

**INFORMAÇÃO**

Despacho

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

Concordo com a informação técnica.  
À consideração superior.



(Arq.ª Elisabete Silva)

29/01/2020

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)

29/01/2020

A	DESPACHO
Reunias de	
Câmara	
20/1/20	
O PRESIDENTE DA CÂMARA	



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2020/ 2241

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

Assunto: Início do Procedimento de elaboração do Plano de Pormenor Alfamar e Envolve e formação de Contrato para Planeamento.

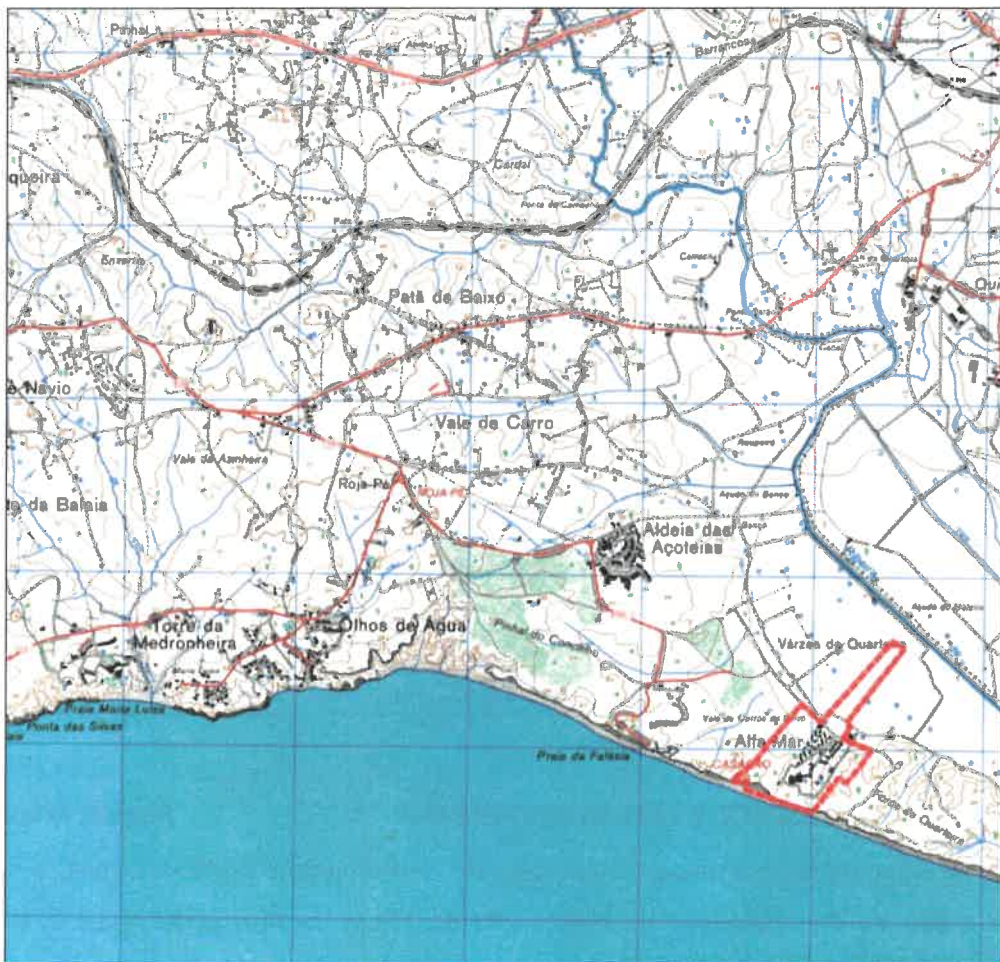
**1. PEDIDO:**

Por via do requerimento com registo nº E-CMA/2020/4735, solicita a proponente a formalização do início de um procedimento de elaboração de plano de pormenor, para a zona do Alfamar e envolvente, bem como propõe a celebração de um contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo.

**2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:**

A zona de intervenção localiza-se na zona nascente do concelho de Albufeira, designadamente em Vale de Carro de Baixo, freguesia de Albufeira e Olhos de Água e integra a área correspondente ao loteamento titulado pelo alvará sem número em nome de Claus Hollmen & Companhia, emitido a 15 de maio de 1973, e respetivos aditamentos, com uma área de 261.845 m<sup>2</sup>, o artigo matricial nº 9 da secção BS com uma área de 30 810m<sup>2</sup>, e o artigo matricial nº 8 da Secção BS com uma área de 20 250m<sup>2</sup>, ambos da freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

A área total de intervenção do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolve corresponde aproximadamente a 312.905 m<sup>2</sup>.



- - - Limite de Intervenção do Plano de Pormenor Alfamar e Envoltente

### 3. ANTECEDENTES:

A área de intervenção do PP ora proposto, corresponde à área designada em 2009, como projeto de interesse nacional (PIN), Projeto 171 – Alfamar Beach Resort, aprovado em reunião CAA-PIN de 13 de julho de 2009, conforme ofício do AICEP.

Posteriormente, a 7 de setembro de 2010, foi deliberado em Reunião de Câmara, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Alfamar e Envoltente, aprovando os termos de referência bem como a minuta de contrato de planeamento respetiva, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 223 de 17 de novembro, através do Aviso n.º 23759/2010.

No entanto, face à conjuntura vivida à data, o processo do plano de pormenor não beneficiou de mais desenvolvimentos, pelo que, nos termos do nº7 do Artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio e face ao prazo de elaboração estabelecido, o procedimento encontra-se caducado.



## 4. INFORMAÇÃO:

### 4.1. 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 nº 80/2015, de 14 de maio, nos artigos 76º, 101º, 102 e 107º.

### 4.2. Fundamentação da oportunidade de Elaboração do Plano

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 7 do Termos de Referência, consistindo em:

- *“Se regista uma pretensão para a implementação de um projeto turístico, englobando um estabelecimento Hoteleiro de 5\*o qual ocupa a maior parcela do território, ficando a área remanescente afeta a operações urbanísticas que traduzam a qualificação do espaço.*
- *Constitui uma oportunidade de resolução de todo um conjunto de pressupostos que advém do passado e dos requisitos do PROT Algarve*
- *Propõe um conjunto de intervenções visando a revitalização e requalificação de uma área com uma localização privilegiada, abrangida maioritariamente por um loteamento urbano que remota à década de 70, contribuindo para a modernização das infraestruturas e melhoria do parque imobiliário urbano de toda a área.*
- *Desenvolve uma proposta concreta de ocupação do território, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das ações a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento.*
- *Concretiza a estratégia de desenvolvimento do município enquanto projeto âncora com efeitos multiplicadores na economia local e regional, concorrendo para a diversificação da base económica.*
- *Incrementa a atratividade local e regional.”*

### 4.3. Objetivos

Os objetivos do procedimento ora proposto são os previstos no ponto 7.1 dos Termos de Referência consistindo em:

- *“Desenvolver uma proposta concreta de ocupação do território, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das ações a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento.*
- *Detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo, definindo, nomeadamente, as áreas edificadas e impermeabilizadas e diretrizes para as intervenções paisagísticas que permitam a prossecução de um sistema de espaços verdes perpendicular à linha de costa e que iniba a constituição de um contínuo edificado entre a cidade de Albufeira e a área nascente do concelho.*

- *Garantir o enquadramento para a revitalização do parque imobiliário, das zonas verdes e de utilização coletiva e dos equipamentos.*
- *Promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local por via da criação de um “equipamento turístico com um polo desportivo, com características únicas no Algarve (produto turístico associado ao desporto de alta competição), funcionando como fator de diferenciação turística e, por conseguinte, com grande potencial para atrair visitantes desportistas de alta competição de outros países, complementar e valorizador da oferta turística do concelho, que contribuirá para a redução da sazonalidade, para o aumento da estada média, para a sustentabilidade do emprego e potenciador de criação de riqueza.*
- *Qualificar o território, uma vez que se trata de um equipamento singular, com escala cuja implantação exige uma boa prática de planeamento e de execução, visando a melhor inserção na paisagem e articulação e transição entre as diferentes funções e a envolvente (urbana e rural).*
- *Proteger e requalificar a rede hidrográfica, através de intervenções de eliminação progressiva das espécies invasoras, estabilização das arribas, com ganhos ao nível da diversidade ecológica, assegurando a conectividade ecológica do território e contribuindo também para a redução da perigosidade de incêndio.*
- *Propor as redes principais de infraestruturas de água e saneamento do empreendimento, bem como a sua inserção nas redes municipais envolventes e respetiva eficiência, no sentido de proteger o aquífero.*
- *Acautelar a compatibilidade dos usos previstos com os usos existentes e previstos para a envolvente, designadamente por meio de análise, controlo e monitorização do ruído gerado e o seu impacto na envolvente.*
- *Utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do local e preferencialmente autóctones.*
- *Estudar e propor soluções viárias para a gestão dos acessos na área de intervenção, assim como das acessibilidades integradas no sistema viário municipal, por forma a garantir a adequada acessibilidade à área de intervenção, sem congestionar o trânsito local.*
- *Privilegiar soluções para o espaço público que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas, seguindo os princípios do design for all.*
- *Prever acessos viários e pedonais à praia da Falésia (Alfamar), a integrar o domínio público municipal.*
- *Estruturar zonas estratégicas de estacionamento de apoio à atividade balnear, com a capacidade mínima de lugares de estacionamento prevista no POOC-BV, a integrar no domínio público municipal.*
- *Garantir que o acesso pedonal a prever do estacionamento público à praia da Falésia (Alfamar) seja a do menor percurso possível.*
- *Prever uma capacidade mínima de um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/fogo prevista na área de intervenção, localizados no interior dos lotes e, quando não possível, nas suas imediações.*
- *Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética.”*

#### **4.4. Condições:**

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano, assim como do conteúdo material do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 8 e 9, respetivamente, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 730 dias.

A definição da equipa técnica responsável pela elaboração, e pelo acompanhamento do plano, encontra-se estabelecida nos pontos 12 e 13 dos Termos de Referência.

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

Nos termos do nº2 do artigo 78º do RJIGT a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental compete à Câmara Municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 58/2011 de 4 de maio.

Conforme constante no ponto 10 dos Termos de Referência, por a área de intervenção do plano de pormenor estar inserida numa envolvente de elevada sensibilidade ecológica, propõe-se a elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica para minimizar e monitorizar questões ambientais futuras.

#### **4.6. Contrato para planeamento:**

##### **4.6.1. 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.

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

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

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, cujo conjunto de intervenções visa a revitalização e requalificação de uma área com uma localização privilegiada e cujo teor da proposta vai de encontro à resolução de questões decorrentes da evolução das condições económicas e ambientais, 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 estes últimos a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

###### **4.6.2.2. Oportunidade:**

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrito no ponto 4.2 da presente informação.

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

Em virtude de não estar em causa uma alteração à classificação do solo considera-se desnecessária a alteração dos planos de ordem superior, nomeadamente do Plano Municipal de Albufeira, atualmente em revisão.

##### **4.6.3. Minuta de contrato:**

É apresentada em anexo proposta de minuta de contrato que foi objeto de análise jurídica da Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor, contendo parecer de 29/01/2020, que junto se anexa.

## 5. 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 Alfamar e Envolvente, nos termos do artigo 76º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no n.º 7 dos Termos de Referência;
2. Aprovar os Termos de Referência propostos;
3. Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76º do RJGIT:
  - a. Um prazo de elaboração de 730 dias;
  - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88º do RJGIT;
  - 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 do Alfamar e Envolvente pela empresa IKOSFAL, S.A, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 4.6.2 da presente informação técnica, bem como:
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico de 29/01/2020;
  - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT;
5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJGIT, 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 CCDR Algarve.

À consideração superior.

Albufeira, 29 de janeiro de 2020,



A Técnica Superior  
Margarida Encarnação  
Arquiteta Paisagista

Anexos:

1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento;
3. Parece Jurídico de 29/01/2020;
4. Minuta de Aviso;
5. Ficha de Participação e Discussão Pública.

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 04/02/2020**  
**DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado, tendo em conta o teor das informações e nos termos das mesmas:

- 1) determinar a elaboração do Plano de Pormenor Alfamar e Envolvente, nos termos do artigo 76º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no n.º 7 dos Termos de Referência;
- 2) aprovar os Termos de Referência propostos;
- 3) determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76º do RJGIT:
  - a. um prazo de elaboração de 730 dias;
  - b. um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88º do RJGIT;
  - c. a publicação de Aviso no Diário da República;
  - d. a divulgação através da comunicação social, do boletim municipal, da plataforma colaborativa e do Sítio da internet da Câmara Municipal.
- 4) aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente pela empresa IKOSFAL, S.A, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 4.6.2 da informação técnica, bem como:
  - a. aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico de 29/01/2020;
  - b. determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT;
- 5) determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJGIT, 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) dar conhecimento à CCDR-Algarve do teor da presente deliberação.

NA FALTA DO PRESIDENTE (Presidente da Câmara  
O VICE-PRESIDENTE  
Dr. José Carlos Martins Reis



