

INFORMAÇÃO

Despacho

A Chefe da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Concordo com a informação técnica.
A.C.S.



(Arq.ª Elisabete Silva)

11/12/2023

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019

Em face das informações considera-se que estão reunidas as condições para a digníssima Câmara Municipal deliberar sobre a abertura do procedimento.

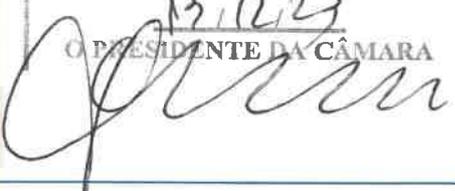
À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

11/12/2023

DESPACHO
A reunião de
Câmara
13/12/23
PRESIDENTE DA CÂMARA



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2023/16335

Para: Senhor Director de Departamento Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Cotovio (PPC).

1. INTRODUÇÃO:

Com vista a prossecução da Estratégia Local de Habitação (ELH), foram elaborados, conforme previsto nos nºs 1 e 3 do artigo 76º do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio), os elementos necessários para dar início ao procedimento de elaboração de um plano de pormenor no lugar do Cotovio, freguesia de Ferreiras.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA:

A área de intervenção do PP do Cotovio corresponde a uma área de 73845 m², e integra três prédios rústicos (parte do Artº2, Artº3 e Artº9), localizados no lugar do Cotovio, pertencentes à seção BH da freguesia de Ferreiras (figura 1).

No que respeita à sua atual ocupação, a área abrangida pelo plano integra, na parte correspondente ao prédio BH2, a Estação de Transferência de Albufeira (ALGAR), o aterro municipal e depósito de sucata e a comunidade de inserção “Aldeia do Sanacai”. Recentemente também se instalou nesta área o canil da PRAVI. O prédio BH_3 é ocupado pelo aterro e depósito de sucata e, por fim, o prédio BH_9 é constituído por terrenos incultos, onde proliferam espécies herbáceas, arbustivas e pontualmente espécies arbóreas do garrigue mediterrânico.



Figura 1- Limite de intervenção do PP do Cotovio

3. INFORMAÇÃO:

3.1.ENQUADRAMENTO LEGAL:

A política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”¹.

Nos termos do artigo 76.º do RJGT, a “elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal”, a quem compete efetivamente, definir a “oportunidade” da elaboração.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJGT, há diversos diplomas a considerar e de aplicação direta e imediata na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal conforma consta no ponto 4 dos Termos de Referência.

3.2.FUNDAMENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 3 dos Termos de Referência, consistindo, grosso modo, em:

Consciente de que a habitação é um fator fundamental para a coesão e integração social, o Município de Albufeira, ao longo dos últimos anos, tem desenvolvido esforços no sentido de minimizar os problemas de habitação no concelho e o tema da habitação condigna, é uma

¹ Cf. n.º 5 do artigo 43.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

preocupação crescente do município, sobretudo dado o aumento do número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

O 1º Direito, tratando-se de um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, surge assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

O Município de Albufeira consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a atual Estratégia Local de Habitação (ELH) que foi aprovada em setembro de 2021.

A ELH contempla o diagnóstico global da situação atual de Albufeira, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar (214 agregados identificados), constituindo uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Albufeira. Desta forma foi também possível definir uma estratégia de atuação e elencar soluções habitacionais de modo a responder às mesmas.

No que respeita às soluções apontadas na ELH para os 214 agregados (identificados) a opção privilegiada passará, inevitavelmente pela construção de edifícios ou de empreendimentos habitacionais, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para satisfazer as necessidades atuais.

Devido à realidade imobiliária de Albufeira, é totalmente irrealista prever uma estratégia de atuação assente na reabilitação de património existente e/ou na aquisição de frações ou prédios, quer seja para reabilitar quer estejam prontos a habitar. Isto porque os valores de mercado neste concelho são extremamente elevados, tornando-se incomportável para a CMA adquirir tal património.

Por outro lado, a CMA possui vários terrenos em que pode avançar com construção de novos de edifícios ou empreendimentos habitacionais, de forma a colmatar as lacunas a este nível, como tal, esta foi considerada na ELH como a opção mais viável, tendo em conta, sobretudo, questões financeiras e de operacionalização.

Ao nível da habitação municipal, e dado que a existente é manifestamente insuficiente, a CMA encontra-se a desenvolver projetos para a construção de fogos para renda social e para renda convencionada, no sentido de tentar minimizar os constrangimentos de acesso à habitação no concelho. Um dos objetivos da CMA é dispor de habitação municipal em todas as freguesias, no entanto, a concretização deste é dificultada devido aos valores proibitivos de terrenos e edifícios em alguns locais.

No entanto, todos os esforços municipais que se tem vindo a implementar não têm sido suficientes para resolver o grave problema de habitação no concelho, dado que a realidade deste é muito particular devido à forte presença do turismo, que absorve de forma quase absoluta os fogos disponíveis no mercado imobiliário para arrendamento e aquisição, agravando exponencialmente o problema.

É inevitável e urgente avançar com construção nova para habitação para satisfazer as necessidades identificadas na ELH.

É nestes termos, considerando a oportunidade do 1º Direito, o facto da Câmara Municipal ser proprietária de vários terrenos no sítio do Cotovio, e atendendo a que a ELH aponta como inevitável a nova construção como resposta habitacional, que se justifica a oportunidade de elaboração do presente plano.

Atendendo a que os prédios em questão se inserem em solo rústico, e que o uso habitacional nos moldes pretendidos apenas tem enquadramento em solo urbano, se propõe a uma reclassificação parcial da área de intervenção de solo rústico para solo urbano, nas áreas destinadas a habitação, sob a forma de um Plano de Pormenor com efeitos registais.

Para além da oportunidade de ver solucionada parte da resposta habitacional prevista na ELH considera-se igualmente oportuno disciplinar a restante área de intervenção, que contempla atualmente a Estação de Transferência da Algar, o depósito camarário dos veículos abandonados, e a associação dos animais a PRAVI.

3.3.OBJETIVOS

Os objetivos do procedimento ora proposto são os previsto no ponto 6 dos Termos de Referência consistindo em:

1. Proceder à reclassificação para solo urbano, de parte da área de intervenção, visando adequar a classificação e qualificação do solo à promoção municipal de fogos de habitação social identificada no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH), bem como aos restantes usos existentes;
2. Contribuir para a concretização de parte da Estratégia Local de Habitação de Albufeira, enquanto instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a materialização dos princípios orientadores delineados pela Nova Geração de Políticas de Habitação e, em particular, pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.
3. Detalhar o modelo de desenvolvimento territorial e de uso do solo promovendo:
 - 3.1.a requalificação e valorização da área de intervenção do ponto de vista ambiental, paisagístico e social;
 - 3.2.a qualificação urbanística e infraestrutural de uma área atualmente desqualificada e cujos prédios são propriedade municipal;
 - 3.3.o desenvolvimento multifuncional do uso do solo de forma estruturada e programada, incorporando as diversas valências existentes a manter em harmonia com as propostas.
4. Concretizar e reforçar o trabalho de apoio à integração social, reforçando a coesão social e a igualdade de oportunidades.
5. Adotar soluções que promovam a eficiência energética e sustentabilidade ambiental qualificando ambientalmente e valorizando do ponto de vista paisagístico o local, por via de numa estratégia que:
 - 5.1.privilegie ações que contribuam para a descarbonização (redução de gases com efeito de estufa);
 - 5.2.dê prioridade à eficiência energética (edifícios de energia quase zero - nZEB)
 - 5.3.aposte nas energias renováveis;
 - 5.4.valorize os recursos hídricos

- 5.5. preconize o uso de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas, preferencialmente autóctones, reduzindo os consumos de água;
6. Reavaliar o quadro vigente referente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública condicionantes ao uso do solo, na medida do estritamente necessário e tecnicamente fundamentado.

3.4.CONDIÇÕES

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano encontram-se estipuladas no ponto 11 dos Termos de Referência prevendo-se um prazo de 24 meses para a elaboração do procedimento.

A definição da equipa técnica, da elaboração e acompanhamento do plano, e o conteúdo material e documental do mesmo, encontra-se estabelecida nos pontos 12, 13 e 8, respetivamente dos Termos de Referência.

3.5.QUALIFICAÇÃO DO PLANO PARA EFEITOS DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime de avaliação ambiental a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, nos quais têm enquadramento os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes os Planos de Pormenor.

Nestes moldes, e nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do citado diploma legal, na sua atual redação, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, atentos os critérios referidos no mesmo.

Conforme constante no ponto 9 dos Termos de Referência, a Câmara Municipal entende sujeitar o PPC à realização da Avaliação Ambiental Estratégica, assegurando o cumprimento dos normativos legais que enquadram estes processos e a devida ponderação das implicações desta alteração para o território.

4. CONCLUSÃO:

Face ao exposto encontra-se a digníssima Câmara Municipal em condições, caso assim o entenda, de deliberar:

1. Determinar a elaboração do Plano de Pormenor do Cotovio, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos nos Termos de Referência;
2. Aprovar os Termos de Referência propostos;
3. Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT:
 - a. Um prazo de elaboração de 24 meses;
 - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJIGT;
 - c. A publicação de Aviso no Diário da República;
 - d. A divulgação através da:
 - i. Comunicação social e do boletim municipal;

- ii. Plataforma colaborativa;
 - iii. Sítio da internet da Câmara Municipal.
4. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJIGT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.
 5. Dar conhecimento e solicitar pronúncia à CCDR Algarve quanto ao teor da presente deliberação.

À consideração superior.

Albufeira, 11 de dezembro de 2023



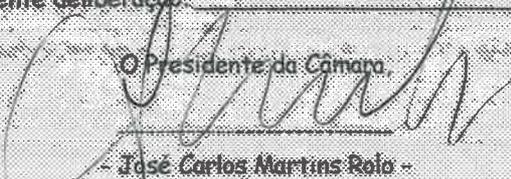
Margarida Encarnação
Arquiteta Paisagista

- Anexos:**
1. Proposta de Termos de Referência;
 2. Minuta de Aviso;
 3. Minuta de Ficha de Participação

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 19/12/2023
DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma:

- 1 - Determinar a elaboração do Plano de Formenar do Cotovio, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos nos Termos de Referência.
- 2 - Aprovar os Termos de Referência propostos.
- 3 - Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT:
 - a. Um prazo de elaboração de 24 meses;
 - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88º do RJIGT;
 - c. A publicação de Aviso no Diário da República;
 - d. A divulgação através da:
 - i. Comunicação social e do boletim municipal;
 - ii. Plataforma colaborativa;
 - iii. Sítio da internet da Câmara Municipal.
- 4 - Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120.º do RJIGT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.
- 5 - Dar conhecimento e solicitar pronúncia à CCDR Algarve quanto ao teor da presente deliberação.

O Presidente da Câmara,

- José Carlos Martins Rolo -