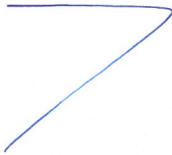


**INFORMAÇÃO**

Despacho

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



(Arq.ª Elisabete Silva)

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

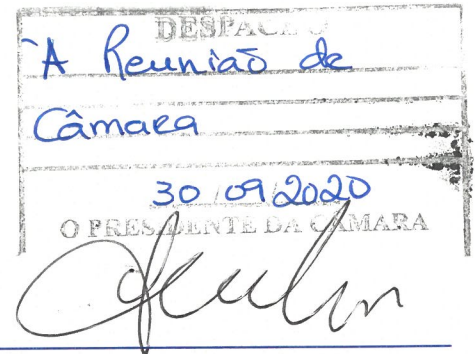
Em face das informações considera-se  
que estão reunidas as condições para a  
digníssima Câmara Municipal deliberar  
sobre a abertura do procedimento.

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

30/09/2020



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2020/13813

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

Assunto: Início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (UOPG07) e formação de Contrato para Planeamento.

**1. PEDIDO:**

Por via do requerimento com registo n.º E-CMA/2020/37278 vem os interessados, José Manuel Martins Gonçalves, José Manuel Dias da Silva, Mário Dias da Silva e António Simões Vicente solicitar a formalização do início do procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (PPUOPG07), bem como propor a celebração de um contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo.

**2. ÁREA DE INTERVENÇÃO PROPOSTA:**

A área de intervenção proposta para o PPUOPG07 localiza-se no sítio de Vale Pedras, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, correspondendo a uma área total aproximada de 34 ha, e integra os artigos matriciais numerados de 1 a 16 inclusive (sendo este último maioritariamente abrangido), bem como o artigo 25 (anterior 17) da Seção AP da freguesia de Albufeira e Olhos de Água (Figura n.º 1).

A área de intervenção proposta para o Plano confronta a norte com uma linha de água, a nascente com a Rua do Gamito e a Estrada de Vale Pedras, a Sul com a Rua Paul Harris, e a poente com a Rua Isaac Newton outro arruamento sem topónimo atribuído, correspondendo à área da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (UOPG 07) prevista no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA).

A referida UOPG 07 encontra-se delimitada na Planta de Zonamento 01A-Usos e Edificabilidade (Figura 2), tendo sido definido um desenho urbano na Planta de Zonamento 01B-Solo urbano de espaços centrais Tipo 3 (Figura 3).

Conforme exposto pelos interessados, estes não se reveem na solução urbanística constante no PUCA e afirmam não ser possível a sua execução tal como prevista, tendo o procedimento ora proposto o objetivo de encontrar uma solução de planeamento ajustada à sensibilidade de todos os intervenientes e que possibilite a sua execução.



Figura 1: Limite da área de Intervenção do Plano de Pormenor UOPG07 (sobre ortofotomapa 2018)

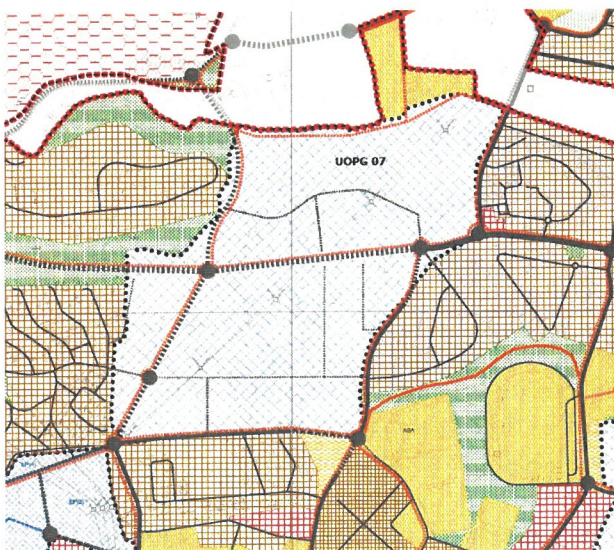


Figura 2: Extrato Planta de Zonamento 01A do PUCA



Figura 3: Extrato da Planta de Zonamento 01B do PUCA



### 3. INFORMAÇÃO:

#### 3.1. Enquadramento Legal:

Os Planos de Pormenor são instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, estabelecem o regime do uso do solo e definem os modelos de evolução previsíveis da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e da garantia de qualidade ambiental.

A elaboração e o conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor enquadra-se, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nos artigos 76º, 101º, 102º e 107º.

#### 3.2. Fundamentação da oportunidade de elaboração do Plano

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano de pormenor encontra-se descrita no ponto 2 dos Termos de Referência e decorre, no essencial, de **três (3) fatores** fundamentais, nomeadamente:

*“ 1. das dificuldades de execução e operacionalização do plano através de unidade(s) de execução, tendo-se compreendido de diversas opções e soluções aí manifestas de difícil concretização, tanto em termos de solução urbanística específica e da sua relação com a envolvente, como ainda relativamente à operacionalização do modelo de perequação proposto;*

*2. de estrangulamento e insuficiências que a malha e estrutura urbana que consta do PUCA apresenta do ponto de vista urbanístico (perfis de vias, impasses, ligação à rede viária existente, posição geográfica de algumas vias e de rotundas, desarticulação com áreas de equipamentos, perfis de vias e locais de integração com as vias existentes desadequado do ponto de vista da mobilidade, acessibilidade, segurança rodoviária e funcionalidade, etc.), de funcionalidade e de inserção urbana da malha, além ainda de se imporem ao momento novas perspetivas de ordenamento e desenvolvimento – incluindo a valorização ambiental e paisagística -, e da relação desta com a área urbana adjacente;*

*3. do interesse e da iniciativa privada concretizar a ocupação urbana da UOPG07 através da elaboração de um PP conducente promover o reordenamento do espaço em relação ao previsto no PUCA/UOPG07, com uma solução urbanística mais adaptada ao território do ponto de vista funcional e de aproveitamento urbanístico e em que os proprietários se revejam por forma a facilitar a sua execução/operacionalização no terreno de imediato.”*

#### 3.3. Objetivos

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

1. **“detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo, definindo, nomeadamente, as áreas edificadas e impermeabilizadas e diretrizes para as intervenções paisagísticas, bem como os respetivos usos;**
2. **contribuir para a estruturação da malha urbana e da rede viária local e a respetiva integração com a rede viária da envolvente;**
3. **requalificar e valorizar o local do ponto de vista ambiental, paisagístico e social;**



4. *promover a **multifuncionalidade** do local;*
5. ***dinamizar a economia** local;*
6. *privilegiar soluções para o espaço público que promovam a **mobilidade e acessibilidade para todos** e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas, urbanísticas, sensoriais e visuais e outras, seguindo os princípios do design for all;*
7. *utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e preferencialmente autóctones;*
8. *promover uma solução que possibilite a respetiva execução, definindo para o efeito uma ou várias unidades de execução, que permitam a sua operacionalização autónoma, tanto em termos de solução urbanística e da sua relação com a envolvente, como ainda relativamente à operacionalização do modelo de peregrinação;*
9. *garantir a disponibilidade de habitação para os vários segmentos populacionais;*
10. *prever um índice de ocupação de solo (IOS) máximo de 0.45;*
11. *prever um acréscimo de IOS de 0,09 destinado à concretização da política da habitação municipal;*
12. *prever as vias estruturantes, as principais e respetivos nós de ligação definidas na Planta de Zonamento 01A, bem como a via local que garante a ligação entre a Rua Alberto Einstein e a Rua Cândido de Oliveira;*
13. *requalificar o entroncamento da Estrada de Vale de Pedras e da Rua do Gamito;*
14. *requalificar a Rua do Gamito;*
15. *criar um corredor verde, visando a melhoria da sua utilização pedonal, com via ciclável associada, entre o Terminal Rodoviário e as instituições de ensino de Vale Pedras, preconizando o conforto ambiental e segurança. Interligação deste corredor com o Parque da Alfarrobeira no sentido de estabelecer uma continuidade do verde urbano;*
16. *criar um espaço público verde de recreio e lazer, de grandes dimensões, em toda a extensão norte da área do Plano que vise exercer funções ambientais e lúdicas e simultaneamente articular-se funcionalmente com as zonas confinantes e estabelecer a continuidade do verde urbano com uma área mínima de 61 783 m<sup>2</sup>.*
17. *prever área(s) de equipamentos com um mínimo de 32 425m<sup>2</sup>;*

### **3.4. Condições:**

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano, assim como do conteúdo material do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 11 e 7, respetivamente, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 24 meses.

A definição da equipa técnica responsável pela elaboração, e pelo acompanhamento do plano, encontra-se estabelecida no ponto 11 dos Termos de Referência.

### **3.5. Qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica:**

Nos termos do n.º 2 do artigo 78º do RJIGT a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental estratégica (AAE) 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.

Decorre da alínea a) do n.º 1 do artigo 3º do citado diploma que estão sujeitos a avaliação ambiental os planos de ordenamento urbano e rural (nos quais têm enquadramento os planos municipais de



ordenamento do território, no caso concreto do PPUOPG07) que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA).

O Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro, estabelece o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente.

Nos termos dos projetos tipificados no Anexo II, nomeadamente na alínea b) do ponto 10 – Projetos de infraestruturas, encontram-se sujeitos a AIA as operações de loteamento urbano que ocupem uma área igual ou superior a 10ha ou construção superior a 500 fogos.

Atendendo que a proposta de plano em apreço constituirá o enquadramento para a futura aprovação de operação(s) de loteamento urbano superior a 10ha constata-se que se encontra sujeito a AIA, e consequentemente AAE.

### **3.6. Contrato para planeamento:**

#### **3.6.1. Enquadramento**

Nos termos do n.º 1 do artigo 81.º do RJIGT os interessados na elaboração do plano podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento.

Segundo o n.º 2 do citado artigo a referida celebração depende de deliberação de câmara devidamente fundamentada.

#### **3.6.2. Fundamentação da formação de contrato para planeamento:**

##### **3.6.2.1. Razões que justificam a sua celebração:**

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privada, cujo conjunto de intervenções visa a elaboração de uma proposta que vá de encontro às legítimas pretensões de todos os proprietários envolvidos de forma a potenciar a sua concretização considera-se, salvo melhor opinião, que a formação de contrato de planeamento entre o município e os interessados é a figura adequada atendendo a que serão os interessados a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

##### **3.6.2.2. Oportunidade:**

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 3.2 da presente informação.

##### **3.6.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor**

Atendendo a que a área em causa já se encontra integrada em perímetro urbano no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), e que o mesmo prevê na alínea f) do n.º 6 do artigo 26.º do seu Regulamento que “ *As soluções constantes no PUCA poderão ser objeto de alteração mediante a elaboração de Plano de Pormenor ou unidades de execução.*”, considera-se desnecessária a alteração do plano de ordem superior.

#### **3.6.3. Minuta de contrato:**

É apresentada em anexo proposta de minuta de contrato devidamente corrigida em conformidade com parecer jurídico da Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor a 29/09/2020 (SGDCMA/2020/54764).



#### 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 da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (PPUOPG07), nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 6 dos 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. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (PPUOPG07), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da presente informação técnica, bem como:
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, retificada nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 29/09/2020;
  - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT;
5. 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.
6. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDD Algarve.

À consideração superior.

Albufeira, 30 de setembro de 2020

Chefe de Divisão de  
Planeamento e Reabilitação Urbana  
Regime de substituição—Despacho de 28/12/2019



Elisabete Silva  
arquiteta

#### Anexos:

1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento e respetivos anexos retificado em conformidade com parecer jurídico de 29/09/2020;
3. Minuta de Aviso;
4. Ficha de Participação e de Discussão Pública.

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 06/10/2020**  
**DELIBERAÇÃO**

- Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: \_\_\_\_\_
1. Determinar a elaboração do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (PPUOPG07), nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 6 dos 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. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 07 (PPUOPG07), nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da informação técnica, bem como: \_\_\_\_\_
    - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, retificada nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 29/09/2020; \_\_\_\_\_
    - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT; \_\_\_\_\_
  5. 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.

Transmitir o teor da presente deliberação à CCDB Algarve.

O Presidente da Câmara,

  
- Dr. José Carlos Martins Rolo -

