



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

1. Síntese da Ação de Inspeção/Auditoria

1.1. Âmbito e Objetivo

Esta ação, integrada no Plano de Atividades da IGAMAOT para o ano de 2018, incidiu sobre a avaliação da conformidade do Plano de Pormenor de Monte Gordo Nascente (PPMGN) e do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo (PPZEPMG) com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António (POOC VM-VRSA), aprovado pela RCM n.º 103/2005, de 27 de junho, alterado pela RCM n.º 65/2016, de 19 de outubro.

1.2. Conclusões e Recomendações

Da ação de inspeção realizada decorrem as seguintes conclusões:

Conclusões parciais	
C1	O PPZEPMG e o PPMGN foram aprovados pelas deliberações, respetivamente, de 13.11.2009 e de 30.11.2011, da Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, em desconformidade com o POOC VM-VRSA.
C2	No caso do PPZEPMG , a solução urbanística para os designados núcleos NA, NB e NE desconsiderou a concorrência do índice de utilização bruto perspetivado pelo PDM de VRSA ($\leq 0,5$), consignado na alínea a) do n.º 3 do artigo 50.º do seu regulamento, cujo valor foi acolhido pelo POOC VM-VRSA, por força do artigo 18.º do seu conteúdo normativo, por via da remissão que faz para o artigo 17.º, n.º 2, ao garantir a manutenção daquela capacidade edificatória, com fundamento no relatório que acompanha as suas opções em termos de regimes de salvaguarda e de gestão.
C3	Foi opção do POOC VM-VRSA refletir, ao nível do seu conteúdo, áreas para o processo de urbanização e de edificação distintas das dos PDM em vigor à data da sua conceção, que implicaram alterações dos perímetros urbanos delimitados por estes últimos, de que é exemplo, precisamente, o que sucedeu com o aglomerado de Monte Gordo, no qual foram projetados ambos os PP.
C4	Este alheamento permitiu conferir, só nos núcleos acima identificados, um acréscimo de área bruta de construção próximo dos 15 700 m² , com reflexos, consequentemente, na altura do edificado na frente de praia , em que, no caso dos núcleos NA e NB, se perspetivam nove pisos acima da cota de soleira .



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

C5	O que resulta da solução urbanística consignada no PPZEPMG é a desconsideração do regime de gestão urbanístico do litoral , estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de setembro, que institui critérios de fundo a observar obrigatoriamente pelos planos, pelo que o POOC VM-VRSA não pode ter deixado de ponderar as repercussões do índice de utilização instituído na referida alínea a) do n.º 3 do artigo 50.º do PDM VRSA, em ordem a salvaguardar, entre outros, que a densidade de ocupação decrescesse com a aproximação da linha de costa.
C6	Por motivos que se desconhecem, no espaço de cerca de dois meses que mediou entre a emissão de pareceres pela ARH Algarve, IP às propostas do PPZEPMG e do PPMGN , esta entidade alheou-se, no caso do primeiro, de trazer à colação aquele preceito normativo, ao contrário do que sucedeu no segundo, em que optou por destacar os critérios e princípios a observar na gestão urbanística do litoral.
C7	Subsiste ainda a dúvida sobre a eventual localização dos referidos núcleos NA, NB e NE em terrenos dominiais do Estado. Esta questão determinante, a confirmar-se, implicará, de igual feição, a nulidade dos atos praticados pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António na aprovação do PPZEPMG e, bem assim, das demais alterações que lhe sucederam, por poderem contender com o disposto no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, que fulmina com a nulidade as obras e os edifícios construídos em terrenos dominiais (cf. artigo 4.º, n.º 8).
C8	No caso do PPMGN , o município procedeu à contabilização do índice de utilização bruto , para efeitos da alínea a) do n.º 3 do artigo 50.º do regulamento do seu PDM, cujo valor foi acolhido pelo POOC VM-VRSA, por força do artigo 18.º do seu conteúdo normativo, por via da remissão que faz para o artigo 17.º, n.º 2, sem subtrair ao seu cômputo a superfície de referência do prédio destituída de vocação para o processo de urbanização e de edificação , circunstanciada aos denominados <i>espaços florestais de proteção</i> delimitados e regulamentados por este último IGT, através do seu artigo 34.º.
C9	O cálculo da capacidade edificatória da área de intervenção do PPMGN nunca poderia tomar em consideração a parcela de terreno com uma área de 27 000 m ² , integrada em solo rural, com restrições à edificabilidade, ainda que sem colocar em causa os objetivos por ele prosseguidos à luz do POOC. Circunstância que possibilitou um incremento de 13 600 m ² de área bruta de construção.
C10	Subsiste ainda a dúvida sobre a eventual sobreposição da área de intervenção do PPMGN com terrenos dominiais do Estado, questão determinante, que deve compelir o ICNF, IP a prosseguir a averiguação relativa ao cumprimento do disposto no regime jurídico do património imobiliário público nas áreas sujeitas a regime florestal total, atuando em conformidade com as conclusões que vier a alcançar.
C11	Os atos de licenciamento ou de autorização de projetos abrangidos pelo PPMGN , na área circunstanciada ao perímetro urbano, terão de ser precedidos de AIA, por se encontrarem preenchidos os requisitos convencionados nos n.os 3 a 7 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, que institui o regime jurídica da AIA (RJAIA).



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Conclusão Geral

Impõe-se suscitar a nulidade das seguintes normas:

1. Em relação ao **PPZEPMG**, respeitantes aos núcleos que designa por NA, NB e NE:
 - I. Os **artigos 10.º e 16.º**, na parte em que define as “fachadas” e “cérceas”, uma vez que a sua aplicação compromete a observância do índice de utilização bruto consignado no artigo 50.º, n.º 3, alínea a) do regulamento do PDM de VRSA, mantido pelo POOC.
 - II. Os **n.º 4 e 5 do artigo 26.º**, na parte em que fixa os correspondentes parâmetros urbanísticos, por remissão para a planta de implantação e quadros sinóticos, bem como para o “*regime definido nos perfis longitudinais*”, uma vez que a sua aplicação excede a observância do índice de utilização bruto consignado no artigo 50.º, n.º 3, alínea a) do regulamento do PDM de VRSA, mantido pelo POOC.
 - III. Os **n.º 3, 5 e 6 do artigo 27.º**, na parte em que admite o “*número máximo de camas*” e fixa os correspondentes parâmetros urbanísticos, por remissão para a planta de implantação e quadros sinóticos, bem como para o “*regime definido nos perfis longitudinais*”, uma vez que a aplicação destes preceitos excede a observância do índice de utilização bruto consignado no artigo 50.º, n.º 3, alínea a) do regulamento do PDM de VRSA, mantido pelo POOC.
 - IV. O **artigo 32.º**, na parte em que fixa a “*execução das edificações*”, uma vez que a aplicação desta disposição normativa inviabiliza a observância do índice de utilização bruto consignado no artigo 50.º, n.º 3, alínea a) do regulamento do PDM de VRSA, mantido pelo POOC.
2. Em relação ao **PPMGN**:
 - I. O **artigo 25.º**, pelo facto de a norma encerrar, ainda que por remissão, a repartição da capacidade edificatória pela área de intervenção, refletida no seu anexo I e no quadro sinótico que integra o conteúdo da planta de implantação, sem atender à superfície de referência sobre o qual o índice de construção deve ser aplicado, contrariando o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 50.º do regulamento do PDM VRSA, mantido pelo POOC.

Tendo por base as conclusões extraídas da presente ação de inspeção, decorrem as seguintes recomendações:



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António

Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Recomendações	
APA	Concluir, no prazo concedido de 60 dias após a receção do relatório final , quanto à dominialidade e titularidade dos terrenos regulados pelo PPZEPMG, tendo em vista confirmar a interferência das suas propostas edificatórias com solo afeto ao domínio privado do estado (DPE), verificando da pertinência do constante das certidões emitidas pela CRP e remetidas pela CM VRSA, o que, a ocorrer, determinará a nulidade dos atos praticados pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, sob proposta da Câmara Municipal, que pode ser invocada a todo o tempo.
	Remeter à DGT, no prazo de 60 dias após a receção do relatório final , a planta de síntese do POOC elaborada aquando da alteração operada pela RCM n.º 65/2016, de 19 de outubro, nos termos e para os efeitos previstos no RJIGT.
	Assegurar , no âmbito das atribuições e competências que lhe são confiadas ao abrigo do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 56/2012, de 12 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2016, de 26 de agosto, a avaliação da conformidade/compatibilidade dos planos territoriais que lhe sejam remetidos para o efeito .
ICNF	Participar ao Ministério Público eventuais conclusões apuradas na sequência da averiguação em curso , delas dando conhecimento à tutela e a esta Inspeção-Geral, na medida em que se perspetiva, após a devida homologação, o envio do relatório final aos serviços do Ministério Público junto do TAF de Loulé, por força da desconformidade do PPMGN com o POOC, suscitada no âmbito do presente relatório.
CM Vila Real de Santo António	Promover, no prazo de 60 dias após a receção do relatório final, a necessária alteração ao seu PDM , por forma a sanar a desconformidade que perdura desde a entrada em vigor do POOC, resultante da alteração ao perímetro urbano do aglomerado de Monte Gordo determinada por este último.
	Proceder, nos termos e para os efeitos consignados na alínea c) do n.º 1 do artigo 122.º do RJIGT, à correção do Aviso n.º 8350/2017, de 25 de julho, que publicou a segunda alteração ao PPZEPMG , de modo a sanar a incongruência existente entre a planta de implantação ali publicada e o disposto no artigo 28.º do regulamento deste plano , tal como se propõe.
	Garantir o cumprimento do artigo 22.º do RJAIA , aplicável à área circunstanciada ao perímetro urbano do PPMGN.



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Assembleia Municipal de	Declarar, no prazo de 60 dias após a receção do relatório final , a nulidade das disposições dos PP, que por ela foram aprovadas nas suas sessões extraordinárias de 13.11.2009 e 16.12.2009, e na sessão ordinária de 24.02.2017, todas referentes, respetivamente, à aprovação e à alteração do PPZEPMG, a que se adita o ato de aprovação do PPMGN realizado, em 30.11.2011, na sua sessão extraordinária, bem como a deliberação de 20.12.2012, que aprovou a sua correção material.
--------------------------------	---

1.3. Propostas

Face às conclusões alcançadas e recomendações acima enunciadas, foi proposto:

- (1) O envio, do relatório final ao Gabinete de S. Ex^ª. o **Ministro do Ambiente e Transição Energética**, tendo em vista a respetiva homologação, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 24.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da IGAMAOT, ponderando, em face do que aqui se expõe relativamente às consequências que podem advir da prescrição constante do n.º 3 do artigo 129.º do RJIGT, a conveniência e oportunidade de declarar, com carácter excecional, a suspensão do PPZEPMG e do PPMGN, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 126.º do mesmo diploma, atento o interesse nacional em crise que a execução destes planos colocará, inevitavelmente, em causa.
- (2) O envio do relatório final ao Gabinete de S. Exa. o **Ministro da Administração Interna**, tendo em vista a respetiva homologação, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 24.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da IGAMAOT e, bem assim, para que o possa reencaminhar à **Inspeção-Geral de Finanças**, tendo em consideração a missão e atribuições deste organismo no exercício da tutela sobre as autarquias locais, pelos motivos expostos no Capítulo 3.



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

**Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte
Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real
de Santo António**
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

- (3) O envio deste relatório à APA, IP, à CCDR Algarve, ao ICNF, IP, à Câmara Municipal de Vila Real de Santo António e à Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, nos termos e para os efeitos do artigo 15.º n.º 6 do Decreto-Lei n.º 276/2007, de 31 de julho, e do artigo 29.º do Regulamento do Procedimento de Inspeção da IGAMAOT.
- (4) Caso a Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António não acione a recomendação que lhe foi dirigida, promover, junto dos Serviços do Ministério Público do TAF de Loulé, a via da impugnação contenciosa dos factos geradores das nulidades identificadas no contexto desta ação de inspeção, para efeitos de propositura das competentes ações administrativas, nos termos e para os efeitos consignados no n.º 2 do artigo 9.º do CPTA.

Extrato

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

2. Quadro de Ponderação

Matriz de ponderação decorrente da audiência dos interessados – Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. (APA, IP)

Recomendações reconduzidas às alíneas do parágrafo 279 do projeto de relatório	Contraditório não apresentado	Ponderação/Resultado
<p>a. Concluir, no prazo concedido para a realização do contraditório, quanto à dominialidade e titularidade dos terrenos regulados pelo PPZEPMG, tendo em vista confirmar a interferência das suas propostas edificatórias com solo afeto ao domínio privado do estado (DPE), o que, a ocorrer, determinará a nulidade dos atos praticados pela Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, sob proposta da Câmara Municipal, que pode ser invocada a todo o tempo.</p>	<p>A APA, IP não se pronunciou sobre as recomendações.</p>	<p>Recomendação a manter, reformulando o prazo concedido, de forma a obter a informação pretendida durante a fase de acompanhamento e até ao termo do prazo constante da recomendação dirigida à AM VRSA (60 dias após a receção do relatório final, conforme parágrafo 282 do projeto de relatório).</p>
<p>b. Remeter à DGT, no prazo concedido para a realização do contraditório, a planta de síntese do POOC elaborada aquando da alteração operada pela RCM n.º 65/2016, de 19 de outubro, nos termos e para os efeitos previstos no RJIGT.</p>		<p>Recomendações a manter</p>
<p>c. Assegurar, no âmbito das atribuições e competências que lhe são confiadas ao abrigo do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 56/2012, de 12 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2016, de 26 de agosto, a avaliação da conformidade/compatibilidade dos planos territoriais que lhe sejam remetidos para o efeito.</p>		<p>Recomendações a manter</p>

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Matriz de ponderação decorrente da audiência dos interessados – Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF, IP)

Recomendação reconduzida ao parágrafo 280 do projeto de relatório	Contraditório não apresentado	Ponderação/Resultado
Competirá ao ICNF, IP, no prazo concedido para a realização do contraditório , elidir as dúvidas suscitadas sobre a adequação da solução urbanística adotada pelo PPMGN com as condições impostas pelo Decreto Lei n.º 41311 , de 08.10.1957, que cedeu à CM VRSA, a título definitivo, uma parcela com 194 000 m ² de terrenos das matas nacionais.	O ICNF, IP não se pronunciou sobre a recomendação	Recomendação a manter.

Matriz de ponderação decorrente da audiência dos interessados – Câmara Municipal de Vila Real de Santo António (CM VRSA)

Recomendações reconduzidas às alíneas do parágrafo 281 do projeto de relatório	Contraditório apresentado através do ofício de referência <i>Saida/2018/5184</i> , de 28.09.2018	Ponderação/Resultado
a. Apresentar à Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, no prazo de 30 dias após a receção do relatório final , a proposta de declaração de nulidade das normas do PPZEPMG e do PPMGN violadoras do POOC-VRSA.	A CM, apesar de não deter a competência, afirma não ir <i>"declarar a nulidade de quaisquer normas do PPZEPMG"</i> .	Perspetivando-se que também não irá apresentar à AM VRSA nenhuma proposta nesse sentido, será de eliminar a recomendação.

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Recomendações reconduzidas às alíneas do parágrafo 281 do projeto de relatório	Contraditório apresentado através do ofício de referência <i>Saída/2018/5184</i> , de 28.09.2018	Ponderação/Resultado
<p>b. Promover, no prazo de 60 dias após a receção do relatório final, a necessária alteração ao seu PDM, por forma a sanar a desconformidade que perdura desde a entrada em vigor do POOC, resultante da alteração ao perímetro urbano do aglomerado de Monte Gordo determinada por este último.</p>	<p>A CM discorda da posição assumida por esta Inspeção-Geral no que respeita aos fundamentos ou à necessidade de alterar o PDM para conformar o perímetro urbano com o definido pelo POOC.</p>	<p>Tal como decorre da ponderação efetuada no corpo desta informação, será de manter a recomendação.</p>
<p>c. Proceder, nos termos e para os efeitos consignados na alínea c) do n.º 1 do artigo 122.º do RJGT, no prazo concedido para a realização do contraditório, à correção do Aviso n.º 8350/2017, de 25 de julho, que publicou a segunda alteração ao PPZEPMG, de modo a sanar a incongruência existente entre a planta de implantação ali publicada e o disposto no artigo 28.º do regulamento deste plano.</p>	<p>A CM informa que irá proceder à correção suscitada no novo procedimento de alteração ao PPZEPMG.</p>	<p>Pese embora o compromisso assumido, não se vislumbrado a razão pela qual a CM não promove o procedimento, simples e não exigente, de correção matéria, considera-se de manter a recomendação, tendo em vista assegurar a sua concretização.</p>
<p>d. Garantir o cumprimento do artigo 22.º do RJAIA, aplicável à área circunstanciada ao perímetro urbano do PPMGN</p>	<p>A CM VRSA não se pronunciou sobre a recomendação</p>	<p>Recomendação a manter.</p>

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Matriz de ponderação decorrente da audiência dos interessados – Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António (AM VRSA)

Recomendação reconduzida ao parágrafo 282 do projeto de relatório	Contraditório não apresentado	Ponderação/Resultado
<p>Competirá à Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António declarar, no prazo de 60 dias após a receção do relatório final, a nulidade das disposições dos PP identificadas no parágrafo 272, que por ela foram aprovadas nas suas sessões extraordinárias de 13.11.2009 e 16.12.2009, e na sessão ordinária de 24.02.2017, todas referentes, respetivamente, à aprovação e à alteração do PPZEPMG, a que se adita o ato de aprovação do PPMGN realizado, em 30.11.2011, na sua sessão extraordinária, bem como a deliberação de 20.12.2012, que aprovou a sua correção material.</p>	<p>A Assembleia Municipal não se pronunciou em sede de contraditório.</p>	<p>Desconhecendo-se se a AM VRSA irá declarar a nulidade das normas do PPZEPMG mesmo que a CM VRSA não lhe apresente proposta de deliberação nesse sentido, propõe-se manter a recomendação até ao termo do prazo nela indicado, findo o qual, caso o órgão deliberativo municipal não declare a invalidade dos atos por si praticados, se deverá promover, junto dos Serviços do Ministério Público do TAF de Loulé, a via da impugnação contenciosa dos factos geradores das nulidades identificadas no contexto da ação de inspeção, para efeitos de propositura das competentes ações administrativas, nos termos e para os efeitos consignados no n.º 2 do artigo 9.º do CPTA.</p>

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Matriz de ponderação decorrente da audiência dos interessados – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<p>A CCDR Algarve, muito embora não se encontre entre as entidades a quem foram formuladas recomendações, considerou ser de clarificar a sua intervenção nas matérias identificadas no projeto de relatório, comunicando, sinteticamente, o que se segue, “<i>para que os fundamentos invocados sejam considerada, por aquela Inspeção-Geral, e alterado o referido projeto de relatório, em conformidade</i>”:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A CCDR pronunciou-se em sede da conferência de serviços prevista no artigo 75.º-C do RJIGT, na versão do DL n.º 316/2007 de 19 de setembro, e do DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, respetivamente nos casos do PPMGN e do PPZEPMG, incidindo sobre os aspetos estabelecidos no n.º 4 do artigo 75.º-A do RJIGT então vigente. 2. Tendo presente que a solução proposta por cada um dos PP “<i>era (é) da exclusiva responsabilidade</i>” da autarquia, avaliou a <u>compatibilidade ou conformidade</u> das mesmas com o PROT Algarve, o PDM VRSA, e “<i>também com o POOC VM-VRSA, embora neste caso, sem prejuízo do parecer da Administração da Região Hidrográfica do Algarve, enquanto entidade com competência na implementação do referido POOC</i>”. 3. A interpretação das normas do PEOT defendida pela IGAMAOT é diversa da que subjaz aos pareceres que emitiu, a qual, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 17.º, 18.º e 19.º, resulta de uma interpretação sistemática do regulamento do POOC, podendo concluir- 	<p>Nas considerações que faz a respeito do projeto de relatório, a CCDR Algarve diz pretender clarificar a sua intervenção nos procedimentos de elaboração dos PPZEPMG e PPMGN, cuja avaliação de conformidade com o POOC VM-VRSA o consubstancia.</p> <p>Todavia, as alegações que apresenta não aportam nenhum facto desconhecido para a equipa de inspeção e que, por isso, não tenha sido devidamente avaliado e ponderado em sede da ação inspetiva e refletido no projeto de relatório em causa.</p> <p>Ademais, concretamente quanto ao PPZEPMG, o que refere a respeito do entendimento da norma consignada no n.º 2 do artigo 18.º do regulamento do POOC¹, vertido naquele projeto de relatório e densificado nos seus parágrafos 62 a 95, não vai além da confirmação de não ser essa a sua posição nem a das entidades representativas dos interesses a ponderar reunidas em conferência de serviços, facto devidamente percecionado pela equipa inspetiva.</p>

¹ Norma respeitante aos espaços que o POOC VM-VRSA acolheu como turísticos e que remete para o n.º 2 do artigo 17.º do mesmo regulamento.

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<p>se que a remissão feita no n.º 2 do seu artigo 17.º, para os instrumentos de planeamento territorial aplicáveis, “é típica de uma norma aberta e flexível, até porque o seu conteúdo varia, em princípio, de município para município e dentro de cada município, em função da qualificação do solo conferida pelo Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) aplicável”.</p> <p>4. Assim, os n.º 2 dos referidos artigos não estabelecem um regime de edificabilidade específico, optando antes por “<u>remeter para os regimes estabelecidos nos diferentes “instrumentos de planeamento territorial aplicáveis” (...)</u> certamente porque considerou que o regime consagrado nesses instrumentos de planeamento não colidia com os objetivos que prosseguia, o que remete para a uma relação de compatibilidade entre estas disposições do POOC VM-VRSA e as disposições dos PMOT aplicáveis” (sublinhados nossos).</p> <p>5. Já o n.º 2 do artigo 20.º “ao estabelecer parâmetros urbanísticos específicos para cada uma das zonas consideradas, identificadas por município no Anexo I do regulamento, adotou uma norma de caráter imperativo, que não permite qualquer grau de flexibilidade designadamente no que diz respeito ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos fixados”, revela uma opção diferente “certamente porque considerou que o regime consagrado nos referidos “instrumentos de planeamento territorial aplicáveis”, estavam desajustados, embora não necessariamente por</p>	<p>Diz a CCDR que, no caso dos espaços urbanizados e respetivas subcategorias², a remissão feita para os instrumentos de planeamento territorial aplicáveis, “é típica de uma norma aberta e flexível”, pois que o “seu conteúdo varia, em princípio, de município para município e dentro de cada município, em função da qualificação do solo conferida pelo Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT) aplicável”.</p> <p>Ora, o que a CCDR parece não ter considerado é que o preceito em causa <u>mantém</u> o regime de uso, ocupação e transformação do solo previsto nos instrumentos de planeamento territorial aplicáveis à data³, os quais, em obediência ao princípio da contracorrente, foram devidamente tomados em consideração aquando da elaboração do POOC VM-VRSA, tal como bem demonstra o respetivo relatório que a APA, IP disponibiliza no SNIAmb, por ter sido considerado que aqueles regimes salvaguardavam adequadamente os valores nacionais prosseguidos pelo POOC.</p> <p>Não é, porém, este facto, como refere a CCDR, que remete para uma relação de compatibilidade entre PEOT e PMOT, cuja possibilidade, aliás, o nosso sistema de gestão territorial não prevê,</p>

² Refere-se aqui a CCDR à norma constante do n.º 2 do artigo 17.º do regulamento do POOC VM-VRSA, referido aos espaços urbanizados consolidados.

³ Em todos os municípios da sua área de intervenção onde aquele usos do solo ocorra.

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<p><i>serem menos restritivos, o que remete para uma <u>relação de conformidade entre estas disposições do POOC VM-VRSA e as disposições dos PMOT aplicáveis</u></i> (sublinhado nosso).</p> <p>6. A leitura das normas referentes aos espaços urbanizados e aos de urbanização programada tem de ser conjugada com as outras disposições regulamentares, <i>“sendo de destacar, para o solo urbano, nomeadamente o disposto no nº 2 do artigo 15º, no que se refere às faixas de proteção da linha de costa, e o disposto no artigo 16º, no que se refere às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), identificadas no artigo 80º e seguintes do regulamento”</i>.</p> <p>7. Esta norma do POOC, ao remeter a concretização das UOPG para PP da responsabilidade das câmaras municipais e ao estabelecer os objetivos a considerar na sua elaboração <i>“assume a sua componente programática e não apenas regulamentar, pelo que, na relação que estabelece com os outros “instrumentos de planeamento territorial” de âmbito municipal, <u>não há nem pode haver uma relação de conformidade estrita, prevalecendo em muitos aspetos uma relação de compatibilidade, para permitir a concretização do plano</u>”</i> (sublinhado nosso).</p> <p>8. De referir, a título de exemplo, que na área abrangida pelo PPMGN o POOC “identificou” a UOPG X, remetendo a sua concretização para <i>“um plano de pormenor a elaborar pela Câmara Municipal, tendo definido os objetivos, que o PPMGN considerou, mas não estabeleceu parâmetros urbanísticos específicos para o referido plano”</i>.</p> <p>9. Especificamente, no que concerne ao PPZEPMG, o entendimento defendido no relatório da IGAMAOT, <i>“que assenta essencialmente na interpretação sobre a alegada remissão estática,</i></p>	<p>havendo antes de entre eles se verificar a relação de hierarquia na modalidade mais rigorosa da conformidade.</p> <p>Pelo que, da aplicação deste princípio resulta a impossibilidade invocada pela CCDR Algarve de que <i>“não tendo o POOC VM-VRSA estabelecido um regime de edificabilidade específico para a subcategoria do Espaço turístico, admitiu que o PPZEPMG pudesse fazê-lo, no quadro da dinâmica dos PMOT e do princípio da contracorrente, e desde que fosse assegurada a compatibilidade com os princípios orientadores definidos no POOC VM-VRSA, nomeadamente para o solo urbano”</i>.</p> <p>A este respeito sempre haverá de esclarecer que os princípios a observar nos espaços urbanos identificados no POOC constam do artigo 16.º do seu regulamento⁴, pelo que, também nesta vertente, como patenteia o projeto de relatório, não se vislumbra como pode a CCDR argumentar existir conformidade entre o PPZEPMG e o POOC.</p> <p>Atendendo ao exposto e não se concedendo, por falta de fundamentação, as “sérias reservas” que a CCDR diz ter-lhe provocado a consideração da natureza estática ou material da norma incisa no n.º 2 do artigo 17.º, tida por segura pela equipa</p>

⁴ Que, contrariamente ao que resulta do texto da CCDR Algarve não se refere às UOPG.

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<p><i>do n.º 2 do artigo 17.º, aplicável aos espaços turísticos por via do disposto no n.º 2 do artigo 18.º, todos do regulamento do POOC VM-VRSA, não foi acompanhado pelas entidades representativas dos interesses a ponderar que se pronunciaram sobre o assunto no âmbito da conferência de serviços”.</i></p> <p>10. Com efeito, no parecer favorável condicionado transmitido em conferência de serviços “<i>não se refere qualquer incompatibilidade ou desconformidade da proposta do PPZEPMG com o POOC VM-VRSA, sendo de referir a esse propósito que a ARH-Algarve pronunciou-se na qualidade de entidade com competência na implementação do referido POOC VM-VRSA</i>”, referindo expressamente o “<i>cumprimento dos parâmetros definidos no POOC para os Espaços turísticos e para os Espaços de urbanização programada</i>”.</p> <p>11. Na apreciação dos fundamentos técnicos das soluções defendidas pela câmara municipal, compreendida no mesmo parecer, foram manifestadas “<i>reservas relativamente às soluções técnicas defendidas na proposta do PPZEPMG</i>”, reiteradas na subsequente reunião de concertação.</p> <p>12. Todavia, pese embora “<i>a solução urbanística que consta do PPZEPMG em vigor reflita opções da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal, afigura-se que a mesma <u>assegura a compatibilidade com o POOC VM-VRSA</u></i>”, pois que</p> <ul style="list-style-type: none"> • o núcleo ND “<i>é compatível com o uso dominante definido no n.º 1 do artigo 20º (Espaços de urbanização programada) e está conforme com os parâmetros urbanísticos referidos no n.º 2 da referida norma e definidos no Anexo I, todos do regulamento do POOC VM-VRSA</i>” e 	<p>inspetiva porquanto resulta de uma integração adequada dos elementos teleológico-rationais, não se encontra justificação para alterar a posição assumida no projeto de relatório, no que à avaliação da conformidade do PPZEPMG com o POOC VM-VRSA se refere, como alegadamente pretende a CCDR Algarve.</p> <p>No que respeita às alegações produzidas relativamente ao PPMGM, cumpre referir que esta Inspeção-Geral não contesta a compatibilidade ou conformidade do plano com o artigo 90.º do POOC mas antes a forma como aquele procede à repartição da capacidade edificatória pela área de intervenção, contrariando o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 50.º do regulamento do PDM VRSA, mantido pelo POOC, conforme defendido.</p> <p>Assim, entende-se não serem de acolher os argumentos invocados pela CCDR, não havendo lugar à alteração do conteúdo do projeto de relatório.</p>

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<ul style="list-style-type: none"> • os núcleos NA, NB e NE “são compatíveis com o uso dominante (...) definido no nº 1 do artigo 18º (...), sendo que, (...) não tendo o POOC VM-VRSA estabelecido um regime de edificabilidade específico para a subcategoria do Espaço turístico, admitiu que o PPZEPMG pudesse fazê-lo, no quadro da dinâmica dos PMOT e do princípio da contracorrente, e desde que fosse assegurada a compatibilidade com os princípios orientadores definidos no POOC VM-VRSA, nomeadamente para o solo urbano, não se vislumbrando assim qualquer incompatibilidade e/ou desconformidade com o plano especial”. <p>13. Especificamente, no respeitante ao PPMGM, a CCDR afirma ter emitido, inicialmente, parecer favorável condicionado à proposta de plano, identificando a necessidade da sua reformulação.</p> <p>14. No âmbito da conferência de serviços, os pareceres desfavoráveis emitidos, levaram a Câmara a reponderar a proposta de plano na fase de concertação.</p> <p>15. Neste sentido, considera que as opções pelo município, traduzidas na solução urbanística aprovada asseguram a conformidade e a compatibilidade com os objetivos definidos no artigo 90.º (UOPG X) do Regulamento do POOC, porquanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foi assegurada a articulação das duas classes de espaço previstas na referida UOPG (espaço turístico e espaço florestal); • Não tendo o POOC estabelecido um regime de edificabilidade específico para a subcategoria de espaço turístico, nem tendo estabelecido parâmetros urbanísticos específicos para a elaboração do plano de pormenor, admitiu que o PPMGN pudesse fazê-lo, no quadro da dinâmica dos PMOT e do princípio da contracorrente; 	

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

Contraditório apresentado através da Informação n.º I02672-201809-INF-ORD, de 26-09-2018	Ponderação/Resultado
<ul style="list-style-type: none"> • O PPMGN propõe a recuperação e requalificação do espaço florestal, através da previsão de um parque público. <p>Em conclusão, a CCDR Algarve não acompanha a posição defendida pela IGAMAOT “quanto a uma eventual <u>desconformidade e/ou incompatibilidade</u>” dos PP de Monte Gordo com o POOC, “até porque, a posição defendida pela IGAMAOT, assenta essencialmente numa interpretação, que suscita sérias reservas, sobre a alegada remissão estática, do n.º 2 do artigo 17.º, aplicável aos espaços turísticos por via do disposto no n.º 2 do artigo 18.º, todos do regulamento do POOC VM-VRSA”.</p>	



Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar,
do Ambiente e do Ordenamento
do Território

Avaliação da conformidade dos Planos de Pormenor de Monte Gordo Nascente e da Zona de Expansão Poente de Monte Gordo com o POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António
Processo n.º NUI/AA/OT/000002/18.0.AOT

3. Despacho(s) de Homologação do Relatório

O Relatório foi homologado, em 25/03/2019, pelo Senhor Ministro da Administração Interna, no qual exarou o seguinte despacho:

- “1. Homologo o Relatório Final e as respetivas propostas;*
- 2. Remeta-se o Relatório Final a Sua Excelência o Secretário de Estado das Autarquias Locais para efeitos da proposta de envio à Inspeção-Geral de Finanças.*
- 3. Dê-se conhecimento a Sua Excelência o Ministro do Ambiente e da Transição Energética;*
- 4. Dê-se conhecimento à IGAMAOT para os devidos efeitos.*

25/03/2019

Ass.) Eduardo Cabrita”

E em 02/12/2022, pelo Senhor Ministro do Ambiente e da Ação Climática, com o seguinte despacho exarado relativamente na informação n.º I/05667/AOT/19, de 20/09/2020, da IGAMAOT:

“Homologo.

02/12/2022

Ass.) Duarte Cordeiro”