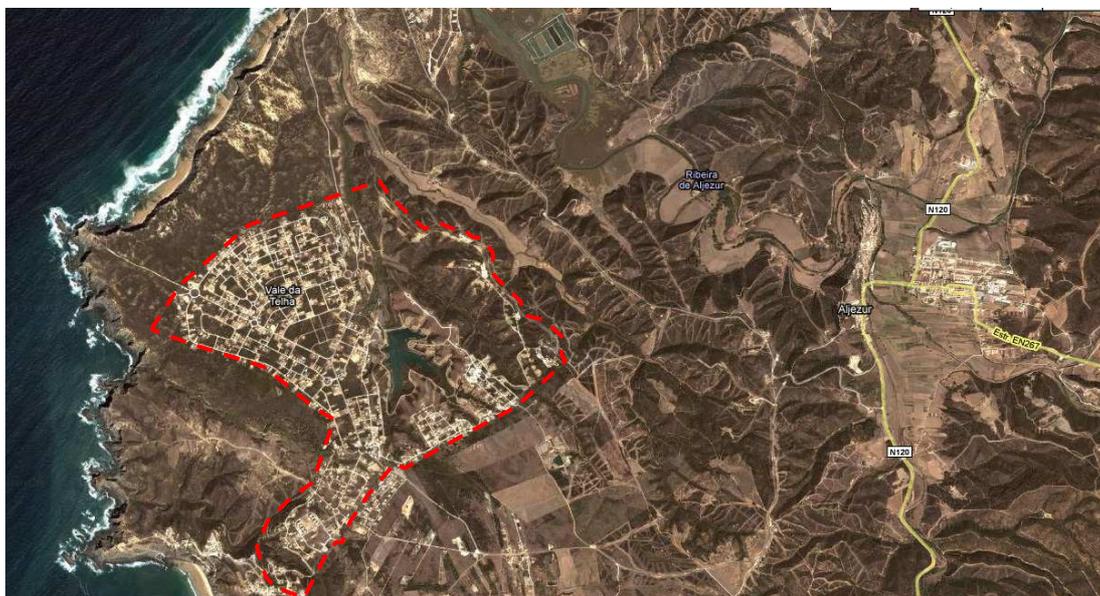
# **VALE**D**ATELHA**

TERMOS DE REFERÊNCIA PARA O PP1  
PLANO DE PORMENOR DA ZONA SUL

## 1. ANTECEDENTES

A área identificada como Zona de Ocupação Turística de Vale da Telha no Plano Director Municipal de Aljezur abrange cerca de 550ha e situa-se na Costa Atlântica do Concelho, a cerca de 8 km a sudoeste da sede do município, em área de jurisdição do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina [PNSACV].

Localizado entre as Praias da Arrifana e do Monte Clérigo, o Vale da Telha desenvolve-se a partir de uma área relativamente plana junto à crista da Arriba, onde se circunscreve a maioria da construção, prolongando-se para nascente ao longo das linhas de festo e talvegue que caracterizam a orografia local.



A implantação distingue-se pelo elevado potencial ambiental e paisagístico, marcada pela riqueza da flora natural da plataforma atlântica e pela proximidade do mar, situação que lhe confere redobrada atracção, associando aos valores naturais as dimensões do lazer e da contemplação.

Esta situação privilegiada despertou o interesse da promoção imobiliária, que na década de 70 caracterizou o desenvolvimento urbanístico do Algarve, tendo sido objecto de uma operação de loteamento através de alvará emitido ainda em 1974.

Após a emissão do alvará de loteamento, sucessivos pedidos de alteração reflectiam as dificuldades do promotor em lançar uma operação urbanística consistente e originaram algum desentendimento entre os diferentes níveis administrativos envolvidos na sua aprovação.

Considerando o impasse da situação, 20 anos decorridos sobre o licenciamento do primeiro alvará, a C M Aljezur deliberou a caducidade do loteamento e, simultaneamente, propôs a declaração da área do loteamento de Vale da Telha como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística [ACRRU], a qual viria ser declarada pelo Governo através do Decreto n.º 34/97, de 17 de Julho.

Criou-se no Vale da Telha uma situação “de facto”, incontornável, que carece de resolução urgente através de uma solução equilibrada que atente as pretensões dos proprietários, entretanto pulverizadas num largo conjunto de pequenas parcelas, e responda à vontade da autarquia e do governo em promover um pólo qualificado, devidamente enquadrado na política de salvaguarda do património natural traduzida nos princípios que levaram à constituição do Parque Natural.

No âmbito do processo de revisão do POPNSACV, em curso, para além de terem sido decretadas medidas preventivas, que estancaram o processo de edificação sucessiva que vinha a ter lugar, mais recentemente, foi celebrado um Memorando de Entendimento entre o Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional [MAOTDR] e a Câmara Municipal de Aljezur, a fim de estabelecer as linhas de actuação no que respeita à articulação entre a revisão do POPNSACV e a estratégia de ordenamento do município, no sentido de promover uma solução definitiva para o Vale da Telha, fundamentada num modelo de concepção urbanística que harmonizasse os diferentes compromissos existentes.

Consciente da complexidade do problema nas suas vertentes económica, social e ambiental, da necessidade de rever a situação numa perspectiva mais abrangente e da urgência em preservar o património ambiental como um valor colectivo e como uma oportunidade para inverter o paradigma do Vale da Telha, a CM Aljezur promoveu a realização de um estudo de enquadramento estratégico, dirigido para uma abordagem conceptual e operativa do problema.

Desse estudo, e respondendo ao acordo celebrado com o MAOTDR, resultou a decisão de promover a elaboração de quatro Planos de Pormenor para a área afectada ao loteamento de Vale da Telha, necessariamente articulados com o processo de revisão do POPNSACV, tendo em conta a dimensão da área de intervenção (cerca de 552 ha), a heterogeneidade da morfologia física e a especificidade dos valores a preservar, no sentido de:

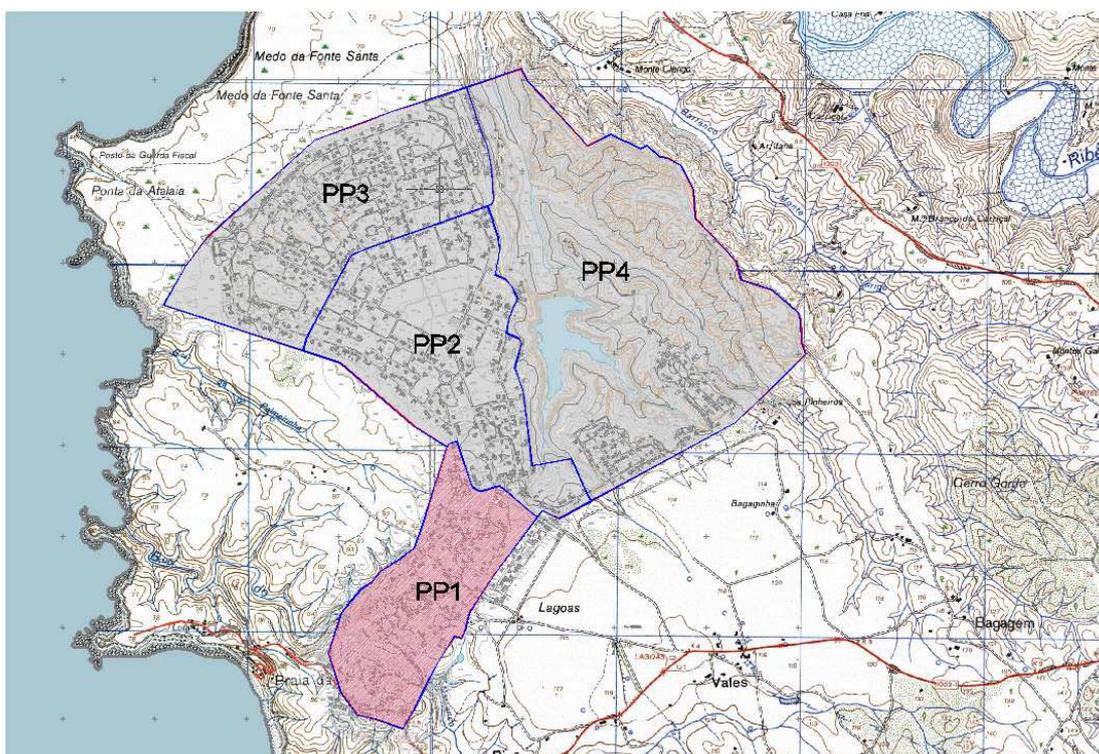
- > Imprimir maior celeridade ao processo de requalificação, tendo em conta a existência de zonas que, pela sua diferente consolidação, oferecem diferentes obstáculos ao processo de ordenamento;
- > Desenvolver uma implementação faseada, tendo em conta as especificidades das bases programáticas determinadas para os diferentes planos, bem como a disponibilidade de financiamento face aos respectivos programas de implementação.

Esta intervenção “de baixo para cima” vai ao encontro da estratégia “de cima para baixo” desenvolvida no âmbito do processo de revisão do POPNSACV, sendo fundamental, para

que estas perspectivas se completem, o envolvimento do Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade [ICNB], responsável pelo POPNSACV e, simultaneamente parceiro da CM Aljezur no processo de elaboração dos Planos de Pormenor.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA SUL DO VALE DA TELHA

O desenvolvimento do **Plano de Pormenor da Zona Sul do Vale da Telha** constitui um dos quatro Planos que decorreram da abordagem conceptual e da estratégia operacional apontada no “Relatório de Enquadramento / Visão Estratégica” para o Vale da Telha, aprovado por unanimidade em reunião de Câmara em 09/06/2009, documento que estabelece os pressupostos e as orientações para um modelo de intervenção integrado.



Com uma área de cerca de 75,3 hectares, abrange o território compreendido entre a plataforma central do aglomerado do Vale da Telha e o aglomerado urbano da Arrifana, tendo como limite sul a EN-1003-1, onde se localiza uma das três actuais portas de entrada no aglomerado.

Abrange duas zonas distintas, do ponto de vista morfológico: a sul, uma zona de cabeço com encostas de forte pendente, entre a Estrada Nacional e o Barranco do Porto, talvegue que corta a área de intervenção no sentido nascente poente; a norte, entre o Barranco do Porto e o limite do PP2, o terreno configura um plataforma de pendentes suaves, orientada a noroeste, sobre um sistema de vistas de que se realçam as aberturas sobre o Barranco da Palmeirinha.

De acordo com o antigo projecto de loteamento, a zona sul desta área de intervenção previa uma ocupação com lotes de moradias, na sua maioria implantados em encostas cuja pendente desaconselha a construção, previa ainda uma ocupação com “quintas” ao longo do barranco do Porto, de tal forma desajustada da topografia que não acolheu pretendentes e, por fim, na plataforma norte apontava para uma ocupação onde os lotes de moradias unifamiliares são a tipologia dominante, perfilados em arruamentos subdimensionados em função do nível de serviço.

Na zona de cota mais alta e rematando o eixo viário que configura a espinha dorsal do sistema de circulações propunha uma área de maior volumetria destinada a usos mistos.

Estavam ainda previstas algumas áreas destinadas a cedência para equipamentos de proximidade que nunca vieram a ser ocupadas.

### 3. ENQUADRAMENTO LEGAL E REGULAMENTAR DO PLANO

Para o desenvolvimento do **Plano de Pormenor da Zona Sul do Vale da Telha** são considerados relevantes:

**A declaração da ACRRU** – Em 1996 a CMA reconhece que o Alvará n.º 1/77 caducou por falta de realização das obras de urbanização, e aprovou a área do loteamento de Vale da Telha como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística [ACRRU], pelo qual “compete à Câmara Municipal de Aljezur e à administração central, através da Comissão de Coordenação da Região do Algarve e do Instituto de Conservação da Natureza, promover as acções e o processo de recuperação e reconversão urbanística.”

**O processo de revisão do POPNSACV** – Procedimento iniciado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/2001, de 28 de Dezembro, visando, nomeadamente:

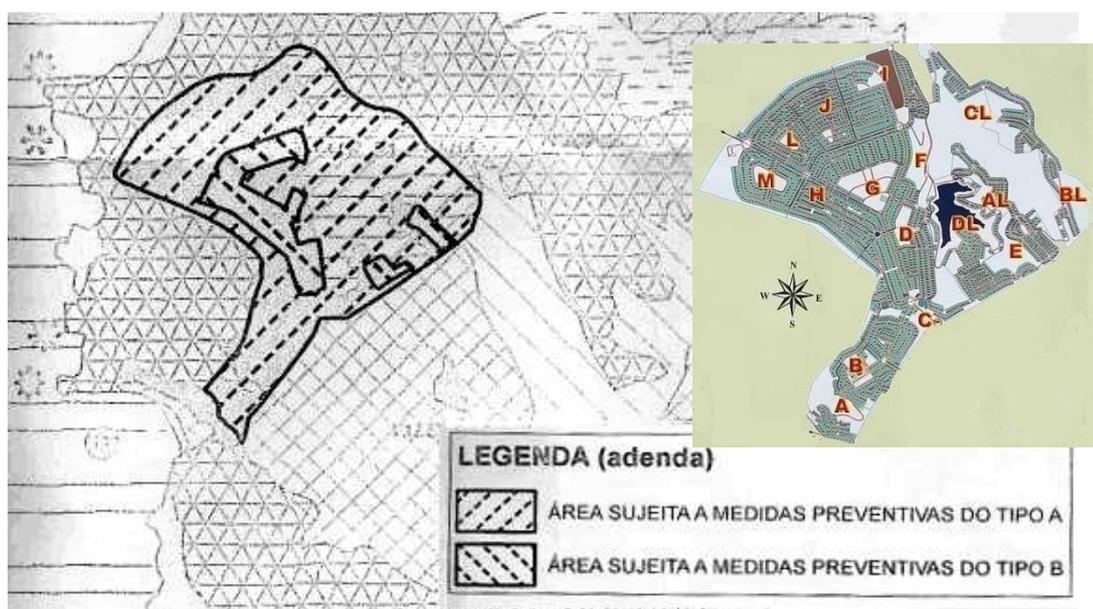
- > “Estabelecer propostas de ocupação do solo que promovam a protecção e valorização dos valores naturais e, simultaneamente, o desenvolvimento das actividades humanas conducentes a um desenvolvimento sustentável e à melhoria da qualidade de vida das populações, tendo em conta os instrumentos de gestão territorial convergentes na área do Parque Natural”,

- > “Detectar e corrigir eventuais deficiências e lacunas do actual Plano de Ordenamento, quer a nível de regulamento, quer a nível de zonamento, tendo sempre por objectivo a defesa dos valores em causa”

**O estabelecimento de Medidas Preventivas** – Decretadas por via da Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2008, de 4 de Fevereiro, por um período de vigência de 2 anos;

As medidas preventivas tipo A e Tipo B, no caso concreto de Vale da Telha, vieram distinguir duas zonas de intervenção:

- > Tipo A – onde não são autorizadas quaisquer obras (Sectores: A, B, C, I, J, L, M, BL, CL e DL);
- > Tipo B – onde só são autorizadas obras que forem sujeitas a parecer prévio e autorização do ICNB (em partes dos sectores D, E, F, G e H).



Proposta de Medidas Preventivas para o Vale da Telha

**O Memorando de entendimento entre o MAOTDR/CM Aljezur** – Celebrado a 28 de Março de 2008, estabelece as linhas de actuação no que respeita à articulação entre a revisão do POPNSACV e a estratégia de ordenamento do município.

Nos termos deste Memorando e no que respeita à área de Vale da Telha, ficou estabelecido que:

- > O município deverá proceder à elaboração de um Plano de Urbanização ou de Pormenor que promova a requalificação urbanística e ambiental da área abrangida, adoptando densidades construtivas compatíveis com aquela requalificação;

- > Ambas as partes devem definir, com a maior brevidade possível e em protocolo adequado, a programação temporal e as formas de articulação e coordenação da actuação das várias entidades envolvidas na formação do Plano acima referido;
- > O MAOTDR se compromete a atribuir tratamento prioritário ao acompanhamento desse Plano;
- > O MAOTDR se compromete a efectuar todas as diligências necessárias no sentido de concluir o processo de autorização da construção da ETAR de Vale da Telha, visando iniciar a sua construção tão breve quanto possível;
- > Será estudada a possibilidade de consagrar no âmbito do POPNSACV uma zona de intervenção de carácter exclusivamente turístico nos sectores designados por AL, BL, CL e DL desta área.

No âmbito da revisão do POPNSACV, o MAOTDR ficou de ponderar a revogação parcial das Medidas Preventivas e considerar a possibilidade de serem mantidos os índices urbanísticos previstos no alvará de loteamento e regulamentos municipais aplicáveis.

Estando em perspectiva o lançamento de um conjunto de acções no PNSACV integradas no programa Polis Litoral, a questão da requalificação do Vale da Telha, integrada na valorização e vivência do Parque, reveste-se de uma acrescida oportunidade.

#### **Enquadramento Legal do Plano de caracter geral:**

- > Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 58/2000, de 29 de Dezembro, Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro - RJIGT- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- > Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro - Fixa os demais elementos que devem acompanhar os planos municipais de ordenamento do território;
- > Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio - Estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar nos instrumentos de gestão territorial;
- > Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio - Fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes
- > Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio - Estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional

- > Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAP), de aplicação subsidiária ao RJIGT.
- > Decreto-Lei nº 166/2008, de 22 de Agosto – Aprova o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional – REN

#### **Enquadramento Legal do do Vale da Telha em especial:**

- > Resolução de Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de Agosto – Aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTALG);
- > Resolução do Conselho de Ministros nº 142/95, de 21 de Novembro – Aprova o Plano Director Municipal de Aljezur – alterada pelo Alteração nº 161/2004, de 11 de Junho;
- > Decreto nº 34/97, de 17 de Julho – Declara a área do Vale da Telha como área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística;
- > Resolução do Conselho de Ministros nº 16/2008, de 4 de Fevereiro – Sujeitou a medidas preventivas, entre outras, a área denominada Vale da Telha, por um período de dois anos;
- > RCM nº 162/1996, de 19 de Setembro - Aprova a delimitação da Reserva Ecológica Nacional do concelho de Aljezur;
- > Decreto Regulamentar nº 9/99, de 15 de Junho - Aprova o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, altera o Decreto Regulamentar nº 33/95, de 11 de Dezembro (que aprovou o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina);
- > Resolução do Conselho de Ministros nº 142/97, de 28 de Agosto: cria o Sítio “Costa Sudoeste” (proposto para Sítio de Interesse Comunitário - SIC - rede Natura 2000);
- > Decreto-Lei nº 384-B/99, de 22 de Julho - Cria a Zona de Protecção Especial para Aves Selvagens “Costa Sudoeste” (esta ZPE integra directamente a rede Natura 2000)
- > Resolução do Conselho de Ministros nº 152/1998, de 30 de Dezembro - Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines Burgau;
- > Resolução do Conselho de Ministros 162/96, de 29 de Agosto - aprova a delimitação da REN do concelho de Aljezur, com as áreas a integrar e a excluir.

#### **Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área de intervenção:**

- > Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV);
- > Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines Burgau (POOC-SB);

- > Plano Regional de Ordenamento do Território Algarve (PROTALG);
- > Plano sectorial da Rede Natura 2000
- > Plano Director Municipal de Aljezur (PDM-Aljezur)

#### **Inventariação das condicionantes legais que impendem sobre a área de intervenção do Plano**

- > Domínio Público Hídrico;
- > Reserva Ecológica Nacional;

#### **4. DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

O Plano de Pormenor é constituído por:

- > Regulamento;
- > Planta de implantação à escala 1:2000;
- > Planta de condicionantes à escala 1:2000.

O Plano de Pormenor deve ainda ser acompanhado pelos seguintes documentos:

- > Planta de enquadramento, contendo a localização o plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- > Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- > 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 da Câmara Municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- > Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento ou zonamento e de condicionantes dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção do plano;
- > Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos, nomeadamente;
  - o Planta de localização à escala 1:25000;

- Planta de enquadramento à escala 1:5000;
  - Planta da situação existente à escala 1:2000 – levantamento topográfico;
  - Extractos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes do POPNSACV e do PDM-Aljezur;
  - Extracto actualizado das plantas de ordenamento e de condicionantes PDM-Aljezur caso o modelo de ordenamento proposto pelo Plano de Pormenor implique a sua alteração e/ou das condicionantes legais bem como plantas actualizadas do PDM-Aljezur para efeitos de registo na DGOTDU;
  - Planta de Síntese ou de Apresentação à escala 1:2000
  - Planta de caracterização acústica (mapa de ruído) à escala 1:2000;
  - Planta de modelação do terreno à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado das infra-estruturas rodoviárias à escala 1:2000;
  - Perfis longitudinais dos arruamentos à escala 1:2000 e 1:200;
  - Perfis transversais dos arruamentos à escala 1:200;
  - Alçados e cortes de conjunto à escala 1:1000;
  - Planta com o traçado da rede de distribuição de água, S.I. e rega à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de drenagem de águas residuais à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de drenagem de águas pluviais à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de distribuição de energia eléctrica à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de distribuição de gás à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de telecomunicações à escala 1:2000;
  - Planta com o traçado da rede de iluminação pública e semaforização à escala 1:2000;
  - Planta de compatibilização das redes de infraestruturas do subsolo à escala 1:2000
  - Planta dos espaços exteriores de utilização pública à escala 1:2000;
  - Planta dos espaços verdes de utilização pública à escala 1:2000;
  - Planta de execução com as unidades de execução à escala 1:2000;
- > Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação
- > Relatório que fundamente as soluções adoptadas, contendo a caracterização da área do PP e a descrição da solução urbanística nas suas diversas vertentes. O Relatório deverá ainda explicitar a adequabilidade do modelo de ordenamento proposto no plano com o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e

Costa Vicentina e com o Plano Director Municipal de Aljezur e mencionar expressamente as disposições deste que se pretendem alterar ou revogar;

- > Programa de execução e plano de financiamento;
- > Relatório Ambiental Estratégico

## **5. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

Após a deliberação municipal que determina a elaboração deste Plano de Pormenor, de acordo com o enquadramento legal e com as especificidades da área de intervenção do Plano, propõe-se o seguinte faseamento:

### **1ª Fase – Trabalhos preparatórios – 45 dias (procedimentos administrativos)**

- > Reunião com a CCDR-Algarve para definir as entidades representativas de interesses públicos [ERIP] (nos termos do RJIGP) que devem acompanhar o Plano;
- > Ponderação e fundamentação por parte da CM-Aljezur e do ICNB da qualificação da Avaliação Ambiental estratégica [AAE], definição de âmbito e determinação do quadro de Factores Críticos de Decisão [FCD];
- > Consulta à CCDR-Algarve e às entidades com responsabilidades ambientais específicas [ERAE] para validação do Relatório de Factores Críticos de Decisão no âmbito da AAE;
- > Deliberação da Câmara Municipal e publicação no Diário da República (II série) e na página de Internet da CM-Aljezur;
- > Divulgação pública e recolha de sugestões e informação dos interessados;

### **2ª Fase - elaboração de proposta preliminar – 120 dias**

- > Elaboração dos Estudos de caracterização para fundamentação da Proposta do Plano e da Avaliação Ambiental Estratégica;
- > Elaboração da proposta preliminar do Plano;
- > Elaboração do Relatório Ambiental Preliminar;
- > Conferência de serviços para validação da proposta;
- > Realização de um Fórum para divulgação da proposta e recolha de contributos dos interessados.

### **3ª Fase Proposta do Plano – 60 dias**

- > Elaboração da Proposta do Plano;

- >Elaboração do Relatório Ambiental Final;
- >Apresentação do Plano à CCDR-Algarve e às ERIP e ERAE em conferência de serviços;
- >Emissão dos pareceres das entidades e emissão de acta pela CCDR-Algarve;
- >Publicação pela CM-Aljezur do Aviso sobre o período de discussão pública.

#### **4ª Fase – Discussão pública – 45 dias**

- >Realização do Fórum participado para apresentação do Plano;
- >Discussão pública;
- >Recolha, apreciação e divulgação dos contributos do Fórum e Inquérito Público.

#### **5ª Fase – Elaboração da Versão final do Plano – 60 dias**

- >Elaboração da versão final;
- >Elaboração da Declaração Ambiental;
- >Envio para aprovação da Assembleia Municipal;
- >Envio para a APA da e para DGOTDU do Relatório Ambiental estratégico e da versão final do plana para depósito

## **6. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

A equipa técnica encarregada de elaborar o Plano de Pormenor deve ser uma equipa técnica multidisciplinar integrando, no mínimo, técnicos com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos, das seguintes especialidades:

- >Arquitectura
- >Urbanismo
- >Engenharia Civil - Infraestruturas
- >Arquitectura Paisagista
- >Engenharia do Ambiente
- >Direito do Urbanismo

A equipa técnica deve ainda integrar, pelo menos, técnicos das seguintes especialidades:

- >Economia

- > Sócio economia
- > Transportes
- > Geografia
- > Engenharia do Ambiente
- > Geologia
- > Comunica o
- > Biologia

A equipa multidisciplinar deverá indicar, de entre os seus membros, um coordenador técnico com experiência na área do ordenamento.

## **7. OPORTUNIDADE DE ELABORA O DO PLANO E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGIA DE INTERVEN O COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Com a Resolu o do Conselho de Ministros n.  173/2001, de 28 de Dezembro, iniciou-se o processo de revisão do Plano Especial de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, com o objectivo de assegurar o zonamento do território abrangido pelo Parque e a sua respectiva gestão, de forma a atingir a concretiza o dos objectivos específicos que presidiram   sua cria o, face aos valores naturais, paisagísticos e arquitectónicos existentes e   entrada em vigor de novos instrumentos legais de salvaguarda destes valores.

O Vale da Telha v  agora, no contexto da revisão do POPNSACV, uma oportunidade para pôr cobro   situa o de indefini o que tem dado cobertura ao processo de edifica o, adquirindo através da elabora o de Instrumentos de Gestão do Território [IGT] uma ferramenta que possibilite a necessária concerta o de interesses entre a administra o do Parque, a administra o local e os representantes dos diferentes interesses em jogo.

Contribuiu ainda para o avanço de forma célere dos IGTs, a recente Resolu o do Conselho de Ministros n.  19/2008, de 4 de Fevereiro, que sujeitou a medidas preventivas, entre outras, a área denominada Vale da Telha, por um período de dois anos, obrigando   estabiliza o de um modelo de ordenamento que permita corrigir, de modo sustentável, o processo de ocupa o urbana iniciado com o loteamento do Vale da Telha.

Finalmente, o Memorando de entendimento entre o MAOTDR/CM Aljezur, celebrado a 28 de Março de 2008, ao estabelecer as linhas de actua o no que respeita   articula o entre a revisão do POPNSACV e a estratégia de ordenamento do Município deixa clara a inten o

da Administração Central em avançar com os IGTs para o Vale da Telha que consagrem o referido modelo de ocupação.

A figura de Plano de Pormenor surge como a mais adequada, no âmbito dos diferentes IGT, conforme estabelecido no “Relatório de Enquadramento / Visão Estratégica” para o Vale da Telha, aprovado por unanimidade em reunião de Câmara em 09/06/2009, que estabelece os princípios de intervenção com o objectivo de estabelecer uma visão integrada, capaz de enquadrar as intervenções de recuperação urbana e ambiental, a ponderação das suas interacções e a necessária harmonização dentro de uma hierarquia de interesses.

Configura-se, nestes pressupostos, o fundamento do **Plano de Pormenor da Zona Sul**, entendido como uma das intervenções prioritárias a levar a cabo para o ordenamento sustentável deste território.

## **8. DEFINIÇÃO DA BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

Com base no documento “Relatório de Enquadramento / Visão Estratégica”, que estabelece o quadro de orientações e os pressupostos para que a operação de requalificação urbana e ambiental do Vale da Telha, pretende-se que o modelo urbano subjacente ao Plano de Pormenor vá no sentido da construção de um núcleo urbano qualificado, inserido no território natural adjacente, numa lógica de “espaço uno e integrado”, globalmente competitivo e socialmente coeso.

Importa assim entender o enquadramento do Vale da Telha no contexto regional, tanto ao nível do litoral da Costa Vicentina como no papel que desempenha no âmbito do município de Aljezur, onde importa considerar os efeitos induzidos pelo conjunto Vale da Telha, Monte Clérigo e Espartal.

Nesta abordagem da situação envolvente importa ainda considerar a inventariação dos espaços naturais vocacionados para lazer e a sua capacidade de carga, de forma a serem identificados e quantificados os impactes que uma intensificação de procura vai implicar no meio natural circundante.

Deverá merecer ainda especial atenção a questão do abastecimento de água, do tratamento de efluentes domésticos e pluviais e de sistemas de aproveitamento e reciclagem de águas, do tratamento de resíduos e de entulhos de demolições.

Neste panorama, o **Plano de Pormenor da Zona Sul**, é entendido como uma das peças fundamentais para a nova abordagem do Vale da Telha, no contexto dos quatro planos que irão ser desenvolvidos, competindo-lhe, no âmbito do seu programa de intervenção específico, estabelecer medidas para a correcção das seguintes situações:

- > Incorporação das orientações do POOC-SB e do POPNSACV, através da concretização das disposições preconizadas nestes IGTs precisando eventuais alterações a introduzir no PDM-Aljezur.
- > Salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos promovendo medidas ao nível da correcção da situação existente que conduzam à recuperação de sistemas de vistas, associados a uma estrutura interna de corredores verdes de enquadramento;
- > Introdução de medidas que consagrem uma delimitação eficaz de corredores de protecção e enquadramento tanto no Barranco da Palmeirinha como ao longo do Barranco do Porto;
- > Estruturação da grelha de equipamentos através da revisão da situação existente, recuperando, designadamente as áreas originalmente previstas no projecto de loteamento, devidamente enquadradas na lógica de reabilitação urbana, ambiental e paisagística;
- > Reformulação do espaço público criando um sistema articulado de áreas verdes urbanas de recreio e lazer e reavaliando a estrutura funcional da rede viária por forma a satisfazer as necessidades decorrentes da ocupação implementando, simultâneamente, uma rede de acesso local que potencie os modos suaves e a deslocação pedonal;
- > Concretização dum modelo de ocupação urbana, planeado a partir da situação existente, conciliando os valores paisagísticos e promovendo a consolidação de um pólo urbano associado ao eixo central, que permita uma diversificação de usos e tipologias;
- > Estabelecimento de um mecanismo de compensação dos proprietários que vise uma maior libertação de espaço público;
- > Enquadramento das áreas da REN, definindo uma estrutura ecológica coerente para harmonização dos sistemas ambiental, sócio-cultural e económico, face aos usos propostos.\