

Informação Nº I00180-201801-INF-ORD

Proc. Nº 25.07.01.00005.2017

Data: 16/01/2018

---

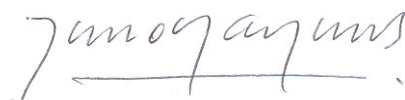
**ASSUNTO: Alteração Simplificada da Delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a Área do Município de Monchique  
Câmara Municipal de Monchique**

---

**Despacho:**

1. Transmitem-se que o sentido provável da decisão final a tomar sobre o pedido em epígrafe é o do seu indeferimento, nos termos e com os fundamentos do parecer do Sr. DSOT, de 18.01.2018, que recaiu sobre a informação em referência, os quais devem ser integralmente comunicados.
2. Proceda-se à audiência dos interessados, notificando a Autarquia para, querendo, pronunciar-se sobre o presente projeto de decisão, devendo fazê-lo sob a forma escrita, no prazo de 10 dias a contar da data da notificação.
3. Dê-se conhecimento aos Srs. DSOT, CDGTQC e CDOTCNVP, para efeitos de controlo do prazo estabelecido no ponto 2.º do presente despacho, bem como à Câmara Municipal de Monchique.

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



Nuno Marques  
19-01-2018

---

**Parecer:**

PARECER:

Concordo com a presente informação, bem como com o sentido de decisão e de procedimento propostos, os quais se encontram resumidamente detalhados na sua conclusão.

Mais se propõe que esta informação e a decisão que for tomada, bem como os pareceres e informações a que é feita alusão sejam remetidos à Câmara Municipal de Monchique e que seja concedido um prazo adequado para que aquela Autarquia se pronuncie, em sede de audiência dos interessados (art. 121.º do Código do Procedimento Administrativo), antes da tomada de decisão final.

À consideração superior.  
O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
18-01-2018

## INFORMAÇÃO

### I. Enquadramento

**1.1.** A Câmara Municipal de Monchique (CMM) através do ofício nº1316 de 3.08.2017 (entrada nº E04535-201708 de 07.08.2017) instruiu um pedido de alteração simplificada da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), ao abrigo do disposto no nº2 do artigo 16º-A do regime jurídico da REN, que tem como objetivo permitir o desenvolvimento de um turismo em espaço rural (TER) na modalidade de casa de campo, juntando para o efeito dois documentos, datados de junho de 2017:

- **Memória descritiva e justificativa**, relativa a Alteração simplificada da delimitação da REN em Covão da Águia – Monchique; e
- **Avaliação de Incidências Ambientais**, relativa ao Estudo de incidências ambientais (EIncA) do Turismo em Espaço Rural e Templo em Covão da Águia.

**1.2.** O referido ofício da CMM vem acompanhado pelo requerimento apresentado pela promotora do TER, **Kangyur Rinpoche – Fundação para a Preservação da Cultura Tibetana**, que juntou um conjunto de documentos para fundamentar a sua pretensão, dos quais destacam-se:

- O parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola do Algarve (ERRAN) consubstanciada na Ata nº 173/2017 de 24.02.2017, que concluiu pela não emissão de parecer, em virtude da pretensão não estar localizada em solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional; e
- A certidão da CMM datada de 19 de maio de 2014 atestando nomeadamente que, os prédios urbanos inscritos nas matrizes que identifica, e na qual se inclui o artigo nº 2668, foram construídos anteriormente à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-lei nº 38382 de 7.08.1951, pelo que não lhes é exigível a licença de utilização. Mais refere, para o edifício localizado no Artigo nº 2668 que, *“trata-se de uma edificação com dois pisos, em ruínas, destinada a habitação, com as superfícies coberta de 458,50 m<sup>2</sup> e descoberta de 2541,50 m<sup>2</sup>”*.

**1.3.** No ponto 3 do ofício nº1316 de 3.08.2017 a CMM refere que a promotora *“(...) pretende retirar a área de 3.965 m<sup>2</sup><sup>1</sup> da reserva ecológica nacional, onde se inserem os artigos urbanos nº 2668 e*

---

<sup>1</sup> Deverá esclarecer-se qual é a área que se pretende excluir da REN, atendendo que, na memória descritiva e justificativa, na página 21, no segundo parágrafo, refere-se que a

2810, com objetivo de desenvolver um turismo em espaço rural na modalidade de casa do campo e poder chegar às áreas permitidas pelo regulamento do PDM de Monchique. Este turismo rural terá orientação para uso turístico na vertente espiritual, pois pretende integrar um templo, segundo o requerimento, equipamento fundamental e complementar ao uso pretendido.” No ponto 11 do mesmo ofício refere-se também que, “*Pretendem ainda a instalação de painéis fotovoltaicos.*”

- 1.4.** Não consta, nem do ofício da CMM nem dos documentos enviados, a identificação e caracterização clara, das edificações existentes, e do programa / proposta para a edificação da unidade de turismo em espaço rural (TER) e do equipamento de apoio (Templo) com a discriminação dos respetivos parâmetros urbanísticos, havendo também dúvidas quanto à identificação e localização da(s) operação(ções) urbanística(s) pretendida(s) face à classificação e qualificação do solo prevista no PDM. Com efeito, cruzando a informação dispersa pelos vários documentos, que por vezes são contraditórios entre si, verifica-se:

#### **Das edificações existentes**

- a) De acordo com o EInCA, (pág. 24), a promotora, no prédio urbano com artigo nº 2668, “(...) com uma área de implantação atual de 458,5 m<sup>2</sup>(...) pretende recuperar, ampliando e reabilitando o espaço, reconvertendo-o em unidade hoteleira – o Turismo em Espaço Rural (TER) de Covão da águia, na vertente casa de campo”. Refere-se ainda a este propósito (pág. 56) que, “(...) o edifício existente que se pretende reabilitar e reconverter para TER, (...) tem uma área bruta de construção de 554,5 m<sup>2</sup> e implantação de 458,5 m<sup>2</sup>, é um edifício de traça muito simples, em pedra, de um andar (rés-do chão)<sup>2</sup> sem qualquer elemento identitário de relevo (...)”. Contudo na certidão emitida pela CMM datada de 19 de maio de 2014, refere-se para edifício localizado no Artigo nº 2668 que, “trata-se de uma edificação com dois pisos<sup>2</sup>, em ruínas, destinada a habitação, com as superfícies coberta de 458,50 m<sup>2</sup> e descoberta de 2541,50 m<sup>2</sup>”.
- b) Ainda de acordo com o EInCA, (pág. 57), “No setor oeste do edifício TER, (...), localiza-se o espaço onde se pretende implantar o Templo complementar e condição fundamental do TER (...). Será um edifício, exposto a sul, de piso único e com uma arquitetura simples e terá uma área máxima de construção de até 500m<sup>2</sup>.” Ou seja, para este local, não é identificada nenhuma edificação pré-existente (vide Quadro IV.1 da pág. 62 do EinCA).

---

promotora “requer uma alteração da REN em regime simplificado para uma área total de 3988m<sup>2</sup> (...).”

<sup>2</sup> Sublinhado nosso

### Da proposta

c) De acordo com o EInCA, (pág. 61), “(...) o TER será composto apenas por 21 quartos. Pelo que para a sua concretização, a área de construção será aumentada para os 958,50 m<sup>2</sup>. Esta ampliação traduzir-se-á, de igual modo, numa “deslocação” da fachada principal, em 8 metros, até ao limite do socalco onde o edifício se insere (...)”

Ainda de acordo com o EInCA, (pág. 64), “Como complemento do TER, (...) será construído um pequeno templo. Esse terá uma área de 500 m<sup>2</sup>, e localizar-se-á sensivelmente a NW do TER.”

### Da Localização

d) De acordo com a memória descritiva e justificativa (pág. 17 e 18), “segundo a planta de ordenamento (...), prédio [insere-se] globalmente na categoria de solo rústico, na classe de “espaço florestal”. O setor nordeste do prédio integra a “classe de espaço natural, de grau I”, sendo que o setor sul é pontualmente abrangido pela “área de proteção do aquífero de Caldas de Monchique.” Relativamente aos condicionantes ao uso do solo refere-se que o “(...) prédio está integralmente sujeito ao regime imposto pela Reserva Ecológica Nacional (REN), na ocorrência de “áreas de máxima infiltração” e “cabeceiras de linhas de água”.

e) No EInCA, para além dos condicionamentos decorrentes dos regimes da REN e da RAN [que em princípio não se aplica ao presente caso face à ATA nº 173/2017 da ERRAN], identificam-se também os condicionamentos decorrentes da Zona de proteção da água mineral das Caldas de Monchique, do PROF Algarve, do PMDFCI de Monchique e da Rede Natura 2000 (págs. 48 a 54).

f) Ainda de acordo com a memória descritiva e justificativa (pág. 21), refere-se que a promotora, “(...) do ponto de vista do ordenamento do território, (...) recorrerá, em concreto, ao previsto na alínea d), do nº 4.1 do artigo 23º do PDM de Monchique, conjugado com os termos que constam do ponto 3.3.5, do capítulo V, alínea d) do PROT Algarve”, [Recuperação e Ampliação de Construções Existentes], requerendo para o efeito , “(...) uma alteração da REN em regime simplificado para a área total de 3988m<sup>2</sup>(...)”

## II. Do PDM de Monchique

2.1. A presente análise decorre do previsto no nº 10 do artigo 16º-A do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional<sup>3</sup>, nomeadamente no que se refere à necessidade de assegurar o cumprimento

---

<sup>3</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei nº 166/2008 de 22 de agosto, alterado e republicado pelo

das disposições constantes do PDM de Monchique, embora com as limitações decorrentes das dúvidas suscitadas no ponto 1.4 da presente informação, e não dispensa o necessário parecer a emitir pela CMM no âmbito das suas competências em matéria de aferição da compatibilidade da pretensão com o regime do uso do solo previsto no PDM e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

**2.2.** Ora, de acordo com a memória descritiva e justificativa, o prédio rústico onde a promotora pretende desenvolver o TER em apreço, incluindo o edifício de apoio (templo) e os painéis fotovoltaicos, está classificado no PDM de Monchique em vigor<sup>4</sup>, como solo rústico, e qualificado de acordo com a carta de ordenamento como **espaços florestais** e como **espaços naturais de grau I** (a nordeste), sendo que o setor sul é pontualmente abrangido pela “área de proteção do aquífero das Caldas de Monchique”<sup>5</sup> que não corresponde a uma classe e/ou categoria de espaço nos termos do regulamento do PDM, mas a um condicionamento.

**2.3.** Assim, embora não seja possível confirmar a localização, em concreto, do TER, do edifício de apoio (templo) e dos painéis fotovoltaicos, face às categorias de espaço identificadas no PDM, na presunção de que os mesmos se desenvolvem integralmente em espaços florestais<sup>6</sup>, a que alude o artigo 26º do regulamento do PDM que foi alterado por adaptação ao PROT Algarve através do Aviso n.º 25475/2008 de 2 de outubro, verifica-se que:

**Do artigo 26º (espaços florestais) do regulamento do PDM**

a) O nº2 do artigo 26º (espaços florestais), prevê a possibilidade de *“recuperações, reconstrução, alterações e ampliações de edifícios existentes para habitação, equipamentos sociais e culturais de uso colectivo (público ou privados), de restauração, comércio, de interesse público (museu,*

---

Decreto-Lei nº 239/2012 de 2 de novembro.

<sup>4</sup> Ratificado por RCM nº 4/94 de 19 de janeiro, com cinco alterações, das quais se destaca a alteração por adaptação ao PROT Algarve através do Aviso nº 25475/2008, de 22 de outubro, e três retificações.

<sup>5</sup> No EInCA refere-se que a totalidade do prédio onde se instalará o TER e o equipamento de apoio (Templo) “encontra-se enquadrada na zona de proteção alargada do perímetro de proteção de água mineral natural a que corresponde o nº HM-06 de cadastro e a denominação de Caldas de Monchique.”

<sup>6</sup> Conforme parece decorrer do enquadramento constante do ofício nº 379 de 10.02.2017 da CMM que constitui anexo à memória descritiva e justificativa.

I00180-201801-INF-ORD - 5/14

*centro de exposições, centro de interpretação, etc), turismo em espaço rural (TER),<sup>7</sup> Turismo da Natureza, estabelecimentos de alojamento local e de outras actividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior (com excepção dos apoios e armazéns agrícolas), desde que não colidam com as regras estabelecidas para as áreas da REN e satisfaçam as seguintes disposições<sup>7</sup>:*

*a) (...)*

*b) Para a recuperação, reconstrução, alteração e ampliação dos edifícios referidos, devem ser cumpridos os parâmetros estabelecidos no n.º 4.1 do artigo 23<sup>7</sup>.* Recorde-se que esta é a norma invocada na memória descritiva e justificativa (pág.21) para enquadrar a pretensão.

*b) O n.º3 do artigo 26º refere também que, “São permitidas novas edificações<sup>7</sup> quando enquadradas no conceito de edificação isolada, para fins habitacionais do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou, quando aplicável, unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço rural (TER)<sup>7</sup>. Estas edificações isoladas pressupõe a observação dos seguintes requisitos e desde que não colidam com as regras estabelecidos para as áreas da REN<sup>7</sup>:*

*a) Inserir -se em prédio de apreciável dimensão, tomando como referência, uma área mínima de 5 hectares;*

*b) Deve estar integrada numa exploração agrícola ou agro –florestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso do Turismo em Espaço Rural (TER), estabelecimentos de alojamento local, que obedece à legislação específica aplicável;*

*c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio em causa, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;*

*d) As infra -estruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infra -estruturas;*

*e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar –se à residência para uso do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, e*

---

<sup>7</sup> Sublinhado nosso.

*não pode ser alienada por um prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial das unidades de alojamento;*

*f) Os critérios de edificabilidade são:*

*i — área máxima de construção para habitação — 500 m<sup>2</sup>;*

*ii — área máxima de construção para outros usos — 2000 m<sup>2</sup>;*

*iii — cêrcea máxima — 7,50 m;*

*iv — número máximo de pisos — 2 incluindo os pisos semienterrados.”*

*(....)*

c) Para efeitos da presente informação, regista-se também que o nº7 do artigo 26º refere que, “ Para efeitos de zonamento de risco de incêndio das áreas florestais considera -se que o concelho de Monchique está inserido, na sua totalidade, na categoria «Muito sensível», a que se refere o Decreto Regulamentar n.º 55/81<sup>8</sup>. Propõe -se que, após a conclusão do PDM, se procedam a estudos de pormenor visando aprofundar a categorização incluída neste PDM, mediante o levantamento exaustivo dos recursos humanos e materiais disponíveis, do tipo e continuidade de povoamentos existentes e das redes de caminhos e aceiros presentes no concelho.”

#### **Do artigo 23º (espaços naturais de grau I) do regulamento do PDM**

d) O nº 4.1 do artigo 23º (espaços naturais de grau I) do regulamento do PDM, para o qual remete a alínea b) do nº2 do artigo 26º (espaços florestais), estabelece que:

*“4 — Sem prejuízo do regime jurídico da REN e RAN<sup>8</sup> em vigor os índices para a recuperação, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes são os seguintes:*

*4.1 — Para edifícios destinados a habitação, equipamentos sociais e culturais de uso colectivo (público ou privados), de restauração, comércio, de interesse público (museu, centro de exposições, centro de interpretação, etc), turismo em espaço rural (TER), Turismo da Natureza, estabelecimentos de alojamento local e de outras actividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior (com excepção dos apoios e armazéns agrícolas) e sem prejuízo da aplicação das condicionantes legais em vigor:*

*i) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;*

*j) Não aumentar o número de pisos pré -existentes;*

*k) Resolver as infra -estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, caso não sejam possíveis, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas existentes;*

- l) Não exceder, para o total edificado, incluindo a ampliação, 300 m<sup>2</sup> de área de construção para fins habitacionais, e 500 m<sup>2</sup> para os restantes fins, excepto quando a pré -existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de TER em que se admite uma área máxima de 2000 m<sup>2</sup>;*
- m) A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;*
- n) A edificação a recuperar ou ampliar deverá apresentar -se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;*
- o) A manutenção da traça arquitectónica original deverá ser garantida, sempre que esta apresente condições adequadas;*
- p) No caso de existirem garagens devem ser contíguas ao edificado. Nos casos de impossibilidade não devem afastar -se mais de 10m destas.*"

**2.4.** Em face do enquadramento previsto no PDM de Monchique e acima transcrito, a pretensão apresentada pela promotora, constituída por um TER / casa de campo com um edifício de apoio / templo e por painéis fotovoltaicos, suscita as seguintes considerações:

- a)** O n.º 2 do artigo 26.º (espaços florestais) do PDM de Monchique, alterado por adaptação ao PROT Algarve, admite a recuperação, reconstrução, alteração e ampliação do edifício existente para TER, como pretende a promotora, desde que não colidam com as regras estabelecidas para as áreas da REN e da RAN e cumpram os parâmetros estabelecidos no n.º 4.1 do artigo 23.º também do regulamento do PDM.
- b)** Relativamente à REN, a proposta em apreço está totalmente localizada em áreas integradas na REN, correspondendo na carta da REN em vigor<sup>9</sup> do Concelho de Monchique, a um setor do território municipal em que se conjugam as tipologias “Áreas de Máxima Infiltração” e “Cabeceiras de Linhas de Água”, razão pela qual, não sendo a mesma compatível com os usos e ações previstas no regime jurídico da REN, a sua concretização depende de uma alteração simplificada da delimitação da REN ao abrigo do disposto no artigo 16.º-A do citado regime jurídico. Acresce que estando o prédio totalmente inserido na Rede Natura 2000, a alteração da delimitação da REN tem que se articular com o parecer do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF), no quadro da avaliação de incidências ambientais ao TER em apreço, nos

---

<sup>8</sup> Sublinhado nosso

<sup>9</sup> Aprovada por RCM n.º 151/95, de 24 de novembro.



termos do previsto no artigo 10º do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril alterado pelo Decreto-lei nº 49/2005 de 24 de fevereiro.

- c) Relativamente à RAN, consta dos documentos enviados o parecer da Entidade Regional da Reserva Agrícola do Algarve (ERRAN) consubstanciada na Ata nº 173/2017 de 24.02.2017, que concluiu pela não emissão de parecer, em virtude da pretensão não estar localizada em solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional.
- d) Relativamente ao cumprimento dos parâmetros estabelecidos no n.º 4.1 do artigo 23º do regulamento do PDM, compete à CMM fazer essa aferição, até porque a proposta não está devidamente desenvolvida para permitir essa análise, conforme referido no ponto 1.4 da presente informação, sendo contudo de referir três aspetos que suscitam reservas:
- i. De acordo com as peças desenhadas constantes dos documentos enviados, a proposta prevê a demolição total da edificação existente com a sua deslocalização, o que aliás é confirmado no EInCA, (pág. 61). Ora, decorre do nº2 do art.º 26º conjugado com o n.º 4.1 do artigo 23º todos do regulamento do PDM que, nos espaços florestais, em solo rural são permitidas obras de recuperação, reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes, desde que as mesmas apresentem uma estrutura edificada volumetricamente definida. O conceito de «recuperação» mencionado no ponto 3.3.5 do Capítulo V – Normas Orientadoras do PROT Algarve suscitou desde logo dúvidas, e foi um dos temas abordados pelo grupo de trabalho criado entre a AMAL e a CCDR, para analisar e discutir as questões suscitadas pelas câmaras municipais a respeito da implementação do PROT Algarve. No memorando do grupo de trabalho produzido na sequência da reunião ocorrida em 26.01.2011, pode ler-se no ponto [2.2.3.3], em resposta à questão suscitada [o conceito de recuperação admite a demolição da pré-existência?] o seguinte: *“Nos termos do PROT Algarve, a permissão genérica de recuperação e de ampliação de construções existentes (em solo rural) tem «(...) por objetivo garantir a recuperação do património edificado em solo rural, a melhoria das condições de segurança e de salubridade do edificado habitacional legalmente existente, e criar condições para a exploração turística das áreas rurais(...)»-ponto 3.3.5 do Capítulo V. Assim, a recuperação de construções com aproveitamento do existente constitui uma opção prioritária, sendo a demolição uma solução de último recurso aplicável apenas aos casos em que esta se revele como a única solução tecnicamente adequada para a prossecução dos outros indicados objetivos (segurança, salubridade e exploração turística), ou para a prossecução de interesse público, identificado e fundamentado de forma clara e inequívoca.”*

I00180-201801-INF-ORD - 9/14

Do atrás exposto parece pois resultar que as normas do PROT Algarve transpostas para os PDM, por adaptação, e no presente caso para o regulamento do PDM de Monchique, quando se referem à «recuperação das construções existentes» não afastam a possibilidade de ocorrerem «obras de reconstrução» tal como estão definidas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE). Contudo as referidas normas, densificaram e condicionaram a forma que as obras de recuperação /reconstrução podem adotar em solo rural, considerando, por exemplo, que a demolição total do existente tal como prevê a proposta em apreço com a deslocalização do existente, tem um carácter excecional e tem que ser devidamente justificada e ponderada, questão que não consta dos documentos enviados.

- ii. A proposta prevê que o TER tenha dois pisos e que o edifício de apoio (templo) tenha um piso. Ora, relativamente ao número de pisos da edificação existente, há um desfasamento entre a informação constante do EInCA e da certidão camarária, sendo que o primeiro refere a este propósito (na pág. 56) que o *“edifício existente que se pretende reabilitar e reconverter para TER, é um edifício de traça muito simples, em pedra, de um andar (rés-do-chão)”*, (informação que a Figura 4.5. Prédio urbano nº 2668 da memória descritiva e justificativa parece confirmar), e a certidão emitida pela CMM em 19 de maio de 2014 refere para edifício localizado no Artigo nº 2668 que, *“trata-se de uma edificação com dois pisos, em ruínas, (...)”*. Esta questão carece de ser esclarecida visto que, a alínea j) do n.º 4.1 do artigo 23º do regulamento do PDM estabelece que não é permitido aumentar o número de pisos pré – existentes;
- iii. A proposta prevê que o TER tenha um edifício de apoio (templo) afastado da casa de campo, sendo que, numa interpretação extensiva da alínea p) do n.º 4.1 do artigo 23º do regulamento do PDM, que recorde-se, não resulta de uma orientação do PROT Algarve, pode entender-se que a referida norma aponta como regra para a existência de uma edificação única ao estabelecer que *“ No caso de existirem garagens devem ser contíguas ao edificado”*, admitindo como exceção apenas, *“Nos casos de impossibilidade não devem afastar -se mais de 10m destas”* , o que poderá comprometer a localização do edifício de apoio (templo), questão que deverá ser ponderada e esclarecida pela CMM.
- e) A propósito do referido na alínea anterior, e sem prejuízo de outros condicionalismos que possam existir, afigura-se que o PDM de Monchique prevê outros enquadramentos que não suscitam tantas dúvidas, sendo de referir a esse propósito:

- i.* O nº3 do artigo 26º do regulamento do PDM permite novas edificações, enquadradas no conceito de edificação isolada e destinada a um TER, (o que no caso em apreço e em termos substantivos é o que se prevê visto que se pretende a demolição com deslocalização do existente), desde que sejam cumpridos os demais requisitos, de que se destacam: inserir-se em prédio com área mínima de 5 hectares (o prédio tem 62,592 hectares); área máxima de construção de 2000 m<sup>2</sup>; cêrcea máxima de 7,50 m; e número máximo de pisos de 2 incluindo os pisos semienterrados. Subsiste contudo a questão do enquadramento do edifício de apoio (templo); ou
  - ii.* O nº5 do artigo 26º do regulamento do PDM que permite novos estabelecimentos hoteleiros isolados em solo rural, que poderá assumir a forma de TER na modalidade de hotel rural, desde que sejam cumpridos os demais requisitos, tendo como vantagem a associação a uma à temática espiritual conferida pelo templo que se pretende edificar.
- f)** Por último, alerta-se que qualquer que seja o enquadramento adotado, deve atender-se ao disposto no nº7 do artigo 26º do PDM de Monchique, no que se refere ao zonamento de risco de incêndio das áreas florestais, em articulação com o disposto no Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SDFCI), aprovado pelo Decreto - -Lei n.º 124/2006, de 28 de junho e alterado Lei n.º 76/2017 de 17 de agosto, com Declaração de retificação nº 27/2017 de 2 de outubro, que impõem condicionalismos à edificação no seu art.º 16.º, em determinadas situações e de acordo com a cartografia de perigosidade de incêndio rural definida no plano municipal de defesa da floresta contra incêndios (PMDFCI).

### III. Do Procedimento

**3.1.** Na sequência da receção do ofício nº1316 de 3.08.2017 da CMM, a CCDR através de email datado de 21.08.2017 (saída nº S03636-201708-ORD), solicitou ao Município o envio dos documentos acima identificados em formato digital, para proceder à consulta das entidades que considerou que se tinham que pronunciar em razão da matéria, nomeadamente a Agência Portuguesa do Ambiente, IP/ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH), Autoridade Nacional da Proteção Civil (ANPC), Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF), e Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

A CMM enviou os elementos solicitados através do ofício nº 1476 de 29.08.2017 (entrada nº E04912-201708 de 31.08.2017), e a CCDR consultou em simultâneo as entidades acima

I00180-201801-INF-ORD - 11/14

identificadas através de email datado de 5.09.2017 (saída nº S03809-201709-ORD), remetendo para o efeito os dois documentos enviados pela CMM, **Memória descritiva e justificativa**, relativa a Alteração simplificada da delimitação da REN e **Avaliação de Incidências Ambientais**, relativa ao Estudo de incidências ambientais (EInCA) do Turismo em Espaço Rural (TER) e Templo em Covão da Águia.

Com efeito, e não tendo a CMM promovido a consulta ao ICNF sobre a análise de incidências ambientais da proposta do TER em apreço conforme prevê o artigo 10º do Decreto-Lei nº 140/99, de 24 de Abril alterado pelo Decreto-lei nº 49/2005 de 24 de fevereiro, a CCDR remeteu em simultâneo os dois documentos para todas as entidades, tendo presente que os mesmos visam instruir procedimentos distintos para os quais as entidades consultadas têm competências também distintas, embora o resultado dos mesmos concorra para a decisão a tomar, razão pela qual devem estar articulados. Assim, o procedimento de alteração da delimitação da REN (da responsabilidade da CCDR ouvidas as entidades com competência em razão da matéria) tem que se articular com o parecer vinculativo ICNF em matéria da avaliação de incidências ambientais ao TER em apreço, e ainda com o subprocedimento decorrente do Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SDFCI), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 124/2006, de 28 de junho e alterado Lei n.º 76/2017 de 17 de agosto, com Declaração de retificação nº 27/2017 de 2 de outubro, também da responsabilidade do ICNF. Atendendo ainda ao disposto no nº10 do artigo 16º-A do Regime Jurídico da REN, entendeu-se também consultar as entidades com competência em razão da matéria, sem prejuízo das competências específicas da CMM.

### 3.2. Das entidades consultadas, pronunciaram-se, até à data:

- a) A ANPC pronunciou-se através do ofício com a referência OF/24647/CDOS08/2017, de 19-09-2017, (entrada nº E05276-201709-ORD), comunicou que a sua pronúncia alinha-se, *“com a pronúncia do ICNF, no âmbito da apreciação do Estudo de Incidências Ambientais”*, e com a CCDR Algarve e com a APA/ ARH Algarve nas matérias específicas do regime da REN, recomendando ainda que *“sejam apresentadas medidas de mitigação de riscos para pessoas, bens e ambiente, quando aplicável, e que as mesmas sejam posteriormente integradas no regulamento dos planos de ordenamento do território”*, (Anexo 1);
- b) O ICNF pronunciou-se através do ofício com referência 54377/2017/DCNF-ALG/DLAP, de 12-12-2017 (entrada nº E06810-201712-ORD, em anexo), esclarecendo que o seu parecer incide, não sobre o a alteração simplificada da REN em Covão da Águia, mas apenas sobre a viabilidade da implantação do Turismo em Espaço Rural que foi objeto do EInCA, concluindo que terão que ser

I00180-201801-INF-ORD - 12/14

fornecidos elementos em falta, que identifica, para se pronunciar sobre o assunto, razão pela qual *“emite parecer desfavorável à pretensão tal como é apresentada, podendo esta posição ser alterada mediante a apreciação dos elementos acima identificados e os constantes na ficha anexa, em matéria do Decreto-Lei nº 124/2006, de 28 de junho, com a redação dada pela Lei nº 76/2017, de 17 de agosto, a instruir pelo Município”*, que se reporta ao Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SDFCI), (Anexo 2).

- 3.3.** Foram também consultadas as seguintes unidades internas da CCDR Algarve: a Direção de Serviços de Ambiente (DSA), que remeteu a pronúncia para o ICNF face às competências específicas do ICNF na avaliação do EInca, e a Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem (DOTCNVP), que se pronunciou através da informação nº I03253-201712-INF-ORD de 20.12.2017, considerando que *“a proposta apresentada pela Câmara Municipal de Monchique dá provimento à alínea d) do n.º 1 do art.º 16.º-A do RJREN e que os fundamentos de ordem socioeconómica e cultural apresentados são suficientes para o fim requerido”*, ficando contudo a posição final condicionada pelo parecer do ICNF e das restantes entidades consultadas bem como pela clarificação processual solicitada, (Anexo 3).

#### IV. Conclusão

Em face do acima exposto, propõe-se que seja comunicada a **intenção de indeferir o pedido de alteração simplificada da delimitação da REN em apreço**, atento ao parecer desfavorável emitido pelo ICNF no âmbito do procedimento de avaliação de incidências ambientais do TER pretendido, na medida que o referido parecer condiciona a decisão a tomar pela CCDR Algarve no âmbito do artigo 16º-A do regime da REN, admitindo-se a reapreciação do pedido desde que:

- 4.1.** Sejam sanadas as insuficiências na documentação enviada pela CMM para instruir os procedimentos de alteração da delimitação da REN e da avaliação de incidências ambientais do TER em apreço, de acordo com os pareceres emitidos, pelo ICNF através do ofício nº 54377/2017/DCNF-ALG/DLAP, de 12-12-2017, (Anexo 2), pela CCDR Algarve através da presente informação e da informação nº I03253-201712-INF-ORD de 20.12.2017, (Anexo 3) e pelo ANPC através do ofício nº OF/24647/CDOS08/2017, de 19-09-2017, (Anexo 1), que devem ser enviados à Câmara Municipal, para que tome conhecimento e proceda em conformidade.
- 4.2.** O ICNF emita decisão de incidências ambientais favorável ou favorável condicionado ao TER pretendido.

**4.3.** A CMM, especificamente no âmbito da instrução do procedimento da alteração simplificada da delimitação da REN, providencie:

- a) O envio de elementos mais detalhados sobre a proposta das edificações do TER pretendido, nomeadamente sobre, a implantação das edificações propostas (TER e templo), descriminando os respetivos parâmetros urbanísticos, e clarificando a localização da(s) operação(ções) urbanística(s) pretendida(s) face à classificação e qualificação do solo prevista no PDM, devendo também caracterizar melhor as edificações existentes, atento ao exposto na presente informação e na informação nº I03253-201712-INF-ORD de 20.12.2017;
- b) O envio de uma informação sobre o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente as constantes nos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente do PDM de Monchique, para efeitos do previsto no nº10 do artigo 16º-A do Regime Jurídico da REN, sugerindo-se que, nesse âmbito, pondere o enquadramento da pretensão face às considerações tecidas no ponto 2.4 da presente informação, e ao disposto no nº7 do artigo 26º do PDM de Monchique, no que se refere ao zonamento de risco de incêndio das áreas florestais, em articulação com o disposto no Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SDFCI), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 124/2006, de 28 de junho e alterado Lei n.º 76/2017 de 17 de agosto, com Declaração de retificação nº 27/2017 de 2 de outubro e ao parecer do ICNF relativamente a esta matéria.

À consideração superior.

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e  
Qualificação da Cidade



*Manuel Vieira*