



REUNIÕES PROPOSTAS MINUTAS

Procurar...



Propostas ▸ 517-2018 [DP]



517-2018 [DP]

Assunto 1.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA - 2.ª FASE. DAR CONHECIMENTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LOULÉ.

Resumo 1. Dar início ao processo de alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase, nos termos do n.º 1 do artigo 119.º, conjugado como o n.º 1 do artigo 76.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), circunscrevendo-o a uma alteração regulamentar; 2. Aprovar os Termos de Referência da alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, em anexo; 3. Isentar a alteração ao Plano de Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, considerando que a alteração em causa, pela sua natureza e dimensão, não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente; 4. Publicar a deliberação no Diário da República e proceder à sua divulgação na comunicação social e no sítio eletrónico do Município, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do RJIGT, fixando um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do mesmo regime jurídico;

Tema Urbanismo e Planeamento

Valor

[Ver Todas as Propriedades](#)

[Editar Propriedades](#)



Proposta agendada na 6ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (21 de março de 2018)



Aprovado por unanimidade.

Despachos

Deliberação do **Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé**
21 de Março de 2018 às 15:04:31

Aprovado por unanimidade.

Resultado: Proposta Aprovada

6ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (21 de março de 2018)



Câmara Municipal de Loulé
[Divisão de Planeamento]

PROPOSTA

ASSUNTO: 1.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA - 2.ª FASE. DAR CONHECIMENTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LOULÉ.

De acordo com o Memorando de 09.03.2018, em anexo, tenho a honra de propor que a Exma. Câmara Municipal de Loulé delibere:

1. Dar início ao processo de alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase, nos termos do n.º 1 do artigo 119.⁰¹, conjugado como o n.º 1 do artigo 76.⁰², ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)³, circunscrevendo-o a uma alteração regulamentar;
2. Aprovar os Termos de Referência da alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase, nos termos do n.º 3 do artigo 76.⁰⁴ do RJIGT, em anexo;
3. Isentar a alteração ao Plano de Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 do artigo 120.⁰⁵ do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho⁶, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, considerando que a alteração em causa, pela sua natureza e dimensão, não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente;
4. Publicar a deliberação no Diário da República e proceder à sua divulgação na comunicação social e no sítio eletrónico do Município, nos termos do n.º 1 do artigo 76.⁰ e da alínea c) do n.º 4 do artigo 191.⁰⁷, ambos do RJIGT, fixando um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento, nos termos do n.º 2 do artigo 88.⁰⁸ do mesmo regime jurídico;

¹ Dispõe o n.º 1 do artigo 119.º que, "As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto -lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes".

² Dispõe o n.º 1 do artigo 76.º que, "A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal".

³ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

⁴ Dispõe o n.º 3 do artigo 76.º que, "Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares".

⁵ Dispõe o n.º 1 do artigo 120.º que, "As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente".

⁶ Diploma legal que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

⁷ Dispõe a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º que, "São publicados na 2.ª série do Diário da República: (...) A deliberação municipal que determina a elaboração de plano municipal";

⁸ Dispõe o n.º 2 do artigo 88.º que, "A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.".

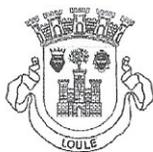


Câmara Municipal de Loulé
[Divisão de Planeamento]

5. Dar conhecimento do teor da deliberação à CCDR Algarve, à Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP), ao Turismo de Portugal, I.P. (TdP), à Agência Portuguesa do Ambiente (APA) e ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
6. Dar conhecimento do teor da deliberação à Assembleia Municipal de Loulé;
7. Dar conhecimento do teor da deliberação à Junta de Freguesia de Quarteira.
8. Dar conhecimento do teor da deliberação ao promotor "Vilamoura World".

Loulé, 14 de março de 2018

O PRESIDENTE, *Vítor Aleixo*



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

MEMORANDO

Alteração ao regulamento do PU Vilamoura 2.^a Fase

Reconhecimento do Interesse Público do empreendimento turístico através do Despacho Conjunto de 27.09.1995, publicado no Diário da República, 2.^a Série, de 28 de outubro

PU Vilamoura 2.^a Fase (PUV, em vigor) – ratificado pela R.C.M. n.º 52/99, de 11.06.1999, disponível para consulta online: <http://cantino.cm-loule.pt/regulamentos/pmotonline/pmotregulamentos.htm>

Avaliação de Impacte Ambiental

Proponente: Vilamoura Lusotur, SA

Entidade Licenciadora: APA, I.P.

Autoridade de AIA: APA, I.P.

EIA¹ / DIA² (Estudo Prévio) – Favorável Condicionada (válido até 08.11.2020)

RECAPE³ / DCAPE⁴ / TUA⁵: Favorável Condicionada (07.02.2018)

PIN⁶: N.º 151 – Cidade Lacustre (Vilamoura Lakes)

Considerando que:

1. O Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.^a Fase (adiante designado por PUV ou Plano), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no Diário da República – I Série-B, n.º 134, de 11 de junho de 1999, tem subjacente um empreendimento turístico, para o qual foi reconhecido o interesse público enquanto projeto estruturante, através do Despacho Conjunto de 27 de setembro de 1995, publicado no Diário da República, 2.^a Série, de 28 de outubro de 1995, tendo o citado Plano sido admitido ao abrigo do artigo 41.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março (PROT-Algarve).

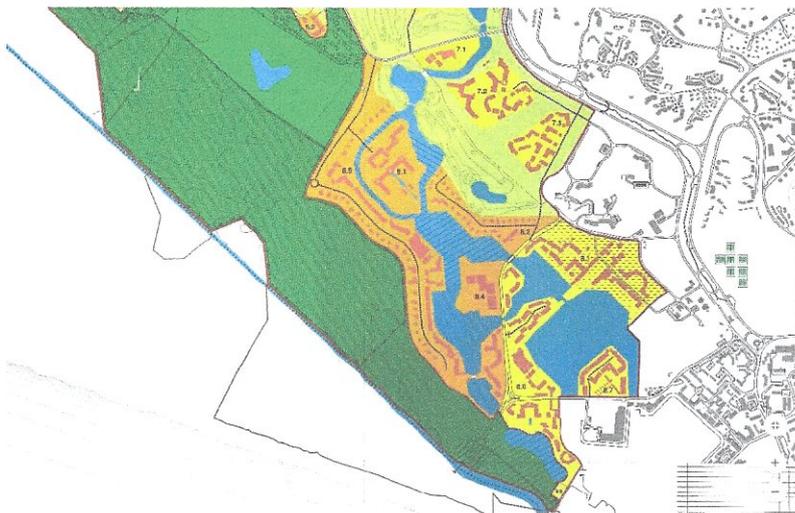


Figura 1: Extrato da Planta de Zonamento do PU Vilamoura 2.^a Fase (s/ escala)

¹ EIA – Estudo de Impacte Ambiental.

² DIA – Declaração de Impacte Ambiental

³ RECAPE – Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

⁴ DCAPE – Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução

⁵ TUA – Título Único Ambiental

⁶ PIN – Projeto de Interesse Nacional



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

2. Com a aprovação do PUV entrou em vigor o Protocolo celebrado, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 41.º do PROT-Algarve, entre a Comissão de Coordenação da Região do Algarve (atual Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve - CCDR Algarve), a Direção Geral do Turismo (atual Turismo de Portugal, I.P. - TdP) a Direção Regional do Ambiente do Algarve (atuais CCDR Algarve e Agência Portuguesa do Ambiente - APA), a Câmara Municipal de Loulé e a Vilamoura Lusotur, S.A., encontrando-se previsto neste Protocolo a execução dos Lagos da Cidade Lacustre.

3. Entre 2007 e 2008 desenvolveu-se o estudo prévio do referido projeto estruturante, que se designou de "Lagos da Cidade Lacustre da 2.ª Fase do Plano de Urbanização de Vilamoura", o qual foi submetido a avaliação de impacte ambiental (AIA n.º 2022, nov.2008).

4. Em 23.06.2008 foi atribuído ao Projeto da Cidade Lacustre o estatuto de Projeto de Potencial Interesse Nacional (PIN n.º 151).

5. Em 20.11.2009 foi proferida a Declaração de Impacte Ambiental (DIA)⁷, sendo "favorável condicionada à construção de um dique de proteção, de uma vala de drenagem pluvial e desvio do Vale Tisnado, e ainda as medidas compensatórias de recriação de habitats com características ecológicas equivalentes às atualmente existentes, tendo-se determinado a adoção da solução 1 relativamente à origem da água (água salgada captada na marina de Vilamoura), e a solução B, relativamente à configuração do Lago Central" (redução em 0,90 ha a integrar em área de reserva arqueológica para o sítio classificado do Cerro da Vila).

⁷ DIA sucessivamente prorrogada e com validade até 08.11.2020.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

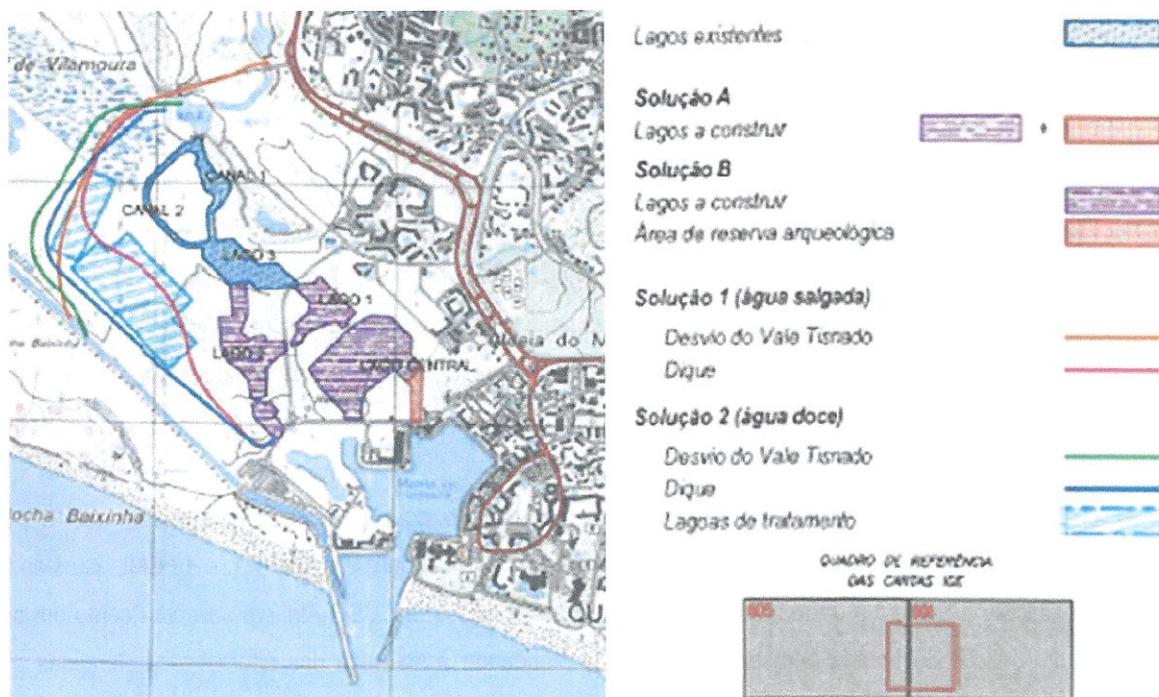


Figura 2: Extrato da Planta objeto de DIA (sem escala)

6. Entre 2010 e 2012 desenvolveu-se o projeto de execução dos "Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura", tendo sido objeto de relatório de conformidade ambiental do projeto de execução (RECAPE), o qual foi aprovado em 08.11.2012.

7. Por despacho conjunto dos Secretários de Estado do Turismo e das Florestas e do Desenvolvimento Rural (Despacho n.º 5191/2014), publicado no Diário da República, 2ª série, de 11 de abril de 2014, foi declarado o relevante interesse público da execução do projeto "Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre" e respetivas medidas de minimização e compensação, no sentido de viabilizar a utilização não agrícola de um total de 360.000m² de solos abrangidos pelo Regime da Reserva Agrícola Nacional.

8. Em 31.05.2016, no âmbito da reunião realizada com a Câmara Municipal de Loulé (CML), a equipa técnica do promotor, Lusotur, ora denominado "Vilamoura World" apresentou o projeto reformulado para a área do PUV, no qual consta uma proposta de redução e reconfiguração dos lagos.

9. Em 29.06.2016 foi enviado pelo promotor "Vilamoura World" para a Agência Portuguesa do Ambiente (APA) uma nota técnica, designada por "Enquadramento Ambiental dos ajustes ao projeto dos lagos e canais de



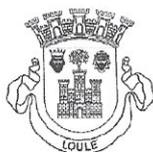
CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Cidade Lacustre da 2.^a fase do Plano de Urbanização de Vilamoura”, relativa ao projeto reformulado da “Cidade Lacustre”, onde o promotor apresenta uma proposta de redução e reconfiguração dos lagos.

10. Em 25.07.2016 realizou-se na Comissão Permanente de Apoio ao Investidor (CPAI) uma reunião, com a participação da Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP), Turismo de Portugal (TdP), da CCDR Algarve, do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e da CML, tendo a CML manifestado a seguinte posição: “(...) a nova proposta do projeto apresentada parece não se conformar com o Plano de Urbanização (PU) em vigor. Há questões por esclarecer, designadamente as relativas aos lagos que estão, alguns em RAN e REN.” (cfr. Ata n.º 57).

11. Em 16.09.2016 realizou-se na CCDR Algarve uma reunião, com a participação da AICEP, do TdP, do ICNF, do promotor “Vilamoura World”, da equipa técnica, da Vilamoura Lusotur, S.A. e da CML, constando, em síntese, no relatório da reunião as seguintes considerações: a CCDR Algarve salientou como um dos aspeto críticos do projeto apresentado que “(...) atendendo à natureza das alterações pretendidas e à necessidade de as compatibilizar com o PU em vigor, não deve ser afastada a eventual necessidade de reformulação da pretensão ou da alteração do PU.”. A Câmara Municipal de Loulé salientou, ainda, que “(...) As operações urbanísticas têm de respeitar o PU, designadamente no que este prevê em termos de regulamentação para as categorias e subcategorias de espaço, esclarecendo-se que existem áreas do lago que estão em solo urbano e outras em solo rural, que coincidem com solos integrados na RAN, na REN ou na REN+RAN, estando portanto sujeitos aos respetivos regimes jurídicos aplicáveis (...)”.

12. Em 05.12.2016 realizou-se na CPAI uma reunião (Via webex), com a participação da AICEP, CCDR Algarve, TdP e a CML, onde foi feito um ponto de situação pela CCDR Algarve da reunião de dia 29.11.2016, realizada entre aquela entidade e a CML. A CCDR transmitiu, ainda, que “(...) tendo-se verificado alguns aspetos de desconformidade da nova proposta com as disposições do referido PU, quanto ao uso dos espaços e categorias de uso, nomeadamente das áreas edificáveis e da zona dos lagos. No entanto, adiantou que algumas dessas desconformidades (quanto aos lagos) poderão ser resolvidas através da alteração do projeto, por iniciativa do promotor, ou de uma pequena alteração ao Regulamento do PU, caso a Câmara assim o entenda.”. Por impossibilidades técnicas, a CML não teve oportunidade de participar nesta reunião, não obstante, foi transmitido via email nessa mesma data, a posição do município sobre a matéria: “Sem prejuízo do mérito da proposta apresentada, mantêm-se válidos os contributos prestados pelo município à Vilamoura World em 21.07.2016 e expressos na reunião conjunta realizada na CCDR Algarve em 16.09.2016 (...)” (cfr. Ata n.º 64).



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

13. Em 18.01.2017 realizou-se na CML uma reunião, com a participação da AICEP, do TdP, da CCDR Algarve e do promotor, com o objetivo de clarificação das dúvidas sobre a conformidade do projeto reformulado com o Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, designadamente, esclarecer se os solos classificados como “Lagos e Canais”, em solo urbano, em REN ou em Agricultura Condicionada II a não inundar, podem ser incluídos em operações de loteamento, como espaços verdes de utilização coletiva e/ou logradouros/ jardins de lotes, com o objetivo de valorização ambiental e paisagística dos lagos. Resultou da reunião que o promotor ficaria de transmitir aos acionistas as soluções expressas na ata, a fim de optarem por uma das seguintes hipóteses: i) Reformulação do projeto de forma a conformar-se com o PU em vigor; ii) Alteração regulamentar do PU de forma a acomodar as situações expressas na ata, não conformes com o plano.

14. Em 04.08.2017 realizou-se na CML uma reunião, com a participação da CCDR Algarve, da AICEP, do TdP e do promotor, onde, na sequência do acordado na reunião anterior de 18.01.2017 e face aos esclarecimentos prestados pelas entidades participantes nesta reunião, concluiu-se que, “O promotor envia à CM de Loulé, com a maior brevidade possível, uma proposta de redação do art.º 27.º do Regulamento do PUV e a CM ponderará o início do procedimento, o qual poderá ter como fundamentação a significativa diminuição do impacte ambiental e atenuação dos custos de manutenção.”

15. Em 2017, foi objeto de RECAPE um novo “Projeto de Execução dos “Lagos da Cidade Lacustre da 2ª Fase do Plano de Urbanização de Vilamoura – AIA 2008”, tendo por base os seguintes pressupostos:

- Eliminação da navegabilidade “pesada” nos lagos, por barcos de recreio provenientes da marina, conforme previsto no projeto objeto de um RECAPE em 2012;
- Redução da área dos planos de água (relativamente à área proposta no projeto objeto de RECAPE em 2012), que contribuiu quer para o reforço da estrutura ecológica urbana de Vilamoura, quer para a diminuição dos volumes de escavação;
- Ajuste do desenho das margens dos lagos, de forma a torná-las mais naturais;
- Reposicionamento do dique de proteção de cheias e do desvio do Vale Tisnado (relativamente as posições estabelecidas no Projeto objeto de RECAPE em 2012), o que assegurará o equilíbrio dos volumes de terraplenagens, pela reutilização dos materiais escavados nos aterros.

De uma maneira geral, as principais razões para a alteração do projeto foram:

- Melhoria do enquadramento paisagístico da Cidade Lacustre, aumentando as áreas verdes de enquadramento, recreio e lazer e naturalizando as margens dos lagos,



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

- Adequação do projeto a um padrão mais sustentável e compatível com os recursos existentes em Vilamoura.”

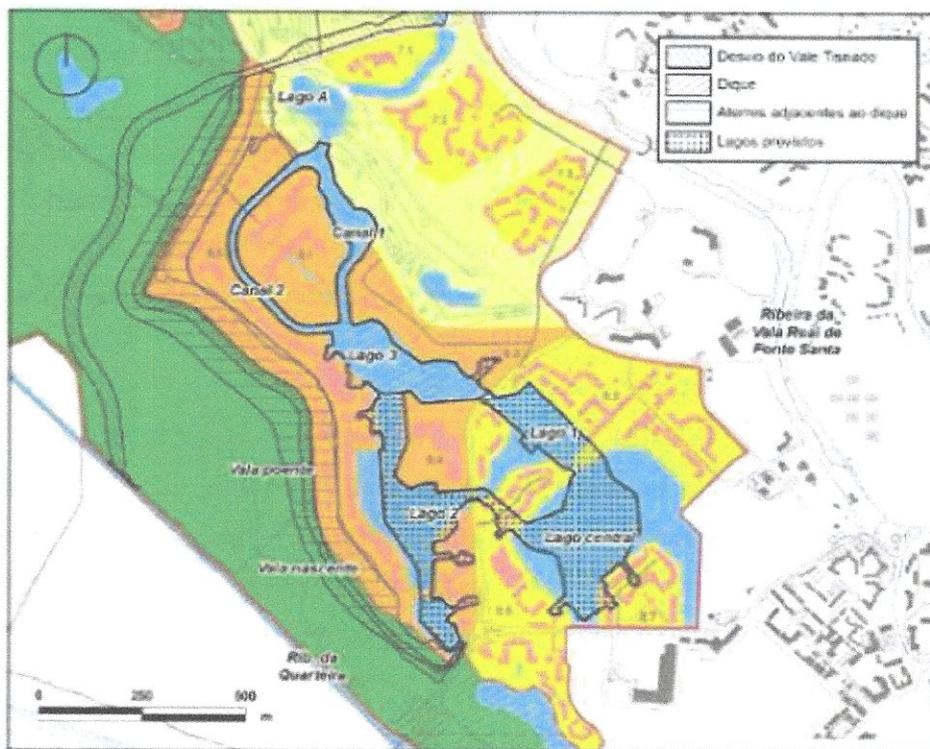
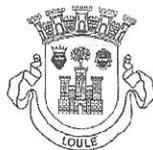


Figura 3 – Esquema comparativo entre os Projetos dos Lagos objeto do RECAPE 2012 e o RECAPE 2017, sobre a Extrato da Planta de Zonamento do PUV 2.ª Fase (s/ escala. Fonte: RECAPE 2017 – Resumo Não Técnico)

16. Em 27.09.2017 a CML emitiu a informação técnica n.º 12724/2017/DPIGC, referente à apreciação do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE) dos “Lagos da Cidade Lacustre da 2ª Fase do Plano de Urbanização de Vilamoura – AIA 2008” (no âmbito da consulta pública, que decorreu entre 06.09.2017 a 26.09.2017), a qual foi deliberada em reunião de Câmara de 28 de Setembro de 2017 e consubstanciou, relativamente à proposta de redução e reconfiguração dos lagos, a emissão de parecer favorável condicionado à alteração do PUV (art.º 27.º, n.º3), nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

17. Em 13.10.2017, Vilamoura World remeteu, via email, às entidades presentes na reunião de 04.08.2017, peça escrita intitulada “Estudo sobre a cidade Lacustre e o PU de Vilamoura” (2.ª fase), e eventual proposta de alteração regulamentar do PUV, com vista a acomodar o projeto reformulado (Vilamoura Lakes).



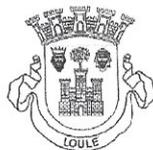
CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

18. Em 07.11.2017, a coberto, respetivamente, dos ofícios sob a referência 2017,60,S,60, 22373 e 2017,60,S,60, 22382, esta edilidade solicitou à CCDR Algarve e à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP Algarve) emissão de parecer sobre a matéria em apreço, no âmbito das competências destas entidades, nomeadamente sobre uma proposta de alteração regulamentar do PUV, elaborada pela Câmara Municipal (a qual teve por base uma versão remetida pelo promotor), atento a que o projeto a implementar incide em áreas de reserva ecológica nacional (REN) e de reserva agrícola nacional (RAN), ao que acresce o facto de o PUV ter subjacente um projeto estruturante (cfr. n.º 1 deste Memorando).

19. Em 28.11.2017 foi rececionado parecer da DRAP Algarve, consubstanciado na informação n.º 600/2017/DL/DRAPALG de 20.11.2017⁸, tendo aquela entidade concluído, em síntese, o seguinte: «(...) - Relativamente aos artigos 23.º, 27.º, 37.º e 60.º, consideramos nada ter a opor; - Para a alteração proposta para o artigo 48.º e artigo 50.º, consideramos relevante que seja ponderado o uso a atribuir a estas “zonas secas contíguas”, tendo presente a incompatibilidade entre o regime jurídico da RAN e a integração em lotes, ainda que não edificáveis; - No que respeita ao artigo 53.º, tendo presente que se trata de matéria da competência da CCDR Algarve, pelo que julgamos não somos a entidade melhor habilitada para a pronúncia sobre esta alteração.».

20. Em 21.12.2017 foi rececionado e-mail da CCDR Algarve, o qual consubstancia o parecer emitido por aquela entidade, tendo, em síntese, concluído o seguinte: «(...) cumpre-nos comunicar que a designada contra-proposta do Município (de alteração do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase (...)), parece-nos genericamente compatível com a posição que temos vindo a assumir nas diferentes reuniões conjuntas em que pudemos participar, designadamente, nas reuniões de 18 de janeiro e de 4 de agosto de 2017 (...). Apela-se contudo à V/ melhor atenção para o facto da redação contra-proposta por essa Autarquia para o n.º 1, alínea d), do artigo 53.º, do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase, tal como nos é apresentada, ser insuscetível de dispensar o cumprimento do disposto no artigo 41.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), salvo nos casos de operações de loteamento enquadráveis no disposto no artigo 38.º (empreendimentos turísticos), igualmente do RJUE . Não tendo esta CCDR conhecimento de que tenha sido formalmente iniciado o procedimento de alteração do IGT em assunto, a presente pronúncia não substitui, dispensa ou condiciona o(s) parecer(es) da CCDR do Algarve a emitir no âmbito do acompanhamento do referido procedimento de dinâmica sobre a globalidade da proposta que venha a ser apresentada, importando nessa oportunidade continuar a garantir que “o empreendimento deverá (...) obedecer às condições e requisitos fixados na informação n.º 111/95, de 11 de setembro, e no

⁸ Através do ofício n.º 5144/2017/DL/DPAPALG de 24.11.2017



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

memorando de 19.07.95, ambos da SEALOT", conforme disposto no n.º 2, do Despacho Conjunto de 27 de setembro de 1995, publicado no Diário da República, II Série, de 28 de outubro de 1995, nos termos do qual foi reconhecido o relevante interesse público do empreendimento.».

21. Em 07.02.2018 foi emitido o Título Único Ambiental (TUA), tendo como anexo a Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DECAPE), a qual concluiu pelo condicionamento ao cumprimento dos termos e condições impostas nesta Decisão, mencionando, ainda, no item "Síntese do procedimento", que "A Câmara Municipal de Loulé emite parecer favorável ao projeto de execução, condicionado à alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura.".

Neste contexto e na senda do entendimento explanado pelas entidades consultadas (vide n.º 19 e n.º 20 deste Memorando), importa referir que o município de Loulé mantém a posição assumida e expressa, quer nas diversas reuniões da CPAI, quer em outras que tiveram por objeto a análise do projeto "Cidade Lacustre", posição esta que se traduz na necessidade de iniciar um procedimento de alteração regulamentar ao PUV, por forma a permitir a compatibilidade da execução do projeto com este instrumento de gestão territorial. Esta alteração deve também refletir as considerações elencadas pelas entidades consultadas.

Loulé, 09 de março de 2018

Em anexo ao Memorando:

- Projeto de Alteração ao regulamento do PU Vilamoura 2.ª Fase (PUV).



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

1.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2ª FASE

Termos de Referência

1. Âmbito da Alteração

A alteração ao Plano de Urbanização Vilamoura – 2ª fase¹ (PUV) procura enquadrar ao nível regulamentar o projeto reformulado dos Lagos da Cidade Lacustre, sendo que o novo projeto apresenta uma redução/reconfiguração dos lagos, distinta da prevista e cartografada na Carta de Zonamento do PUV em vigor.

Neste contexto, o âmbito da alteração ao PUV, que ora se propõe, incidirá apenas ao nível do regulamento, mantendo a sistemática do mesmo, e consistirá em concreto na alteração das seguintes disposições: n.º 2.º do art.º 23.º; n.ºs 4.º e 5.º do artigo 27.º; n.º 2.º do art.º 37.º; alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 48.º; alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 50.º e alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 53.º.

Nos termos do n.º 1 do artigo 119.º, conjugado com o n.º 6 do artigo 76.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, é fixado um prazo de 12 meses para a conclusão deste procedimento de alteração ao PUV.

2. Oportunidade da Alteração

O PUV tem subjacente um empreendimento turístico, para o qual foi reconhecido o interesse público enquanto projeto estruturante, através do Despacho Conjunto de 27 de setembro de 1995, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 28 de outubro de 1995, tendo o citado Plano sido admitido ao abrigo do artigo 41.º do Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março (PROT-Algarve).

Com a aprovação do PUV entrou em vigor o Protocolo celebrado, ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 41.º do PROT-Algarve, entre a Comissão de Coordenação da Região do Algarve (atual Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve - CCDR Algarve), a Direção Geral do Turismo (atual Turismo de Portugal, I.P. - TdP), a Direção Regional do Ambiente do Algarve (atuais CCDR Algarve e Agência Portuguesa do Ambiente - APA), a Câmara Municipal de Loulé e a Lusotur, encontrando-se previsto neste Protocolo a execução dos Lagos da Cidade Lacustre.

¹ Ratificado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no Diário da República – I Série-B, n.º 134, de 11 de junho de 1999.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Entre 2007 e 2009 desenvolveu-se o estudo prévio do referido projeto estruturante, que se designou de “Lagos da Cidade Lacustre da 2.ª Fase do Plano de Urbanização de Vilamoura”, o qual foi submetido a avaliação de impacte ambiental (AIA n.º 2022, nov.2008), tendo sido proferida, em 20.11.2009, a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) “favorável condicionada à construção de um dique de proteção, de uma vala de drenagem pluvial e desvio do Vale Tisnado, e ainda as medidas compensatórias de recriação de habitats com características ecológicas equivalentes às atualmente existentes, tendo-se determinado a adoção da solução 1 relativamente à origem da água (água salgada captada na marina de Vilamoura), e a solução B, relativamente à configuração do Lago Central” (redução em 0,90 ha a integrar em área de reserva arqueológica para o sítio classificado do Cerro da Vila).

Entre 2010 e 2012 desenvolveu-se o projeto de execução dos “Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura”, tendo sido objeto de relatório de conformidade ambiental do projeto de execução (RECAPE), o qual foi aprovado em 08.11.2012.

Em 2017 este projeto de execução reformulado foi objeto de um novo RECAPE e, subsequentemente, de uma Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DECAPE), a qual concluiu pelo condicionamento ao cumprimento dos termos e condições impostas nesta Decisão, conforme Título Único Ambiental emitido em 07.02.2018.

Na sequência dos procedimentos supra mencionados, o promotor Lusotur, ora denominado “Vilamoura World” apresentou à Câmara Municipal de Loulé o projeto reformulado para a área do PUV, no qual consta uma proposta de redução e reconfiguração dos lagos.

Atendendo às opções de estratégia apresentadas, “(...) é criado com o novo projeto uma oportunidade para adequar esse projeto no seu conjunto a um modelo alternativo ao existente, promovendo para Vilamoura um paradigma mais sustentável e compatível com os recursos existentes (...)”, visto que “(...) o projeto aprovado para a “Cidade Lacustre” correspondia a uma visão ambiciosa do desenvolvimento de Vilamoura, mas que se constatou hoje ser insustentável do ponto de vista da sua execução e operação (...).”

Neste contexto e por forma a permitir a compatibilidade da execução do projeto ora apresentado com o PUV, importa iniciar um procedimento de alteração regulamentar ao mesmo.

3. Objetivos da Alteração



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Atendendo ao sentido de oportunidade acima exposto, destacam-se, em síntese, os principais objetivos desta alteração:

- i) Eliminação da navegabilidade pesada nos lagos, por barcos de recreio provenientes da marina, conforme previsto no projeto objeto do RECAPE de 2012;
- ii) Redução da área dos planos de água (relativamente à área proposta no projeto objeto de RECAPE em 2012), que contribui quer para o reforço da estrutura ecológica urbana de Vilamoura, quer para a diminuição dos volumes de escavação;
- iii) Ajuste do desenho das margens dos lagos, de forma a torna-las mais naturais;
- iv) Reposicionamento do dique de proteção de cheias e do desvio do Vale Tisnado (relativamente às posições estabelecidas no Projeto objeto de REACEP em 2012) o que assegurará o equilíbrio dos volumes de terraplanagens, pela reutilização dos materiais escavados nos aterros.
- v) Garantir a articulação do projeto com a envolvente urbana;
- vi) Dar cumprimento à posição assumida pelo município de Loulé no âmbito da apreciação do RECAPE 2017, vertida no ponto "Síntese do Procedimento" da DCAPE emitida em 07.02.2018.

Por último, importa salientar que a concretização desta proposta tem subjacente as seguintes mais valias:

- i) Melhoria do enquadramento paisagístico da Cidade Lacustre, aumentando as áreas verdes de enquadramento, recreio e lazer e naturalizando as margens dos lagos;
- ii) Adequação do projeto a um padrão mais sustentável e compatível com os recursos existentes em Vilamoura.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Aviso n.º [...]

1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2.ª FASE

Vítor Manuel Gonçalves Aleixo, Presidente da Câmara Municipal de Loulé, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, em articulação com a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de (...), a Assembleia Municipal de Loulé, na reunião de (...), deliberou aprovar, por (...), uma alteração ao regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no Diário da República – I Série-B, n.º 134, de 11 de junho de 1999.

A presente alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase (PUV), visa essencialmente enquadrar o projeto de execução dos “Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura” neste instrumento de gestão territorial, o qual foi objeto de Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE), tendo merecido Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE) favorável condicionado, emitida em 07 de fevereiro de 2018.

Neste contexto, o âmbito da alteração ao PUV incidirá apenas a nível do regulamento, mantendo a sistemática do mesmo.

Nos termos do disposto no RJIGT foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à conferência procedimental e à discussão pública, a qual decorreu no período compreendido entre e

A presente alteração ao PDM não foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando que as alterações em causa, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 3 do artigo 96.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

(...) de (...) de 2018 – O Presidente da Câmara Municipal de Loulé, *Vitor Manuel Gonçalves Aleixo*.

PROJETO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2.ª FASE

Artigo 1.º

Alteração

Os artigos 23.º, 27.º, 37.º, 48.º, 50.º e 53.º do regulamento do PU Vilamoura passam a ter a seguinte redação:

« Artigo 23.º

[...]

1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.

2 - Nas áreas urbano-turísticas contíguas às categorias e subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.

Artigo 27.º

[...]

1 -

2 -

3 -

4 - A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior.

5 - As zonas secas contíguas poderão ser inseridas em operações de loteamento, enquanto áreas para espaços verdes, integradas ou não em áreas de logradouros, sem capacidade edificatória e que garantam a continuidade da usufruição do espaço em que se inserem.

Artigo 37.º

[...]

1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos residenciais, de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.

2 - Nas áreas urbano-turísticas contíguas às categorias e subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.

Artigo 48.º

[...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de RAN, delimitadas na planta de zonamento:



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

- 1)
- a)
- b)
- c)
- 2)
- a)
- b)
- c)
- 3)
- a)
- b)
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior;
- d) Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva agrícola nacional.

- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior;
- d) Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva ecológica nacional.»

Artigo 2.º Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Artigo 50.º [...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de RAN, delimitadas na planta de zonamento:

- 1)
- a)
- b)
- 2)
- a)
- b)
- 3)
- a)
- b)
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior;
- d) Sem prejuízo do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto nos respetivos regimes jurídicos da reserva agrícola nacional e da reserva ecológica nacional.

Artigo 53.º [...]

- 1 -
- a)
- b)