



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

Relatório

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Junho
2021

Índice

1. Introdução.....	2
2. Enquadramento legal da alteração do plano:.....	3
2.1. Fundamentação do enquadramento da alteração no RJIGT:	4
2.2. Objetivos da alteração:	5
3. Proposta de Alteração:.....	6
3.1. Alteração do Anexo IV:	7
4. Fundamentação do enquadramento nos instrumentos de gestão territorial.....	8
4.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)	8
5. Avaliação Ambiental Estratégica	9
6. Conclusão	9

1. Introdução

No Plano Diretor Municipal de Albufeira (Resolução do Conselho de Ministros nº43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2546/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e n.º871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação nº 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso nº12779/2015, 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.

Essa área é atualmente propriedade do Município de Albufeira e encontra-se em desenvolvimento para o 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 (Andaluzia, Alentejo e Algarve). O Polo do Algarve, que visa a construção do Simulador Aquático, será localizado na antiga fábrica Faceal, em Paderne.

Considerando o normativo do Plano Diretor Municipal e perante uma oportunidade de revitalização desta área em função da evolução das condições ambientais, económicas sociais e culturais, alterando em conformidade as normas aplicáveis no âmbito do ordenamento do território, foram desenvolvidos os termos de referência para o procedimento de alteração ao regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira.

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 02/03/2021. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período 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 artigo 88.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 77, de 21 de abril de 2021 o Aviso n.º 7202/2021, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social, boletim municipal e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt), nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e do artigo 192.º do RJIGT.

Foi igualmente dado conhecimento do teor da referida deliberação à CCDR-Algarve por meio do ofício com o registo S-CMA/2021/3242.

A participação preventiva do início do procedimento da alteração ao plano diretor municipal de Albufeira decorreu entre o dia 22 de abril e 12 de maio de 2021.

Importa assim, tendo por base os termos de referência aprovados, desenvolver a proposta de alteração com o propósito de a submeter à apreciação da conferência procedimental a realizar nos termos do n.º 3 do artigo 86º do RJIGT.

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

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

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.

2.1. Fundamentação do enquadramento da alteração no RJIGT:

Tal como descrito no ponto 4 dos Termos de Referência, o 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 ate 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.

2.2. Objetivos da alteração:

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.

3. Proposta de Alteração:

O presente procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal tem como propósito alterar as disposições regulamentares com vista à prossecução dos objetivos definidos nos Termos de referência.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não será necessário introduzir modificações nas peças gráficas, nomeadamente na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes do PDM, sendo apenas proposta alteração ao Regulamento.

As alterações propostas ao regulamento, nomeadamente ao artigo 41.º, visam essencialmente:

- atualizar a referência à legislação aplicável ao exercício da atividade em questão;
- prever um enquadramento legal que possibilite a recuperação ambiental e paisagística das áreas em que a atividade de extrativa tenha cessado;
- remeter o regime de uso do solo para as disposições constantes no Anexo IV do Regulamento do PDM, à semelhança do que se verifica nas outras classes de espaço em solo rústico, mantendo assim uma coerência regulamentar.

As alterações propostas à alínea b) do n.º 5 do artigo 5º do Anexo IV visam que a norma se aplique tanto a equipamentos existentes, como à instalação de novos equipamentos.

Importa assim apresentar as alterações propostas ao Regulamento do PDM com base nos objetivos previamente definidos:

1. Para a prossecução do **Objetivos** propõe-se:

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 seguintes disposições:
 - a) Deverá possuir obrigatoriamente licenciamento e autorização para o exercício de atividade extrativa, nos termos da legislação aplicável;
 - b) Qualquer proposta de novas unidades deverá ser autorizada sob a forma de alteração ao Plano.

- 2) As áreas em que a atividade extrativa tenha cessado, ou que venham a cessar no futuro, devem ser objeto de recuperação ambiental e paisagística nos termos do PARP, se existir, ou com base num projeto de recuperação e reconversão de uso a desenvolver pela Autarquia Local, ou com base num acordo contratualizado entre o município e o promotor privado, ou pelo promotor privado, podendo prever o desenvolvimento de atividades compatíveis com os valores em presença, sem prejuízo do cumprimento do número seguinte.
- 3) O Regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente Regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

3.1. Alteração do Anexo IV:

ANEXO IV

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 - ...

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

a. ...

b. Obras que comprovadamente decorram de necessidade, ou de imposição legal atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a instalação, ou a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

4. Fundamentação do enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

O processo de elaboração da presente alteração teve como princípio subjacente o respeito por todas as disposições legais aplicáveis, atestando que a área de intervenção da alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira se encontra abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

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

O processo de elaboração da presente alteração teve como princípio subjacente o respeito por todas as disposições legais aplicáveis, em especial o PROT-Algarve.

Importa deste modo proceder à análise do enquadramento no referido Programa Regional.

Relativamente à proposta de alteração da redação do artigo 41º do Regulamento do PDM, atendendo ao normativo do PROTAL, Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007 de 3 de agosto, e considerando que se pretende prever o enquadramento para a recuperação de uma área com uma atividade extrativa de inertes que cessou, onde seja possível o desenvolvimento de atividades compatíveis com os valores em presença, considera-se a alteração do normativo proposto enquadrável no previsto nas alíneas c) e d) do ponto 4.9- Atividades extrativas, do Capítulo V do PROTAL.

De referir que não se pretende a reclassificação do solo pelo que não se afigura necessário recorrer à elaboração de um Plano de Pormenor, tendo-se optado pela presente proposta de alteração ao PDM.

Relativamente à proposta de alteração da redação da alínea b) do n.º 5 do artigo 5º do Anexo IV Regulamento do PDM, atendendo ao normativo do PROTAL, e considerando que se pretende possibilitar a instalação do já referido equipamento, ou outro que poderá vir a ter oportunidade de se instalar, com as respetivas valências necessárias, com base em edificações existentes, considera-se a alteração do normativo proposto enquadrável nas disposições do ponto 3.3 – Edificação em Solo Rural, do Capítulo V do Protal.

5. Avaliação Ambiental Estratégica

Com a deliberação do início do procedimento e dos respetivos termos de referência para o procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira a Deliberação de Câmara de 02/03/2021 qualificou esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados no ponto 7 dos Termos de Referência, constantes na *Justificação da não realização do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica*, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.

6. Conclusão

A alteração do Plano Diretor Municipal resulta da necessidade de acompanhar a evolução das condições ambientais que lhes estão subjacentes, dando o seu contributo para a diminuição de eventuais efeitos negativos no ambiente, bem como para a consciencialização ambiental da população no geral.

A presente proposta de alteração ao PDM propõe essencialmente o enquadramento para a recuperação e reconversão da área classificada no PDM como Zona de extração existente, referente a uma atividade de extração de argilas e calcários que entretanto cessou, bem como ao enquadramento para a instalação de equipamentos nas edificações existentes.

Atendendo assim à relevância dos objetivos que se pretendem atingir, à limitada incidência territorial da alteração, à garantia da mitigação de eventuais efeitos significativos no ambiente, considera-se a presente proposta enquadrável no artigo 118º do RLIGT, bem como no ponto 3.3 e na alínea c) e d) do ponto 4.9, do Capítulo V do PROTAL.