



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana

Termos de Referência

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Fevereiro

2021

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO.....	3
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	4
2.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT).....	4
2.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)	5
2.3. PLANO SETORIAL DA REDE NATURA 2000.....	5
2.4. PLANO DIRETOR DE ALBUFEIRA (PDMA).....	6
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO	7
4. FUNDAMENTAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NO RJGT	8
5. OBJETIVOS E CONDIÇÕES	9
6. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO	10
7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	10
8. EQUIPA TÉCNICA.....	12
10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	12

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Localização da área objeto de Alteração no PDMA	3
Figura 2 - Localização da área da antiga FACEAL – Fábrica de Cerâmica do Algarve.....	4
Figura 3 - Localização sobre Delimitação da Rede Natura 2000.....	5
Figura 4 - Localização sobre Extrato da Carta de Ordenamento do PDMA	6
Figura 5 - Localização sobre Extrato da Carta de Condicionantes do PDMA	6
Figura 6 - Extrato do Regulamento do PDMA.....	7

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1. Calendarização do procedimento de alteração do PDM.....	10
Quadro 2. Matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo ao D.L. nº232/2007, de 15 de junho	12

1. ENQUADRAMENTO

No Plano Diretor Municipal de Albufeira (Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e n.º 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro) encontra-se classificada na sua Carta de Ordenamento como “Indústria Extrativa – Zona de Extração Existente” a área onde laborou a antiga FACEAL-Fabrica de Cerâmica do Algarve, S.A..

A referida empresa teve um relevante desempenho económico a nível local, no setor da exploração e transformação de argilas, que, face a um período de conjuntura adversa, abriu falência, levando ao longo dos anos à consequente degradação e obsolescência da área em apreço.

Tendo os prédios rústicos e urbanos da antiga Faceal, localizados em Mem Moniz, freguesia de Paderne, sido adquiridos pelo Município de Albufeira e perante uma oportunidade de revitalização/requalificação desta área, urge, em função da evolução das condições ambientais, económicas sociais e culturais, alterar em conformidade as normas aplicáveis no âmbito do ordenamento do território.



Figura 1 - Localização da área objeto de Alteração no PDMA

Fonte: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira



Figura 2 - Localização da área da antiga FACEAL – Fábrica de Cerâmica do Algarve

Base: Delimitação sobre ortofotomapa e limites cadastrais

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção da alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)

O PNPOT é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial. A figura do PNPOT foi criada pela Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo de 1998, com o objetivo de dotar o país de um instrumento competente para a definição de uma visão prospetiva, completa e integrada da organização e desenvolvimento do território e pela promoção da coordenação e articulação de políticas públicas numa base territorializada. O primeiro PNPOT (Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro) deu lugar à primeira revisão do PNPOT – Lei n.º 99/2019 - Diário da República n.º 170/2019, Série I de 5 de setembro.

2.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)

O PROT Algarve foi aprovado em Conselho de Ministros a 24 de Maio de 2007 e publicado no Diário da República, 1.ª série - N.º 149 - 3 de agosto de 2007, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de Dezembro.

2.3. Plano Setorial da Rede Natura 2000

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica de âmbito europeu que visa assegurar a biodiversidade, através da conservação ou do restabelecimento dos habitats naturais e da flora e da fauna selvagens num estado de conservação favorável, da proteção, gestão e controlo das espécies, bem como da regulamentação da sua exploração. Esses objetivos são aplicados tendo em conta as exigências ecológicas, económicas, sociais, culturais e científicas, bem como as particularidades regionais e locais.

A Rede Natura 2000, resulta da implementação de duas diretivas comunitárias distintas:

- a. Diretiva nº79/409/CEE, do Conselho, de 2 de Abril (diretivas aves), alterada pelas Diretivas nº 91/244/CEE, da Comissão, de 6 de março. 94/24/CE. Do Conselho, de 8 de junho, e 97/49/CE, da Comissão, de 29 de Junho
- b. Diretiva nº92/43/CEE, do Conselho, de 21 de Maio (diretiva habitats), com as alterações que lhe foram introduzidas pela Diretiva nº 97/62/CE, do Conselho, de 27 de outubro

O D.L. nº 140/99, de 24 de abril, retificado pela Declaração de Retificação nº 10-AH/99, de 31 de Maio, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 49/2005, de 24 de fevereiro, procedeu à transposição para o ordenamento jurídico português das referidas Diretivas.

A Resolução de Conselho de Ministros nº115-A/2008, de 21 de julho, aprovou o Plano Sectorial da Rede Natura 2000 relativo ao território continental.

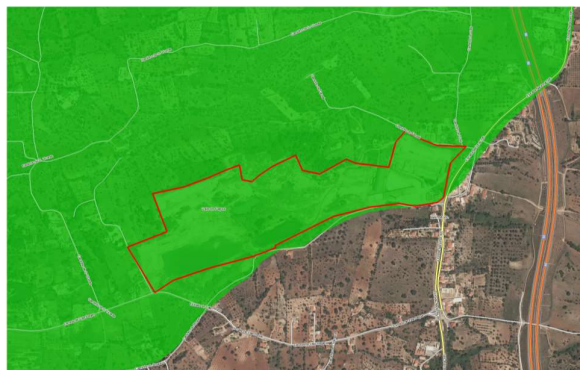


Figura 3 - Localização sobre Delimitação da Rede Natura 2000

(Sítio de Importância Comunitária – Barrocal PTCON0049)

2.4. Plano Diretor de Albufeira (PDMA)

O PDMA, atualmente em fase de revisão (conforme Aviso n.º 3570/2016 - Diário da República, 2.ª série — N.º 53— 16 de março de 2016), foi publicado em 1995, tendo sofrido três processos de alteração (Deliberação n.º 2545/2007 de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 2544/2007 de 28 de Dezembro; Aviso n.º 12779/2015, de 02 de novembro), um de alteração por adaptação (Aviso n.º 871/2008 de 28 de fevereiro) e um de retificação (Deliberação n.º 2818/2008 de 27 de outubro).



Figura 4 - Localização sobre Extrato da Carta de Ordenamento do PDMA



Figura 5 - Localização sobre Extrato da Carta de Condicionantes do PDMA

À área classificada como “Indústria Extrativa – Zona de Extração Existente” na Carta de Ordenamento corresponde ao nível regulamentar o normativo do artigo 41.º do Regulamento do PDM de Albufeira:

SECÇÃO V
Indústria extrativa
Artigo 41.º
Zona de extração existente

1 — Considera-se zona de extração existente aquela que resulta da exploração de argilas ou calcários já instalada na área do Município, devendo obedecer às disposições dos números seguintes.

2 — Deverá possuir obrigatoriamente licenciamento e autorização para o exercício de atividades industriais, nos termos dos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março, alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto — Regulamento do Exercício de Atividades Industriais; Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, sem prejuízo do cumprimento da demais legislação em vigor em matéria de poluição sonora, climática e hídrica.

3 — Qualquer proposta de novas unidades deverá ser autorizada sob a forma de alteração ao Plano.

Figura 6 - Extrato do Regulamento do PDMA

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O Plano Diretor Municipal é um instrumento de definição da estratégia municipal ou intermunicipal, onde estabelece o quadro estratégico de desenvolvimento territorial ao nível local ou sub-regional, sendo enquanto Plano territorial, instrumento passível de determinar a classificação e qualificação do uso do solo, bem como a respetiva execução e programação

Nos termos do artigo 5.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)¹, “todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos”. Nesse quadro, de acordo com o artigo 8.º, o “Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo” e para o efeito, o “dever de planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”.

Nesse sentido as autarquias locais dispõem, nomeadamente, dos planos territoriais de âmbito municipal, como consagra o artigo 43.º da LBPPSOTU em articulação com o artigo 95º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)², o qual, segundo aí consagrado, “o plano diretor municipal é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

² Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal”.

O RJIGT, além de estabelecer o regime geral de uso do solo, define o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. Segundo o disposto no art.º 115.º os planos territoriais podem ser objeto de alteração e incidem sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção.

Decorre do artigo 118º do referido diploma que os planos municipais, incluindo-se nestes o Plano Diretor Municipal, podem ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT as alterações ao PDM seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação e, nos termos do nº 2 do mesmo artigo, as alterações ao PDM são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86º (do RJIGT), com as devidas adaptações.

4. FUNDAMENTAÇÃO DO ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NO RJIGT

O presente procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal é suscitado pela necessidade de revitalização de uma área classificada como zona de extração existente, coincidente com o local de implantação da empresa FACEAL- Fabrica de Cerâmica do Algarve, S.A., atualmente desativada e em avançado estado de degradação provocada por décadas de exploração de inertes.

Atendendo que existe o interesse de implantar no local um Centro de Inovação Universitário Alentejo-Algarve-Andaluzia, projeto financiado pelo fundo europeu FEDER (programa financiador POCTEP 2014-2020, sendo este considerado um projeto estruturante), especializado na área da indústria, logística, materiais, sustentabilidade e segurança, sendo este composto por 3 Polos:

Polo da Andaluzia – Localizado no Porto de Sevilha

Polo do Alentejo – localizado no Parque do Alentejo de Ciência e Tecnologia, em Évora

Polo do Algarve- localizado na antiga fábrica Faceal, em Paderne, que visa a construção do Simulador Aquático

Trata-se de uma estrutura que pretende promover a transferência do conhecimento resultante da investigação universitária até às diferentes entidades do território transfronteiriço e um instrumento facilitador que disponibiliza as suas instalações para a investigação científica/tecnológica nas diferentes áreas de intervenção.

Atendendo à evolução das condições ambientais, económicas e sociais, e perante a oportunidade de reconversão ambiental e paisagística do passivo ambiental de décadas de exploração de inertes de uma área, localizada numa freguesia rural do interior do concelho de Albufeira, considera-se ser

necessário promover uma alteração normativa que permita viabilizar outros usos, para além dos atuais.

Na alínea a) no nº2 do Art.º 115 e Art.º 118 do Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelece-se que a alteração dos planos territoriais, neste caso em concreto, o plano diretor municipal, pode decorrer “da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano”.

Considera-se que a alteração pretendida tem enquadramento nas supracitadas disposições do RJIGT

5. OBJETIVOS E CONDIÇÕES

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

1. Adequar o quadro normativo do Plano, especificamente o Artigo 41º a novos usos;
2. Aumentar a eficiência e potenciar o aproveitamento da área classificada como zona extrativa existente;
3. Reforçar o PDM enquanto instrumento orientador da gestão municipal e das prioridades de investimento e respetiva programação, em articulação direta com a estratégia de ordenamento;
4. Promover a melhoria de qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos;
5. Reforçar e reorganizar as atividades económicas existentes e captar novas atividades empresariais para o concelho.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento ou de condicionantes do PDM de Albufeira.

6. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira segue a seguinte calendarização:

Fase
Deliberação que determina o início do procedimento
Divulgação e publicitação
Participação preventiva
Elaboração do Relatório de Definição de Âmbito
Elaboração da proposta de alteração do PDM
Acompanhamento
Ajustes à proposta decorrentes do acompanhamento
Conferência Procedimental
Concertação
Discussão pública
Elaboração do relatório de ponderação dos resultados da discussão pública e da proposta final
Deliberação da Câmara Municipal
Deliberação da Assembleia Municipal
Publicação e depósito

Quadro 1. Calendarização do procedimento de alteração do PDM

Face ao faseamento apresentado prevê-se um prazo de elaboração de 12 meses, podendo, nos termos do n.º 6 do artigo 76º do RJGT, ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao estabelecido. Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, o não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 120º do RJGT as alterações os planos municipais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Nos termos do n.º 2 do citado artigo a qualificação das alterações para efeitos de sujeição a avaliação ambiental compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.

Nestes moldes, e nos termos previstos no n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua atual redação, cabe à 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.

Assim sendo apresenta-se a seguinte matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo ao Decreto-lei n.º 232/2007 de 15 de Junho na sua atual redação, onde se demonstra que as alterações propostas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano Diretor Municipal de Albufeira
1 - Características do plano ou programa, tendo em conta, nomeadamente:	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	A proposta de alteração pretende enquadrar ações de requalificação de zona de extração de inertes.
b) o grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de alteração será desenvolvida em total compatibilidade com os instrumentos de gestão e planeamento territorial de hierarquia superior, designadamente com o PROT - Algarve.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista à promover o desenvolvimento sustentável.	Considerando que o desenvolvimento sustentável assenta em três pilares (ambiental, económico e social), podemos afirmar que a atual proposta de alteração fomenta a melhoria da qualidade de vida das populações e o desempenho das atividades humanas com incidência territorial. Em termos ambientais, as alterações introduzidas regram os usos e ações permitidas na zona de extração de inertes, beneficiando o desenvolvimento harmonioso das atividades de investigação, desenvolvimento e económicas com as funções ambientais e sociais concorrentes.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	As alterações propostas pretendem enquadrar ações de reconversão ambiental e paisagística do passivo ambiental de décadas de exploração de inertes
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A proposta não tem como objetivo a implementação de legislação em matéria do ambiente por não terem sido identificadas necessidades específicas nesse âmbito.

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira
2 - Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	A proposta de alteração pretende enquadrar ações de requalificação de zona de extração de inertes.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	As alterações propostas pretendem enquadrar ações de reconversão ambiental e paisagística do passivo ambiental de décadas de exploração de inertes,

	promovendo igualmente a regeneração económica e social
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	A proposta de alteração não implicará alterações neste âmbito.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	A população residente na área de intervenção do plano e envolvente beneficiará das alterações às disposições normativas a propor atendendo a que as alterações propostas pretendem enquadrar ações de reconversão ambiental e paisagística do passivo ambiental de décadas de exploração de inertes, promovendo a regeneração económica e social.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo;	A presente proposta de alteração não interfere com a preservação do património cultural, não estando previstas alterações às disposições referentes a esta componente.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Apesar de integrar a Rede Natura 2000, sítio de importância comunitária PTCO0049 Barrocal, a área em apreço encontra-se fortemente antropizada (zona de extração de inertes)

Quadro 2. Matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo ao D.L. nº232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.

Neste quadro, demonstra-se que as alterações propostas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, não se qualificando assim para efeitos de sujeição à realização de Avaliação Ambiental Estratégica.

8. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração da alteração do Plano Diretor Municipal de Albufeira será multidisciplinar e constituída por elementos do corpo técnico do Município de Albufeira sob a coordenação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana / Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística.

10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material do plano diretor municipal encontra-se definido no artigo 96º do RJIGT, e o conteúdo documental no artigo 97º do referido diploma, pelo que a elaboração da alteração ao plano deverá conter todos os elementos consideradas necessárias à elaboração do mesmo.