

## **RELATÓRIO PONDERAÇÃO DOS RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO AO PLANO DE Urbanização DO Morgado do Reguengo**

1- No âmbito da Discussão Pública do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo, publicado no Aviso n.º 021764-B/2007, publicado no Diário da República, II Série, n.º - N.º214, de 7 de Novembro, foi apresentada uma exposição em nome do requerente "Herdade de Boina, Sociedade Agrícola, S.A .",.

2-Sobre a exposição apresentada foi prestado o seguinte parecer jurídico que se transcreve:

*"Através de Ofício datado de 06.12.2007 (n.º de ordem 56542 de 07.12..07), a requerente Herdade da Boina, Sociedade Agrícola., S.A, nos termos do n.º5 do artigo 77 do RJIGT, veio apresentar participação escrita durante a fase de discussão pública da alteração do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo.*

### **DOS FACTOS**

#### **I -INTENÇÃO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO -NDT DE BOINA**

*Em 13.04.2007, a requerente veio a apresentar no DTPU um requerimento em sede de participação preventiva, no âmbito do aviso n.º1804-AA/2007 publicado no Diário da República, aviso que respeita ao período de formulação de sugestões e ( requerimento datado de 03.04.2007) a apreciação da pretensão supra referenciada.*

*Em 30.04.2007, deu entrada na Câmara Municipal (processo administrativo n.º15970/07) um requerimento escrito, pelo qual a requerente, requeria a junção de dois exemplares da sua intenção de evoluir com um NDT para a Herdade da Boina em complemento ao seu requerimento de 13.04.2007, com vista ao seu acolhimento na revisão do PDM de Portimão e ao seu posterior desenvolvimento em Plano de Pormenor.*

#### **II -INFORMAÇÃO N.O 24/DPGU/JM/07 DE 15.05.2007 PRESTADA PELA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA**

*A Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística prestou parecer, consubstanciado na informação n.º 24/DPGU/JM/07 de 15.05.2007 relativamente ao requerimento apresentado pela requerente em 30.04.2006, numa fase em que o PROT ainda não havia sido publicado.*

*De acordo com o parecer emitido pelo Sr. Chefe de Divisão PGU, o requerimento entregue em 13.04.03 (at.14343/07) encontra-se arquivado na pasta das petições congéneres nesta Divisão para ser fornecido para análise na respectiva fase de revisão do PDM, não obstante ter sido recebido após o período estabelecido que se estendeu até 20.03.2007.*

*O parecer proferido, que se dá por integralmente reproduzido, informação n.º24/DPGU/JM/07. de 15.05.2007, salienta que a pretensão da requerente em constituir um NDT (Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Herdade da Boina) da forma como é apresentado na memória descritiva entregue nesta Edilidade, afigura-se conforme os critérios definidos em 1996 para a totalidade das AAT (Áreas de Aptidão Turística).*

*Sumariamente, e baseando-se a DAJ na informação prestada pela Divisão PGU, a requerente justificou o aproveitamento da edificabilidade e n.º de camas susceptíveis a serem utilizados para a Herdade da Boina, tendo por base:*

*- os critérios definidos pela Câmara e demais entidades envolvidas no acompanhamento da elaboração do PU do Morgado do Reguengo que constitui um NDT, e que constam na documentação que integra o processo desse PUR.*

*O Sr. Chefe de Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, esclareceu que do ponto de vista exclusivamente técnico, a proposta da requerente contida na memória descritiva e peças desenhadas, utilização de 109,45ha de NDT, 32,83 ha de Área Urbanizável e 828 camas, encontrava-se conforme os citados critérios definidos em 1996 para a totalidade da AAT.*

*No entanto, o parecer técnico da Divisão do PGU esclarece que nos documentos de trabalho da definição de critérios datados do início do PUR, prevê a possibilidade de virem a ser utilizadas pela Imorrenguengo S.A as camas e decorrente capacidade edificativa que não o viessem a ser para outros prédios, pretendendo-se assim assegurar uma melhor gestão do aproveitamento proporcionado para a AAT.*

Face à pretensão da requerente, e tendo em conta o teor do Protocolo assinado em Fevereiro de 2007 entre a Câmara e a Imorreguengo S.A., o Sr. Chefe de Divisão do PGU, alertou para uma série de **questões** que se colocavam face aos termos em que ficou protocolado com a Imorreguengo, no que concerne à elaboração da alteração do PUR do Morgado do Reguengo, estabelecendo um aumento do n.º de camas para um total de 4872 camas, e por outro lado, os critérios que haviam sido assumidos em 1996 com vista a distribuição equitativa da área de NDT, urbanizável, e distribuição do n.º de camas (total de 5000 para a AAT), pelos potenciais interessados em função da área não condicionada das respectivas parcelas desde que» 25 há.

Assim tendo em conta o protocolo assinado entre a Edilidade e Imorreguengo que atribuía um total de 4872 camas, questionava o Sr. Chefe de Divisão PGU, de que modo é que poderia ser compatível tal situação, tendo em conta que a Herdade da Boina havia apresentado uma Intenção de Desenvolvimento Turístico (memória descritiva e justificativa apresentada em 30.04.2007 com base na metodologia apontada no PDM -Portimão (artigos 43.º, 57.º e 58.º) e critérios definidos aquando da realização dos trabalhos iniciais da elaboração do PUR da Morgado do Reguengo consagrados em 1996, pelo que as duas pretensões destes dois requerentes ultrapassavam o n.º total de camas possível para as AAT, ou seja o máximo de 5000 camas.

Sendo a informação técnica do DPGU datada de 15.05.2007, nesta fase antes da entrada em vigor do PROT, desconhecia a DPGU quais seriam as condições da AAT para o município de Portimão, e se estas seriam alteradas.

### **III - PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA DA HERDADE DA BOINA, S.A SUBSEQUENTE AO ANÚNCIO DA DECISÃO DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO MORGADO DO REGUENGO.**

A requerente ao abrigo do direito de participação dos interessados na elaboração dos instrumentos gestão territorial, através de requerimento (proc.adm 28730/07, entrada n.º 17460 de 10.07.2007) pretendia suscitar a adequada ponderação por parte da Edilidade para algumas questões que expunha e formular pedidos de esclarecimento sobre os seguintes aspectos, tendo em conta que através de aviso n.º9732-R/2007, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º103, de 29 de Maio, publicitava a decisão de alteração do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR).

*Para a requerente, "a deliberada alteração do PUMR com o objectivo de aumentar a dotação da respectiva área de intervenção de 2637 para 4872 camas, vem subverter a lógica da distribuição equitativa que se encontrava subjacente à citada deliberação camarária, uma vez que o aumento proposto esgota, quase por completo a dotação atribuída à AAT" (transcrição do ponto 22 do requerimento da exponente).*

*Nestes termos questionava a requerente no ponto 37 da sua exposição:*

*1.º " Como se justifica que a Câmara Municipal tenha determinado alterar o PUMR quase esgotando a dotação das camas da A.A.T, em momento ulterior ao conhecimento da intenção da HERDADE DA BOINA, SOCIEDADE AGRÍCOLA, S.A, em promover o desenvolvimento turístico daquela propriedade?*

*2.º À luz dos critérios estabelecidos na revisão do PROT Algarve, questiona-se em que medida a alteração do PUMR, quase duplicando o número de camas previsto na A.A. T, pode vir a influenciar negativamente a possibilidade de concretização do NDT no concelho.*

*3.º Não constituindo intenção da exponente pôr em causa a fundamentação da deliberação de alteração do PUMR nem os objectivos que a motivaram, questiona-se de que forma pode a pretensão de desenvolvimento turístico da Herdade da Boina vir a ser enquadrada no modelo contido na revisão do PROTAlgarve quanto à concretização dos NDT?*

*4.º Atentos os critérios de distribuição equitativa e que contemplavam a Herdade de Boina, bem como os critérios de qualificação para avaliação das propostas submetidas a eventual concurso no âmbito do PROT Algarve, pondera a Câmara Municipal de Portimão valorar especialmente a proposta a apresentar pela Herdade da Boina, Sociedade Agrícola S.A, tendo em conta os antecedentes relativos ao aproveitamento turístico da AAT? "*

**IV -INFORMAÇÃO N.º42/DPGU/JM/07 DE 13.07.2007 PRESTADA PELA DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA**

*A Informação supra referenciada, da qual se dá por integralmente reproduzida, integra os mesmos termos do parecer técnico já proferido pela DPGU na sua informação n.º 24/DPGU/JM/07 DE 15.05.2007, uma vez que as questões de facto e de direito alegadas pela requerente são idênticas à sua exposição apresentada em 30.04.2007 e memória descritiva de Intenção de Desenvolvimento Turístico da Herdade da Boina, com o objectivo de constituir um NDT.*

## **V-PARTICIPAÇÃO EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU MORGADO REGUENGO**

*A requerente fez menção ao Aviso n..09732-R/2007, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º103, de 29 de Maio, que veio a divulgar a deliberação camarária de 26 de Abril pp., que determinou a intenção de alteração do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR).*

*De acordo com o mencionado Aviso, a alteração do PUMR "incidirá sobre a área ainda não sujeita a operação de loteamento, reforçando a componente de utilização turística e confinando - se às áreas urbanizáveis previstas em regulamento e Planta de Zonamento do PU".*

*A requerente recordou que por carta datada de 10 de Julho p..p suscitou a ponderação por parte da Câmara Municipal de Portimão de algumas questões relativas ao enquadramento da alteração do PUMR no âmbito dos instrumentos de gestão territorial municipais e supra municipais, nomeadamente o PDM e PROT - ALGARVE (actualmente já aprovado).*

*Ao abrigo do direito de participação dos interessados na elaboração dos Instrumentos de Gestão Territorial, encontrando-se a proposta de alteração do PUMR em discussão pública (Aviso n.º21 764-B/2007), publicado no D,R, 2ª série n.º214, de 7 de Novembro), a requerente no ofício datado de 06.12.2007 (n.º de entrada 56542 de 07.12.2007), manifestou reiterar o pedido de esclarecimentos oportunamente formulado na fase de elaboração da alteração do PUMR (participação da requerente de 10 de Julho pp.), conforme o previsto no artigo 6º do RJIGT, e igualmente, no período de discussão pública, nos termos do artigo 77 n.º 5 do RJIGT solicitar a adequada e justa ponderação das questões suscitadas e argumentos apresentados na participação de 10.07.2007 à Edilidade.*

*Desta feita, a requerente apontou determinadas questões já colocadas no ofício de 10.07.2007 que ainda não tinham merecido resposta, nomeadamente os seguintes aspectos que para a requerente deveriam ser clarificados:*

**1.** *A primeira questão colocada pela requerente é idêntica à formulada no requerimento com o n.º de entrada 17460 de 10.07.2007, transcrito no presente parecer.*

**2.** *"Conta a Câmara Municipal de Portimão concluir o procedimento de alteração ao PUMR, iniciado em 26 de Abril de 2007, no prazo previsto na revisão*

do PROT Algarve quanto aos procedimentos em curso de elaboração dos planos de urbanização e de pormenor que não carecem de adaptação às orientações daquele plano?

**3.** À luz dos critérios estabelecidos na revisão do PROT Algarve, questiona-se em que medida a alteração ao PUMR, quase duplicando o número de camas previsto na AAT, pode vir a influenciar negativamente a possibilidade de concretização de NDT no concelho?"

**4.** A quarta questão colocada pela requerente é idêntica ao mencionado no requerimento com o n.º de entrada 17460 de 10.07.2007, transcrito no presente parecer.

### **EM SEDE DE CONCLUSÃO**

A DPGU na sua informação n.º 24/DPGU/JM/07 DE 1.5.05.200, questionava se os interesses em presença (IMORREGUENGO E HERDADE DA BOINA) eram divergentes ou susceptíveis de serem compatíveis.

Submetida a informação da DPGU a deliberação de Câmara, a Câmara Municipal deliberou (deliberação n.º 573/07) em reunião realizada em 06.06.2007 remeter à DAJ para parecer face às questões colocadas pela Divisão.

Na sequência do teor da informação n.º 42/DPGU/07 de 13.07.2007 prestada pela Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, propôs a Divisão, o encaminhamento da exposição/reclamação da requerente (AT 15970/07) para DAJ, dado que a reclamação punha em causa a validade da decisão de alterar o PUR do Morgado do Reguengo, e a mesma reclamação da requerente se relaciona com uma sua exposição anterior com o registo AT 15970/07 (Memória Descritiva de Intenção de evoluir com um NDT para a Herdade da Boina).

Face a tudo o exposto cumpre a DAJ esclarecer o seguinte:

O PDM -Portimão estabelece que para os NDT a delimitar no âmbito da AAT, são obrigatoriamente respeitados os parâmetros urbanísticos fixados no nº2 do artigo 58 do PDM os quais compreendem, designadamente, os parâmetros urbanísticos de referência dos PU, dos PP, e das operações de loteamento fixadas no artigo 43 do PDM.

*As Áreas de Aptidão Turística vêm consagradas no artigo 58 do PDM-P e a1ínea a) do n.º1 e n.º2 do artigo 57, que obrigatoriamente limitava para as NDTs constituídas na AAT, não podiam ultrapassar no seu conjunto, as 5000 camas.*

*Todavia, com a entrada em vigor do novo Plano Regional de Ordenamento do Território para o Algarve, (Resolução do Ministros n.º102/2007, publicada em Diário da República, 1ª série de 03 de Agosto de 2.007), concluída a revisão do anterior PROT (Resolução do Conselho de Ministros n.º126/2001, de 14 de Agosto, que determinou a revisão do PROT), nos termos do n.º 2 do artigo 59º e artigos 96 a 98 do D.L n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo D.L n.º310/2003, de 10 de Dezembro, as disposições dos PMOTS consideradas incompatíveis com o novo PROT -Algarve, determina a necessidade de alteração ou revisão dos PMOTS em vigor na área de intervenção do novo PROT -Algarve.*

*Pese embora o PROT não tenha eficácia plurisubjectiva, não vinculando os particulares, tem no entanto efeitos directos junto da administração local, obrigando-a a compatibilizar os instrumentos de gestão territorial municipais, limitando assim a margem de discricionariedade das opções planificatórias devido à necessidade de inclusão nos PMOTS das orientações modelos de desenvolvimento e objectivos estratégicos estabelecidos para a Região e novo modelo territorial1 que o PROT -Algarve consagra.*

*Assim, quanto ao caso em análise, a criação de NDTs em AAT ao abrigo das disposições contidas no PDM-P, invocadas pela requerente a fim de justificar a legalidade e viabilidade da sua pretensão, por força de alterações legislativas impostas aos municípios, com a entrada em vigor das normas do PROT, não poderão ser aplicadas tais normas do PDM-P quanto às AAT e NDTs por serem desconformes com o estatuído no ponto 3 alínea e) da presente Resolução do Conselho de Ministros n.º102/2007 que aprovou o PROT, sem prejuízo, tal como previsto na alínea e) do ponto 3 da Resolução, dos planos de urbanização e planos de pormenor em fase de elaboração que há data da entrada em vigor da presente resolução já tenham sido remetidos a CCDR -Algarve para efeitos do disposto no n.º10 do artigo 75 do RJGT e venham a ser aprovados e enviados para ratificação ou registo até 31 de Dezembro de 2007 (vide ponto 6 da Resolução do Conselho de Ministros).*

*Relativamente aos PU e PP que cumpram os requisitos consagrados no ponto 6 da resolução, consideram-se eficazes, mantendo-se para estas as normas do PDM-P quanto às AAT e NDTs.*

*No que concerne às situações jurídicas consolidadas à luz das regras urbanísticas constantes dos actuais PMOTS, tais situações devem ser analisadas e ponderadas no âmbito do processo de adaptação do PDM ao PROT seguindo os critérios estabelecidos no novo PROT (vide 2.1.3-actualização de planos de ordenamento).*

*Os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT) de acordo com as orientações do PROT, (vide Capítulo III- modelo territorial -2.3.3-Sistema Turismo e 2.3.2.1-álínea a) do PROT- Algarve) não apresentam uma localização previamente definida, sendo a sua concretização promovida pelos municípios mediante concurso público, de acordo com as normas orientadoras, plasmadas no ponto 2.3.3 do Capítulo V, e que dizem respeito ao modelo de NDT, regras fundamentais do procedimento concursal e do regime de implantação.*

*A repartição da dotação da capacidade de alojamento a criar por via do NDT ao abrigo do Novo PROT, é feita por unidade territorial sendo esta dividida por litoral sul e Barrocal; Costa Vicentina; Serra; Baixo Guadiana.*

*Contudo o PROT admite um adequado grau de flexibilidade à referida dotação global de 24000 camas para a Região do Algarve.*

*A requerente efectivamente apresentou uma Intenção de Desenvolvimento Turístico - NDT de Boina em 30.04.2007.*

*Com a entrada em vigor do PROT, quaisquer PU ou PP em fase de elaboração que não cumprissem os requisitos no ponto 6 da Resolução do Conselho de Ministros, ficariam obrigados a conformar-se com as regras do PROT.*

*No ano de 1996, na sequência das reuniões de acompanhamento do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Morgado do Reguengo tenha ficado acordado pelas entidade representadas na reunião realizada em 10.10.1996 (Câmara Municipal; Comissão de Coordenação da Região do Algarve; Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais; Gabinete Técnico Autor do Projecto, e Técnicos da Câmara Municipal) a atribuição à Herdade do Reguengo de uma área*

*de NDT correspondente a 348,37 ha e de AU 104,50 ha, sendo a restante área de 201,63 ha de NDT e 60,5 hectares de AU distribuídas pelo restante território.*

*Somente em Abril de 2007 a requerente veio demonstrar interesse em proceder a um NDT -Boina.*

*O projecto de revisão do PROT já admitia alterações às regras para a constituição de NDTS e existência de AAT.*

*Desta feita, por ser de interesse municipal a salvaguarda da manutenção desse número de Camas para o Município, tendo em conta que outros interessados ainda não haviam apresentado propostas de PU PP e NDTS que salvaguardassem as 5000 camas para a AAT, foi celebrado um protocolo com a IMORREGUENGO e a Câmara Municipal, no qual ficou convencionado que seria atribuído a esta entidade o n.º de 4872 camas, uma vez que ainda em tempo, seria elaborado e publicado a alteração ao PU do Morgado de Reguengo.*

*Assim, à luz dos novos critérios do PROT, os PU, PP e NDTS que não concretizassem os requisitos do ponto 6 da Resolução do Conselho de Ministros, deixariam de se integrar em AAT, não havendo uma localização para os NDTS, sendo a distribuição do n.º de camas efectuada por concurso Público.*

*Pelo que, se conclui que, a requerente tardiamente manifestou a sua pretensão face ao previsto no ponto 6 da Resolução do Conselho de Ministros, e deste modo, a obrigatoriedade de compatibilização do PDM-P às regras do PROT tem como consequência a inviabilidade de quaisquer normas do PDM desconformes com as orientações do PROT, e desta feita a metodologia acordada em 1996 ficará sem efeito, por não ter tido consagração efectiva, através da elaboração em tempo de PU e NDT para a Herdade da Boina antes da entrada em vigor do PROT, ou com a entrada do PROT a pretensão da requerente não cumpria o ponto 6 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 03.08.*

*Salvo melhor opinião a requerente deverá conformar a sua pretensão com as novas orientação do PROT (Resolução do Ministros n.º102/2007, publicada em Diário da república, 1ª série de 03 de Agosto de 2007).*

*Nestes termos ao abrigo do disposto no n.º7 do artigo 77 do R.JIGT deverá a requerente ser notificada do teor do presente parecer jurídico em resposta aos*

*pedidos de esclarecimento suscitados pela requerente durante a fase de elaboração da alteração do PUMR e reclamação e sugestões formuladas pela requerente na fase de discussão pública da alteração PUMR. ”*

3- As Juntas de Freguesia informaram por fax que não houve qualquer reclamação. Não tem esta Divisão conhecimento da recepção de quaisquer outras reclamações além da referida acima.

Portimão, 28 de Dezembro de 2007