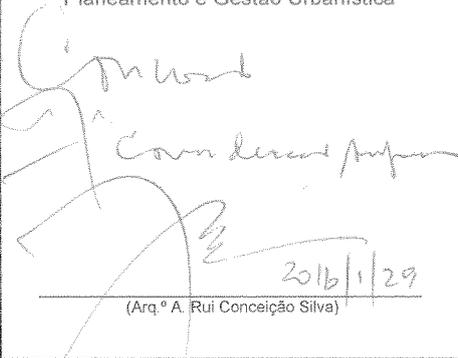


INFORMAÇÃO		
A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento	O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística	Despacho
<hr/> (Eng.ª Jaquelina Ventura)	 <hr/> (Arq.º A. Rui Conceição Silva)	

De: DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E DE PLANEAMENTO Registo: I-CMA/2016/1780

Para: Senhor Director de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: **Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira – Início de Procedimento**

1. INFORMAÇÃO:

O procedimento de elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) foi iniciado em 2001 (Aviso n.º 7562/2001 - 2.ª Série - de 26/09/2001) e enquadrou-se nas ações do programa POLIS Albufeira.

O PUCA foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Albufeira de 11/09/2013 e publicado em Diário da República, 2.ª Série, por meio do Aviso n.º 12159/2013, de 01/10/2013. A alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional decorrente do referido PU foi publicada em Diário da República 1.ª Série, por meio da Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro.

Atualmente, face à experiência de pouco mais de 2 anos de aplicação do normativo do PUCA identificam-se já algumas questões que motivam, suscitam e justificam o despoletar de um procedimento de alteração do referido plano. Nestes moldes e por solicitação do Sr. Diretor do DPGU foram elaborados, conforme previsto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), os elementos necessários para dar início a um procedimento de alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira.



Face ao exposto apresenta-se em anexo proposta de termos de referência para o procedimento de alteração ao PUCA, contendo o necessário enquadramento e fundamentação legal, o prazo de elaboração e os objetivos do procedimento. É igualmente apresentado o enquadramento e fundamentação para a não realização de procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do RJIGT e do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.

2. SUGESTÃO DE PROCEDIMENTO:

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

1. Dar início ao procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira nos termos do artigo 118.º e n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, com base nos termos de referência apresentados em anexo;
2. Estabelecer o prazo de elaboração conforme calendarização constante nos termos de referência;
3. Determinar um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do Artigo 88.º do RJIGT;
4. Qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT;
5. Determinar a publicação no Diário da República, divulgação na comunicação social, na internet e no boletim municipal do Aviso que divulgue o teor da presente deliberação nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.
6. Dar conhecimento à CCDR-Algarve do teor do deliberado e respetiva documentação de base.

À consideração superior.

Albufeira, 28 de janeiro de 2016,

Os Técnicos Superiores

Eduardo Viegas
Arquiteto Paisagista

Elisabete Silva
Arquiteta



Anexos:

1. Proposta de "Termos de Referência do Procedimento de Alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira";
2. Ficha de fundamentação para a não realização de Avaliação Ambiental Estratégica;
3. Minuta de Aviso;
4. Minuta de ficha de participação preventiva.

Procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

TERMOS DE REFERÊNCIA

1. Enquadramento:

O Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Albufeira de 11/09/2013 e publicado em Diário da República, 2.ª Série, por meio do Aviso n.º 12159/2013, de 01/10/2013. A alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional decorrente do referido PU foi publicada em Diário da República 1.ª Série, por meio da Portaria n.º 6/2016, de 26 de janeiro.

O procedimento de elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) foi iniciado em 2001 (Aviso n.º 7562/2001 - 2.ª Série - de 26/09/2001) e enquadrou-se nas ações do programa POLIS Albufeira.

Atualmente, face à experiência de pouco mais de 2 anos de aplicação do normativo do PUCA identificam-se já algumas questões que motivam, suscitam e justificam o despoletar de um procedimento de alteração do referido plano. Nestes moldes elaboram-se os presentes termos de referência em que serão desenvolvidos e explicitados o enquadramento legal, os objetivos e fundamentos.

2. Fundamentação:

Os procedimentos de alteração dos planos intermunicipais e municipais enquadram-se no previsto no artigo 118.º do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), que determina que *“os planos intermunicipais são 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.”*

a. Evolução das condições económicas e sociais:

Nestes moldes, considerando não só a evolução da situação de referência desde 2013 mas primordialmente a situação de base em 2001 e anos seguintes verificam-se claras alterações em termos das condições económicas e sociais do país, da região e do concelho.

Albufeira (Município)	2001	2011	2013
População	31.802	40.574	40.119
Superfície em Km2	140,7	140,7	140,7
Freguesias	5	5	4
Idosos por cada 100 jovens	75,9	79,9	88,1
Famílias	11.991	16.420	-
Atojamentos familiares	35.460	42.776	43.104
% população de 15+ anos sem nível de escolaridade	15,4	9,0	-
Pensionistas da Seg. Social e CGA em % da população	-	23,4	25,2

Quadro 1: Indicadores Estatísticos Albufeira 2001, 2011, 2013 (fonte: www.pordata.pt)

De um modo sintético e tomando como referencia a comparação de alguns indicadores disponíveis no portal www.pordata.pt destaca-se a inflexão verificada na forte dinâmica demográfica das décadas de 1990 e 2000, verificando-se inclusivamente um ligeiro decréscimo da população em 2013 face a 2011, além do aumento do peso relativo dos idosos na população. Em termos dos alojamentos familiares, verifica-se igualmente uma redução do ritmo de crescimento, com tendência para a estabilização.

Outro dos indicadores relevantes disponíveis prende-se com evolução da taxa de desemprego, que em 2001 era de 6,2% e em 2011 era de 17,2%, evidenciando as particulares circunstâncias económicas e sociais vivenciadas em Albufeira e a sua significativa modificação.

	2001			2011			2013		
	Albufeira (Município)	Algarve (NUTS III)	Portugal	Albufeira (Município)	Algarve (NUTS III)	Portugal	Albufeira (Município)	Algarve (NUTS III)	Portugal
Taxa de desemprego (%) (1) população desempregada por 100 activos	6,2	6,2	6,6	17,2	15,7	13,2			

Quadro 2: Extrato dos Indicadores Estatísticos Albufeira 2001, 2011, 2013 (fonte: www.pordata.pt)

b. Novas leis e regulamentos:

Desde o início da elaboração do PUCA, mas também desde a sua entrada em vigor, verificaram-se alterações na respetiva legislação de base e de enquadramento.

As questões mais relevantes colocam-se face à “nova” Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), e face à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), sendo igualmente de considerar o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

De entre as questões decorrentes da entrada em vigor da legislação enunciada destaca-se o previsto no n.º 1 do artigo 78.º da LBSOTU, referente ao conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território dever ser vertido no PDM e em outros planos municipais aplicáveis à área abrangida pelos planos especiais no prazo máximo de três anos (até 11/07/2017). Tendo para o efeito a CCDR-Algarve elaborado e apresentado a documentação técnica de identificação das normas a verter.

Outra questão decorrente da entrada em vigor da “nova” LBSOTU, da revisão do RJIGT e do referido Decreto Regulamentar prende-se com a classificação e qualificação do solo. Não só com o facto de o anteriormente designado como solo rural passar a ser identificado como solo rústico mas principalmente com o facto de deixar de existir a categoria de “solos cuja urbanização seja possível programar”, o que representa o rompimento com toda uma prática ao nível do planeamento e programação do desenvolvimento urbanístico muito relevante. Também neste âmbito são previstos prazos para a adaptação às novas regras de classificação e qualificação do solo. O n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT estabelece um prazo máximo de 5 (cinco) anos para o efeito (até 13/07/2020).

3. Objetivos e Condições:

a. Objetivos:

Face ao enquadramento apresentado e à experiência de aplicação do normativo do PUCA preconiza-se que o procedimento de alteração tenha como propósito alcançar os seguintes objetivos:

- Adaptação do plano às novas condições socioeconómicas identificadas, flexibilizando e clarificando o normativo referente a usos previstos e às suas alterações, permitindo uma maior e melhor dinâmica no tecido empresarial da cidade evitando que espaços e edificações estejam sem utilização efetiva apenas com base em limitações de carácter administrativo à alteração de uso, das quais resultam desajustes entre a oferta e a procura;
- Uniformizar os parâmetros de estacionamento entre comércio, restauração e bebidas e serviços pois a sua diferenciação concorre para dificultar as alterações de uso;
- Adaptação à “nova” LBSOTU e à revisão do RJGT no que se refere à incorporação de normas decorrentes do POOC – Burgau / Vilamoura e da nova nomenclatura e conceitos de classificação e qualificação do solo;
- Alteração das normas referentes a alvarás de loteamento no sentido de permitir o adequado desenvolvimento urbanístico, revendo limitações desajustadas à realidade existente, em especial no que se refere a alvarás com parâmetros urbanísticos omissos;
- Avaliação e alteração em conformidade da delimitação e normativo referente às UOPG, em particular as UOPG 01 e 03 no que concerne às áreas condicionadas pela REN e áreas já edificadas, assim como as tituladas por alvará de loteamento;
- Avaliação e alteração em conformidade das normas transitórias e exceções previstas no artigo 5.º do Regulamento do PUCA;
- Retificações ao nível da cartografia e do regulamento no sentido de melhor ajustar o plano às condições ambientais, económicas, sociais e culturais existentes e no respeito pelas boas práticas ao nível do ordenamento do território e urbanismo e respeito pela legislação aplicável.

b. Condições:

O artigo 171.º do RJGT, referente ao dever de indemnização, prevê no seu n.º 4 que *“de acordo com o princípio da proteção da confiança, são, ainda indemnizáveis as restrições singulares às possibilidades objetivas de aproveitamento dos solo impostas aos proprietários, resultantes da alteração, revisão ou suspensão de planos territoriais, que comportem um encargo ou um dano anormal, desde que ocorram no decurso do período de três anos a contar da sua entrada em vigor.”*

Não descurando as exceções e condições previstas nos restantes n.ºs do artigo 171.º do RJGT mas atendendo a que à data ainda não decorreram três anos desde a entrada em vigor do

PUCA, deverá ser dada particular atenção ao cumprimento das condições referentes ao princípio da proteção da confiança no âmbito do procedimento de alteração e das propostas a desenvolver.

A alteração a despoletar respeitará integralmente as disposições dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior, nomeadamente o PNPOT, o PROT Algarve, o POOC Burgau – Vilamoura, os Planos Sectoriais que possam incidir com o âmbito e objetivos do procedimento em causa.

4. Prazo de Elaboração

O procedimento de Alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira segue a seguinte calendarização e o resultante prazo de elaboração:

Fase	Meses	Observações
Deliberação que determina o início do procedimento		
Divulgação e Publicitação	1	
Participação Preventiva	2	
Elaboração da Proposta	3	
Acompanhamento	2	Opcional mas recomendável
Ajustes à proposta decorrentes do acompanhamento	2	
Conferência Procedimental	2	
Concertação	2	ou nova Conferência Procedimental
Discussão pública	2	
Elaboração de Relatório da Discussão Pública e Proposta Final	2	
Deliberação da Câmara Municipal	1	
Deliberação da Assembleia Municipal	1	
Publicação e Depósito	1	
Total - Prazo de Elaboração	21	

Face à calendarização apresentada o prazo de elaboração previsto é de 21 meses, podendo, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, se 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.

5. Avaliação Ambiental Estratégica:

A leitura conjunta das disposições do artigo 78º do RJIGT com o Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente importa abordar a questão da necessidade de o procedimento de alteração do PDM em apreço ser objeto de avaliação ambiental.

A referida legislação determina os PU ou PP só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. Determina ainda que a qualificação dos PU e do PP compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação aplicável, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das

suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (ver. n.º 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT).

De considerar igualmente que está em causa um procedimento de alteração a um PU que foi sujeito a AAE e que a abrangência e teor das alterações a propor são de âmbito e extensão limitados. Como tal o procedimento em causa poderá ser enquadrado nas isenções previstas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, nomeadamente no que se refere a “...pequenas alterações aos planos e programas...”, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

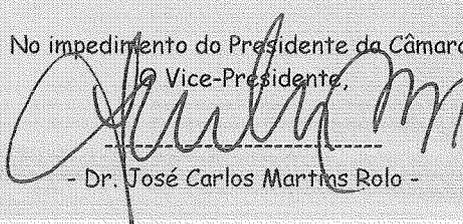
Nestes moldes apresenta-se em anexo uma matriz de análise que, com base nos critérios definidos na lei, justifica a não sujeição a procedimento de avaliação ambiental estratégica o procedimento de alteração em causa.

Albufeira, 28 de janeiro de 2016

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 03/02/2016
DELIBERAÇÃO**

- Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: _____
- a) dar início ao procedimento de alteração do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira, com base nos termos de referência apresentados e nos termos do artigo 118º e n.º 1 do artigo 119º, ambos do RJIGT; _____
- b) definir um prazo de elaboração de 21 meses; _____
- c) estabelecer um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT; _____
- d) qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT; _____
- e) mandar publicar no Diário da República e divulgar na comunicação social, na página da internet e no boletim municipal o Aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 76º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º do RJIGT; _____
- f) informar a CCDR-Algarve do teor da presente deliberação e da respetiva documentação de base. _____

No impedimento do Presidente da Câmara,
o Vice-Presidente,


- Dr. José Carlos Martins Rolo -

Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira:

Ficha Justificativa da Não Realização de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Cidade 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 projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos.	A proposta de alteração pretende clarificar e retificar a regulamentação de toda a área de intervenção com ajustes e acertos pontuais nas peças gráficas do plano. Não está prevista qualquer reclassificação de solo rústico (rural) em urbano.
b) o grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	O PUCA alterou o PDM de Albufeira na sua área de intervenção no respeito pelo PROT-Algarve. A proposta de alteração será desenvolvida em total compatibilidade com os instrumentos gestão e planeamento territorial de hierarquia superior, designadamente com o PROT - Algarve e o POOC-BV.
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 actual proposta de alteração fomenta a melhoria da qualidade de vida das populações e o desempenho das actividades humanas com incidência territorial, atendendo a que tem por base a evolução das condições sociais e económicas do concelho, sem descuidar a componente ambiental.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	As alterações propostas não originam problemas ambientais, pretendem sim minimizar os eventuais impactes gerados pela inadequação de normas e disposições do plano à evolução das condições económicas e sociais, assim como adaptar o plano às alterações de enquadramento decorrentes da LBPSOTU e RJIGT.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A alteração pretende adaptar o plano às alterações de enquadramento decorrentes da LBPSOTU e RJIGT, assim como incorporar as disposições aplicáveis do POOC-BV.
2 - Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	O PU da Cidade de Albufeira abrange primordialmente o perímetro urbano da da Cidade. Estando em causa áreas urbanas preconiza-se que a malha urbana se colmate, que as áreas já edificadas se renovem e, se for o caso, se reabilitem de modo sustentado, sustentável e duradouro. Não obstante, o procedimento de alteração proposto não implicará alterações neste âmbito.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Os efeitos da realização de operações urbanísticas são cumulativos com as existentes, no entanto a alteração do PU não trará alterações neste âmbito.
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 susceptível de ser afectada;	A Cidade de Albufeira alberga a maior fatia da população do concelho e a população residente na área de intervenção do plano beneficiará das alterações às disposições do PUCA a propor atendendo a que consideram a evolução das condições económicas, sociais e ambientais.
f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, 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.	Não aplicável.



MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

AVISO

Carlos Eduardo da Silva e Sousa, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira:

Torna público, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de ___ de _____ de 2016, determinou o início do procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira e aprovou os respetivos termos de referência, tendo determinado, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 88.º do referido Decreto-Lei, dar início a um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso, destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da elaboração da alteração ao referido Plano.

Os referidos elementos estão disponíveis para consulta no Gabinete de Apoio ao Município, na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, e em www.cm-albufeira.pt.

O presente Aviso foi enviado para publicação na II Série do Diário da República em ___ de _____ de 2016.

Paços do Município de Albufeira, aos ___ dias do mês de _____ de 2016.

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

- Dr. Carlos Eduardo da Silva e Sousa -

