



Comissão de Coordenação
e Desenvolvimento Regional do Algarve

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de
Albufeira
Rua do Município
8200-863 Albufeira

Sua Referência
9920

Sua Comunicação

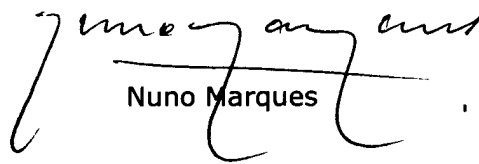
Nossa referência
Procº nº 25.28.00031.2015
REN-08.01/5-15
Entrada nº E04876-201710
Ofício nº S04427-201710-ORD

ASSUNTO: ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO CONCELHO DE ALBUFEIRA.

Relativamente ao assunto acima referido, junto se envia cópia do parecer destes Serviços, conforme informação n.º I02638-201710-INF-ORD, de 2017-10-13, pronúncias dos Srs. DSOT e DOTCNVP e respetivo despacho.

Com os melhores cumprimentos.

O Vice-Presidente¹



Nuno Marques

Anexos: cópia da Inf. Nº I02638-201710-INF-ORD.
CBM

¹ No uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 8 de Agosto de 2016, publicado no Diário da República, II Série, N.º 190, de 3 de Outubro de 2016, sob a referência *Despacho (extrato) n.º 11734/2016*.



Informação Nº I02638-201710-INF-ORD

Proc. Nº 25.28.00031.2015

Data: 13/10/2017

ASSUNTO: Alteração simplificada da Reserva Ecológica Nacional do Concelho de Albufeira.

Despacho: INDEFERIR-SE O REQUERIDO, NOS TERMOS E COM OS FUNDAMENTOS DOS PARECERES DOS SRS. DSOT E COOTCNVP, DE 19.10.2017 E 18.10.2017, RESPECTIVAMENTE, QUE RECAIRAM SOBRE A INFORMAÇÃO EM REFERÊNCIA, OS QUAIS DEVEM SER INTEGRALMENTE TRANSMITIDOS À AUTARQUIA REQUERENTE.

DE-SE CONHECIMENTO À DVC PARA O EXERCÍCIO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES FISCALIZADORAS RELATIVAMENTE À OPERAÇÃO URBANÍSTICA PRETENDIDA REGULADA POR INTERMÉDIO DO PROCEDIMENTO EM ASSUNTO.

cjc: ana? Em mira Noves. J. Marques

Parecer:

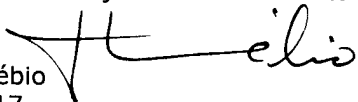
Julio Marques
Vice-Presidente da CCDR Algarve

Concordo com os fundamentos invocados na presente informação e no parecer supra, pelo que, tendo sido garantida a audiência dos interessados, na sequência da nossa comunicação da intensão de indeferir a pretensão em apreço, conforme n/ofício S03071-201606-ORD, de 28/06/2016, e fundamentação invocada nas diversas informações e pareceres já emitidos e mencionado no referido ofício, apreciados que foram os elementos e esclarecimentos, entretanto, apresentados pela Câmara Municipal de Albufeira, enquanto Entidade requerente, propõe-se que tal decisão passe a definitiva e seja transmitida àquela Autarquia, para os devidos efeitos.

À consideração Superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

Jorge Eusébio
19/10/2017



Concordo com o entendimento exposto na presente informação que a proposta apresentada pela Câmara Municipal de Albufeira não dá provimento ao disposto no n.º 10 do art.º 16.º-A do Regime da REN para a aprovação do procedimento de alteração simplificada da REN em referência - porquanto não foi comprovado o cumprimento do Regulamento do PDM de Albufeira.

Os antecedentes processuais deste assunto remontam a maio de 2015 e após várias tomadas de posição da CCDR - com sucessivas solicitações destes Serviços para a clarificação dos aspetos considerados necessários para a conclusão do procedimento - constata-se, em síntese, que a matéria pendente de resolução determina a necessidade de alteração do instrumento de gestão territorial aplicável.

Na eventualidade de a câmara municipal vir a promover a alteração do PDM com vista à alteração da delimitação da REN municipal, importa considerar previamente que não estarão em causa as funções exercidas pela tipologia da REN identificada na carta da REN municipal (Zonas Ameaçadas pelas Cheias), em função do parecer favorável emitido pela ARH Algarve (of.º S017545-201603-ARHALG, de 18-03-2016) em matéria de gestão do risco associado a cheias e inundações locais.

À Consideração Superior

18/10/2017

Henrique J. Cabeleira
(CDOTCNVP)



I02638-201710-INF-ORD - 1/4



REPÚBLICA
PORTUGUESA

PLANEAMENTO
E INFRAESTRUTURAS

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2, 8000-164 Faro • Portugal
Tel: +351 289 895 200 • Fax: +351 289 895 299
E-mail: geral@ccdr-alg.pt • www.ccdr-alg.pt

INFORMAÇÃO

Em cumprimento do despacho do Sr. DSOT de 28/09/2017, exarado na informação n.º I02474-201709-INF-ORD, cumpre informar o seguinte:

O presente processo refere-se a um pedido de alteração simplificada da delimitação municipal da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho de Albufeira¹, mais concretamente numa área localizada no sítio dos Salgados, freguesia da Guia. A tipologia da REN na área em causa é “zonas ameaçadas pelas cheias”.

O pedido de alteração foi efetuado pela Câmara Municipal de Albufeira (CMA) junto desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR Alg) ao abrigo e nos termos do disposto no artigo 16.º-A do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional² (RJREN).

Dos antecedentes do processo verifica-se que o mesmo já foi objeto de diversas informações sendo que, no entendimento desta CCDR Alg, não se encontra ainda demonstrado, por parte da CMA, o cumprimento do disposto no n.º 10 do artigo 16.º-A do RJREN, que refere o seguinte: *“[o] disposto no presente artigo pressupõe necessariamente o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial e nos demais regimes jurídicos de licenciamento.”*

Em resposta ao solicitado pela CCDR Alg através do ofício n.º S03438-201708-ORD, de 08/08/2017, a CMA enviou o seu of.º n.º S-CMA/2017/9920 que remete a informação técnica de 28/08/2017 a qual pretende dar resposta quanto ao cumprimento da pretensão com o disposto no Plano Diretor Municipal de Albufeira³ (PDM).

De acordo com a fundamentação constante na informação da CMA de 28/08/2017, em síntese, é sustentado que a área objeto do pedido de alteração da delimitação da REN municipal, *“... designada “área com restrições urbanísticas (REN)” e incluída no alvará de loteamento, é considerada no âmbito do PDM como “espaço urbano”, [e] uma vez retirada a restrição decorrente da zona imperativa – REN, poderão ser corrigidos os projetos e loteamentos em conformidade com o PDM.”*

Analisada a fundamentação apresentada na referida informação da CMA constata-se o seguinte:

O alvará de loteamento n.º 27/87, emitido em 04/12/1987, foi objeto de aditamento (1.º) em 08/01/2004 na sequência de uma alteração.

¹ Aprovada pela RCM n.º 82/1996, de 5 de junho.

² Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, com a alteração introduzida no artº 20º pelo Decreto-Lei nº 96/2013, de 19 de julho.

³ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, com as diversas alterações introduzidas e republicado através do Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

Na memória descritiva (página 10) deste pedido de alteração, cujo parecer foi solicitado pela CMA à então Direção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território do Algarve em 06/12/2002, e no que diz respeito ao assunto agora em análise, é referido que *“[e]sta alteração tem igualmente em consideração as exigências de proteção ambiental, o respeito pela reserva ecológica e pela orla costeira e uma melhor adequação dos espaços urbanizáveis ao meio natural envolvente, melhorando significativamente as condições relativas às zonas verdes de enquadramento.”*

Acresce ainda referir que no aditamento ao alvará de loteamento n.º 27/87, a área total do terreno é de 79.505m² e a área urbanizável 73.802m², sendo que a legenda da planta que acompanha o referido aditamento menciona que a “área total urbanizável = área objeto da operação de loteamento”. Nesta mesma planta podemos ainda constatar que a área denominada “área com restrições urbanísticas (REN)” se mostra excluída da “área objeto da operação de loteamento”, ou seja, esta área deixou de pertencer do alvará de loteamento. Terá assim ficado, a partir do aditamento em causa, como uma área sobrando do terreno inicial e, como tal, fora do alvará de loteamento, (cf. parte escrita e planta, ambas do aditamento ao alvará de loteamento n.º 27/87).

Salvo melhor opinião, a partir do momento em que esta alteração se consumou com a emissão do aditamento de 08/01/2004, o terreno em causa ficou definitivamente com um estatuto jurídico diferente do que tinha até aquela altura e se eventuais disparidades pudessem existir quanto à classificação do solo, como é alegado na informação da CMA, as mesmas ficaram clarificadas. A alteração em causa assumiu assim a delimitação da REN municipal e, conseqüentemente, a classificação do solo definida no PDMA.

Por outro lado, existe uma parte da área objeto do pedido de alteração simplificada da REN municipal (localizada a nascente) que, de acordo com os elementos disponíveis, não pertence ao referido alvará de loteamento n.º 27/87 nem a nenhum outro alvará de loteamento pelo que a argumentação defendida pela CMA não lhe poderá também ser aplicada. Esta outra área de terreno, de acordo com o PDMA, integra-se em “zona de proteção de recursos naturais”. De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 22.º do RPDMA “[o] regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente Regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.”

Pelo que, a totalidade da área objeto do pedido de alteração simplificada da REN localiza-se em “zona de proteção de recursos naturais” conforme previsto no PDMA e não em “espaço urbano” como a CMA pretendia demonstrar na sua informação.

E, mesmo que a REN fosse excluída, o PDMA determinou, que mesmo nas áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é a inerente à da classe de espaço sobre que recaem. Assim, o regime de uso do solo destas “zona[s] de proteção de recursos naturais” encontra-se sujeito às regras constantes no Anexo IV (edificação em espaço rural) do RPDMA, o qual dispõe no seu artigo 1.º, número 1, o princípio da proibição da edificação em solo rural, com as exceções previstas no seu n.º 2. E das exceções previstas no referido



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Anexo, salvo melhor opinião, não consta a possibilidade de realização de obras de construção de piscinas.

Face às razões acima expressas considera-se que o pedido de alteração simplificada da REN municipal ao abrigo do artigo 16.º-A do RJREN, não cumpre o disposto no seu n.º 10 uma vez que não se mostra preenchido o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes no PDMA.

Caso a CMA pretenda dar continuidade ao processo e tendo presente que a Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve se manifestou favoravelmente à exclusão da REN da área em causa, através seu ofício n.º S017545-201603-ARHALG.DRHI-28-03-2016, entende-se que a mesma terá que proceder à alteração do PDMA, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial⁴ e, simultaneamente, seguir o disposto no artigo 16.º do RJREN.

Dado que as edificações pretendidas regularizar com este pedido de alteração simplificada da REN municipal se mostram executadas e se localizam em áreas integradas em REN e desconhecendo-se se as mesmas já foram objeto de ação de fiscalização, submete-se à consideração superior a eventual realização da mesma e instauração do respetivo processo de contraordenação.

O técnico superior

José Pacheco

⁴ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.