

Informação Nº I02884-202210-INF-ORD

Proc. Nº 450.10.201.00001.1974

Data: 24/10/2022

ASSUNTO: Comunicação Prévia – Alteração ao Alvará de Loteamento
Local: Sítio – Mata Porcas, Freguesia – Luz, Concelho – Lagos
Requerente: Celestino Vermelho Rodrigues
Ref. CCDR: L-08.07.03/38-79 Entrada: E07405-202210, de 14/10/2022

Despacho:

1. A pretensão em apreço encontra-se isenta de controlo prévio, no âmbito do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN - Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual), nos termos e com os fundamentos da informação em referência e pareceres dos Srs. DSOT e CDOTCNVP, que recaíram sobre a mesma e que devem ser integralmente transmitidos, sem prejuízo do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial vigentes, incidentes na localização em análise, bem como, nos regimes jurídicos de licenciamento específicos, a verificar pelas entidades competentes nos termos legalmente previstos (cf. disposto no artigo 2.º, n.º 1, da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro).
2. Dê-se conhecimento ao Sr. CDVC para efeitos do exercício das suas atribuições fiscalizadoras.
3. Dê-se conhecimento aos Srs. DSOT, CDOTCNVP e técnica superior signatária da informação em referência, bem como à respetiva Câmara Municipal.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, nº 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) nº 12536/2020.



José Pacheco
25-10-2022

Parecer:

Concordo

Atendendo aos fundamentos invocados na presente informação e no parecer infra, emitidos na sequência da solicitação ora em apreço, face aos elementos técnicos apresentados, bem como aos demais dados que integram o nosso processo administrativo, designadamente os patenteados através do requerimento SIRJUE LGS2022/00049, de 11/07/2022, principalmente os esclarecimentos da Câmara Municipal (CM) de Lagos que assegura a validade alvará de loteamento em causa, nesse pressuposto, conclui-se o seguinte:

- i- não sendo prevista a alteração dos polígonos de implantação das construções já consideradas no referido alvará, na área abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (REN), não há lugar à aplicação do regime jurídico da REN, conforme é disposto no respetivo artigo 40.º;
- ii- quanto aos demais acertos, nomeadamente dos limites dos lotes abrangidos por esta restrição de utilidade pública, tratando-se de usos e ações compatíveis com os objetivos do citado regime jurídico, enquadráveis no n.º 1 do artigo 26.º do mesmo, não se encontram sujeitas a controlo prévio destes serviços.

Esta pronúncia não prejudica o exercício de fiscalização sucessiva, nem a necessidade de cumprimento das

I02884-202210-INF-ORD - 1/5

demais normas legais e regulamentares aplicáveis à pretensão, bem como noutros regimes jurídicos de licenciamento específicos e, ainda, no normativo relativo aos procedimentos administrativos, a verificar pelas entidades competentes nos termos legalmente previstos, relevando-se necessidade de garantir a validade do alvará de loteamento em causa, matéria que compete à CM salvaguardar.

Mais se propõe que esta informação e a decisão que for tomada sejam comunicadas à requerente, com conhecimento à respetiva Câmara Municipal, Chefe de Divisão de Vigilância e Controlo, Chefe da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem, Técnica Superior que emitiu esta informação e Secretariado, para os devidos efeitos.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
25-10-2022

Concordo.

Conforme a análise feita nos pontos 5.2 a 5.4 desta informação, conclui-se que a proposta de alteração de loteamento agora apresentada à CCDR compreende – na parte abrangida pela REN – a redefinição de limites de lotes e respetivas áreas, não se verificando alteração dos polígonos de implantação na planta do alvará declarado em vigor pela CM Lagos.

Por sua vez, não são previstas alterações na via de acesso a sul, igualmente abrangida pela mesma restrição de utilidade pública,

Considera-se que no caso presente se conjugam as disposições dos artigos 40.º do regime jurídico da REN/RJREN (ações já licenciadas à data da entrada em vigor da carta da REN municipal) e 26.º (condições a impor em operações de loteamento), entendendo-se que a redefinição de limites de lotes em operações de loteamento em vigor não infringe o disposto nas condições aí impostas.

Propõe-se que a decisão a comunicar ao requerente seja que a alteração requerida não está sujeita a controlo prévio desta CCDR, sem prejuízo do exercício de competência destes Serviços em matéria de controlo sucessivo e da necessidade de cumprimento dos demais regimes e disposições regulamentares que sejam aplicáveis à área do projeto.

À consideração superior

24/10/2022
Henrique Cabeleira
(Chefe de Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem)



INFORMAÇÃO

1. PRETENSÃO

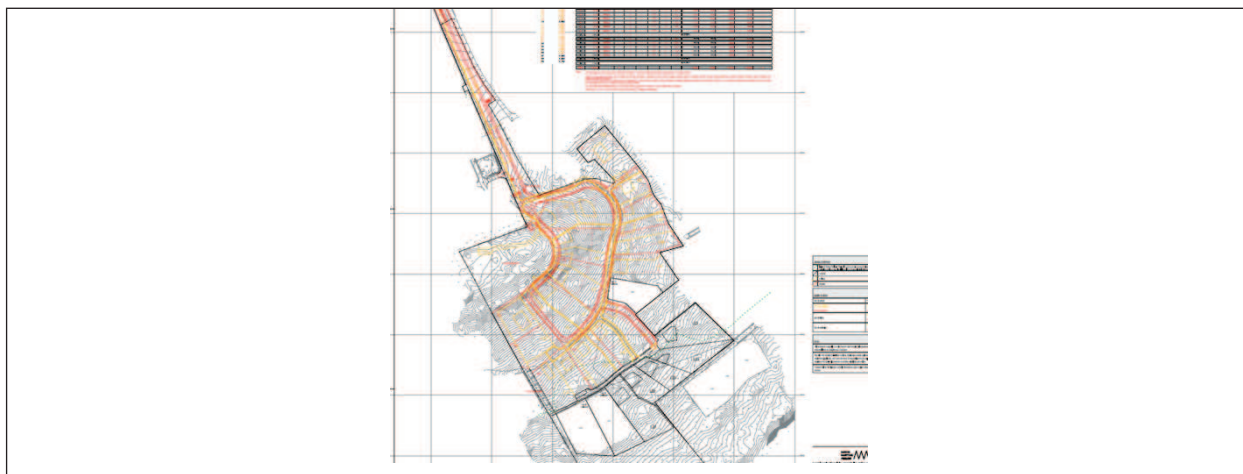
A pretensão identificada em epígrafe tem como objeto a alteração da operação de loteamento titulado por Alvará n.º 01/1974, com 29 lotes, consistindo a proposta na redução para 22 lotes, destinados a habitação unifamiliar com dois pisos, com uma área total de lotes de 110.880,00m² e uma área total de construção de 7.602,66m², num terreno com a superfície total de 146.400,00m².

Esta pretensão tem antecedentes recentes nestes serviços, conforme consta do respetivo processo administrativo, sendo que a reapreciação agora solicitada decorre da apreciação desfavorável efetuada através das nossas informações I00807-202203-INF-ORD, de 11/03/2022 (na sequência do requerimento SIRJUE LGS2022/00017, de 04/03/2022) e I01128-202204-INF-ORD, de 08/04/2022 (na sequência do requerimento E02835-202204-ORD, de 06/04/2022), bem como dos elementos posteriormente facultados pelo requerimento SIRJUE LGS2022/00049, de 11/07/2022 (anexados à entrada E05564-202208-ORD, de 02/08/2022) e dos esclarecimentos prestados em reunião realizada a 21/04/2022.

De acordo com a memória descritiva apresentada, para além da redução do número de lotes, são propostas alterações nas vias, com o seu alargamento, aumento do número de lugares de estacionamento, requalificação da ecovia e ampliação dos espaços verdes, mantendo, contudo, inalterados os polígonos de implantação das edificações que incidem em áreas da Reserva Ecológica Nacional.

Efetuada a verificação dos elementos apresentados, designadamente do requerimento, memória descritiva e justificativa, bem como das plantas apresentadas, genericamente, confirma-se a correspondência entre a informação constante na descrição e nas peças desenhadas em apreço, sendo que no referido requerimento LGS2022/00017, houve lugar à cobrança da taxa REN devida.

No requerimento agora apresentado é solicitada a consideração dos elementos que integram o respetivo processo administrativo, com interesse para esta apreciação. Segue-se o extrato de peça desenhada apresentada, que traduz, genericamente, a pretensão, tendo como designação "Planta de Síntese [existente/alterado]", referência Folha n.º T1302, datada de outubro de 2022.



2. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Compete à respetiva Câmara Municipal a avaliação do cumprimento dos planos territoriais municipais (PTM) aplicáveis à pretensão, em vigor na área territorial em apreço, nomeadamente o disposto no Plano Diretor Municipal (PDM).

3. RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA, ÁREAS CLASSIFICADAS E DOMÍNIO HÍDRICO

3.1 De acordo com a carta da Reserva Ecológica Nacional (REN), em vigor no Município de Lagos¹, a pretensão insere-se parcialmente na tipologia "Arribas ou Falésias e respetivas Faixas de Proteção", nova categoria "Arribas e respetivas Faixas de Proteção", conforme consta no anexo IV do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN)², competindo à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) a apreciação desta matéria.

3.2 Mais se verifica que a pretensão:

- não é abrangida por Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que não há lugar ao parecer da Entidade Regional da RAN (ERRAN);
- não é incluída em Áreas Classificadas (Rede Natura 2000/ Área Protegida), pelo que não há lugar ao parecer do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF);
- e, não é sujeita a título de utilização do Domínio Hídrico (DH), pelo que não há lugar à respetiva emissão por parte da Agência Portuguesa do Ambiente I.P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH).

Neste contexto, não há lugar à realização de conferência procedimental, prevista no n.º 1 do artigo 24.º do RJREN.

4. REGIME JURÍDICO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (RJREN)

O RJREN, no Anexo II, identifica os "usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN", em função das tipologias em presença e a Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro (que regulamenta o RJREN), no Anexo I define as condições para a viabilização dos usos e ações considerados compatíveis, sendo que o Anexo II identifica os usos e ações que carecem de parecer obrigatório e vinculativo da APA/ARH.

5. APRECIACÃO

5.1 A tipologia em presença "Arribas e respetivas Faixas de Proteção" corresponde a uma área de REN onde são interditas as operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros e destruição do revestimento vegetal, nos termos do artigo 20.º, conforme determina o anexo II do RJREN.

5.2 Contudo, de acordo com a posição reiterada pela Câmara Municipal de Lagos, o alvará de loteamento em causa encontrar-se-á válido, aspeto que foi questionado por esta CCDR, oportunamente, o que foi esclarecido através dos elementos apresentados por aquela Autarquia, competindo-lhe, todavia, assegurar a efetiva eficácia do mesmo. Nesse pressuposto, o artigo 40.º do RJREN determina que "o disposto no capítulo III não se aplica à realização de ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da delimitação da REN nos termos do art.º 12.º.", do mesmo diploma.

5.3 Avaliada a compatibilidade das alterações agora propostas com as disposições do RJREN, verifica-se que os lotes abrangidos pela delimitação da REN em vigor, são localizados no topo sul do terreno, nomeadamente os lotes 23 a 29, sendo que os lotes 28 e

¹ Portaria n.º 24/2016, de 11 de fevereiro.

² RJREN- Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

29 já se encontravam ocupados em 1991, em data anterior à da entrada em vigor da 1.ª edição da delimitação da REN municipal de Lagos (RCM n.º 154/95, de 25/11).

Da análise das peças processuais agora remetidas, constata-se que é proposta a correção dos limites dos lotes 24, 25 e 26, sendo que os polígonos de implantação dos lotes 23 a 27 não sofrem qualquer modificação, não sendo prevista "qualquer alteração à implantação das áreas de construção dos lotes" integrados na REN.

Por sua vez, os lotes 12, 13 e 14, terão um aumento de área com a eliminação do lote 11, e apesar dos topos sul dos mesmos se inserirem em áreas da REN, não é proposta qualquer ocupação nessas áreas, nem alterações na via de acesso a sul, também implantada em REN.

5.4 Neste contexto, não sendo prevista a alteração dos polígonos de implantação das construções já consideradas na área abrangida pela REN, conclui-se que as alterações pretendidas não correspondem a ações interditas no âmbito em apreço, limitando-se a acertos nas delimitações e áreas dos lotes abrangidos por esta restrição de utilidade pública, motivo pelo qual não haverá lugar à "comunicação prévia" prevista no RJREN.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se não haver lugar a pronúncia sobre a comunicação prévia em causa, no âmbito da aplicação do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, por parte desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

Anexos: Localização sobre extrato da delimitação da REN Municipal em vigor, reproduzido a partir da Infraestrutura de Dados Espaciais do Algarve (IDEAlg), o que não dispensa a consulta dos documentos originais.

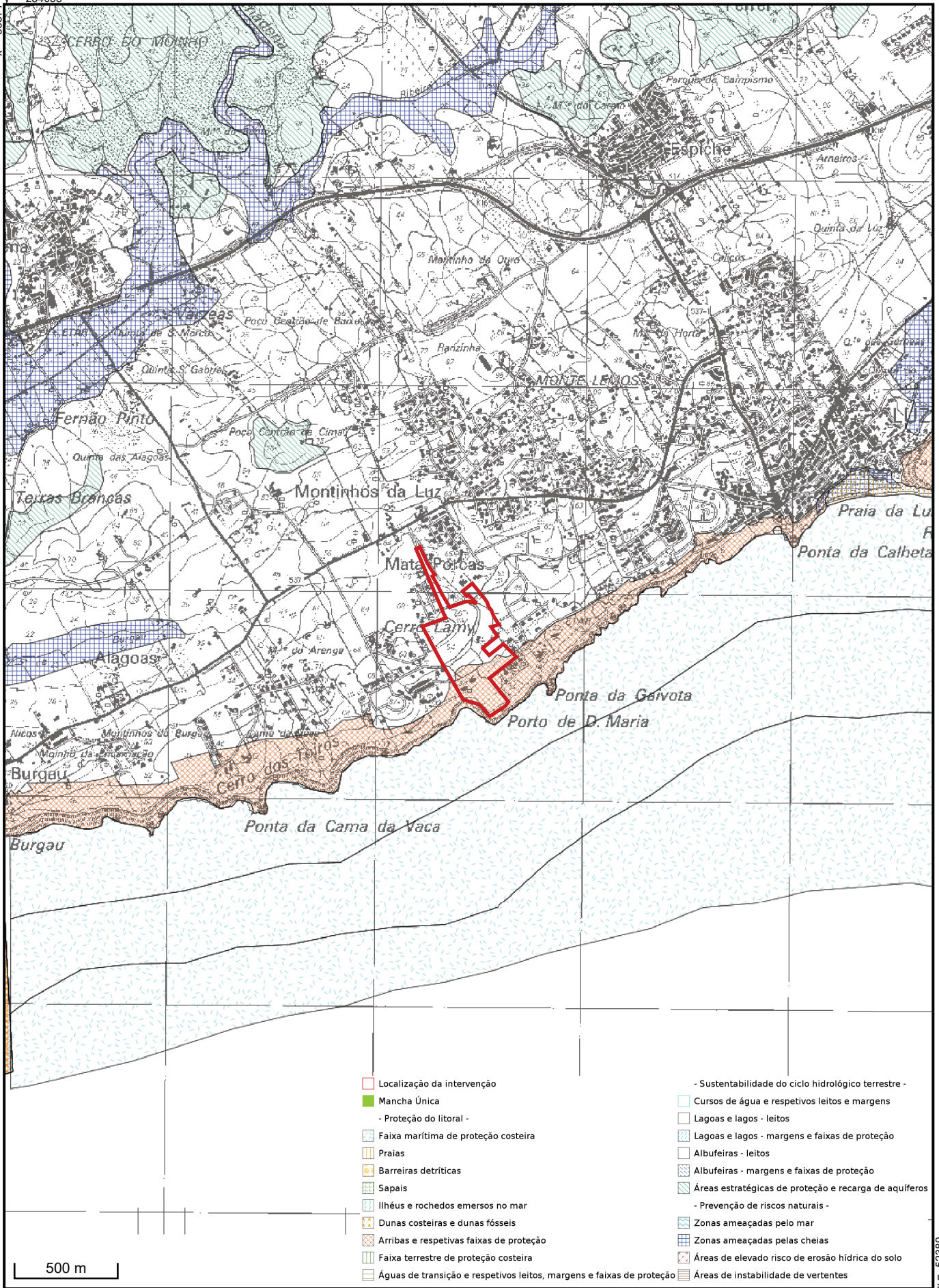
A Técnica Superior,



Maria Armada Reis

Y = -284058

X = -56871



450.10.201.00001.1974_2022_limite

500 m

- Localização da intervenção
- Mancha Única
- Proteção do litoral -
- Faixa marítima de proteção costeira
- Praias
- Barreiras detriticas
- Sapais
- Ilhéus e rochedos emersos no mar
- Dunas costeiras e dunas fósseis
- Arribas e respetivas faixas de proteção
- Faixa terrestre de proteção costeira
- Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção
- Sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre -
- Cursos de água e respetivos leitos e margens
- Lagoas e lagos - leitos
- Lagoas e lagos - margens e faixas de proteção
- Albufeiras - leitos
- Albufeiras - margens e faixas de proteção
- Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos
- Prevenção de riscos naturais -
- Zonas ameaçadas pelo mar
- Zonas ameaçadas pelas cheias
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo
- Áreas de instabilidade de vertentes

Projecção Cartográfica: Transversa de Mercator
 Elipsóide de referência: GRS80
 Unidades: Metros
 Datum Planimétrico: ETRS 1989
 Sistema de coordenadas: ETRS89 / Portugal TM06
 Origem das coordenadas: Ponto fictício
 Falso M (metros): 0
 Falso P (metros): 0



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Requerente: CELESTINO VERMELHO RODRIGUES

Base Cartográfica:
 08-04-2022
 Cartas Militares

Nº: 1838/2022

Reserva Ecológica Nacional

ESC 1:25000

NOTA: O EXTRATO DA CARTA NÃO DISPENSA A CONSULTA DOS DADOS ORIGINAIS

Direitos reservados por disposições legais em vigor