



Parecer da Quercus e Liga para a Protecção da Natureza sobre a Discussão Pública da Operação de Loteamento da Quinta das Palmeiras em Tavira

A Quercus - Associação Nacional de Conservação da Natureza e a LPN – Liga para a Protecção da Natureza, vêm participar no âmbito da Discussão Pública promovida pela Câmara Municipal de Tavira, através do seu Aviso n.º 3414/2009, de 28 de Janeiro, publicado a 10 de Fevereiro na 2.ª série do Diário da República, relativo uma nova operação de loteamento sita na Quinta das Palmeiras.

Convém esclarecer que parte deste novo loteamento se encontra planeado onde actualmente existe o Aldeamento Turístico da Quinta das Oliveiras próximo de Tavira.

DA ZONA DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA DAS OLIVEIRAS:



Aldeamento da Quinta das Oliveiras

Em sede de revisão do POPNRF, aprovado pelo DR n.º 2/91, o ICN elaborou, em Julho de 2005, um “*diagnóstico*” deste Plano (disponível para consulta no site do ICNB).

De acordo com o diagnóstico efectuado, e no que concerne à área ora sujeita a loteamento, consta, a fls. 13, o seguinte:

“A área definida no PDM de Tavira como espaço urbano e urbanizável referente à Zona de Ocupação Turística das Oliveiras possui na parte urbanizada de baixo valor natural, enquanto que na área ainda por urbanizar o valor natural é alto, já que corresponde a um pomar tradicional de sequeiro.”

Mais à frente, a fls. 14, aquando da análise e descrição das “*situações de incongruência entre o zonamento definido no POPNRF 1991 e os PDM identificados na carta 38*”, entre os quais o PDM de Tavira, refere-se, o seguinte:

“ZOT das Oliveiras no PDM em zona de média densidade do POPNRF”.

Desta constatação, efectuada pelo ICN, resulta, sem margem para dúvidas, que a ZOT das Oliveiras se encontra em área de média densidade, à qual corresponde, de acordo com o n.º 2 do art.º 4 do POPNRF, o índice de 0,03 e não o índice superior a 1,43 previsto para o loteamento em causa.



Casa no Aldeamento da Quinta das Oliveiras

Do exposto resulta que, para além da ilegalidade resultante da aplicação de um índice superior ao legalmente permitido, a construção de 485 apartamentos, o excesso de volumetria e a construção dos novos acessos projectados irá provocar uma pressão muito grande sobre os recursos naturais existentes no Parque Nacional da Ria Formosa, área protegida de grande sensibilidade ecológica, causando, assim, a degradação dos ecossistemas.

Neste sentido, o citado relatório, fls. 3, onde se menciona o seguinte:

“Para além da pressão humana exercida dentro do PNRF, há que considerar a pressão existente na sua periferia imediata, sobretudo nos principais centros urbanos (Faro, Olhão e Tavira), onde se registam densidades demográficas elevadas, elevada concentração de actividades e significativo tráfego rodoviário e aéreo, com consequências ao nível ambiental e produção de efluentes domésticos que não são tratados e descarregados na Ria.”

Assim, e com ali se refere, o PNRF *“possui igualmente um relevante património cultural, desde o património edificado, passando pelo arqueológico até ao património etnográfico, constituindo um factor intrínseco da identidade desta área, o qual deve ser conservado, valorizado e divulgado.”*

DOS ACESSOS PROJECTADOS - DA VIOLAÇÃO DO PDMT E DO POPNRF:

- 1- Da nova rotunda a executar na EN 125 para acesso ao Palmeiras Resort 5*:

Parte da rotunda e parte da faixa de rodagem a serem executadas tal como se encontram projectadas invadirão área protegida pelo POPNRF, aprovado pelo DR n.º 2/91.

Sucedo que, não obstante esta invasão resultar clara dos elementos desenhados juntos ao processo de loteamento, nem a CMT nem as EP consultaram o Parque da Ria Formosa.

- 2- Os acessos a construir que pretendem estabelecer a ligação entre esta nova rotunda e outra nova rotunda a executar dentro do loteamento, ocupam parcialmente, outro terreno da SORIMIM, situado a Nascente e que se encontra totalmente inserido dentro do Perímetro de Rega do Sotavento Algarvio, e, simultaneamente, dentro da Reserva Agrícola Nacional.
- 3- Por outro lado, a al. f) do n.º 3 do art.º 11º do Regulamento do PDM de Tavira preceitua que ***“em caso algum serão permitidos novos acessos à estrada nacional n.º 125 com o objectivo de servir directa ou indirectamente novas edificações.”***

Do exposto resulta que, quer a violação do prescrito no POPNRF, quer do disposto no PDM de Tavira, são inequívocas, não devendo, por estas razões, e por outras que abaixo se indicarão ser aprovado o loteamento ora sujeito a discussão pública.

DO ESTACIONAMENTO PÚBLICO DO LOTEAMENTO:

Conforme decorre expressamente de diversas informações técnicas juntas ao procedimento de licenciamento, o loteamento apresentado não cumpre o estabelecido no n.º 12 do art.º 15º do RMUE.

De acordo com este preceito legal, bem como de acordo com as mencionadas informações técnicas, existe um déficit de 161 lugares de estacionamento público à superfície.

A CMT pretende ultrapassar este impedimento legal através da subscrição de um protocolo com a SORIMIM, através do qual esta se comprometerá a construir estes 161 lugares de estacionamento público, em local e em data que não constam do procedimento de licenciamento.

A ausência dos termos concretos em que as partes se propõem concretizar o mencionado protocolo no âmbito do procedimento ora sujeito a discussão pública impede que de uma forma transparente se possa avaliar os benefícios da troca projectada dos 161 lugares de estacionamento público à superfície.

Do processo também nada consta relativamente às consequências do eventual não cumprimento pela SORIMIM do protocolo a outorgar.

Ora, os termos deste protocolo deveriam constar de uma forma clara e transparente do procedimento de licenciamento. Porém não constam, o que impede que se exerça o direito de participar na presente discussão de uma forma plena e esclarecida.

Contudo, e não obstante estas razões e o conteúdo das informações técnicas municipais, o Presidente da Autarquia deu luz verde ao andamento do loteamento.

DAS CEDÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES OU EQUIPAMENTO:

Não obstante a carência de espaços verdes públicos ou de equipamentos públicos, a CMT prepara-se para aprovar o loteamento em análise sem estas cedências em troca de uma *“compensação financeira”*.

De acordo com as informações técnicas a área a ceder para espaços verdes é de 10.949.00m² e para equipamento é de 18.965.00m².

Desconhece-se o montante da compensação financeira, bem como – a existirem - as razões de interesse público que levaram a que se aceite uma compensação em troca de espaços verdes e de equipamentos num empreendimento que se identifica como de 5 estrelas.

Ora, os termos e as razões desta troca deveriam constar de uma forma clara e transparente do procedimento de licenciamento. Porém não constam, o que impede que se exerça o direito de participar na presente discussão de uma forma plena e esclarecida.

DA CÉRCEA:

A cércea dos edifícios que se pretendem construir na actual Quinta das Oliveiras é de 15 metros. Os técnicos do Município de Tavira, por diversas vezes, em informações técnicas, referiram a necessidade de alterar a altura dos edifícios para 13 metros, considerando “*excessiva*” a de 15 metros.

Porém, nada foi alterado mantendo-se, assim, a cércea proposta pelo proponente do loteamento.

Entende-se, assim, atendendo aos argumentos acima invocados, bem como à circunstância da proximidade do PNRF, que deverá ser acatada a proposta dos serviços técnicos do Município no sentido da redução da cércea inicialmente prevista.

Não obstante o referido, entende-se que a cércea legalmente permitida para a área em questão é de 6,5 metros e não de 13 ou de 15 metros, uma vez que se trata da ZOT das Oliveiras.

PALMEIRAS RESORT 5*

O loteamento em análise apresenta-se publicamente como um empreendimento de 5 estrelas, melhor, como um *Resort* de 5 estrelas, designadamente, através de publicidade efectuada em locais públicos (aeroporto de Faro, estabelecimentos comerciais na cidade de Tavira, patrocínio de uma equipa de ciclismo, colocação de um *outdoor* junto ao seu edifício de vendas).

Institucionalmente, mais exactamente junto da CMT, o loteamento em causa é também apresentado como o loteamento da Quinta das Palmeiras, *Resort* de 5 estrelas, basta ler a nomenclatura constante das diversas peças juntas ao processo de loteamento.

Contudo, do parecer do Turismo de Portugal, junto ao loteamento, nada consta a propósito da atribuição desta classificação por parte desta entidade, ao que acresce que nos documentos juntos ao loteamento apenas consta a intenção de num dos lotes se edificar um hotel.



Edifício de Vendas Palmeiras *Resort* 5* - RAN

Não obstante a ausência de atribuição da classificação de *Resort* de 5 estrelas, ou da comprovação da existência de requisitos para poder vir a ser classificado como um *resort* de 5 estrelas, perante a passividade das entidades competentes, designadamente, presidente da Câmara Municipal de Tavira e executivo municipal, o promotor encontra-se a publicitar que o loteamento em aprovação constitui um *Resort* de 5 estrelas e como tal se encontra o mesmo a ser comercializado.

Também, por esta razão, se entende que o empreendimento em causa não deverá ser aprovado sem que previamente se esclareça a verdade e o fundamento legal da denominação *Palmeiras Resort* 5*.

CONCLUSÃO:

Este projecto de loteamento desenvolve-se em 7, 2 hectares da actual Quinta das Oliveiras e mais cerca de 3 hectares do terreno confinante a Leste, o qual está integrado na RAN – Reserva Agrícola Nacional e no Perímetro de Rega do Sotavento Algarvio.

O promotor propõe uma área a lotear de 63.319 m², com uma área de implantação de 25.059 m² com 485 fogos para 1559 habitantes previstos, o que é excessivo, aumentando a pressão sobre o Parque Natural da Ria Formosa.

Neste sentido, a Quercus e a Liga para a Protecção da Natureza dão parecer negativo a esta operação de loteamento da Quinta das Palmeiras para o empreendimento *Palmeiras Resort*.

Lisboa, 3 de Março de 2009

A Direcção Nacional da Quercus – ANCN e

A Direcção Nacional da LPN - Liga para a Protecção da Natureza