

VOLUME 4
PONDERAÇÃO DA CONFERÊNCIA
PROCEDIMENTAL E DAS REUNIÕES DE
INTERAÇÃO/ARTICULAÇÃO COM AS
ENTIDADES DA TUTELA

ANEXO V – NOTA JURÍDICA
[2025]

PLANO DE PORMENOR DE TALAÍDE
VS. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

BREVE NOTA JURÍDICA

1. A PLMJ ADVOGADOS, SP, RL ("**PLMJ**"), no âmbito do acompanhamento dos trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor de Talaíde ("**PPT**"), foi contactada no sentido de esclarecer o quadro regimental aplicável para efeitos de aferição da exigibilidade de avaliação ambiental estratégica do instrumento de gestão territorial em causa.
2. A questão foi suscitada na sequência da pretensa identificação de um "*critério objetivo de verificação*" que, com base no disposto no *Anexo II do RJAIA na sua atual redação*", poderia obstar à correcta "*fundamentação da desnecessidade de elaboração de AAE, na condição atual do plano, face ao que foi apresentado e confirmado pela APA, aquando do pedido inicial*". Em concreto, a questão radicava no facto de "*o número de camas para exploração turística previsto no plano ser superior a 300*", o que remeteria para um limiar que traria a alegada implicação de obrigar a um procedimento de avaliação ambiental estratégica ("**AAE**") como condição de uma aprovação válida do PPT.
3. Neste contexto, a questão jurídica relevante está em saber se o PPT, nos termos em que está formulado – isto é, como instrumento de gestão territorial assente numa reclassificação de solo rústico em solo urbano, que visa enquadrar urbanisticamente um processo de transformação e utilização de um território de cerca de 9 hectares, em Talaíde, destinado a receber, em três parcelas distintas, a instalação de uma *wavepool* vocacionada para a prática de *surf* (equipamento desportivo privado de natureza formativa) e a oferta turística (hotel, aparthotel e correspondentes *facilities*) de suporte à mesma –, deve ser sujeito a AAE à luz da lei em vigor.
4. Para cabal compreensão do que está em causa, o PPT prevê o seguinte quadro de ocupação:
 - a) Parcela 01:
 - Número máximo de pisos: 5 pisos e 2 pisos em cave
 - Área máxima de implantação: 6.120,00m²
 - Superfície de pavimento máxima: **12.000,00m²**
 - Unidades de Alojamento máximo: 120
 - Nº máximo de camas: 260

Altura máxima da edificação: 20,00m
Área máxima de impermeabilização: 6.035,00m²

b) Parcela 02:

Número máximo de pisos: 4 pisos e 2 pisos em cave
Área máxima de implantação: 8.950,00m²
Superfície de pavimento máxima: **7.000,00m²**
Altura máxima da edificação: 20,00m
Área máxima de impermeabilização: 35.800,00m²

c) Parcela 03:

Número máximo de pisos: 5 pisos e 3 pisos em cave
Área máxima de implantação: 4.850,00m²
Superfície de pavimento máxima: **10.000,00m²**
Unidades de Alojamento máximo: 100
Nº máximo de camas: 200
Altura máxima da edificação: 20,00m
Área máxima de impermeabilização: 4.080,00m².

5. Sendo consabido que a lei aplicável apenas sujeita os planos de pormenor a AAE, quando estes **i)** sejam susceptíveis de produzir efeitos significativos no ambiente ou **ii)** constituam o enquadramento para a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental ou a avaliação de incidências ambientais (cf. artigo 78.º do RJIGT), há, pois, que responder à questão jurídica colocada.
6. Ainda antes de enfrentar a dita resposta, esclareça-se, em benefício da completa clareza daquela, e como ponto prévio, que quando antes se referiu *a subsequente aprovação de projectos sujeitos a avaliação de impacte ambiental* tal referência foi absolutamente rigorosa: só os projectos são sujeitos, podem ser sujeitos, a AIA. Os planos, os instrumentos de gestão territorial, só podem ser sujeitos a AAE. Ou seja, a AIA está para o projecto, como a AAE está para o plano. Não há confusão possível entre as duas “avaliações ambientais”, uma de efectivo impacte – cuja mensurabilidade depende de uma operação urbanística concretizada –, outra de natureza estratégica – cuja aferição integra uma abordagem qualitativa, potencial e, claro, cumulativa, embora nessa acepção quase probabilística do que virá a ser ou não e em que medida. Isso mesmo, se dúvidas houvesse – e, na verdade, só a incompreensão do sistema poderia gerá-las –, foi clarificado recentemente pelo Simplex Ambiental (cf. Anexo II do RJAIA na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de Janeiro).

- 7.** Indo ao que interessa, o PPT deve, ou não, ser sujeito a AAE? Por outras palavras, um plano de pormenor que prevê a instalação, em solo urbano, de um estabelecimento desportivo privado de formação, um hotel com capacidade máxima de 260 camas e um aparthotel com capacidade máxima de 200 camas, numa área de cerca de 9 ha, deve ser objecto de AAE à luz da lei em vigor? Afastada pela natureza da proposta qualquer referência a uma eventual avaliação de incidências ambientais, é inequívoco que a resposta radica na aferição de se estar, ou não, perante a definição de um programa territorial que implique a subsequente sujeição a avaliação de impacte ambiental dos projectos concretos em que venha a traduzir-se (cf. artigo 78.º do RJIGT, n.º 1, 2.ª parte).
- 8.** Ora, nesse contexto, o equipamento desportivo que é âncora deste PPT estará sujeito a AIA? Compulsado o Anexo II do Regime Jurídico de AIA, na redacção vigente, nada se encontra a tal respeito, pelo que a resposta é negativa. Em paralelo, estarão os empreendimentos turísticos previstos no mesmo PPT sujeitos a AIA? De igual modo, a resposta é negativa, o referido Anexo II nada diz sobre a instalação de empreendimentos turísticos em solo urbano. Portanto, a conclusão revela-se clara e objectiva: não havendo lugar a AIA dos projectos que virão a concretizar subsequentemente o presente PPT, este não é – à luz da lei vigente – objecto de AAE.
- 9.** Tal conclusão não oferece qualquer hesitação do ponto de vista da materialidade territorial em causa. Nesse sentido, vale a pena lembrar que a realidade material mais próxima de um plano de pormenor com efeitos registrais em solo urbano é a operação de loteamento urbano e, relativamente a esta, os limiares que a lei define para efeitos de sujeição a AIA são superiores àqueles que o PPT assume. Não há, pois, qualquer incongruência sistémica na conclusão retirada. Pelo contrário, só esta conclusão é capaz de exprimir cabalmente a coerência interna que estrutura o sistema.
- 10.** No reverso deste teste à solidez da aplicação aqui aventada do regime aplicável, importa perceber que diferente poderia ser a leitura regimental face a um plano de pormenor que não se reportasse a solo urbano. Porque aí valeriam os limiares definidos no Anexo II para os empreendimentos turísticos localizados fora de zonas urbanas, única situação em que o legislador cuidou de antecipar o potencial impacte ambiental de projectos de empreendimentos turísticos.

Equipa PLMJ

Novembro 2024