



# RELATÓRIO DO ESTADO DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

**Diretor de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística**

António Rui Conceição Silva - Arquiteto

**Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento**

Jaquelina Palma Teixeira Ventura – Engenheira

**Equipa Técnica:**

Cristina Maria Gama de Jesus Baptista - Arquiteta

Elisabete Iria Silva Grade – Arquiteta

Eduardo Nuno Carrusca Viegas – Arquiteto Paisagista

Ricardo Guerreiro Sena- Geografo

Fevereiro 2016

<b>Índice</b>	
Enquadramento .....	3
Planos Municipais de Ordenamento do Território .....	4
Plano Diretor Municipal .....	5
Ordenamento:.....	6
Condicionantes.....	10
Planos de Urbanização .....	14
Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira .....	14
Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira .....	16
Planos de Pormenor .....	19
Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia.....	19
Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira.....	20
Plano de Pormenor da Balaia .....	21
Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores.....	23
Plano de Pormenor – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão .....	24
Níveis de Execução .....	25
Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2007 (COS 2007 - DGT) .....	25
Níveis de Execução (2002).....	27
Níveis de Execução (2007).....	32
Urbanismo:.....	42
Alojamento e Edificação.....	42
Loteamentos .....	44
Alvarás de Loteamento e obras de urbanização .....	44
Alvarás de Loteamento .....	44
Alvarás de Obras de Urbanização .....	46
Distribuição Geográfica dos Alvarás Emitidos.....	47
Edificação Dispersa.....	50
Ambiente.....	61
Rede Natura 2000 .....	61
Ruído .....	62
Indicadores Demográficos e Socioeconómicos.....	65
Albufeira, principais traços histórico-geográficos.....	70
Base Económica Prospetiva.....	76
Competitividade e Desenvolvimento Local.....	81
Síntese Conclusiva .....	86

## Enquadramento

A 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), o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e diplomas conexos estabelecem a moldura legal para o sistema de planeamento, ordenamento do território e urbanismo.

Uma das componentes que surge reforçada na recente evolução do referido normativo legal é a componente da avaliação e monitorização. Nestes termos é possível verificar os artigos:

- LBPSOTU:

*“Artigo 57.º*

*Monitorização e avaliação*

*1 — Todos os programas e planos territoriais devem definir parâmetros e indicadores que permitam monitorizar a respetiva estratégia, objetivos e resultados da sua execução.*

*2 — O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais recolhem a informação referida no número anterior e promovem a elaboração dos respetivos relatórios de execução, bem como a normalização de fontes de dados e de indicadores comuns, no prazo e condições a definir na lei.*

*3 — A informação referida no número anterior é disponibilizada publicamente, através dos meios informáticos adequados e que promovam a interoperabilidade e a articulação a nível nacional, regional e local.*

*4 — A necessidade da alteração, revisão ou revogação de um programa ou plano territorial fundamenta-se no respetivo relatório de execução.”*

- RJIGT:

*“Artigo 77.º*

*Relatório sobre o estado do ordenamento do território*

*A deliberação de elaboração de planos diretores municipais deve ser acompanhada de relatório sobre o estado do ordenamento do território a nível local, nos termos do n.º 3 do artigo 189.º”*

*“Artigo 189.º*

*Relatórios sobre o estado do ordenamento do território*

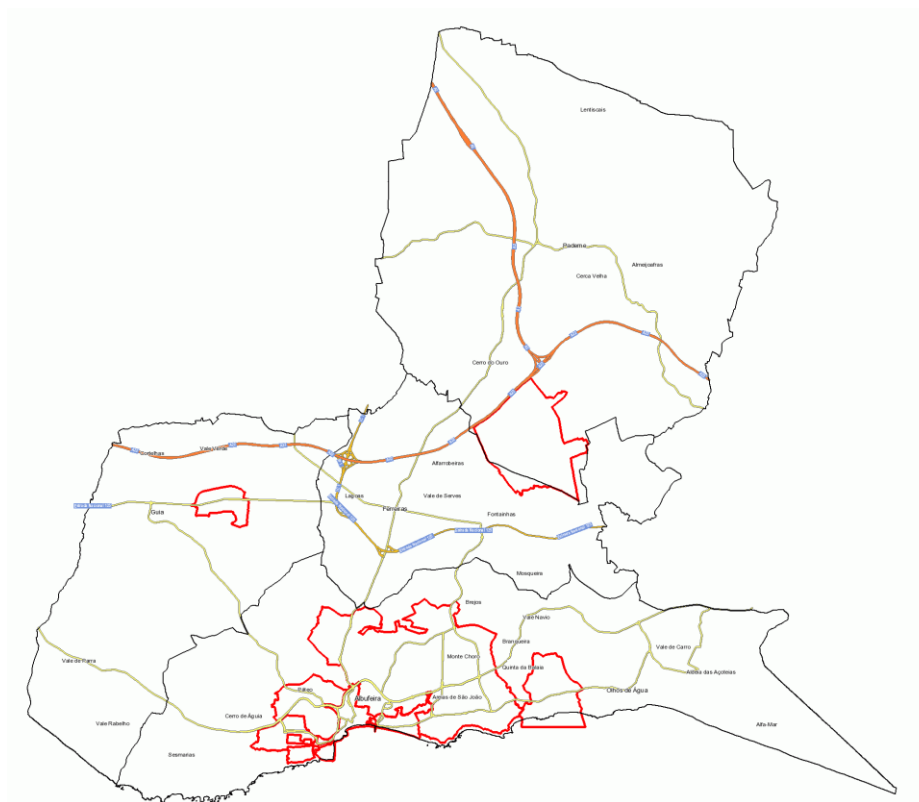
*(...)*

*3 — A câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais dos municípios associados elaboram, de quatro em quatro anos, um relatório sobre o estado do ordenamento do território, a submeter, respetivamente, à apreciação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.”*

Face ao exposto e nos termos do previsto na citada legislação é elaborado, com base em estudos e documentação elaborada pelos serviços e em estatísticas oficiais, o presente Relatório do Estado do Ordenamento do Território ao Nível Local, no sentido de acompanhar e melhor fundamentar a decisão de proceder à revisão do Plano Diretor Municipal.

## Planos Municipais de Ordenamento do Território

No âmbito dos planos municipais de ordenamento do território apresentam-se seguidamente os planos municipais de ordenamento do território vigentes no concelho de Albufeira, nomeadamente o Plano Diretor Municipal, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor.

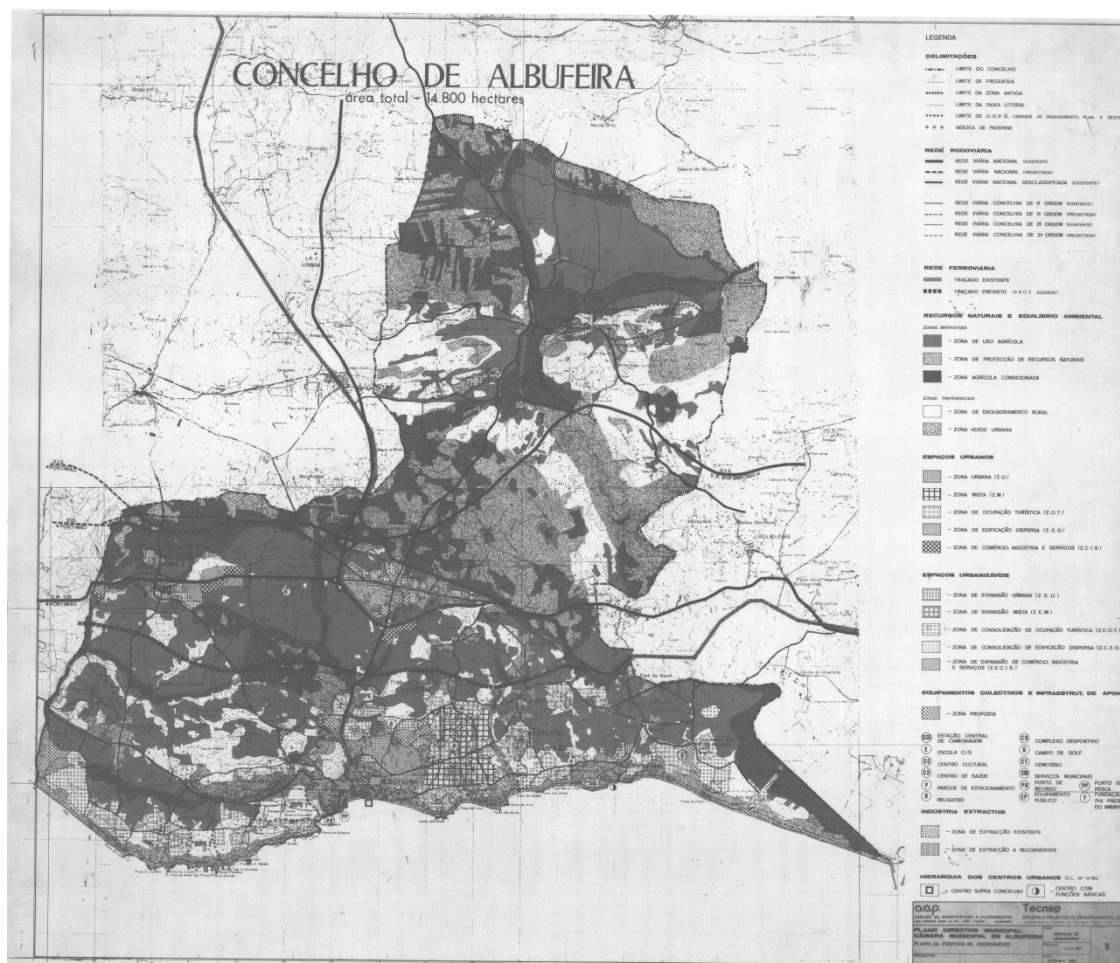


**Imagem 1:** Limites dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor.

Assim, no âmbito dos Planos Municipais de Ordenamento do Território vigora o Plano Diretor Municipal de Albufeira e os seguintes:

- Planos de Urbanização:
  - *Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira;*
  - *Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira;*
  
- Planos de Pormenor:
  - *Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia*
  - *Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira*
  - *Plano de Pormenor da Balaia*
  - *Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores*
  - *Plano de Pormenor – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão*

## Plano Diretor Municipal



**Imagem 2:** Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira

O Plano Diretor Municipal de Albufeira foi elaborado à luz do quadro legal definido pelo Decreto-lei 69/90, de 02 de março, no enquadramento do Plano Regional de Ordenamento do território do Algarve (PROTAL) aprovado pelo Decreto-Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março, e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de maio. Ao longo da sua vigência foi objeto das seguintes alterações:

- Alterações de áreas de equipamentos: Deliberação n.º 2544/2007, de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 2545/2007, de 28 de Dezembro;
- Alteração por Adaptação: Deliberação n.º 871/2008, de 25 de Março;
- Retificação da Carta de Condicionantes: Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de Outubro;
- Alteração ao Regulamento: Aviso n.º 12779/2015, de 02 de novembro.

### Ordenamento:

A Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira classifica e qualifica o solo. A tabela seguinte apresenta uma contabilização aproximada das áreas abrangidas por cada uma das classes de espaço, face à imprecisão da base não digital.

**Tabela I - Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira**

Carta de Ordenamento	Classes de Espaço	%	Área - (ha)
Zona Antiga	Albufeira	0,19%	27,10
	Guia	0,03%	4,09
	Paderne	0,11%	15,14
	<i>sub-total</i>	<b>0,33%</b>	<b>46,33</b>
Várzea de Paderne		<b>7,41%</b>	<b>1.041,67</b>
<b>Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental</b>			
Zonas Imperativas	Zona de Uso Agrícola	28,26%	3.973,25
	Zona de Protecção de Recursos Naturais	22,50%	3.163,12
	Zona Agrícola Condicionada	18,23%	2.562,85
	<i>sub-total</i>	<b>68,99%</b>	<b>9.699,22</b>
Zonas Preferenciais	Zona de Enquadramento Rural	16,60%	2.333,08
	Zona Verde Urbana	0,67%	93,56
	<i>sub-total</i>	<b>17,26%</b>	<b>2.426,64</b>
	<b>Total Parcial</b>	<b>86,25%</b>	<b>12.125,87</b>
<b>Espaços Urbanos</b>			
	Zona Urbana	2,79%	391,73
	Zona Mista	1,20%	168,95
	Zona de Ocupação Turística	2,43%	342,31
	Zona de Edificação Dispersa	2,04%	287,14
	Zona de Comércio, Industria e Serviços	0,29%	41,28
	<i>sub-total</i>	<b>8,76%</b>	<b>1.231,41</b>
<b>Espaços Urbanizáveis</b>			
	Zona de Expansão Urbana	0,67%	94,40
	Zona de Expansão Mista	0,47%	66,76
	Zona de Consolidação de Ocupação Turística	2,25%	316,97
	Zona de Consolidação de Edificação Dispersa	0,10%	14,47
	Zona de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços	0,41%	57,73
	<i>sub-total</i>	<b>3,91%</b>	<b>550,34</b>
	<b>Total Parcial</b>	<b>12,67%</b>	<b>1.781,74</b>

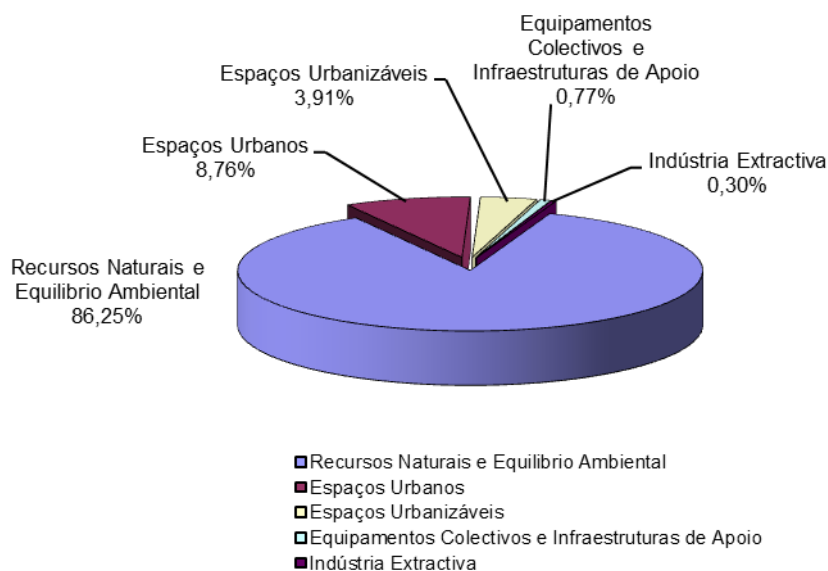
Carta de Ordenamento	Classes de Espaço	%	Área - (ha)
<b>Indústria Extractiva</b>	Zona de Extracção Existente	0,18%	24,97
	Zona de Extracção a Reconverter	0,12%	17,30
	<i>sub-total</i>	<b>0,30%</b>	<b>42,27</b>
<b>Total</b>		<b>100,00%</b>	<b>14.058,20</b>

A informação compilada na tabela anterior foi obtida através da vectorização e posterior medição da Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira.

Ao nível da metodologia de elaboração das peças desenhadas do PDM em vigor, convém referir as limitações ao nível do rigor da escala de trabalho existentes na época da sua elaboração, resultando em distorções, desfasamentos e dificuldades de leitura. Todas estas limitações tornam-se ainda mais evidentes aquando do tratamento digital da informação. O ultrapassar destas limitações através do recurso a sistemas de informação geográfica (SIG) e do tratamento de dados em formato digital, garante à partida a produção de instrumentos de planeamento mais rigorosos e consequentemente mais eficazes.

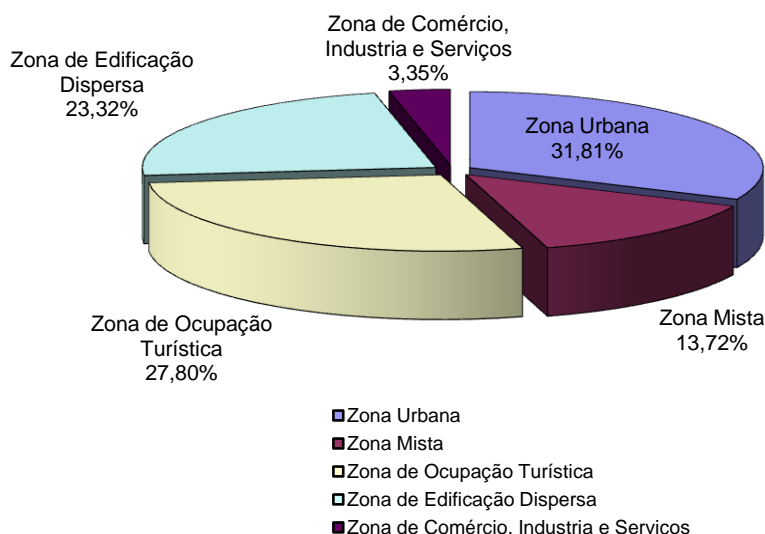
Seguidamente são apresentados graficamente os principais dados apresentados na Tabela I:

#### Ilustração I - Classes de Espaço da Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira



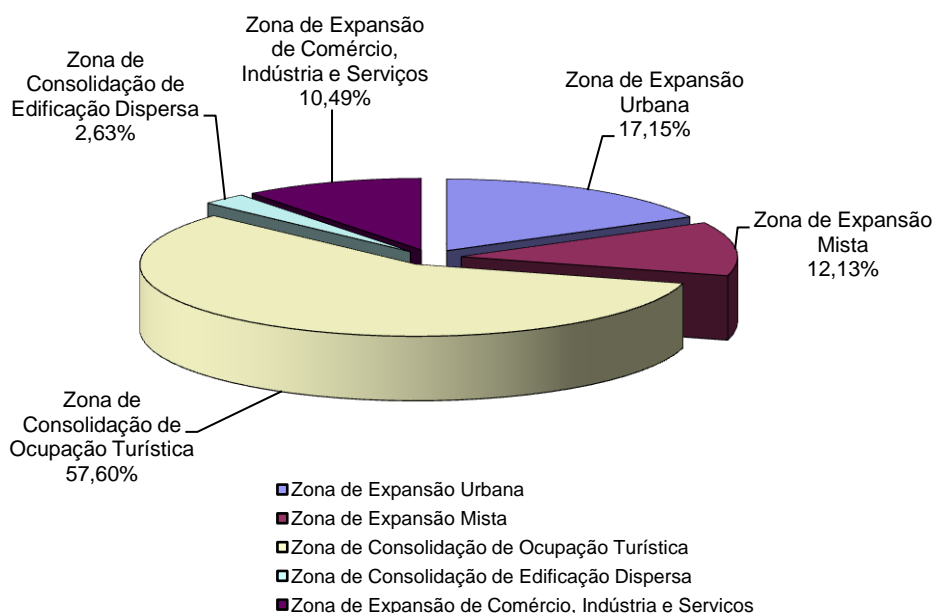
Como é visível na Ilustração I, dos **14.058,19 ha** da área do Concelho, **86,25%** estão afetos a **Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental**, **8,76%** estão afetos a **Espaços Urbanos** e **3,91%** estão afetos a **Espaços Urbanizáveis**, perfazendo estes últimos, um total de **12,67%** da área do concelho. As áreas de **Indústria Extractiva** e os **Equipamentos Coletivos e Infraestruturas de Apoio** representam áreas pouco significativas na globalidade do concelho.

## Ilustração II - Espaços Urbanos do PDM de Albufeira



Os **1.231,40 ha** afetos a **Espaços Urbanos** são constituídos maioritariamente por zonas urbanas (32%), seguidos pelas zonas de ocupação turística (28%) e as de edificação dispersa (23%). As zonas mistas (14%) e as de comércio, indústria e serviços (3%) apresentam uma menor expressão (ver Ilustração II).

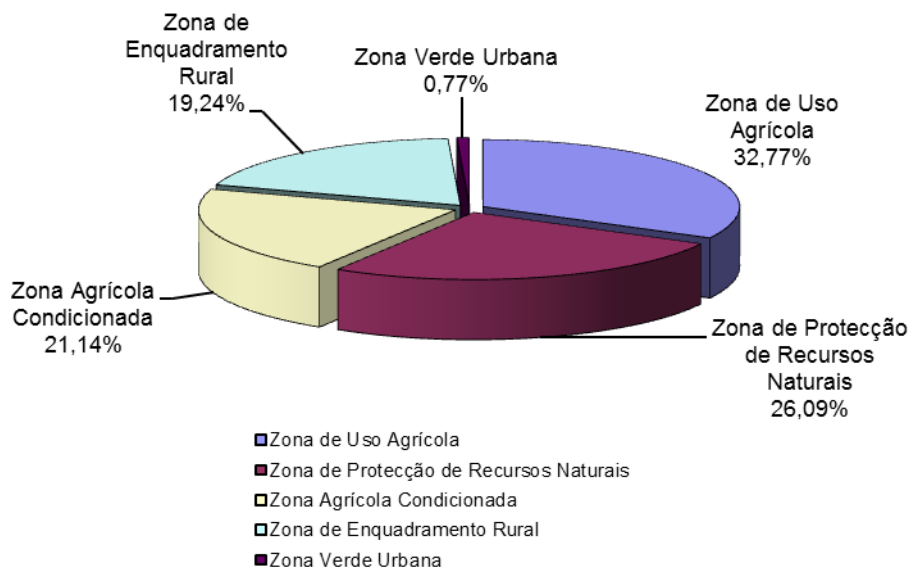
## Ilustração III - Espaços Urbanizáveis do PDM de Albufeira



Dos **550,33 ha** afetos a **Espaços Urbanizáveis** mais de metade (58%) são zonas de consolidação de ocupação turística, sendo que as restantes áreas distribuídas por expansão urbana (17%), expansão mista (12%), expansão de comércio, indústria e serviços (10%) e com menor expressão por consolidação de edificação dispersa (3%) (ver Ilustração III).



#### Ilustração IV - Zonas de Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental do PDM de Albufeira

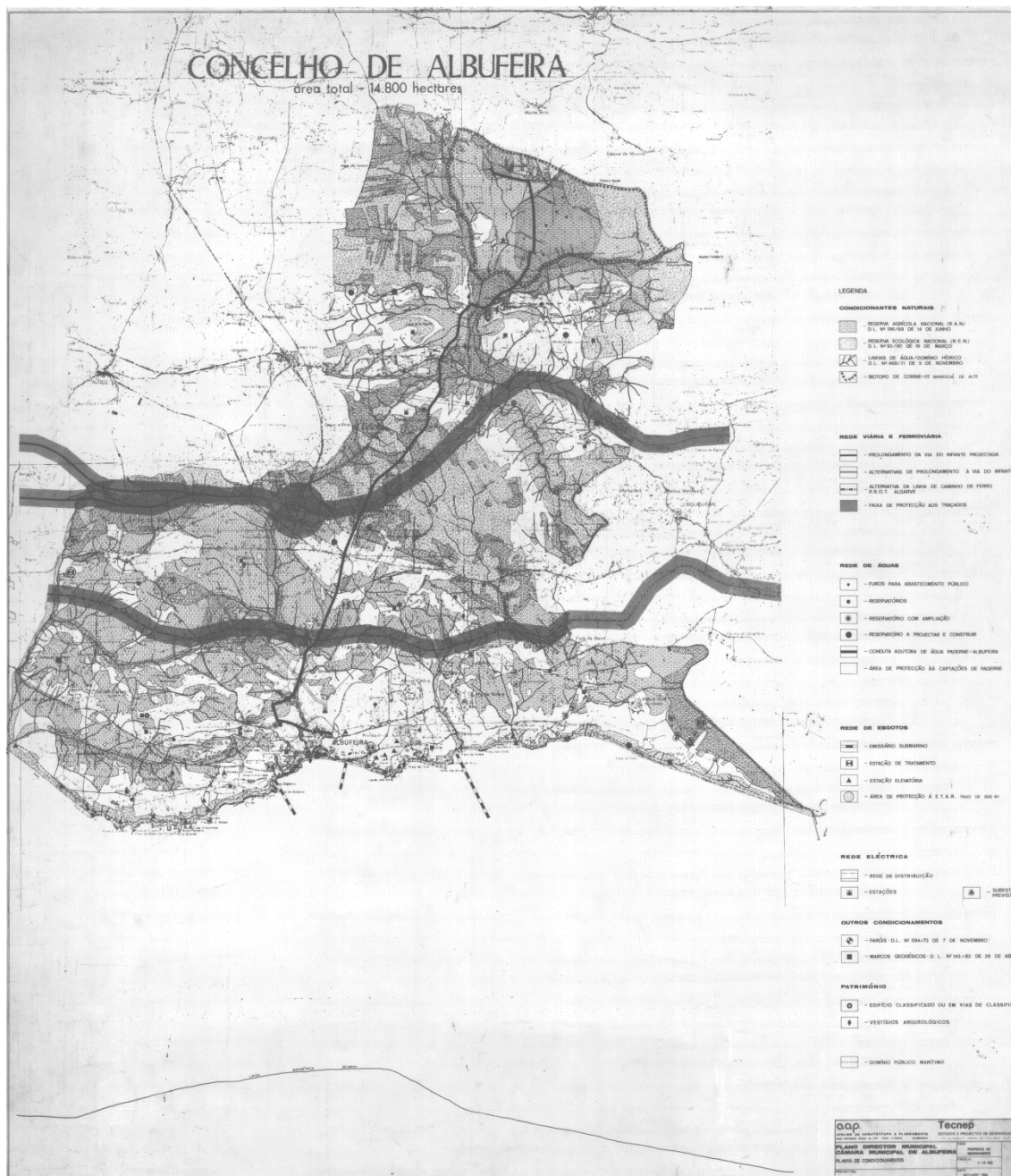


Os **12.125,86 ha** das áreas de **Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental** dividem-se de forma equilibrada entre todas as suas subclasses, destacando-se o uso agrícola (33%) e a proteção de recursos naturais (26%). Com uma expressão quase residual surgem as zonas verdes urbanas que apresentam menos de 1% do conjunto das áreas de recursos naturais e equilíbrio ambiental (ver: Ilustração IV).

As áreas destinadas à preservação de recursos naturais e equilíbrio ambiental, delimitadas na carta de ordenamento do PDM de Albufeira, são um instrumento fundamental para a sustentabilidade da ocupação humana do território, no entanto, as limitações às atividades antropogénicas, associadas aos fenómenos sociais de abandono do espaço e do modo de vida rural, têm vindo a contribuir para que muitos destes espaços não vejam implementados os usos, para os quais foi identificada maior aptidão. É por via deste abandono, associado à solicitação de alterações de uso que surge a maior dificuldade de gestão territorial: conciliar o interesse particular e imediato com o interesse público e de longo prazo.

Tendo em consideração os condicionalismos que recaem sobre estas áreas, julga-se adequado que sejam reanalisadas as manchas destinadas a estes usos, assim como a sua regulamentação, de modo a encontrar um equilíbrio entre a preservação de recursos naturais e o desenvolvimento de atividades humanas, no sentido da sustentabilidade ambiental e socioeconómica.

## Condicionantes



**Imagem 3:** Carta de Condicionantes do PDM de Albufeira

No presente ponto são identificadas as condicionantes à ocupação do território constantes no PDM em vigor, sendo efetuada uma análise ao nível da sua delimitação e evolução, entre outros aspetos.

De modo a sistematizar a informação, segue-se a apresentação das legendas das cartas de **condicionantes** e de **ordenamento** ao nível dos condicionantes.

A Carta de Condicionantes do PDM de Albufeira identifica os seguintes elementos:

- **Condicionantes Naturais**
  - Reserva Agrícola Nacional (RAN) (D.L. n.º 196/89 de 14 de Junho)
  - Reserva Ecológica Nacional (REN) (D.L. n.º 93/90 de 19 de Março)
  - Linhas de Água / Domínio Hídrico (D.L. n.º 468/71 de 5 de Novembro)
  - Biótopo de Corine 117 – Barrocal de Alte
- **Rede Viária e Ferroviária**
  - Prolongamento da Via do Infante Projectada
  - Alternativas de Prolongamento da Via do Infante
  - Alternativa da Linha de Caminho de Ferro – PROT Algarve
  - Faixa de Protecção aos Traçados
- **Rede de Águas**
  - Furos para Abastecimento Público
  - Reservatórios
  - Reservatório a Projectar e Construir
  - Condução Adutora de Água Paderne - Albufeira
  - Área de Protecção às Captações de Paderne
- **Rede de Esgotos**
  - Emissário Submarino
  - Estação de Tratamento
  - Estação Elevatória
  - Área de Protecção à ETAR (raio de 200 m)
- **Rede Eléctrica**
  - Rede de Distribuição
  - Estações
- **Outros Condicionamentos**
  - Faróis (D.L. n.º 594/73 de 7 de Novembro)
  - Marcos Geodésicos (D.L. n.º 143/82 de 26 de Abril)
- **Património**
  - Edifício Classificado ou em Vias de Classificação
  - Vestígios Arqueológicos
- **Domínio Público Marítimo**

Apresenta-se seguidamente uma breve análise sobre as principais necessidades de atualização das condicionantes decorrentes de servidões e restrições de utilidade pública.

### **Condicionantes Naturais**

Ao nível das Condicionantes Naturais, a principal falha a colmatar, está relacionada com a evolução dos critérios técnicos legalmente previstos para a sua delimitação.

Nesta vertente surgem as limitações que a metodologia de trabalho utilizada na elaboração do PDM em vigor implicaram. Estas limitações podem ser identificadas quer ao nível das diferentes cartas do PDM, quer ao nível da realidade do terreno e carecem de retificação.

Utilizando cartografia digital, sistemas de informação geográfica e uma maior escala base de trabalho, poderão ser colmatadas as falhas resultantes destas limitações técnicas.

### **Reserva Agrícola Nacional:**

No que concerne à Reserva Agrícola Nacional (RAN) a análise da delimitação atual à luz dos critérios previstos no Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação vigente indicia a necessidade uma nova delimitação.

### **Reserva Ecológica Nacional:**

A delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) no concelho de Albufeira é efetuada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, de 05 de junho, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 85/2012, de 29 de março, decorrentes do PP-PIER do Escarpão, e com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 6/2016, de 26 de março, decorrentes da alteração ao PU da Frente Mar da Cidade de Albufeira e da entrada em vigor do PU da Cidade de Albufeira.

Não obstante as alterações introduzidas ao longo do tempo, a base da delimitação da REN municipal não foi efetuada à luz do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação vigente, e não segue os critérios definidos pelas orientações estratégicas de âmbito nacional e regional, aprovados pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2012, de 03 de outubro, na redação vigente.

Assim, no que concerne à Reserva Ecológica Nacional (REN) a análise da delimitação atual à luz dos critérios previstos na legislação vigente indicia a necessidade uma nova delimitação.

### **Linhas de Água e Domínio Hídrico:**

Nesta componente não existe uma delimitação rigorosa com base zonas de domínio hídrico vigentes nem classificação adequada das linhas de água e respetivas margens.

ao nível da proteção de habitats, o concelho é abrangido pela **Rede Natura 2000**, nomeadamente:

- **PTCON0038 – Ribeira de Quarteira**, 1.ª Fase da Lista Nacional de Sítios, Resolução de Concelho de Ministros 142/97 de 28 de Agosto (com um total de 582ha, 540ha dos quais no concelho de Albufeira).
- **PTCON0049 – Barrocal**, 2.ª Fase da Lista Nacional de Sítios, Resolução de Concelho de Ministros n.º 76/2000 de 5 de Julho (com um total de 20.864ha, 1.769ha dos quais no concelho de Albufeira).

## **Rede Viária e Ferroviária**

As condicionantes relacionadas com o prolongamento e alternativas de prolongamento da Via do Infante (A22) não se encontram adequadamente incluídas no PDM, assim como as respetivas faixas de proteção. o traçado da A2 – Autoestrada do Sul, também não está reportado no PDM e foi entretanto executado. Ao invés desta situação existem no PDM, redes e corredores de salvaguarda que não têm previsibilidade de execução.

Ao nível ferroviário deverá ser retirado o traçado da alternativa à linha de caminho-de-ferro, incluído na sequência do PROTAL 1991, consertando os interesses regionais e locais entretanto objeto de revisão no PROTAL 2007, e o existente não se encontra considerado.

## **Rede de Águas**

Ao nível da rede de águas a principal atualização a efetuar prende-se com a implementação da rede regional de abastecimento de água. Sendo necessária a inclusão das condutas adutoras e estações elevatórias entretanto implementadas por este novo sistema, prevendo possíveis alterações ou ampliações deste.

## **Rede de Esgotos**

As condicionantes relacionadas com a rede de esgotos não se encontram atualizadas, incluindo nomeadamente a ETAR intermunicipal Albufeira – Silves, construída na zona da Ribeira de Espiche assim como as respetivas estações elevatórias. Deverá ser também atualizado o desaparecimento da ETAR da Orada na área do porto de recreio assim como a futura ETAR do sistema poente atual e a inclusão do emissário submarino dos Salgados.

## **Rede Elétrica**

Ao nível da rede elétrica deverão ser atualizadas as localizações da rede de distribuição, bem como enquadrar futuras alterações na rede de estações e subestações.

Deve igualmente ser alvo de especial atenção, o traçado da linha de Alta Tensão, que liga Tunes, no concelho de Silves, à subestação de Estoi, no concelho de Faro, com passagem pela freguesia de Paderne.

## **Património**

Ao nível do património, deverá ser atualizada a localização e estatuto de imóveis classificados, assim como de vestígios arqueológicos, integrando as conclusões das pesquisas e estudos mais recentes.

## Planos de Urbanização

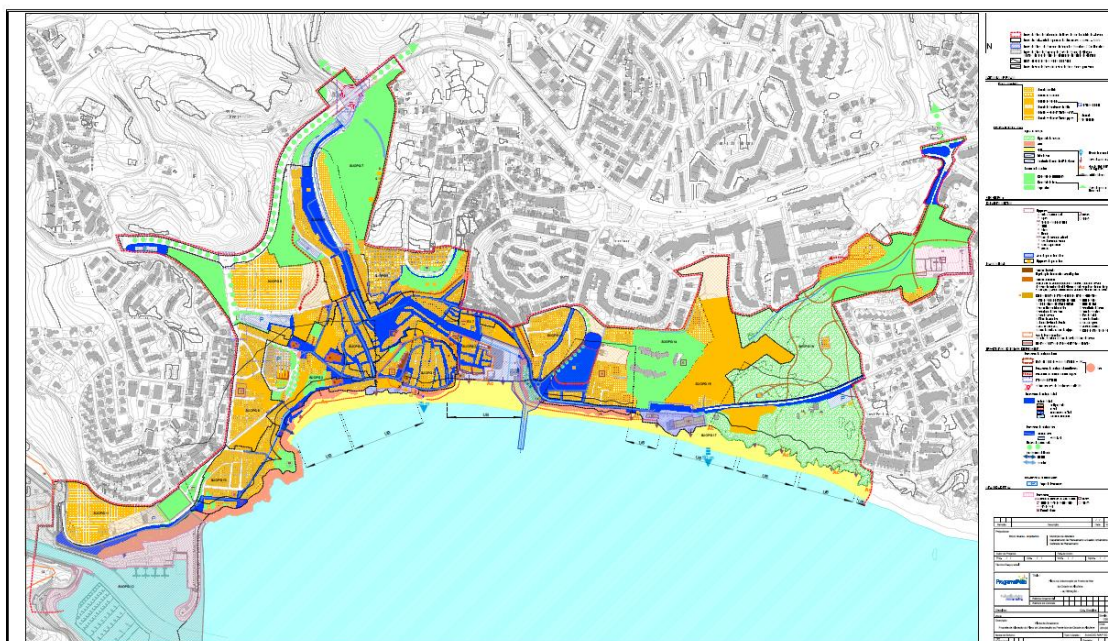
Na área do Concelho de Albufeira vigoram os seguintes Planos de Urbanização:

- Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira;
- Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira;

### Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira

O Plano de Urbanização da Frente Mar da Cidade de Albufeira (PUFMCA) foi ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 159/2003, publicada no DR n.º 231, I Série B de 6 de Outubro de 2003 e alterado pelo Aviso n.º 2118/2013, de 11 de fevereiro.

Este PU foi elaborado no âmbito do programa Polis Albufeira e abrange a área litoral da Cidade de Albufeira, incluindo primordialmente as áreas de desenvolvimento mais antigo, numa área de cerca de 98,79ha.

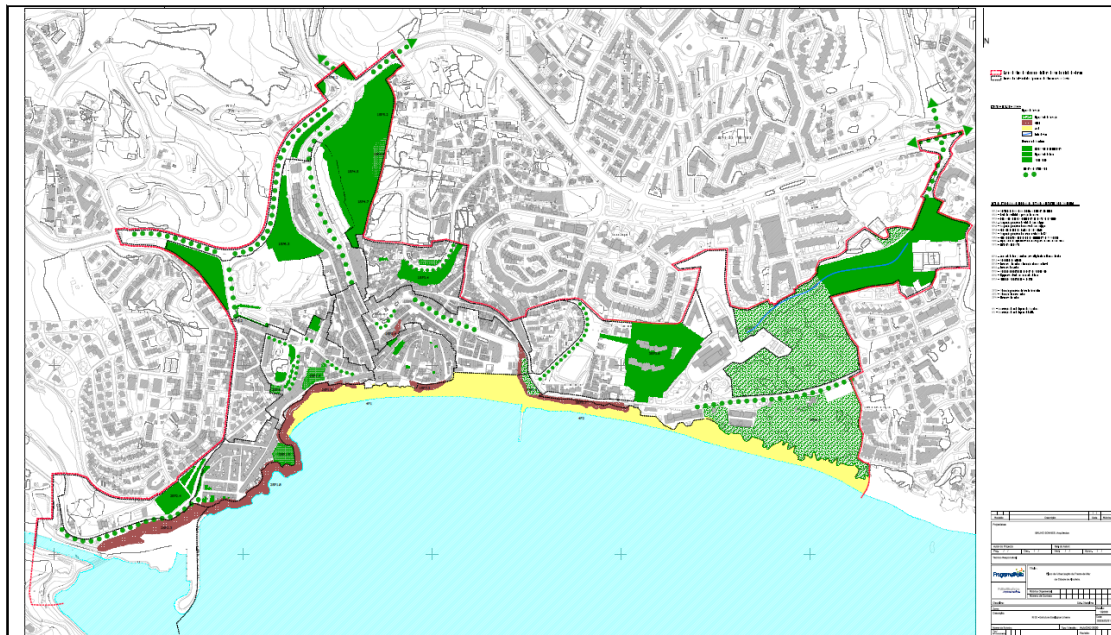


#### Imagem 4: Planta de Zonamento do PUFMCA

O PUFMCA tem como objetivos a requalificação e o reordenamento da área central e de frente de mar da cidade de Albufeira, bem como o enquadramento dos projetos/ações do Programa Polis Albufeira decorrentes do objetivo principal e dos eixos estratégicos definidos no âmbito do plano estratégico Polis, e que são:

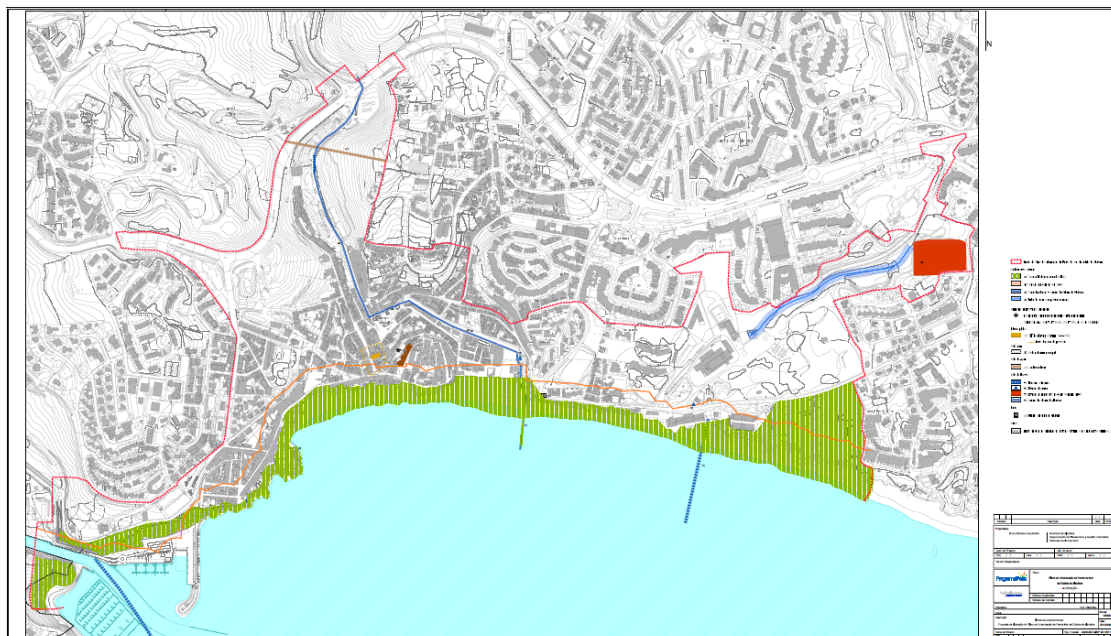
- Objetivo principal:
  - Reforçar e valorizar Albufeira como principal centro de animação urbano-turística do Algarve;
- Eixos estratégicos:
  - Valorizar o centro antigo como centro de animação urbano-turística;
  - Ampliar e requalificar o espaço balnear de Albufeira;
  - Garantir a sustentabilidade urbana do centro antigo e da frente de mar.

Este PU abrange primordialmente áreas de solo urbano consolidado e espaços verdes urbanos, constituindo uma estrutura ecológica urbana com cerca de 48,95ha.



**Imagem 5:** Planta da Estrutura Ecológica Urbana do PUFMCA

As áreas incluídas na estrutura verde urbana abrangem áreas condicionadas pelo regime da REN, concentradas primordialmente na faixa litoral e inclui igualmente espaços verdes urbanos de maior ou menor dimensão existentes e propostos, ao longo da área da cidade objeto da sua intervenção.



**Imagem 6:** Planta de Condicionantes do PUFMCA

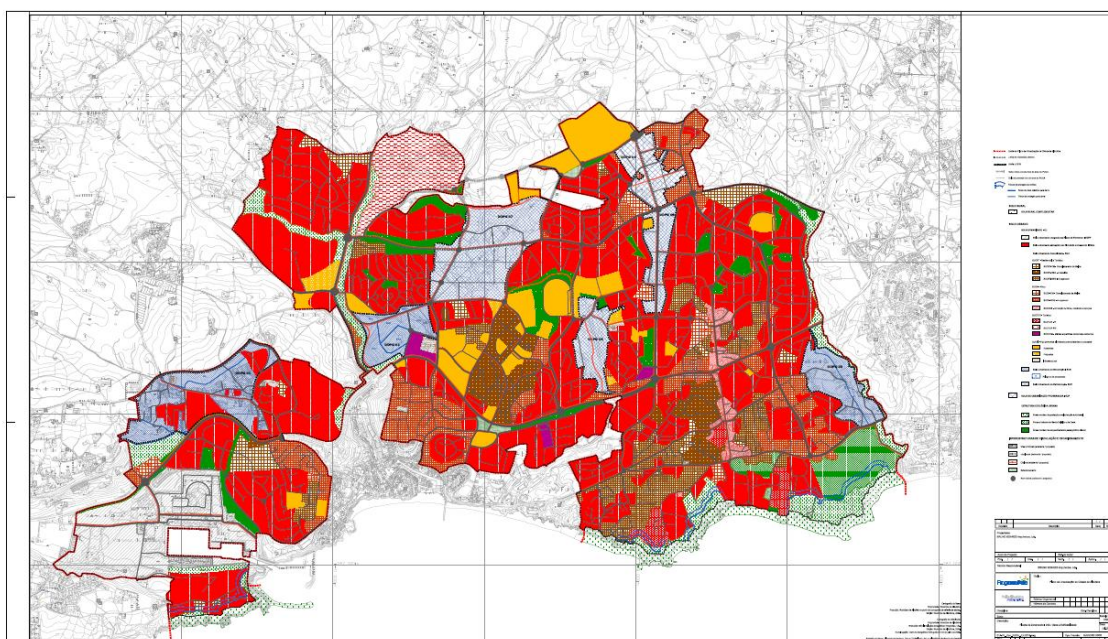
## Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira

O Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) foi publicado em Diário da República por meio do Aviso n.º 12159/2013, de 01 de outubro. Atualmente está em curso um procedimento de alteração determinado por Deliberação da Câmara Municipal de Albufeira de 03/02/2016, publicado pelo Aviso n.º 2139/2016, de 22 de fevereiro.

À semelhança do PUFMCA, o PU da Cidade de Albufeira também se enquadra no âmbito do programa Polis Albufeira, constituindo com este um conjunto de instrumentos de gestão territorial que regram e dispõem sobre o desenvolvimento urbanístico de toda a cidade.

O PUCA abrange a área de cerca de 983,92ha (envolventes ao PUFMCA), delimita hoje o perímetro urbano da Cidade de Albufeira e os seus objetivos são:

- a) *Requalificar e valorizar Albufeira como principal centro urbano-turístico do Algarve;*
- b) *Estruturar a Cidade do ponto de vista viário e funcional;*
- c) *Estabilizar a ocupação urbana;*
- d) *Definir o perímetro urbano na sua área intervenção, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana estabelecida;*
- e) *Preservar e valorizar os valores ambientais e património arqueológico e arquitetónico existentes.*



**Imagem 7:** Planta de Zonamento 1A do PUCA

Solo Rural			25,90
Solo Urbano	Solo Urbanizado	945,42	958,09
	Solo Programado	12,66	
		Total	983,98

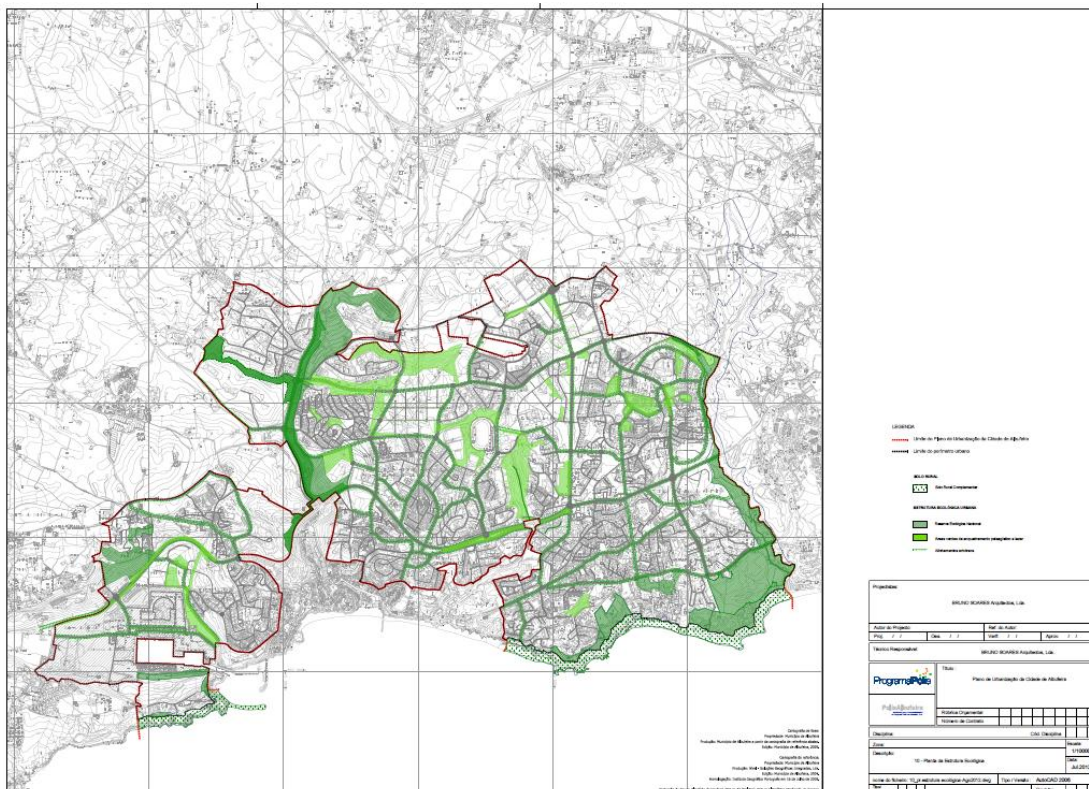
**Tabela II:** Contabilização de Áreas de acordo com a Classificação do Solo (em hectares)



O PUCA abrange primordialmente áreas em solo urbano, de entre as quais na sua grande maioria áreas de solo de urbanização programada. Estas são áreas que o plano preconiza que sejam desenvolvidas com recurso a Planos de Pormenor e/ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução previstos no regulamento do plano, tendo por base a aplicação dos princípios da perequação compensatória.

A aplicação destes sistemas de execução dos planos tem ainda uma aplicação muito insipiente, no entanto começam agora a fazer o seu caminho de entrar na prática corrente no desenvolvimento e implementação das operações urbanísticas.

Na vertente da Estrutura Ecológica destaca-se que dos cerca de 983,98ha de área de intervenção do plano, 141,76ha integram a Estrutura Ecológica, o que perfaz cerca de 14,40% da área total do plano.



**Imagem 8:** Planta da Estrutura Ecológica do PUCA

Áreas significativas da Estrutura Ecológica integram a Reserva Ecológica Nacional, sendo as restantes áreas constituídas por espaços verdes de diversas categorias, incluindo alinhamentos arbóreos ao longo das principais vias de circulação.



## Planos de Pormenor

Na área do Concelho de Albufeira vigoram os seguintes Planos de Pormenor:

- Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia
- Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira
- Plano de Pormenor da Balaia
- Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores
- Plano de Pormenor – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão

### Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia

O Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia (PPZCISG), foi ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 12/99, publicada no DR n.º 134, I Série B de 9 de Março, alterado ao abrigo do regime simplificado pela Declaração n.º 210/2004 publicada no DR n.º 184, II Série de 6 de Agosto de 2004. O procedimento de revisão do PPZCISG foi iniciado por Deliberação de Câmara de 03/02/2009 - Aviso n.º 3820/2009 de 17 de Fevereiro e entrou em vigor com a publicação da Deliberação n.º 37/2012 de 13 de Janeiro, tendo sido objeto de uma retificação de erro material publicada pelo Aviso n.º 7667/2012 de 1 de Junho.

Na sua versão vigente o PPZCISG tem uma área de intervenção de cerca de 59,71ha, situados junto à EN125 junto à localidade da Guia.

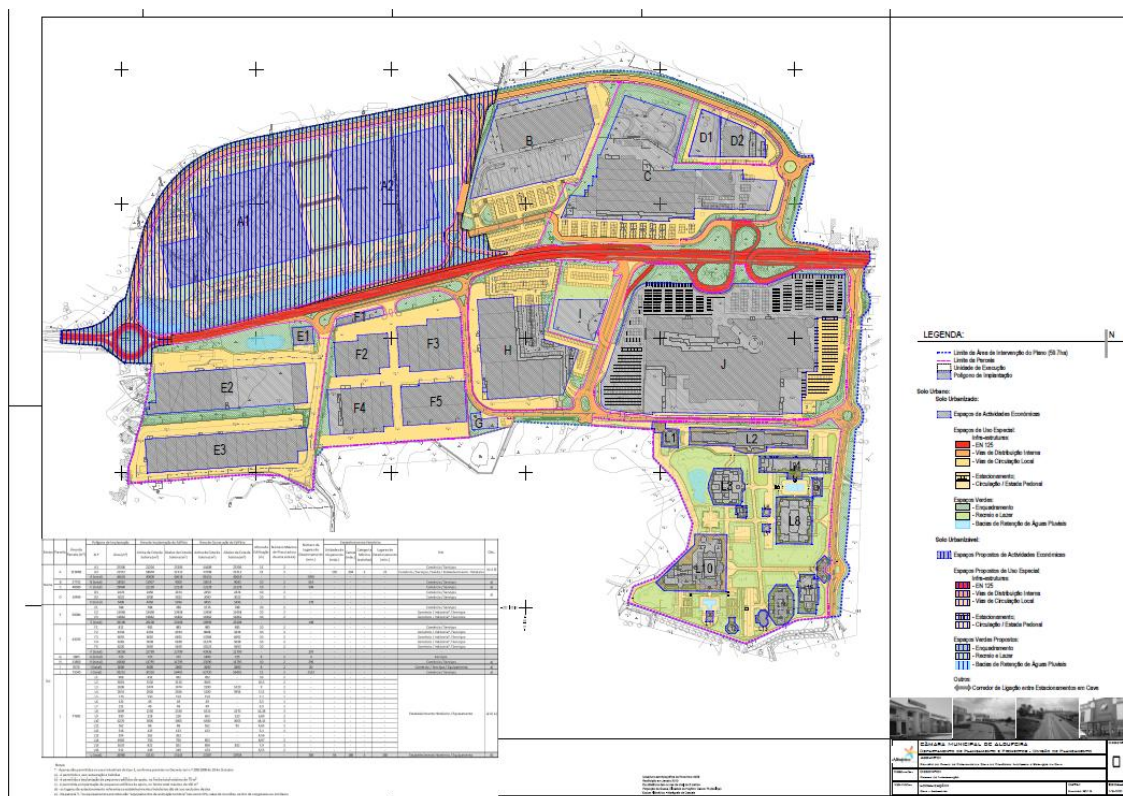
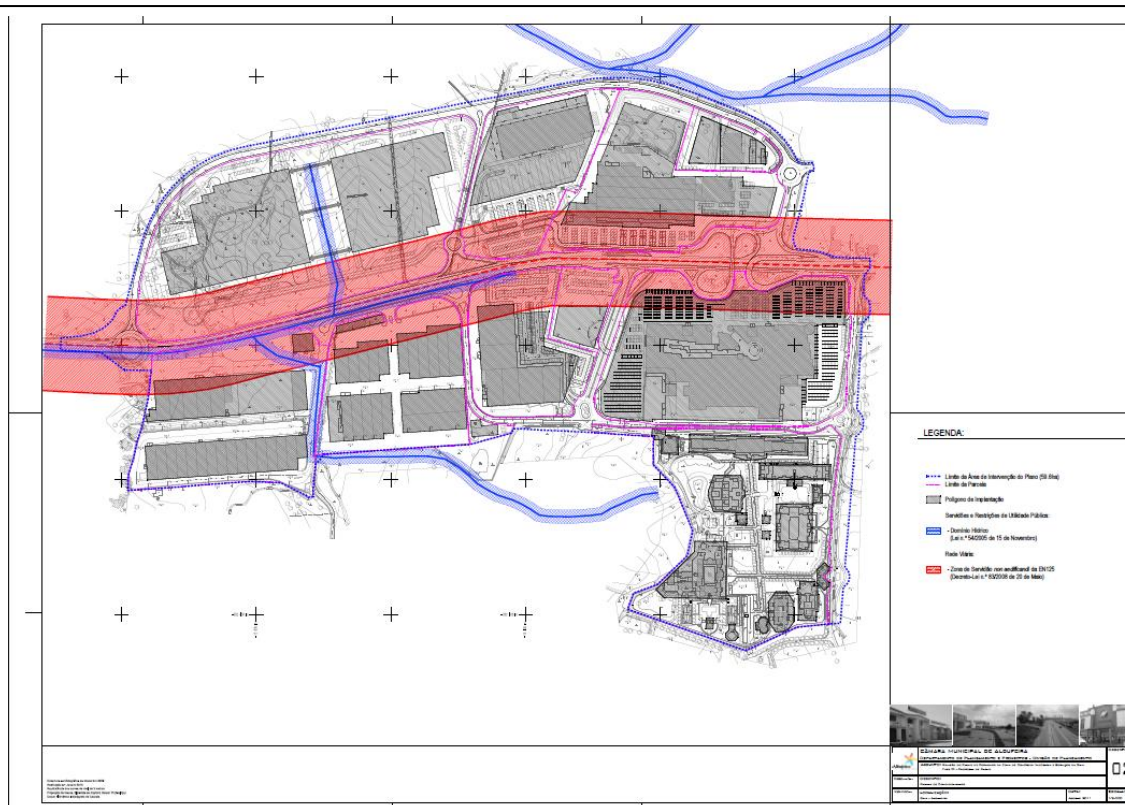


Imagem 9: Planta de Implantação do PPZCISG

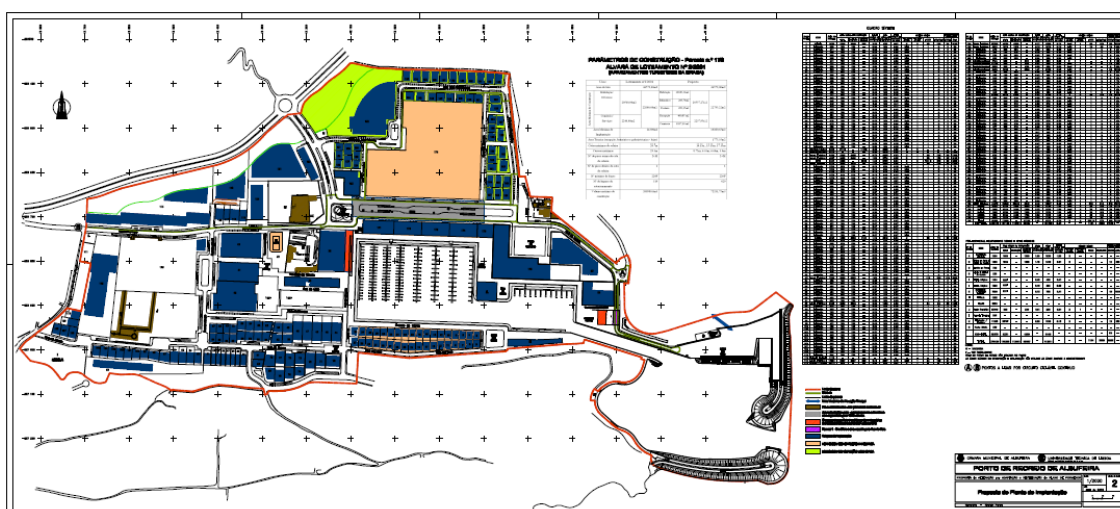


**Imagem 9:** Planta de Condicionantes do PPZCISG

### Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira

O Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira (PPPRA) foi ratificado pela Portaria n.º 779/99, publicada no DR n.º 203, I Série B de 31 de Agosto de 1999, foi objeto de uma alteração publicada pela Deliberação n.º 205/2008 de 24 de Janeiro e de uma retificação e alteração por adaptação publicada pela Declaração de Rectificação n.º 1812/2009 de 29 de Julho.

O PPPRA abrange uma área de cerca de 77,34ha localizada na Várzea da Ourada.



**Imagem 10:** Planta de Implantação do PPPRA

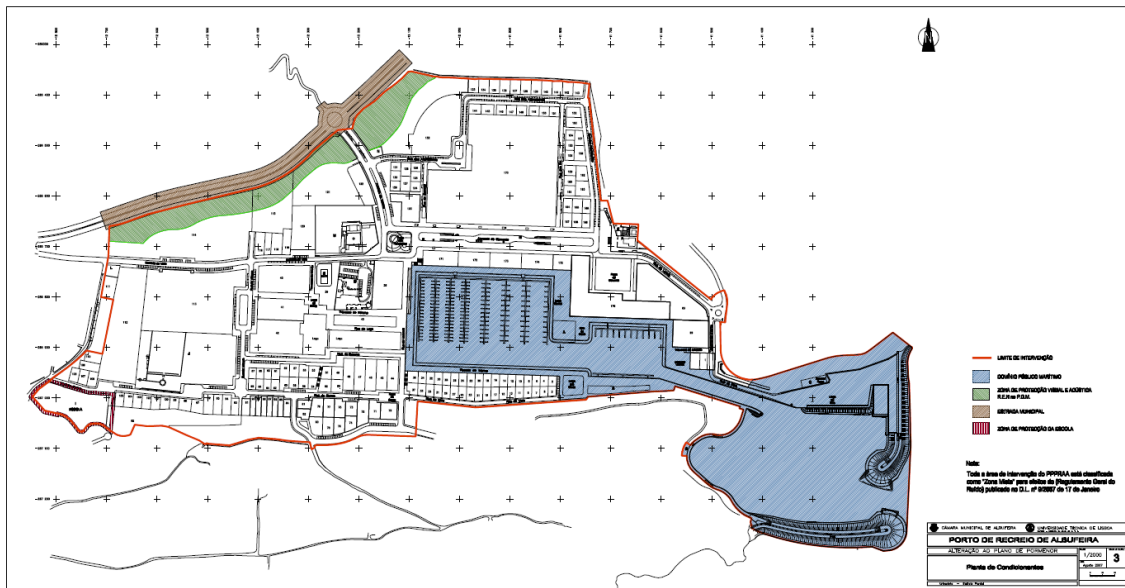


Imagem 11: Planta de Condicionantes do PPPRA

### Plano de Pormenor da Balaia

O Plano de Pormenor da Balaia (PPB) entrou em vigor com a publicação da Deliberação n.º 2519/2007 de 27 de Dezembro e foi objeto da Declaração de Retificação n.º 1216/2009 de 06 de Maio.

O PP da Balaia abrange uma área de cerca de 119,89ha na área da Balaia.

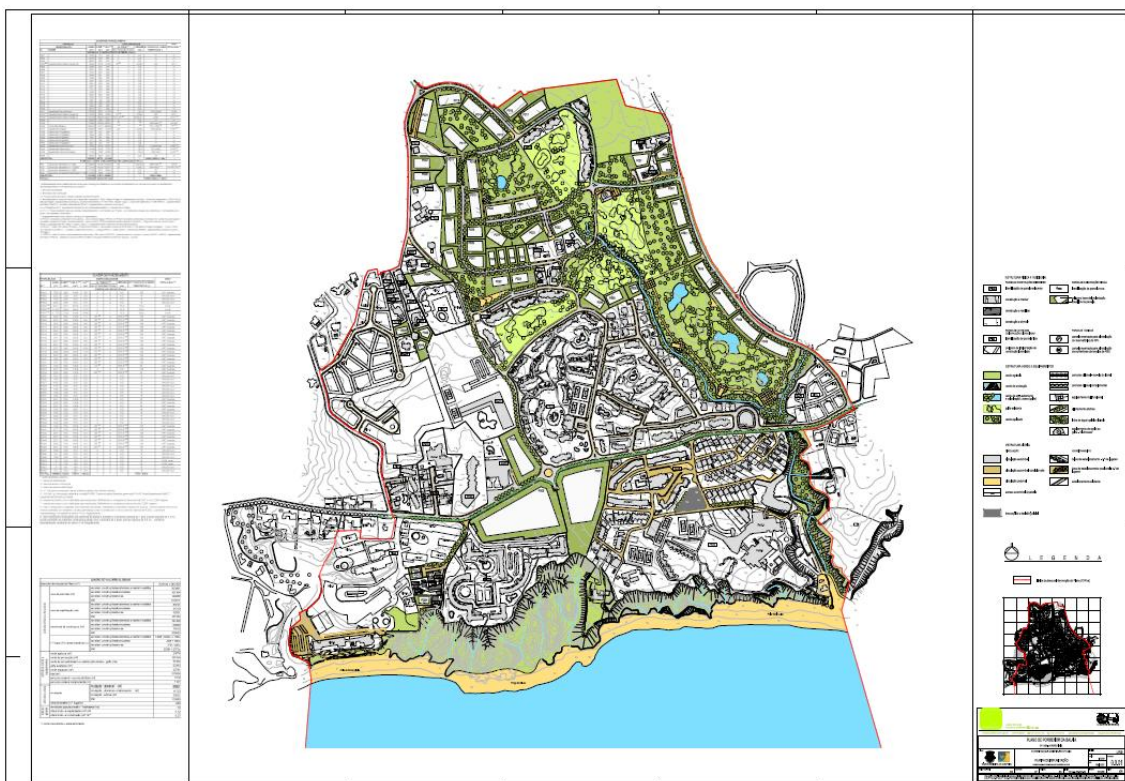


Imagem 12: Planta de Implantação do PPB

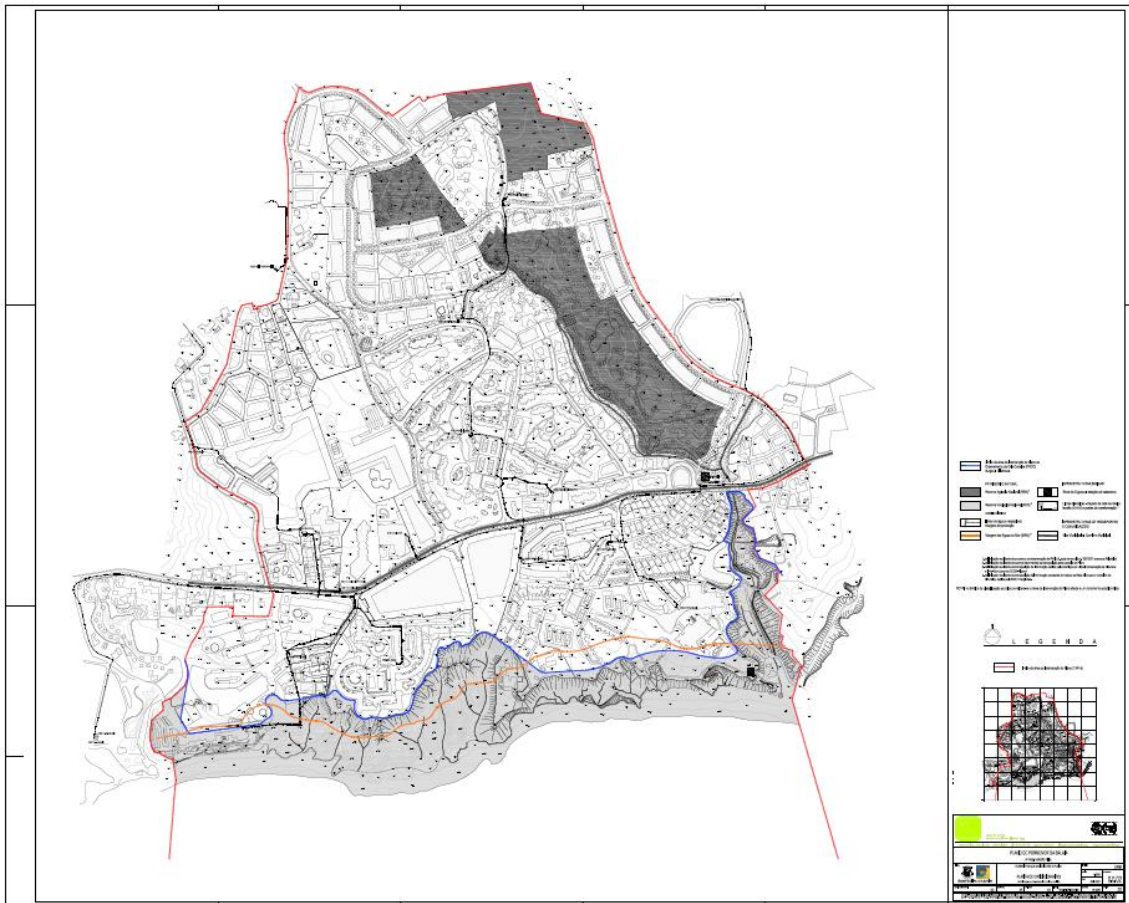


Imagem 13: Planta de Condicionantes do PPB

## Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores

O Plano de Pormenor da Praça dos Pescadores (PPPP) foi elaborado no âmbito do programa Polis Albufeira, com o enquadramento do PU da Frente Mar da Cidade de Albufeira, tendo entrado em vigor com a publicação da Deliberação n.º 213/2008 de 25 de Janeiro.

O PPPP abrange uma área de cerca de 1,84ha localizados no centro da Cidade de Albufeira.



Imagem 14: Planta de Implantação do PP da Praça dos Pescadores



Imagem 15: Planta de Condicionantes do PP da Praça dos Pescadores

## Plano de Pormenor – Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão

O Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rural do Escarpão (PP-PIERE) entrou em vigor com a publicação da Deliberação n.º 723/2012 de 24 Maio. A alteração da delimitação da REN decorrente do PP-PIERE foi efetuada através da Portaria n.º 85/2012, 29 de março.

O PP-PIERE abrange uma área de cerca de 326,60ha na Quinta do Escarpão e tem como propósito enquadrar as ações decorrentes da indústria extrativa e ações complementares.

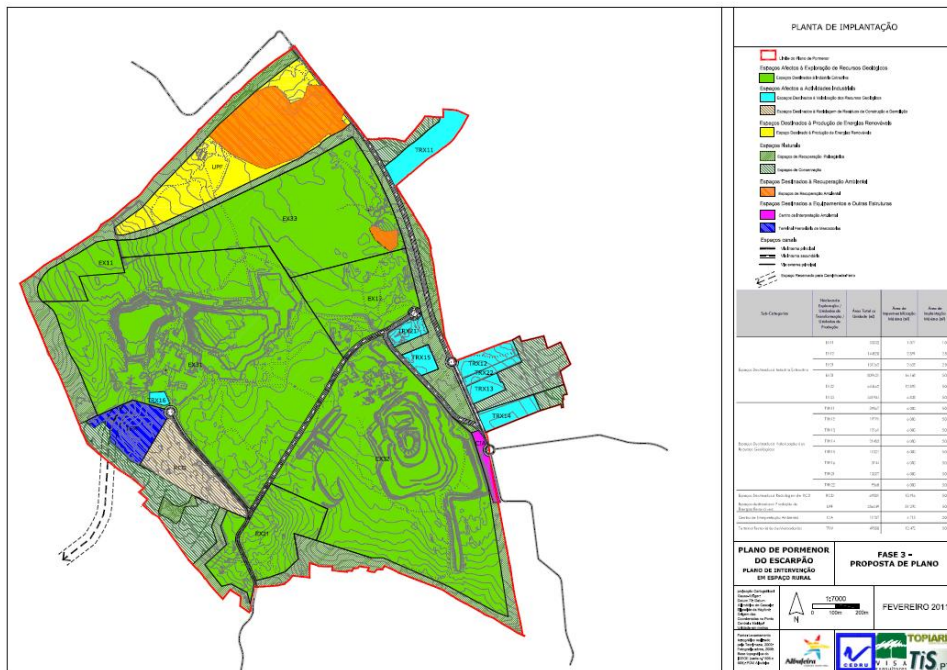


Imagem 16: Planta de Implantação do PP-PIERE



Imagem 17: Planta de Condicionantes do PP-PIERE



## Níveis de Execução

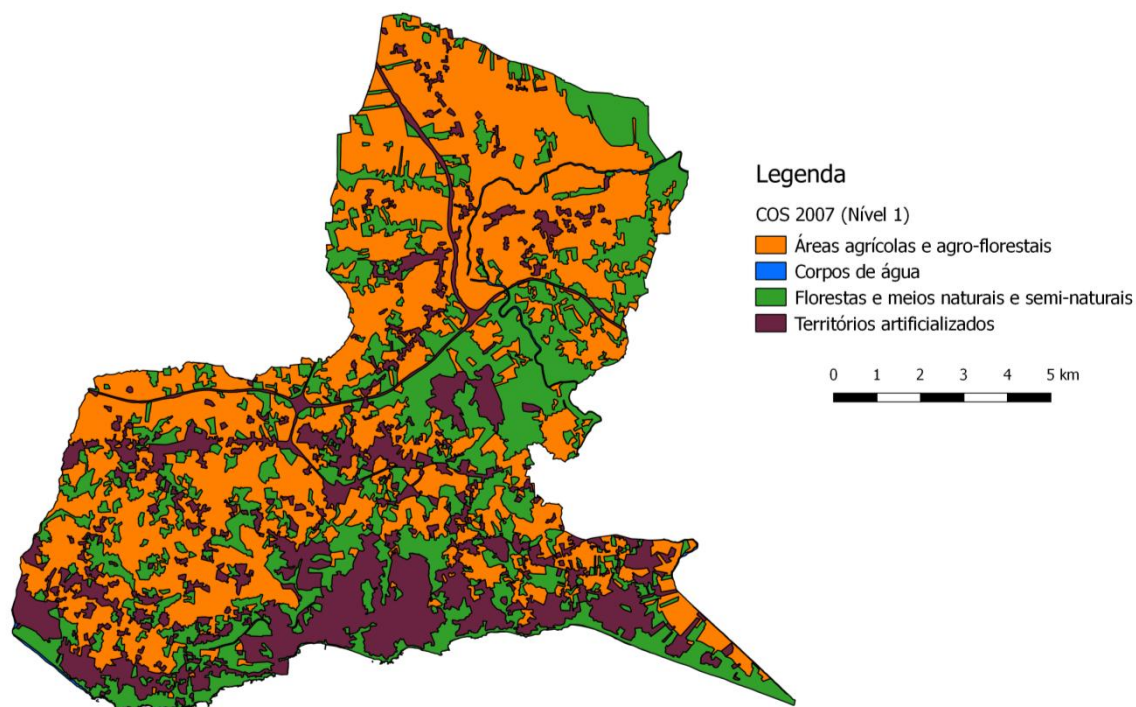
No âmbito da análise dos níveis de execução do Plano Diretor Municipal de Albufeira apresenta-se uma breve síntese da Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2007 (COS 2007) produzida e disponibilizada pela Direção Geral do Território, uma análise efetuada sobre os ortofotomapas de 2002 referente a todas as classes de espaço do PDM e uma análise efetuada sobre o ortofotoma de 2007 referente às áreas de solo urbano e urbanizável, com base no conceito de perímetro urbano tradicional consignado pelo PROTAL de 2007.

### Carta de Uso e Ocupação do Solo de 2007 (COS 2007 - DGT)

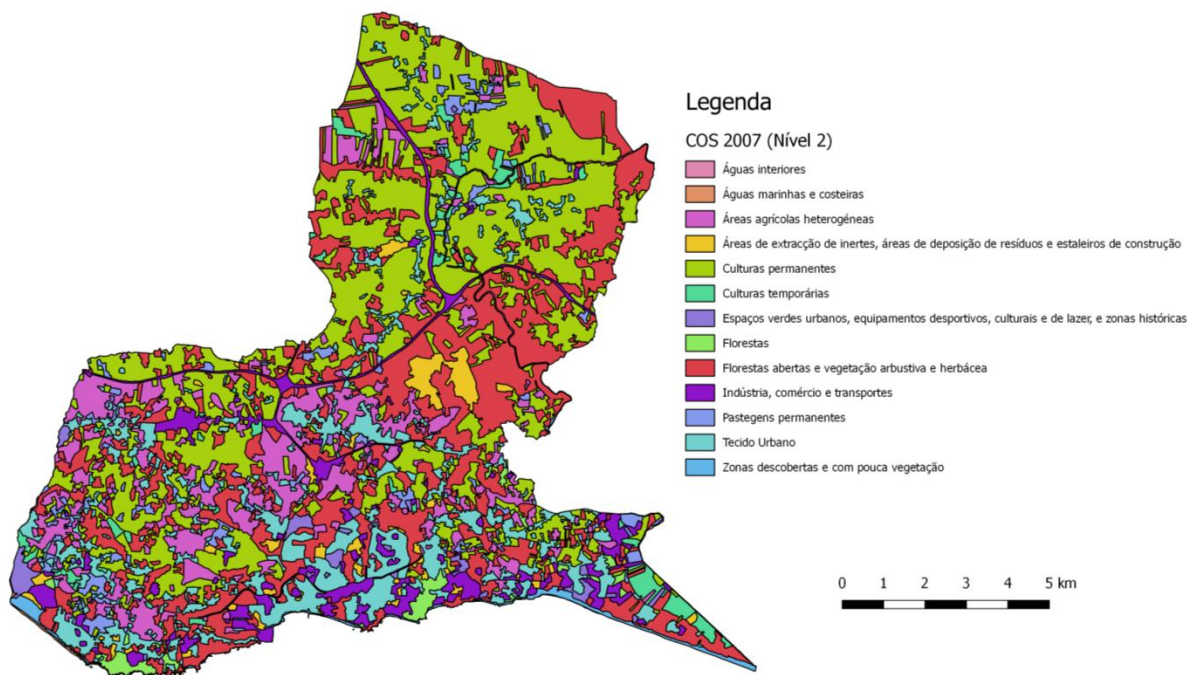
A COS2007 foi produzida pela Direção Geral do Território com base na interpretação visual de imagens aéreas ortorretificadas e com a ajuda de informação auxiliar diversa, tendo as fotografias utilizadas para a obtenção desta série cartográfica sido tiradas entre julho e outubro de 2007.

De acordo com a referida entidade a “*informação cartográfica de uso e ocupação do solo em formato vetorial, com uma unidade mínima cartográfica de 1ha e uma nomenclatura com 193 classes ao nível mais detalhado*” e “*possui uma exatidão posicional melhor ou igual a 5,5 m e uma exatidão temática global de 85,13% com um erro de 2,00% para um nível de confiança de 95%*”.

Apresenta-se seguidamente um extrato da COS 2007 para a área do concelho de Albufeira agregada aos níveis 1 e 2 para uma mais fácil apreensão da relação das áreas artificializadas e as afetadas a outros usos ou ocupações.



**Imagem 18:** Albufeira - Extrato da COS2007 (DGT) – Nível 1



**Imagem 18:** Albufeira - Extrato da COS2007 (DGT) – Nível 2

Cod.	Classe	Área (Ha)	%
<b>1</b>	<b>Territórios artificializados</b>	<b>2.979,39</b>	<b>21,18%</b>
1.1	Tecido Urbano	1.719,99	12,23%
1.2	Indústria, comércio e transportes	776,25	5,52%
1.3	Áreas de extração de inertes, áreas de deposição de resíduos e estaleiros de construção	320,98	2,28%
1.4	Espaços verdes urbanos, equipamentos desportivos, culturais e de lazer, e zonas históricas	162,18	1,15%
<b>2</b>	<b>Áreas agrícolas e agro-florestais</b>	<b>6.910,35</b>	<b>49,13%</b>
2.1	Culturas temporárias	326,09	2,32%
2.2	Culturas permanentes	4.639,44	32,98%
2.3	Pastagens permanentes	382,15	2,72%
2.4	Áreas agrícolas heterogéneas	1.562,67	11,11%
<b>3</b>	<b>Florestas e meios naturais e semi-naturais</b>	<b>4.107,77</b>	<b>29,20%</b>
3.1	Florestas	157,39	1,12%
3.2	Florestas abertas e vegetação arbustiva e herbácea	3.842,22	27,31%
3.3	Zonas descobertas e com pouca vegetação	108,15	0,77%
<b>5</b>	<b>Corpos de água</b>	<b>68,91</b>	<b>0,49%</b>
5.1	Águas interiores	48,58	0,35%
5.2	Águas marinhas e costeiras	20,33	0,14%
<b>Total</b>		<b>14.066,42</b>	

**Tabela II:** Áreas e Percentagens da COS 2007 (DGT) ao Nível 1 e 2 - Albufeira

De acordo com os dados da COS 2007 é possível verificar que os territórios artificializados ocupam mais de 1/5 (21,18%) do território municipal e as áreas agrícolas e agroflorestais em conjunto com as florestas e meios naturais e seminaturais representam os restantes 4/5 (78,82%).

Efetuada uma análise comparativa entre os dados da tabela 1 e gráfico 1 referentes ao zonamento do PDM verifica-se que o conjunto das áreas classificadas como espaços urbanos, urbanizáveis, de equipamentos, infraestruturas e de indústria extrativa totalizam 13,75% do território municipal, enquanto os espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental representam 86,25%.

Mesmo considerando que os dados apresentados referentes ao PDM não espelham as alterações decorrentes dos Planos de Urbanização e de Pormenor, verifica-se uma diferença ainda significativa entre o efetivamente ocupado (artificializado) e o que o PDM preconiza. Nestes moldes constata-se a necessidade de, com recurso à informação de base disponível e aos meios técnicos existentes, atualizar e melhor adaptar a estratégia municipal de âmbito territorial à realidade.

### Níveis de Execução (2002)

Ainda ao nível da análise dos níveis de execução do PDM apresenta-se seguidamente um extrato da análise efetuada no âmbito do relatório de avaliação da execução do PDM de Albufeira elaborado em 2004, com base no ortofotomapa de 2002.

A Tabela III foi elaborada através da sobreposição dos polígonos das áreas urbanas e urbanizáveis do PDM com o ortofotomapa de 2002 e limites dos alvarás de loteamento emitidos pela autarquia, obtendo deste modo, as áreas não ocupadas e para as quais não existem compromissos urbanísticos, não obstante de poderem existir processos / pretensões para áreas contabilizadas como disponíveis para operações urbanísticas.

**Tabela II - Reservas de Solo Urbano, Urbanizável e de Equipamentos**

**Legenda:** ■ 0 – 20%; ■ 20 – 50%; ■ 50 – 100%

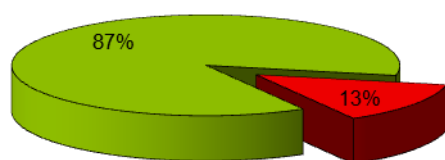
Classe de Espaço - PDM	Freguesias (anterior a 2013)					Total do Concelho
	Albufeira	Ferreiras	Guia	Olhos de Água	Paderne	
<b>Equipamentos</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	371.602,94	168.062,64	323.519,28	183.898,70	36.153,23	<b>1.083.236,79</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	54.776,23	117.065,05	23.460,01	0,00	21.474,58	<b>216.775,87</b>
Disponível (%)	14,74%	69,66%	7,25%	0,00%	59,40%	20,01%
<b>Espaços Urbanos</b>						
<b>Zona Urbana</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	2.143.470,52	879.516,96	407.838,04	329.304,56	157.136,36	<b>3.917.266,44</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	126.192,21	330.843,49	102.601,53	31.117,23	40.365,20	<b>631.119,66</b>
Disponível (%)	5,89%	37,62%	25,16%	9,45%	25,69%	16,11%
<b>Zona Mista</b>						

PDM (m <sup>2</sup> )	1.689.491,28					<b>1.689.491,28</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	42.140,77					<b>42.140,77</b>
Disponível (%)	2,49%					2,49%
<b>Zona de Ocupação Turística</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	1.391.204,47		337.551,73	1.694.343,42		<b>3.423.099,62</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	178.290,27		0,00	97.495,64		<b>275.785,91</b>
Disponível (%)	12,82%		0,00%	5,75%		8,06%
<b>Zona de Edificação Dispersa</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	754.569,03	443.593,69	583.671,62	240.918,78	848.686,14	<b>2.871.439,26</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	227.561,85	178.208,71	190.986,01	83.464,59	432.819,29	<b>1.113.040,45</b>
Disponível (%)	30,16%	40,17%	32,72%	34,64%	51,00%	38,76%
<b>Zona de Comércio, Indústria e Serviços</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	43.422,46	173.679,70	195.653,52			<b>412.755,68</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	38.577,05			<b>38.577,05</b>
Disponível (%)	0,00%	0,00%	19,72%			9,35%
<b>Total Urbanos</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	6.022.157,76	1.496.790,35	1.524.714,91	2.264.566,76	1.005.822,50	<b>12.314.052,29</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	574.185,10	509.052,20	332.164,59	212.077,46	473.184,49	<b>2.100.663,84</b>
Disponível (%)	9,53%	34,01%	21,79%	9,37%	47,04%	17,06%
<b>Espaços Urbanizáveis</b>						
	Albufeira	Ferreiras	Guia	Olhos de Água	Paderne	Concelho
<b>Zona de Expansão Urbana</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	244.671,72	393.504,57	162.508,85	81.261,47	62.099,14	<b>944.045,75</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	42.715,17	315.798,40	117.408,94	46.024,87	57.550,48	<b>579.497,86</b>
Disponível (%)	17,46%	80,25%	72,25%	56,64%	92,68%	61,38%
<b>Zona de Expansão Mista</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	667.621,89					<b>667.621,89</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	178.209,65					<b>178.209,65</b>
Disponível (%)	26,69%					26,69%
<b>Zona de Consolidação de Ocupação Turística</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	1.329.245,17		824.494,40	1.015.985,44		<b>3.169.725,01</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	281.167,24		2.146,39	74.779,47		<b>358.093,10</b>
Disponível (%)	21,15%		0,26%	7,36%		11,30%
<b>Zona de Consolidação de Edificação Dispersa</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	99.781,97			44.892,38		<b>144.674,35</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	11.640,14			4.659,41		<b>16.299,55</b>
Disponível (%)	11,67%			10,38%		11,27%
<b>Zona de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )		365.389,10	211.896,03			<b>577.285,13</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )		296.063,33	115.441,05			<b>411.504,38</b>

Disponível (%)		81,03%	54,48%			71,28%
<b>Total Urbanizáveis</b>						
PDM (m <sup>2</sup> )	2.341.320,75	758.893,67	1.198.899,28	1.142.139,29	62.099,14	<b>5.503.352,13</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	513.732,20	611.861,73	234.996,38	125.463,75	57.550,48	<b>1.543.604,54</b>
Disponível (%)	21,94%	80,63%	19,60%	10,98%	92,68%	28,05%
<b>Total Urbanos, Urbanizáveis e Equipamentos</b>						
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
PDM (m <sup>2</sup> )	8.735.081,45	2.423.746,66	3.047.133,47	3.590.604,75	1.104.074,88	<b>18.900.641,22</b>
Disponível (m <sup>2</sup> )	1.142.693,53	1.237.978,98	590.620,98	337.541,21	552.209,55	<b>3.861.044,25</b>
Disponível (%)	13,08%	51,08%	19,38%	9,40%	50,02%	20,43%

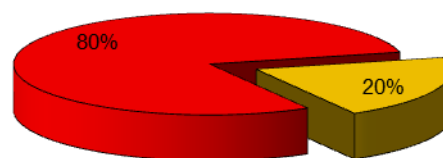
**Ilustração V - Percentagem de Solo Urbano, Urbanizável e de Equipamentos Disponível**

**Percentagem de áreas urbanas, urbanizáveis e de equipamentos no PDM**



- Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental + Indústria Extractiva
- Espaços urbanos, urbanizáveis e de equipamentos

**Percentagem de áreas disponíveis de solo urbano, urbanizável e de equipamentos**



- Espaços urbanos, urbanizáveis e de equipamentos ocupados
- Área disponível

A Ilustração anterior, apresenta a proporção dos espaços urbanos, urbanizáveis e de equipamentos identificados no PDM no conjunto da área do concelho assim como a percentagem destes que se encontra disponível.

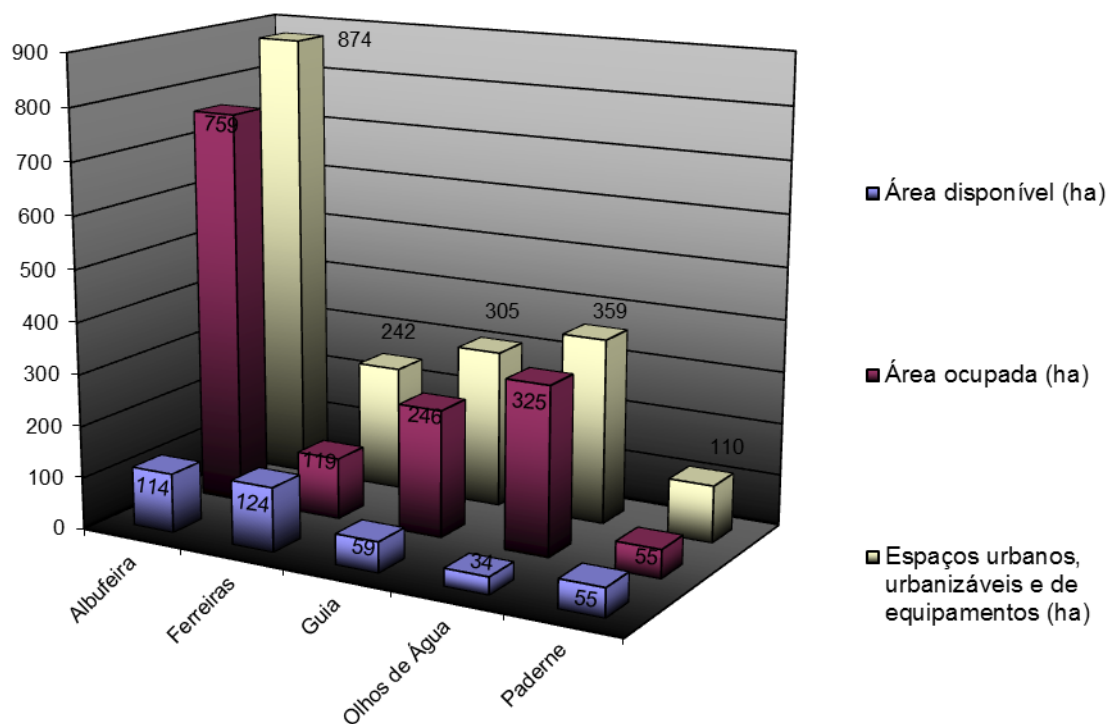
É possível observar também que existe um **elevado índice global de ocupação do solo urbano e urbanizável do concelho**, sendo que das áreas disponíveis no ortofotomapa de 2002 atualmente algumas estarão já ocupadas, com projetos em análise e outras serão faixas marginais dificilmente ocupáveis.

Importante também será reter a ideia que advém da leitura da tabela II (COS 2007), de que existem áreas urbanizadas em zonas com outras classificações ao nível do PDM, resultando numa ocupação superior aos 13% da área do concelho previstos na carta de ordenamento.

Da leitura dos dados evidenciam-se os seguintes pontos:

- As áreas destinadas a **equipamentos** nas freguesias de Olhos de Água, Guia e Albufeira têm elevados índices de ocupação, estando a primeira totalmente esgotada pois a única área destinada a equipamentos na freguesia de Olhos de Água corresponder ao Campo de Golfe “*Pine Cliffs*”. Ferreiras e Paderne possuem ainda uma elevada disponibilidade de áreas de equipamentos.
- A disponibilidade relativa de **espaços urbanos** no concelho apresenta um valor baixo, **na ordem dos 17%**, sendo também baixo em todas as freguesias exceto no caso de Paderne em que 47% destas áreas se encontram disponíveis (maioritariamente áreas de edificação dispersa, onde são permitidos baixos índices de construção – CAS 30%; COS 60%). Estes valores poderão ser justificados por esta classe de espaço ser relativa a áreas já urbanizadas aquando da elaboração do PDM em vigor.
- A disponibilidade relativa de **espaços urbanizáveis** no concelho apresenta um valor **na ordem dos 28%**, sendo que as freguesias com valores mais baixos são Olhos de Água (10%), Guia (19%) e Albufeira (21%). Por outro lado, Ferreiras (80%) e Paderne (92%) apresentam elevados níveis de disponibilidade relativa de solos urbanizáveis. Destes, o índice de disponibilidade relativa de áreas de **expansão urbana** é baixo para a freguesia de Albufeira, enquanto as restantes se encontram com níveis relativamente mais confortáveis. No entanto, **em termos absolutos, Albufeira e Olhos de Água e Paderne** têm disponíveis áreas com valores muito aproximados, na ordem dos **4 - 5ha**. Por outro lado, as freguesias de **Ferreiras e Guia** têm valores quer relativos, quer absolutos mais favoráveis, **80% - 31ha** e **72% - 11ha** respetivamente.
- No conjunto dos **espaços urbanos, urbanizáveis e equipamentos** o **concelho de Albufeira** apresenta um **nível de disponibilidade relativa baixo**, na ordem dos **20%**, sendo as freguesias com valores mais baixos: Olhos de Água (9%), Albufeira (13%) e Guia (19%) respetivamente. Por outro lado, as freguesias de Ferreiras e Paderne apresentam valores mais confortáveis, a rondar os 50%.

**Ilustração VI - Área Disponível e Ocupada de Solo Urbano, Urbanizável e de Equipamentos por Freguesia (de acordo com a delimitação administrativa anterior a 2013)**



Na Ilustração anterior é possível observar que as freguesias do litoral (Albufeira, Guia e Olhos de Água) apresentam uma baixa disponibilidade relativa de solos urbanos, urbanizáveis e de equipamentos, enquanto o oposto ocorre no interior do concelho (Ferreiras e Paderne). Evidenciam-se deste modo as assimetrias do dinamismo e crescimento da ocupação urbanística do concelho.

As freguesias possuem áreas disponíveis para urbanização e equipamentos na ordem dos 34 ha a 124 ha, estes valores que poderão ser aceitáveis para as freguesias do interior são no entanto bastante limitadores do crescimento urbanístico das freguesias do litoral.

## Níveis de Execução (2007)

No âmbito da análise urbanística considera-se fundamental proceder a um estudo dos Perímetros Urbanos do Concelho de Albufeira, à luz das disposições do PROTAL. Esta análise terá como objetivo avaliar o nível de execução e de comprometimento dessas áreas, e enquadrar o seu futuro desenvolvimento na Estratégia Territorial definida pelo PROT para Região Algarve, apresentada através da identificação das suas Opções Estratégicas e do seu Modelo Territorial.

### Normas Orientadoras do PROTAL

Tendo em conta as grandes orientações territoriais do PROTAL para o Algarve e para o Concelho de Albufeira, apresentam-se de seguida as Normas Orientadoras para a Gestão e Uso do Território que definem as condições e critérios de implementação da Estratégia Territorial.

As Normas Orientadoras estão organizadas em dois grandes grupos:

- Normas Gerais (de carácter geral);
- Normas Específicas:
  - de Carácter Territorial;
  - de Carácter Sectorial.

As Normas Gerais consideram, entre outras, as condições de eficácia e de eficiência, a estruturação económica e os investimentos estruturantes.

As Normas Específicas de Carácter Territorial são aquelas às quais no âmbito da revisão do PDM deve ser dada especial importância. Dentro destas, surgem os seguintes grupos:

- Ordenamento do Território e Planeamento Urbano;
- Áreas Urbanas;
- Edificação em Solo Rural;
- Litoral;
- Unidades e Subunidades Territoriais.

Considera-se que a análise urbanística a efetuar no âmbito do presente documento terá necessariamente que dar resposta às “**Normas Específicas de Carácter Territorial**”, mais especificamente às disposições do ponto **3.2 – Áreas Urbanas**, na vertente da “**delimitação e qualificação dos perímetros urbanos**” e da “**expansão dos perímetros urbanos**”

### Perímetros Urbanos

Os perímetros urbanos a que se refere o PROTAL “*compreendem as áreas urbanizadas e aquelas cuja urbanização é possível programar, bem como outras afetadas à estrutura ecológica urbana, dos aglomerados tradicionais, ou seja, de génese não turística*”.



Esta definição introduz um conceito diferente do convencional, constante da alínea b) do n.º 2 do regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e definido posteriormente no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio que define perímetro urbano como “**uma porção contínua de território classificada como solo urbano**”, não fazendo distinções quanto à sua génese (turística ou tradicional).

Todas as análises e estudos neste âmbito terão por base o conceito de perímetro urbano do PROTAL.

Quanto às orientações específicas para a elaboração de PMOT's, o PROTAL estabelece, no que concerne aos perímetros urbanos, as seguintes orientações:

**“A) Na delimitação e qualificação dos perímetros urbanos, designadamente:**

*a) Identificar e garantir a disponibilidade de solos urbanos e/ou urbanizáveis que cubram os diversos tipos de procura de habitação, alojamento turístico, equipamentos e infra-estruturas, no respeito pela lógica do Modelo Territorial e tendo em conta os licenciamentos emitidos não materializados;*

*b) Nos perímetros urbanos da Faixa Costeira localizados na Margem ou confinantes com a «linha de costa», deve-se estabelecer uma faixa adjacente à frente de mar, na qual são impedidas novas construções e/ou aumentos de volumetria que alterem as vistas actuais;*

*c) Identificar e delimitar as frentes de mar dos perímetros urbanos ainda não consolidadas, ou a carecer de reconversão ou requalificação, sujeitando-as a uma análise de conjunto, a efectuar em sede de PMOT, que tenha por objectivos, designadamente, estabelecer regras para aplicação em futuras intervenções e licenciamentos, que visem a melhor fruição pública da área e a integração do meio urbano com os valores naturais em presença;*

*d) Afectar a espaço público, de fruição pública ou a espaço privado «non aedificandi», as áreas ainda livres contidas na Faixa Costeira correspondentes aos vales das ribeiras, integrando-as na estrutura ecológica urbana;*

*e) Diferenciar as áreas que correspondem a perímetros urbanos sem funções turísticas, das que constituem espaços de ocupação turística, garantido a sua separação efectiva e procedendo, quando se justificar, à redefinição dos respectivos limites;*

*f) Definir as formas de estruturação urbana que salvaguardem e potenciem os valores naturais e culturais, integrando-os nas áreas da Estrutura Regional de Protecção e Valorização Ambiental e da rede regional do património cultural histórico-arqueológico;*

*g) Garantir a satisfação das carências em infra-estruturas, equipamentos colectivos e espaços exteriores, adoptando mecanismos de perequação de benefícios e encargos nos planos municipais de ordenamento do território que assegurem a sua localização e materialização;*

*h) Promover a urbanização faseada e programada através da definição de unidades de execução e da concretização das redes de infra-estruturas, em articulação formal e funcional com as áreas urbanas contíguas, adoptando soluções urbanísticas para áreas ou conjuntos de parcelas que englobem um número de promotores suficiente para dar coerência, continuidade*

*e qualidade à estrutura urbana existente e ao seu crescimento urbano em termos de estrutura, composição e desenho;*

*i) Garantir que as novas áreas a urbanizar incluam áreas suficientes para espaços verdes de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas/estacionamentos;*

*j) Definir limites coerentes e estáveis para o solo urbano, através da construção de frentes urbanas e de áreas de transição para o solo rural qualificadas, privilegiando, na envolvente dos perímetros urbanos, ocupações e usos com carácter definitivo, ligados ao recreio e lazer, compatíveis com a manutenção e valorização dos espaços naturais ou das actividades rurais;*

*l) Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços urbanos antigos ou históricos, associando-lhes um papel central na prestação de bens e serviços;*

*m) Promover a eliminação de barreiras arquitectónicas, salvaguardando as condições de acessibilidade da população com mobilidade condicionada;*

*n) Reestruturar as áreas urbanas que se apresentem fragmentadas e com problemas graves em termos de estruturação urbanística e infra-estruturação, aplicando, com as devidas adaptações, as soluções preconizadas para as áreas de edificação dispersa mais densas*

**B) Na expansão dos perímetros urbanos:**

*a) Demonstrar a necessidade urbanística de acréscimos de áreas de expansão, distinguindo entre necessidades determinadas pela evolução da população residente e as necessidades de reconversão de áreas urbanas existentes, admitindo reconfigurações de perímetros urbanos, desde que daí resultem benefícios, seja para a estrutura ecológica regional, libertando espaços que a devam integrar, seja para a estabilização dos remates dos perímetros urbanos, consolidando-os e valorizando-os;*

*b) Avaliar o grau de concretização dos PMOT em vigor, seja em termos de execução física, seja em termos de licenciamentos e autorizações concedidas;*

*c) Na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal, admitir a expansão até 10 % (não contabilizando, nesta expansão, as áreas non aedificandi legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização colectiva) dos perímetros urbanos existentes, tomando como referência a verificação de que 80 % do perímetro urbano se encontra ocupado, comprometido ou em áreas non aedificandi; em qualquer caso, a ampliação será de modo a que a área actualmente livre do perímetro existente mais a área de expansão possam atingir 30 % da área do actual perímetro urbano; admite-se um acréscimo de 5 % no caso da ampliação, relativamente ao perímetro existente, corresponder a ocupação de baixa densidade;*

*d) ...*

e) *Garantir um faseamento da ocupação urbana, e respectiva programação de espaços urbanizáveis, articulado a partir das zonas centrais ou de maior densidade urbana, assegurando a coerência económica e funcional do sistema de infra-estruturação;*

f) *Garantir a não edificação das áreas necessárias para assegurar o funcionamento do sistema hídrico e libertar de edificação as áreas de risco sísmico e risco de cheia e inundações (Mapa 09, no Volume III), integrando-os na estrutura ecológica urbana”.*

Tendo em conta que o presente relatório incide apenas sobre uma abordagem inicial à vertente da análise dos perímetros urbanos dos estudos de caracterização e diagnóstico, a análise é efetuada tendo presente as orientações acima apresentadas.

## **Metodologia**

O conceito de Perímetro Urbano do PROTAL foi introduzido no PDM de Albufeira por via da sua alteração por adaptação (Deliberação n.º 871/2008 de 25 de Março), nomeadamente no n.º 6 do artigo 18.º do Regulamento do PDM. Assim, o perímetro urbano inclui as áreas definidas na Carta de Ordenamento como **Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Mista, Zona de Expansão Mista e Zona de Equipamentos**. Foram incluídas igualmente nos perímetros urbanos, no âmbito do presente estudo e com base no conceito de inclusão de elementos de estrutura ecológica urbana, as **Zonas Verdes Urbanas** conforme delimitadas na Carta de Ordenamento do PDM.

Com base nos pressupostos supra elencados, foi traçada a linha que delimita os perímetros urbanos existentes, sobrepondo-a ao ortofotomapa de 2007, delimitando todas as áreas visivelmente não urbanizadas nessa data.

Complementarmente e no sentido de concretizar com maior rigor os conceitos preconizados pelo PROTAL foi verificada a existência de compromissos urbanísticos não materializados à data da fotografia aérea. Desta operação resulta a definição de áreas comprometidas cuja urbanização não é visível e que nalguns casos já está materializada ou em execução e noutros consiste apenas de um licenciamento.

Esta é ainda uma abordagem inicial pelo que num estudo mais aprofundado serão produzidas fichas de caracterização para cada compromisso urbanístico que, não sendo visível na cartografia ou ortofotomapa carece de comprovação da sua existência e/ou validade.

No âmbito desta análise os Espaços Verdes Urbanos, dado serem áreas “*non aedificandi*” foram consideradas sempre como ocupadas, de acordo com as disposições da alínea c) da “Expansão dos Perímetros Urbanos” do PROTAL.

## **Análise do Perímetros Urbanos do Concelho de Albufeira**

Da aplicação dos critérios e metodologias supra referidos obtiveram-se os seguintes resultados:

## Albufeira

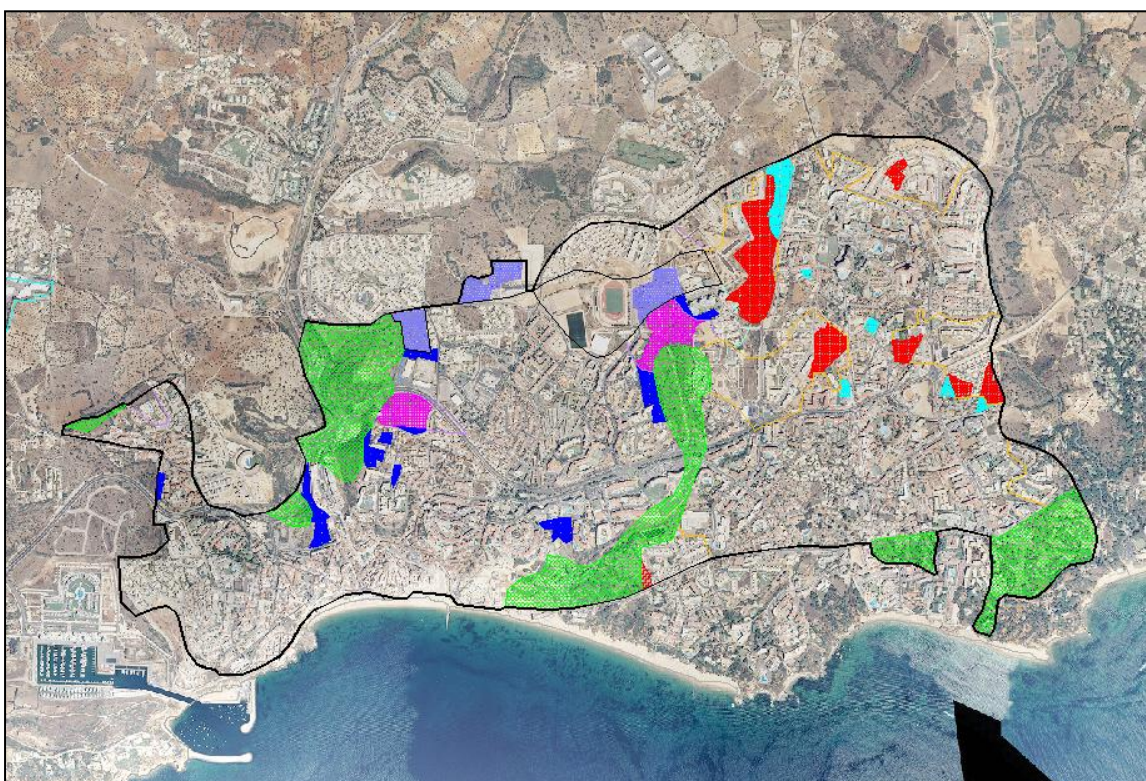
O perímetro urbano de Albufeira engloba uma área de 567,87ha estando ocupada em mais de 93%. Com este índice de ocupação será possível prever uma expansão do perímetro urbano de 56,78ha, não contabilizando nesta expansão as áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. Poderão igualmente vir a ser abrangidas áreas já efetivamente ocupadas, desde que devidamente justificadas.

**Tabela IV:** Perímetro Urbano de Albufeira

	Zona Urbana (ha)	Zona de Expansão Urbana (ha)	Zona Mista (ha)	Zona de Expansão Mista (ha)	Zona de Equipamentos (ha)	Zona Verde Urbana (ha)*	Total (ha)	Total (%)
PDM	214.34	24.47	168.94	66.76	24.31	69.05	567.87	100.00%
Livre	6.61	6.9	3.17	13.17	7.44	-	37.29	6.57%
Ocupado	207.73	17.57	165.77	53.59	16.87	69.05	530.58	93.43%

\* Considerou-se a Zona Verde Urbana como 100% ocupada

**Imagem 19:** Perímetro Urbano de Albufeira



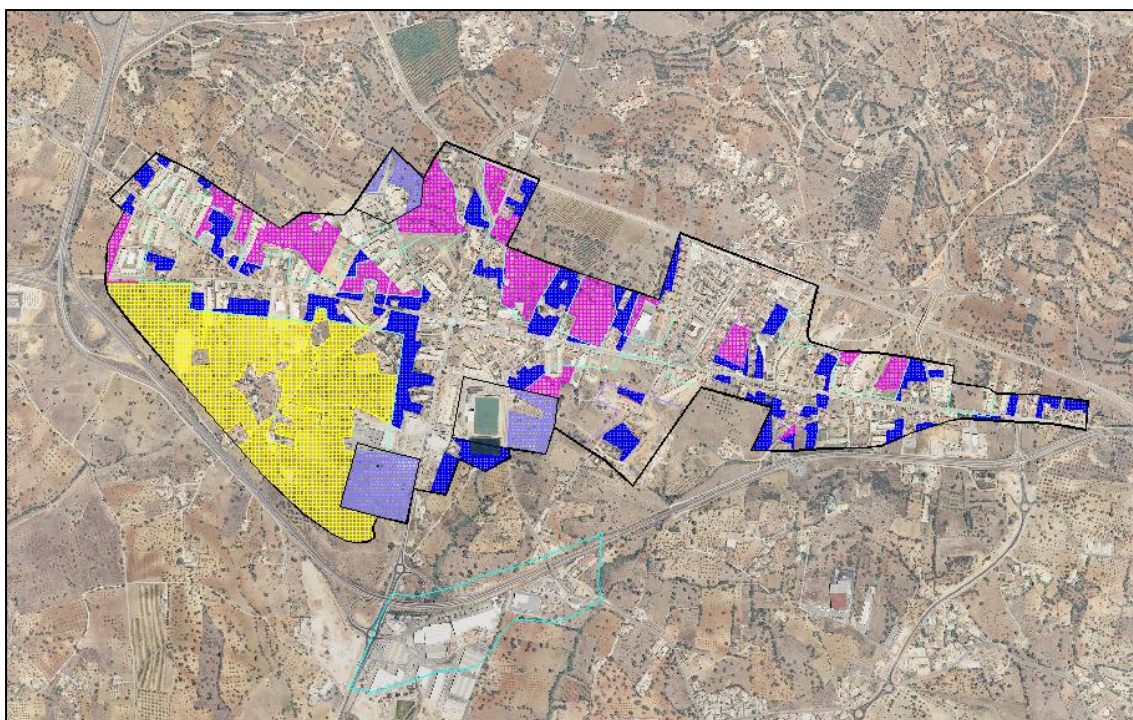
## Ferreiras

O perímetro urbano de Ferreira engloba uma área de 176,91ha estando ocupada em pouco mais de 61%. Com este índice de ocupação não será possível prever uma expansão do perímetro urbano exceto para áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. Poderão igualmente vir a ser abrangidas áreas já efetivamente ocupadas, desde que devidamente justificadas.

**Tabela V:** Perímetro Urbano de Ferreira

	Zona Urbana (ha)	Zona de Expansão Urbana (ha)	Zona de Equipamentos (ha)	Zona de Expansão de Com. Ind. Serv. (ha)	Total (ha)	Total (%)
PDM	87.92	39.35	13.1	36.54	176.91	100.00%
Livre	16.03	15.75	7.35	29.55	68.68	38.82%
Ocupado	71.89	23.6	5.75	6.99	108.23	61.18%

**Imagem 20:** Perímetro Urbano de Ferreira



## Guia

O perímetro urbano da Guia engloba uma área de 108,72ha estando ocupada em pouco mais de 87%.

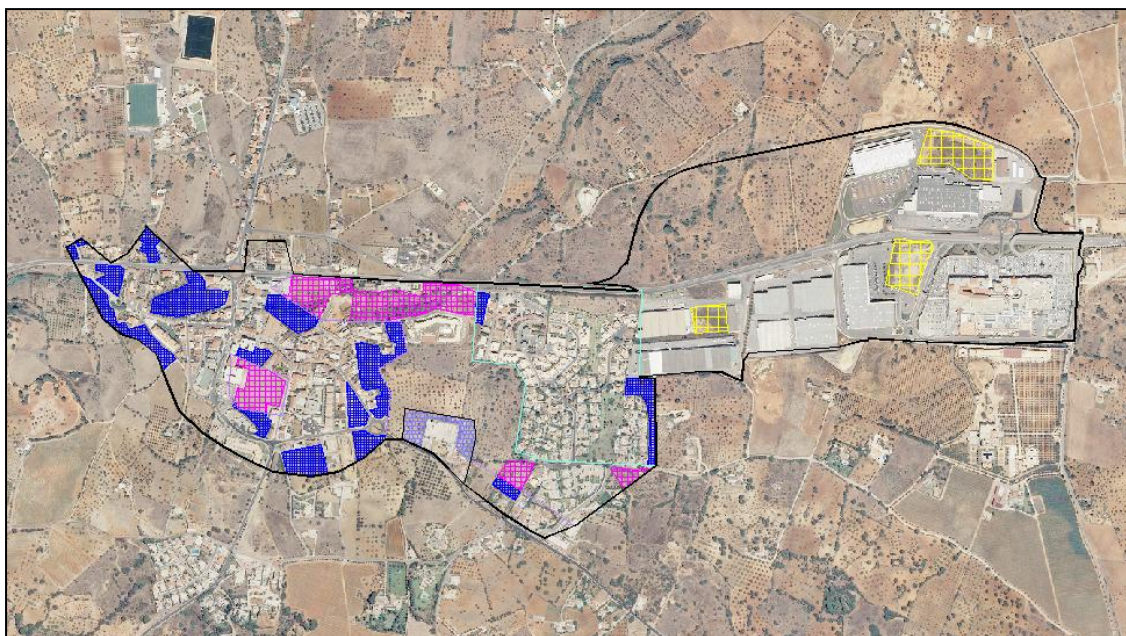
Neste caso foi incluída a área do Plano de Pormenor da Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia como parte do Perímetro Urbano, não se tendo recorrido à delimitação constante da Carta de Ordenamento do PDM no que concerne às Zonas de Comércio, Indústria e Serviços e Zonas de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços da Guia

Com este índice de ocupação será possível prever uma expansão do perímetro urbano de 10,87ha, não contabilizando nesta expansão as áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. Poderão igualmente vir a ser abrangidas áreas já efetivamente ocupadas, desde que devidamente justificadas.

**Tabela VI:** Perímetro Urbano da Guia

	Zona Urbana (ha)	Zona de Expansão Urbana (ha)	Zona de Equipamentos (ha)	PPZCIS Guia (ha)	Total (ha)	Total (%)
PDM	40.78	16.25	1.81	49.88	108.72	100.00%
Livre	6.8	4.38	-	2.87	14.05	12.92%
Ocupado	33.98	11.87	1.81	47.01	94.67	87.08%

**Imagem 21:** Perímetro Urbano da Guia



## Olhos de Água

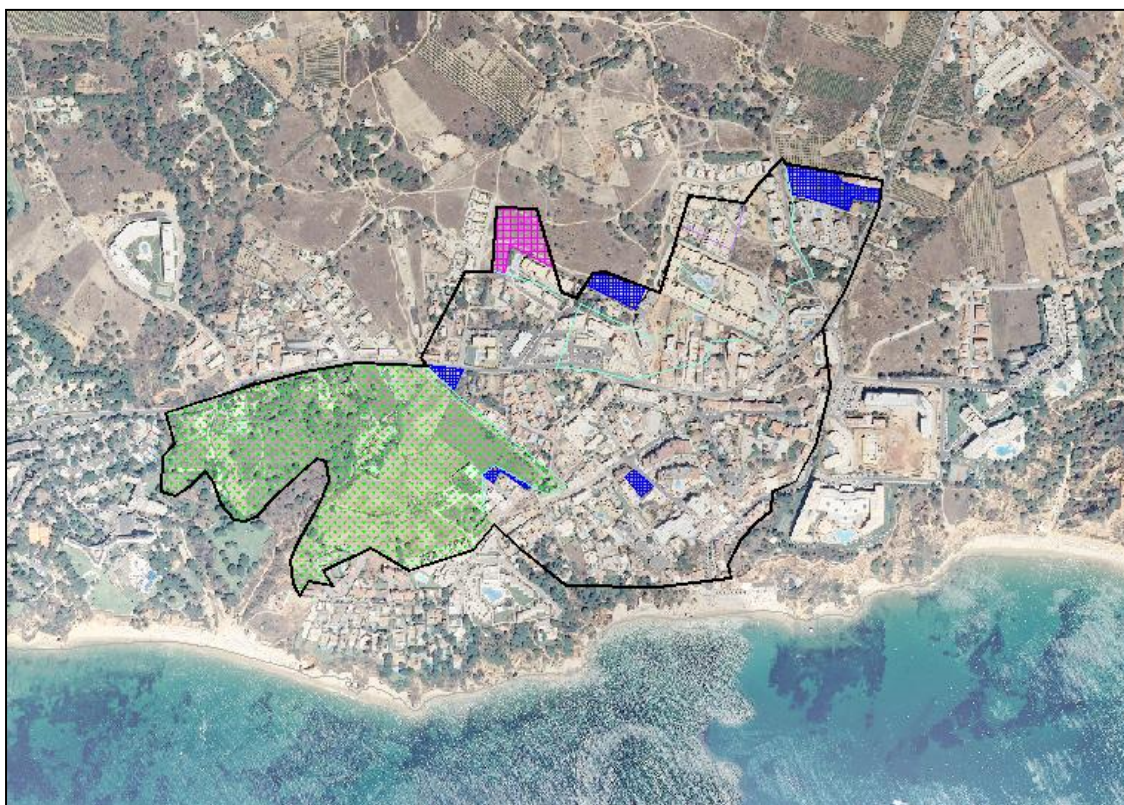
O perímetro urbano de Olhos de Água engloba uma área de 58,44ha estando ocupada em mais de 95%. Com este índice de ocupação será possível prever uma expansão do perímetro urbano de 5,84ha, não contabilizando nesta expansão as áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. Poderão igualmente vir a ser abrangidas áreas já efetivamente ocupadas, desde que devidamente justificadas.

**Tabela VII:** Perímetro Urbano de Olhos de Água

	Zona Urbana (ha)	Zona de Expansão Urbana (ha)	Zona Verde Urbana (ha)*	Total (ha)	Total (%)
PDM	32.93	8.12	17.39	58.44	100.00%
Livre	1.51	0.89	-	2.4	4.11%
Ocupado	31.42	7.23	-	56.04	95.89%

\* Considerou-se a Zona Verde Urbana como 100% ocupada

**Imagem 22:** Perímetro Urbano de Olhos de Água



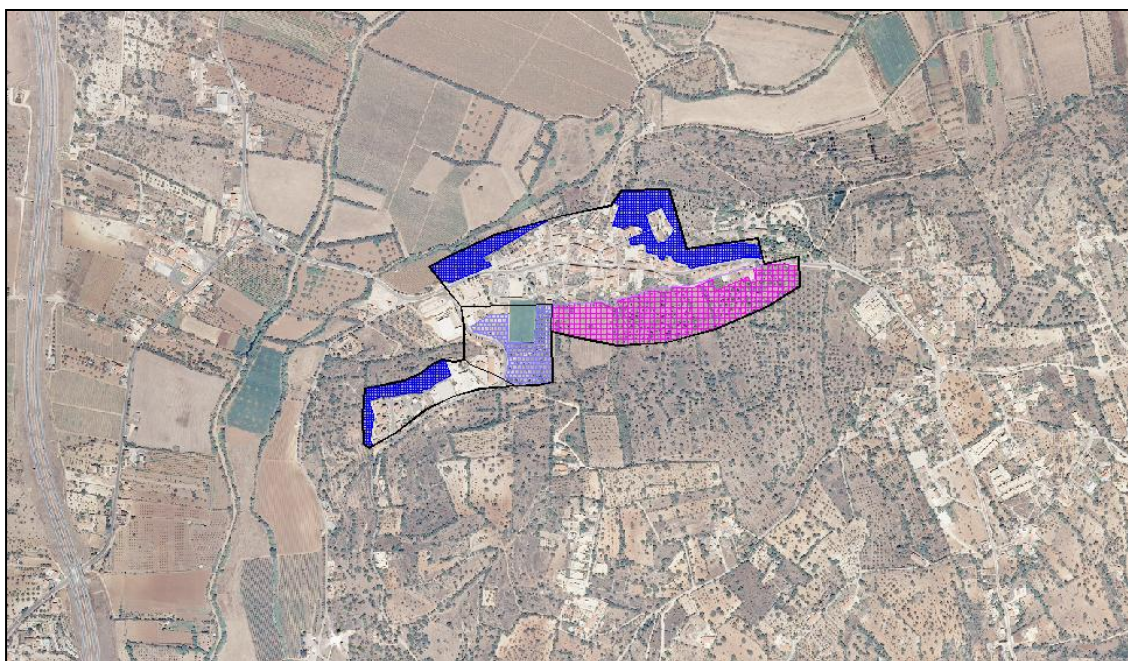
## Paderne

O perímetro urbano de Paderne engloba uma área de 28,13ha estando ocupada em pouco mais de 58%. Com este índice de ocupação não será possível prever uma expansão do perímetro urbano excepto para áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. Poderão igualmente vir a ser abrangidas áreas já efetivamente ocupadas, desde que devidamente justificadas.

**Tabela VIII:** Perímetro Urbano de Paderne

	Zona Urbana (ha)	Zona de Expansão Urbana (ha)	Zona de Equipamentos (ha)	Total (ha)	Total (%)
PDM	15.71	6.21	6.21	28.13	100.00%
Livre	4.3	5.7	1.78	11.78	41.88%
Ocupado	11.41	0.51	4.43	16.35	58.12%

**Imagem 23:** Perímetro Urbano de Paderne



## Síntese

Verifica-se assim que existem níveis díspares de execução / comprometimento dos perímetros urbanos do concelho, sendo que o de menor grau de execução é Paderne com 58% e o mais ocupado é Olhos de Água com quase 96% de execução, pese embora se considerem os graus de execução globais como sendo bastante elevados em Albufeira e Olhos de Água (níveis de execução superiores a 90%) e Guia com valores muito próximos deste (87%).

A não ocupação / comprometimento do perímetro urbano de Ferreiras justifica-se quer pela existência de uma grande Zona de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços, cuja implementação carece de Plano de Pormenor eficaz, quer pela área de perímetro urbano já delimitada em PDM ser de dimensões significativas (176,91ha).



O caso de Paderne encontra a sua principal justificação no regime cadastral e de propriedade, uma vez que a pressão demográfica, sendo menor que nas freguesias do Litoral, também se sente, tendo os dados demográficos demonstrado isso mesmo ao evidenciar um ligeiro crescimento populacional.

Da súmula da análise apresentada resulta a possibilidade de programar uma expansão dos perímetros urbanos do Concelho de Albufeira em 73,79ha, não contabilizando nesta expansão as áreas “*non aedificandi*” legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva. De destacar ainda que, de acordo com as disposições do PROTAL é admissível um acréscimo de 5% à taxa de expansão se, relativamente ao perímetro existente, a ampliação corresponder a ocupação de baixa densidade.

## Urbanismo:

Na vertente da análise ao nível do urbanismo apresentam-se elementos referentes aos dados estatísticos da edificação, uma análise referente às operações de loteamento e um estudo no âmbito da edificação dispersa.

## Alojamento e Edificação

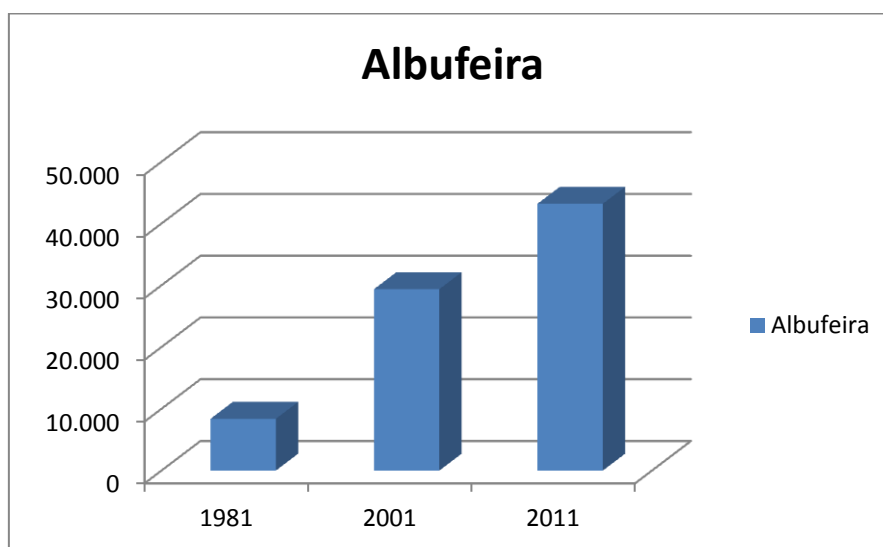
No âmbito das estatísticas do número de alojamentos e de edificações apresentam-se os dados disponíveis na Pordata referentes a Albufeira em comparação com os referentes ao Algarve e ao País.

**Tabela IX:** Tipos de Alojamento 1981 – 2011 (Fonte: Pordata)

Territórios	Tipos de Alojamento								
	Alojamentos familiares clássicos			Alojamentos familiares não clássicos			Alojamentos coletivos		
Âmbito Geográfico	1981	2001	2011	1981	2001	2011	1981	2001	2011
<b>Albufeira</b>	8.276	29.083	42.548	52	155	83	56	137	571
<b>Algarve</b>	140.527	276.093	377.619	1.306	1.587	730	441	738	1.777
<b>País</b>	3.382.884	5.019.425	5.859.540	46.391	27.319	6.612	6.358	8.178	12.604

**Tabela X:** Total de Alojamentos 1981 – 2011 (Fonte: Pordata)

Âmbito Geográfico	1981	2001	2011
<b>Albufeira</b>	8.384	29.375	43.202
<b>Algarve</b>	142.274	278.418	380.126
<b>País</b>	3.435.633	5.054.922	5.878.756



**Ilustração VII:** Total de Alojamentos em Albufeira (1981-2011)

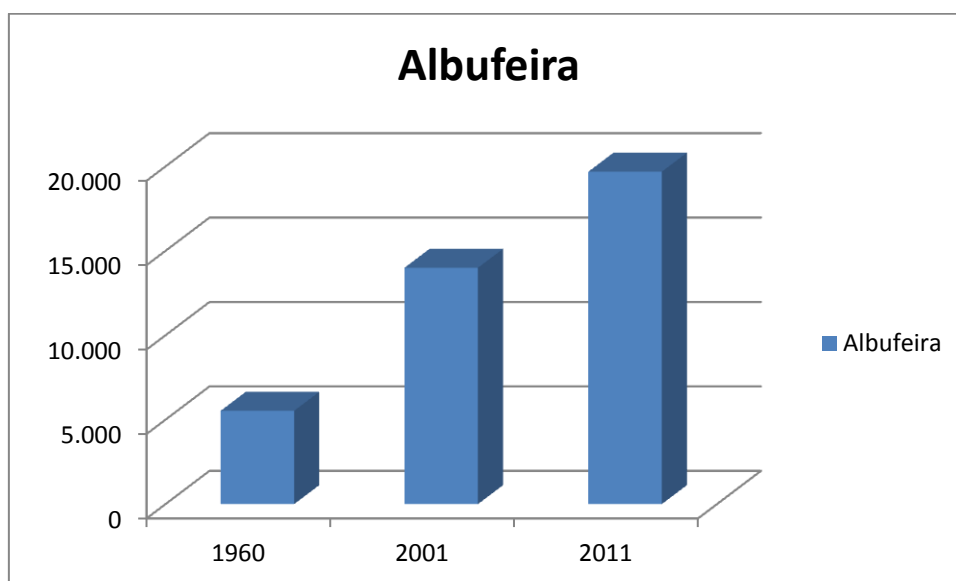
Da análise dos números referentes ao alojamento é possível observar que enquanto Albufeira mais que quadruplicou (cresceu 415%) o n.º de alojamentos de 1981 a 2011, o Algarve cresceu 167% e o país apenas 71%.

Ainda assim, o crescimento mais significativo ocorreu na série entre 1981 e 2001, em que Albufeira cresceu 250%, o Algarve 95% e o país 47%, enquanto na série entre 2001 e 2011, Albufeira cresceu 47%, o Algarve 36% e o país 16%.

Estes números permitem concluir que a dinâmica de crescimento do número de alojamentos foi muito superior em Albufeira por comparação à região do Algarve e ao conjunto do País.

**Tabela XI: Número de Edifícios 1960 – 2011 (Fonte: Pordata)**

Territórios	Tipo de edifício								
	Total			Principalmente residenciais			Principalmente não residenciais		
Âmbito Geográfico	1960	2001	2011	1960	2001	2011	1960	2001	2011
<b>Albufeira</b>	5.525	13.997	19.686	5.043	13.703	19.432	482	294	254
<b>Algarve</b>	127.976	160.543	198.924	99.313	158.129	197.221	28.663	2.414	1.703
<b>País</b>	2.959.450	3.160.043	3.544.389	2.117.488	3.127.013	3.518.152	841.962	33.030	26.237



**Ilustração VIII: Total de Edifícios em Albufeira (1960-2011)**

À semelhança do número de alojamentos, de acordo com os dados disponíveis na Pordata, o número de edifícios também apresenta uma dinâmica de crescimento muito relevante em Albufeira. Destaca-se ao nível deste crescimento o aumento de cerca de 40% no número total de edifícios verificado em Albufeira na série entre 2001 e 2011.

## Loteamentos

### Alvarás de Loteamento e obras de urbanização

Foi elaborado um trabalho de análise aos alvarás de loteamento e alvarás de obras de urbanização com o objetivo de obter dados sobre a área do concelho abrangida por estes, e respetivas áreas de construção previstas, entre os anos 1967 a 2016. Contudo o período efetivo de Análise estabelecido foi compreendido entre os anos de 1970 a 2015, este facto verificou-se após a constatação de nos anos 67 os Alvarás emitidos terem caducado ou terem sido anulados, havendo só registo de nova emissão em 1970.

A partir da informação compilada foram elaborados os quadros e gráficos que se seguem, que permitem efetuar uma síntese de análise, de avaliação e de interpretação global dos Alvarás de Loteamento e dos Alvarás de Obras de Urbanização.

### Alvarás de Loteamento

**Tabela XII** - Número de Alvarás de Loteamento emitidos por ano (1970 - 2015)

Anos	Nº Alvarás	Área de Construção Prevista
1970	1	38.112,52
1971	1	12.266,45
1972	0	0,00
1973	3	162.506,00
1974	0	0,00
1975	0	0,00
1976	0	0,00
1977	2	6.577,90
1978	3	61.718,00
1979	2	5.248,00
1980	6	21.089,80
1981	5	293.802,98
1982	15	218.949,70
1983	13	163.278,68
1984	15	354.279,60
1985	16	340.221,58
1986	14	198.375,97
1987	26	178.955,20
1988	33	317.350,14
1989	29	219.832,56
1990	11	94.437,05
1991	14	156.045,56
1992	5	23.561,00
1993	4	61.339,00
1994	8	266.855,00
1995	2	66.928,00
1996	6	93.254,00
1997	1	58.986,00
1998	1	12.978,00
1999	3	41.783,00

2000	5	133.767,00
2001	5	203.824,00
2002	2	57.943,00
2003	2	15.339,80
2004	3	5.207,38
2005	1	16.996,00
2006	3	57.251,22
2007	2	4.204,50
2008	4	29.372,50
2009	0	0
2010	0	0
2011	2	19.725,00
2012	0	0
2013	0	0
2014	0	0
2015	0	0
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>4.012.326,09</b>

Da leitura da Tabela XII resulta:

- Os alvarás de loteamento abrangem uma área total de intervenção de 5.973.726,40m<sup>2</sup>, o que corresponde a 4,24% da área total do concelho.
- Encontra-se prevista uma área total de construção de 4.012.326,09m<sup>2</sup>.
- De 1970 a 2015 foram emitidos 269 alvarás de loteamento (em **média** foram emitidos **5,97 Alvarás de Loteamento por ano**);
- Os anos com maior número de emissão de alvarás são:
  - 1988 com 33 alvarás;
  - 1989 com 29 alvarás;
  - 1987 com 26 alvarás;
- Os anos sem emissão de alvarás são:
  - 1972
  - 1974 - 1976
  - 2009 - 2010
  - 2012 - 2016
- Entre 1970 - 1981 foram emitidos 23 alvarás;
- Entre 1982 - 1991 foram emitidos 186 alvarás;
- Entre 1992 - 2001 foram emitidos 40 alvarás.
- Entre 2002 - 2011 foram emitidos 19 alvarás.
- Entre 2012 - 2015 foram emitidos 0 alvarás.

Considerando os dados acima referenciados constata-se um comportamento claramente diferenciado ao longo das décadas:

- **1970 - 1981** emitiram-se em média **1,92 alvarás por ano**;
- **1982 - 1991** emitiram-se em média **18,60 alvarás por ano**;
- **1992 - 2001** emitiram-se em média **4,00 alvarás por ano**.
- **2002 - 2011** emitiram-se em média **1,90 alvarás por ano**.
- **2012 - 2015** emitiram-se em média **0 alvarás por ano**.

## Alvarás de Obras de Urbanização

**Tabela XIII** - Número de Alvarás de Obras de Urbanização correspondentes a Aldeamentos Turísticos emitidos por ano (1987 - 2015)

Anos	Nº Alvarás	Área de Construção Prevista
1988	1	13.122,00
1989	1	5.235,90
1990	0	0,00
1991	0	0,00
1992	2	20.950,88
1993	4	51.704,80
1994	1	14.762,00
1995	0	0,00
1996	1	112.790,00
1997	1	10.490,00
1998 - 2015	0	0,00
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>229.055,58</b>

Da leitura da Tabela XIII verifica-se que os **Alvarás de Obras de Urbanização** não têm uma grande expressão no contexto global do conjunto dos alvarás. É no entanto possível verificar que:

- Os alvarás de obras de urbanização abrangem uma área total de intervenção de 93.211,00m<sup>2</sup>, o que corresponde a 0,06% da área total do concelho.
- Encontra-se prevista uma área total de construção de 229.055,58m<sup>2</sup>.
- De 1970 a 2015 foram emitidos 11 alvarás de obras de urbanização (em **média** foram emitidos 0,24 alvarás de obras de urbanização por ano).
- Os anos com maior número de emissão de alvarás são:
  - 1992 com 2 alvarás;
  - 1993 com 4 alvarás;
- Os anos sem emissão de alvarás são:
  - 1970-1987
  - 1990
  - 1991
  - 1995
  - 1998 – 2015
- Entre 1970 - 1981 foram emitidos 0 alvarás;

- Entre 1982 - 1991 foram emitidos 2 alvarás;
- Entre 1992 - 2001 foram emitidos 9 alvarás.
- Entre 2002 - 2015 foram emitidos 0 alvarás.

### **Relação entre Alvarás de Loteamento e de Obras de Urbanização (1970-2015)**

É evidente a relação de predominância dos Alvarás de Loteamento em relação aos Alvarás de Obras de Urbanização.

A área total abrangida por alvarás de loteamento (5.973.726,40m<sup>2</sup>) supera largamente a abrangido por alvarás de obras de urbanização (93.211,00m<sup>2</sup>).

A área total de construção prevista nos alvarás de loteamento (4.012.326,09m<sup>2</sup>) é substancialmente superior à prevista nos alvarás de obras de urbanização (93.211,00m<sup>2</sup>).

Foram emitidos entre 1970 e 2015 269 alvarás de loteamento, e 11 alvarás de obras de urbanização, totalizando 280 alvarás emitidos.

O período de maior emissão de Alvarás de Loteamento difere do de maior emissão de Alvarás de Obras de Urbanização, os primeiros de 1987 a 1989 (91 Alvarás) e os segundos 1992 e 1993 (6 alvarás).

Torna-se importante refletir sobre esta evolução e os fatores que impulsionaram ou não a emissão de Alvarás. O ano de 1988 antecedeu ao ano da elaboração das medidas preventivas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), em 1989, e teve a maior emissão de alvarás, de seguida verifica-se uma diminuição de 30 alvarás em 1989 para 11 alvarás em 1990. Em 1991 entra em vigor o PROTAL, verificando-se nova diminuição de emissão de alvarás para 7 nesse ano. Em 1995 entra em vigor o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nesse ano são emitidos 2 alvarás.

### **Distribuição Geográfica dos Alvarás Emitidos**

No sentido de obter uma leitura da distribuição geográfica dos alvarás emitidos, seguidamente são apresentados dados sobre o modo como o Número de Alvarás de Loteamento e de Alvarás de Operações Urbanísticas se distribuem pelas quatro freguesias do concelho (Albufeira e Olhos de Água, Ferreiras, Guia, e Paderne).

**Tabela XIV - Distribuição de Alvarás Emitidos por Freguesia (1970 - 2015)**

	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
<b>Alvarás de loteamento</b>	<b>199</b>	<b>43</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>269</b>
	<b>73,98%</b>	<b>15,98%</b>	<b>1,86%</b>	<b>8,18%</b>	<b>100%</b>
	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
<b>Alvarás de obras de urbanização</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
	<b>82%</b>	<b>18%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
	<b>208</b>	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>280</b>

Uma primeira leitura permite observar que a freguesia com mais alvarás de loteamento emitidos é a Freguesia de Albufeira e Olhos de Água (199 alv), sendo que Paderne é a freguesia com menor número de alvarás emitidos (5). Em termos percentuais temos a freguesia de Albufeira e Olhos de Água com 73,98% (199 alv.) do total de alvarás de loteamento emitidos, seguida da Guia com 15,98% (43alv.) e das Ferreiras com 8,18% (22 alv), sendo a freguesia com menor expressão é Paderne com 1,86% (5alv.).

Relativamente aos Alvarás de Obras de Urbanização, estes distribuem-se igualmente com maior predominância nas Freguesias de Albufeira e Olhos de Água com 82% (9 alv.), seguida da Freguesia da Guia com 2 (18 %). Deve-se referir que não foram emitidos alvarás de obras de urbanização para as Freguesias de Paderne e Ferreiras.

**Tabela XV - Distribuição de área de construção prevista em Alvarás Emitidos por Freguesia (1970 - 2015)**

	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
<b>Alvarás de loteamento</b>	<b>3.283.466,12m2</b>	<b>567.589,13m2</b>	<b>37.174,00m2</b>	<b>124.096,84m2</b>	<b>4.012.326,09m2</b>
	<b>81,83%</b>	<b>14,15%</b>	<b>0,93%</b>	<b>3,09%</b>	<b>100%</b>
	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
<b>Alvarás de obras de urbanização</b>	<b>212.862,50</b>	<b>16.193,08</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.055,58</b>
	<b>92,93%</b>	<b>7,07%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
	Albufeira e Olhos de Água	Guia	Paderne	Ferreiras	Totais
	<b>4.690.066,58</b>	<b>583.782,21</b>	<b>37.174,00m2</b>	<b>124.096,84m2</b>	<b>4.241.381,67</b>



Estes valores, se comparados com a área de construção prevista em alvarás de loteamento, adquirem uma expressividade ainda maior, efetivamente para os 3.283.466,12m<sup>2</sup>, na Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, o que corresponde a de 81,83%, sendo esta seguida pela Freguesia de Guia com 567.589,13 m<sup>2</sup>, o equivalente a 14,15%. Posteriormente temos a Freguesia de Ferreiras com 124.096,84m<sup>2</sup> (3,09%) e por último a Freguesia de Paderne com 37.174,00m<sup>2</sup> (0,93%).

Procedendo-se à análise da área de construção prevista para os alvarás de obras de urbanização verifica-se que, a Freguesia de Olhos de Água tem uma área de construção prevista de 212.862,50m<sup>2</sup>, o que corresponde a uma percentagem de 92,93%, seguida da Freguesia de Guia com 16.193,08m<sup>2</sup>, com uma percentagem de 7,07%.

Em conclusão constata-se que a freguesia de Albufeira e Olhos de Água é detentora do maior número de alvarás emitidos, bem como da maior da área de construção prevista, seguida da Freguesia de Guia, Ferreiras e Olhos de Água.

## Edificação Dispersa

### Descrição do Fenómeno e sua Evolução no Concelho de Albufeira:

A edificação dispersa é uma forma de disposição da população no território que acompanha a sua história, desde os tempos mais remotos.

Esta forma, como qualquer outra, emana da própria interação da população e seu modo de vida no território com o modo de produção e as suas necessidades, em cada período histórico.

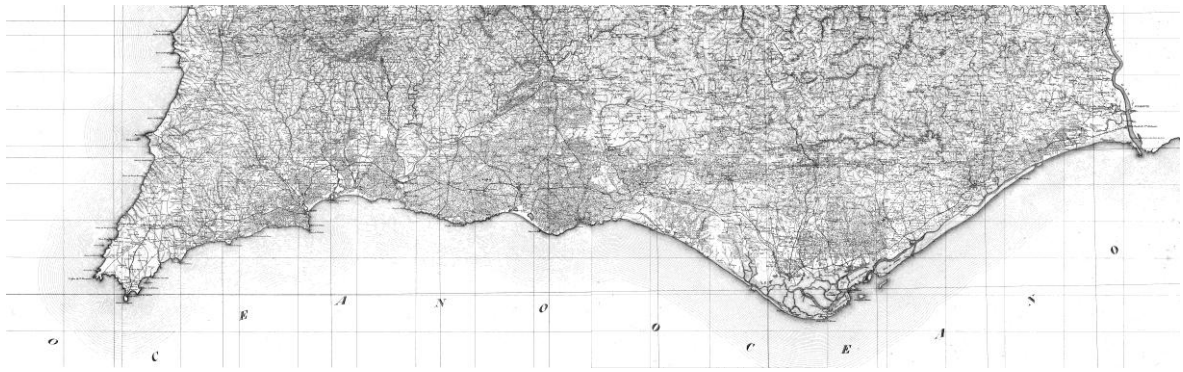
No Algarve, para não ir mais longe, podemos vê-la representada nas plantas do levantamento de Filipe Folque (finais do século XIX) manifestando com clareza a necessidade da população dar resposta às condições do trabalho rural num território com uma estrutura de propriedade fundiária mista, (grandes propriedades com sede e caseiros espalhados e minifúndio com proprietários residentes/trabalhadores), assegurando o seu controlo, minimizando as deslocações e dando o corolário, em termos de habitação rural, aos investimentos ocorridos no sector agrícola, na segunda metade desse século.

Em Albufeira, a mesma planta desse histórico levantamento mostra-nos um primeiro retrato do fenómeno no Concelho em 1889: maiores densidades (...) nas manchas de pequena propriedade revelando a necessidade de viver junto ao local de trabalho; menor densidade nas grandes propriedades pouco férteis, sempre e inevitavelmente junto e ao longo de vias de comunicação.

Este padrão mantém-se até aos anos 60 do século XX, antes das convulsões devidas à mudança de modelo de desenvolvimento. (vide Cartas Militares circa 60).

Até 1991 (1ª PROTAL) desenvolve-se e densifica-se com o mesmo padrão locacional aproveitando o embrião das épocas anteriores, mas, substituindo o utilizador pelo turista/residente que procura um produto com as características que encontra na dispersa: moradia individual em parcela ampla, fora das aglomerações tradicionais e novas, isolada mas não fora do acesso rápido a serviços indispensáveis (comércio, saúde).

A procura por este produto é inicialmente satisfeita pelo “stock” pré-existente e continuamente alimentada pelo decréscimo da atividade agrícola e da população que a ela se dedica; gradualmente a oferta é complementada por novas habitações já criadas especificamente com este fim em vista até ser impossível fazê-lo por disposições legais, e mesmo assim, tal é a força do fenómeno, com as exceções ponderosas.



**Imagem 24:** Planta do Levantamento de Filipe Folque (finais do século XIX)



**Imagem 25:** Planta do Levantamento de Filipe Folque (finais do século XIX)

## Exposição do Quadro Estratégico e Orientações do PROTAL

O combate a edificação dispersa constitui um elemento fundamental da estratégia regional de desenvolvimento do território do Algarve, tendo como objetivo a proibição de novas construções em solo rural e a requalificação urbanística das áreas afetadas.

O PROT identificou que a ocupação de edificação dispersa no território afeta o solo rural a vários níveis.

- Diminuição das potencialidades agrícolas;
- A destruição da paisagem, comprometendo a estabilidade e as funções do território e a proteção civil, sobretudo áreas florestais;
- Custos potencialmente muito elevados de construção e exploração de infraestruturas urbanísticas em solo rural;

Como forma de atuação nos atuais padrões de ocupação do território definiu um quadro de referência onde tipificou três situações, determinando objetivos para cada uma delas que se transcrevem de seguida no “Quadro de Referência para Intervenção nas Áreas de Edificação Dispersa”.

**Tabela XVI:** Quadro V.2 do PROT – Quadro de Referência nas Áreas de Edificação Dispersa

	Classificações	Subclasse	Tipo de Solução	Planos	Objetivos Prioritários
Densidade mínima: 7.5Ed./ha Existência de infraestruturas completas. Área mínima de solo: 10ha Nº mínimo de edifícios existentes: 75	A	A1	A classificar no PDM como solo urbano, caso se justifique por razões de ordenamento urbanístico. O PDM regulamentará o uso e transformação do solo nestas áreas, definindo indicadores e parâmetros urbanísticos.	PDM	Planeamento Urbanístico Infraestruturação.
Densidade mínima: 7.5Ed./ha Inexistência de infraestruturas completas. Área mínima de solo: 10ha Nº mínimo de edifícios existentes: 75	A	A2	O PDM identificara estas áreas como unidades operativas de planeamento e gestão, a sujeitar a PU ou PP permanecendo com o estatuto de solo rural até á aprovação do Plano	PU ou PP	
Densidade: 4.5Ed./ ha a 7.5Ed./ha Área mínima de solo: 10ha Nº mínimo de edifícios existentes: 45 Nº máximo de edifícios existentes: 75	A	A3	O PDM identificará estas áreas como unidades operativas de planeamento e gestão, a sujeitar a projetos de intervenção no espaço rural. A estruturação destas áreas poderá passar por intervenções urbanísticas, quando justificável, nomeadamente no âmbito da sua infraestruturação.  O solo, em termos gerais, deve permanecer como não urbano, sem prejuízo de poder conter alguns perímetros urbanos, em zonas a requalificar do ponto de vista urbanístico.	PIER	Recuperação das áreas degradadas, infra- estruturação e ordenamento agro-florestal.

Densidade: 1 Ed./ha a 4.5 Ed./ha Área mínima de solo: 50ha Nº mínimo de edifícios existentes: 50	B		Estas áreas devem permanecer com a classificação de solo rural, a sujeitar projetos de intervenção no espaço rural. A possibilidade de construção de novas edificações deverá ocorrer apenas a título excepcional, nomeadamente nos casos de áreas degradadas a sujeitar a ações de requalificação urbanística.	PIER	Ordenamento agro-florestal e infraestruturação
Densidade: 0.25 Ed./ha a 1.0 Ed./ha Área de solo: 100ha	C		Proibição de novas construções. Permanece o estatuto de solo rural (áreas rurais ou naturais e de equilíbrio ambiental). As ações de ordenamento que venham a incidir sobre estas áreas devem ser enquadradas por projetos de intervenção rural	PIER	Ordenamento Agro-florestal

Com base no Quadro de Referência apresentado, efetuou-se uma abordagem à problemática de acordo com os parâmetros aí definidos.

O propósito foi identificar as áreas inseridas na classe A, B, C.

- As áreas a classificar com o Tipo A subdividem-se nas subclasses A1, A2 e A3 sendo que:
  - Na subclasse A1 inserem-se as áreas com uma densidade mínima de 75 edifícios por 10 hectares dotados de infraestruturas:
    - Acesso viário pavimentado
    - Abastecimento público de domiciliário de água
    - Captação de águas residuais
    - Sistemas públicos de distribuição de energia elétrica
    - Iluminação pública
  - Na subclasse A2 inserem-se as áreas com a mesma densidade de edificação da classe A1, mas sem reunirem as dotações em termos de infraestruturas.
  - Na subclasse A3 a densidade mínima é de 45 edifícios e a máxima de 75 edifícios também por 10 hectares.
- A classe B corresponde a áreas onde a densidade é de 50 edifícios por 50 hectares.
- E por fim, as áreas a classificar como tipo C correspondem a áreas cujo número de edifícios por hectare é entre 0,25 e 1, numa área mínima de 100 hectares.

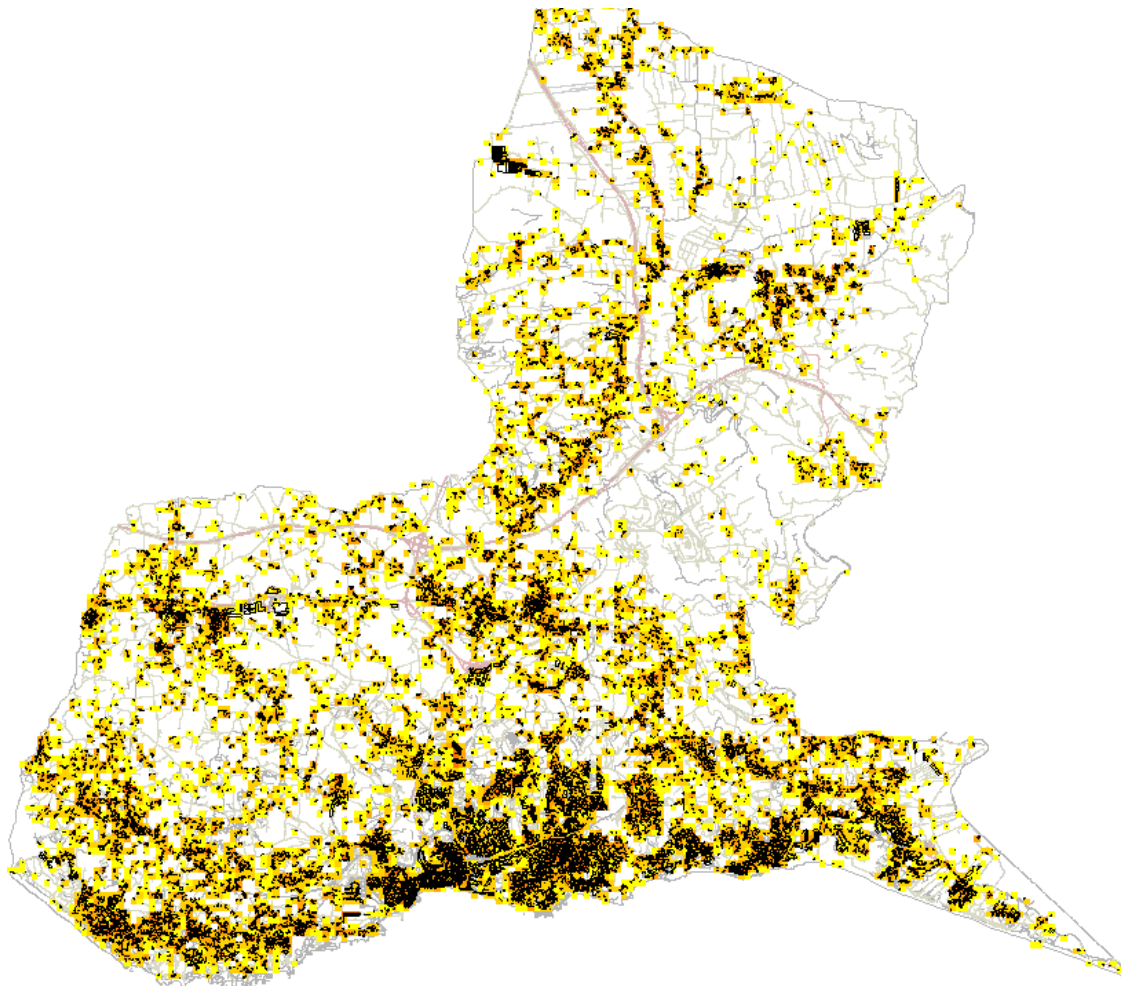
### Metodologia

Numa primeira abordagem criou-se uma base em SIG, onde se contabilizou automaticamente o número de edifícios por hectare dando origem a uma representação gráfica por densidades de edificação para todo o concelho.

Criou-se uma grelha de 1 hectare representada em várias classes de densidades por hectare (1 a 2 edif./ha ; 2 a 5 edif./ha; 5 a 10 Edif./ha; 10 a 20 Edif./ha; 20 a 30 Edif./ha). A cada classe atribuiu-se uma cor como forma de a identificar. Para este exercício utilizou-se como base para o cálculo a cartografia à escala 1/10 000 datada de Agosto 2004.

Criadas as grelhas e as várias categorias foi efectuada a contagem do número de edifícios existentes em cada quadrícula (1ha). Esta contagem automática tem como limitação o facto de cada edifício corresponder a uma implantação, sendo que em muitos casos, edifícios contíguos apenas são contabilizados como um único. Igualmente uma moradia isolada é contabilizada com o mesmo valor do que um bloco de apartamentos.

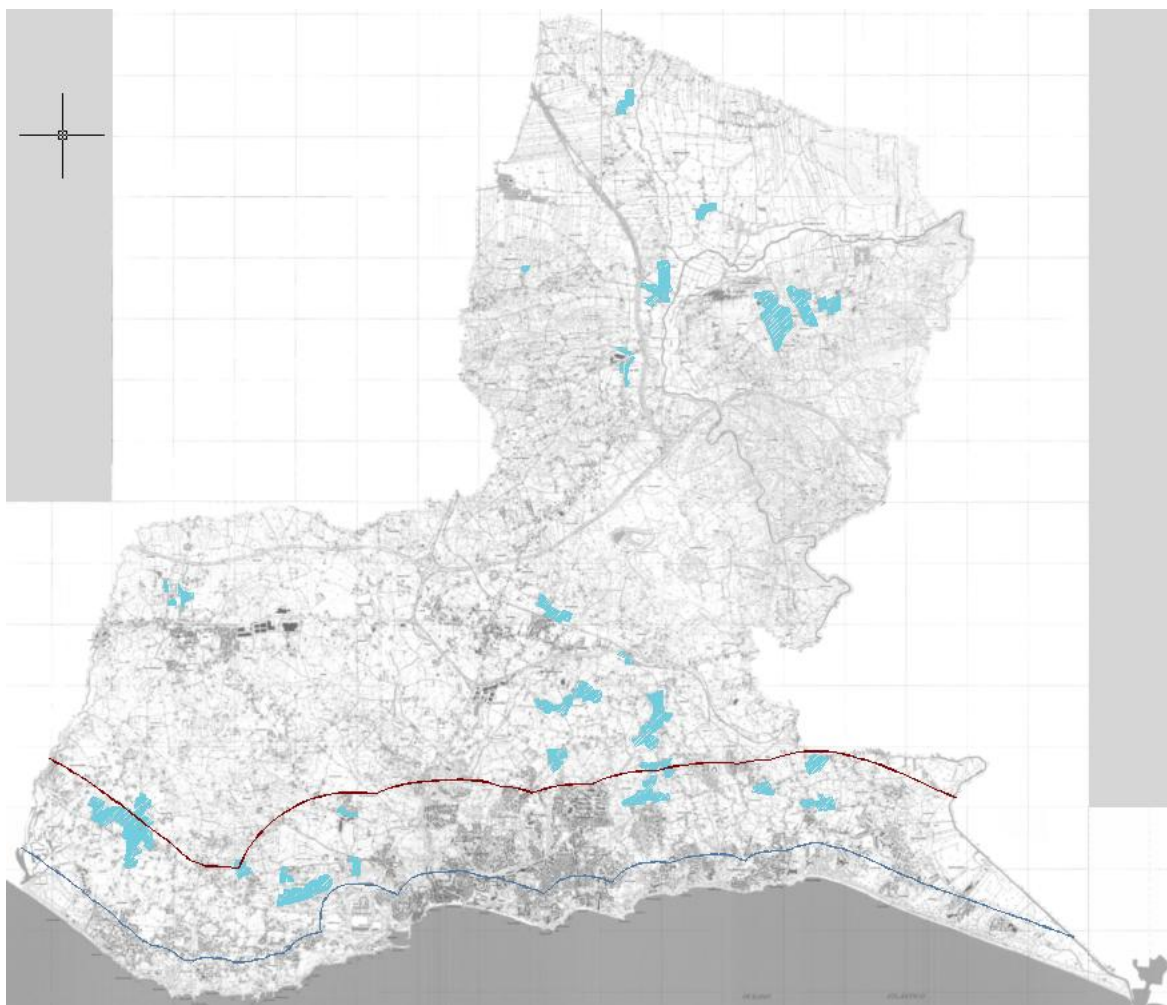
Como resultado identificaram-se as diferentes densidades por hectare em todo o território municipal identificou-se as áreas em solo rural com maior concentração de edifícios por hectare.



**Imagem 26:** Grelha de Densidade de Edificações /Hectare – Levantamento Topográfico

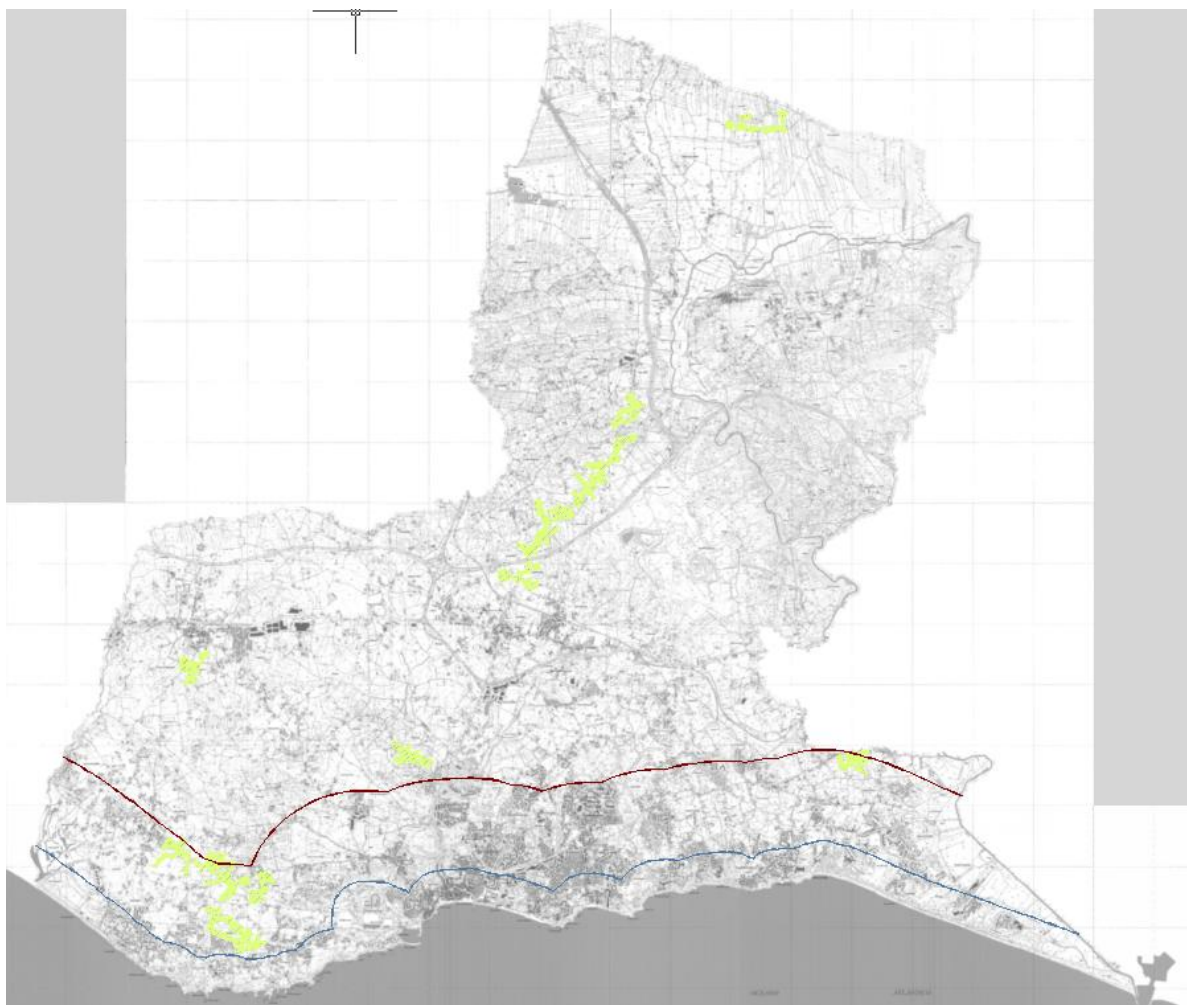
Numa segunda fase da análise utilizou-se o levantamento topográfico à escala 1/10 000 de 2004 e o ortofotomapa de 2007, representou-se as áreas classificadas em Espaço Urbano no PDM como Zona de Edificação Dispersa (ZED) e definiu-se uma quadrícula de 10 ha, 50 ha e 100ha nas áreas de maior concentração em solo rural reconhecidas na Planta de Densidades de Edificação por Hectare.

O critério definido no PDM para a identificação das Zonas de Edificação Dispersa que integram os Espaços Urbanos na carta de ordenamento foi de 15 Edif./ha, segundo o numero b) do artigo nº 27 (Espaços Urbanos) do Regulamento do PDM que preceitua que os “*Núcleos de edificação dispersa, correspondente à maior concentração de edificações destinadas predominantemente à habitação, possuindo mais de 15 edif./ha, e infraestruturação urbanísticas já implementadas ...*”



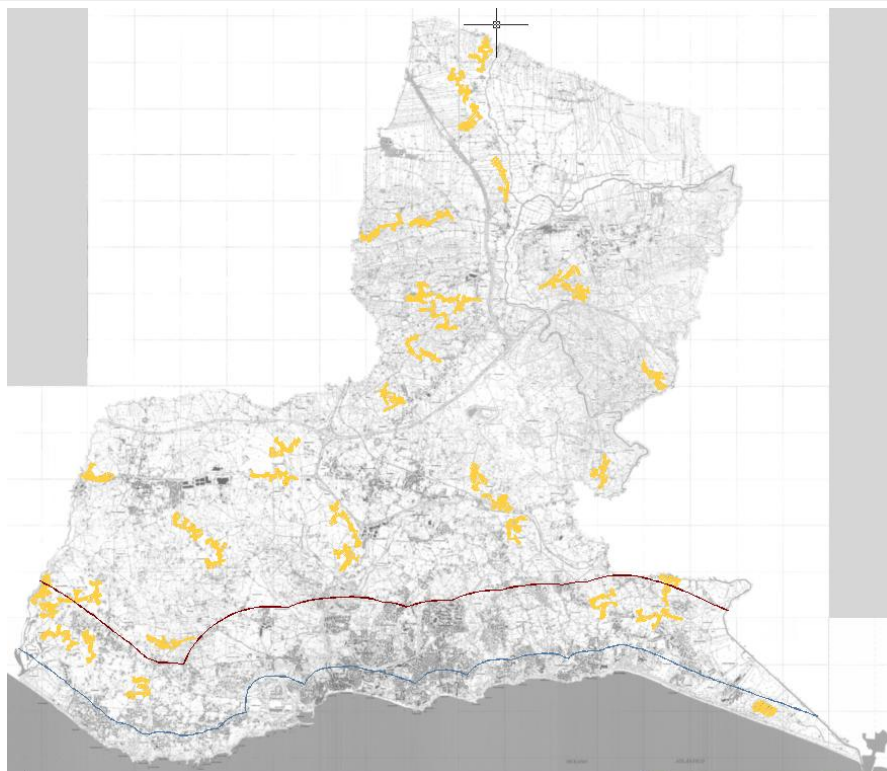
**Imagem 27:** Zonas de Edificação Dispersa do PDM

Posteriormente à representação das Zonas de Edificação Dispersa do PDM e à definição da quadrícula em solo rural, cada uma das quadrículas foi moldada e movida conforme os critérios do quadro de referência e identificou-se os espaços da classe A (Subclasse A1 e A3) e da classe B.

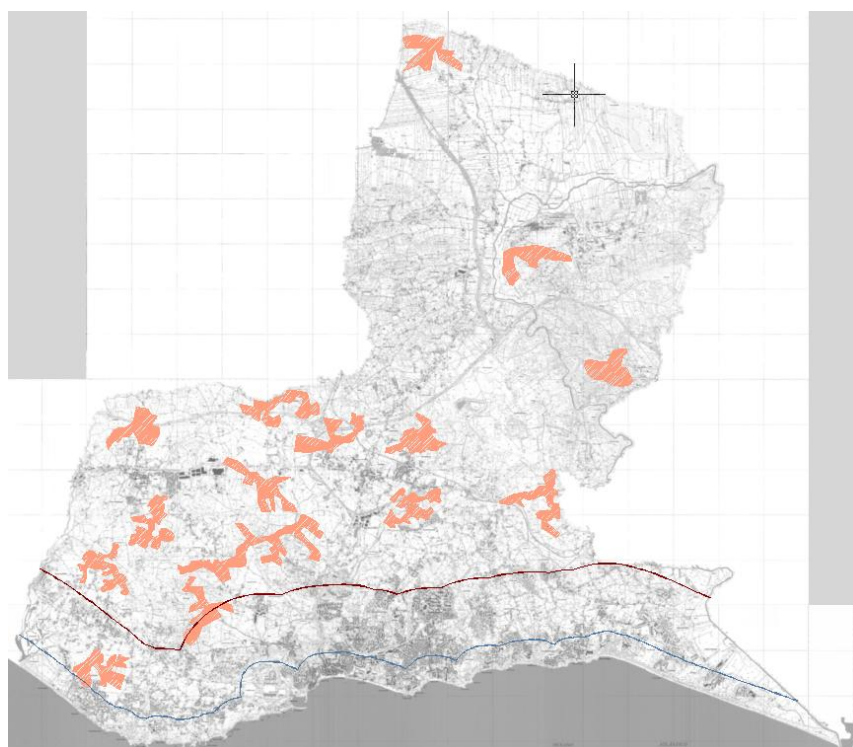


**Imagem 28:** Áreas Tipo Classe A Subclasse A1





**Imagem 29:** Áreas Tipo Classe A Subclasse A3



**Imagem 30:** Áreas Tipo Classe B

## **Objetivos da Análise da Edificação Dispersa no Território Municipal no Âmbito da Revisão do PDM:**

- Resultados empíricos

- Dado todas as áreas identificadas subclasse A1 caracterizadas com uma densidade mínima 75 edifícios por 10 hectares serem dotadas de infraestruturas não existe nenhuma área da subclasse A2.

- No território municipal não se encontrou nenhuma área da classe C.

- Modelo Conceptual
- Conclusões dos RPDM

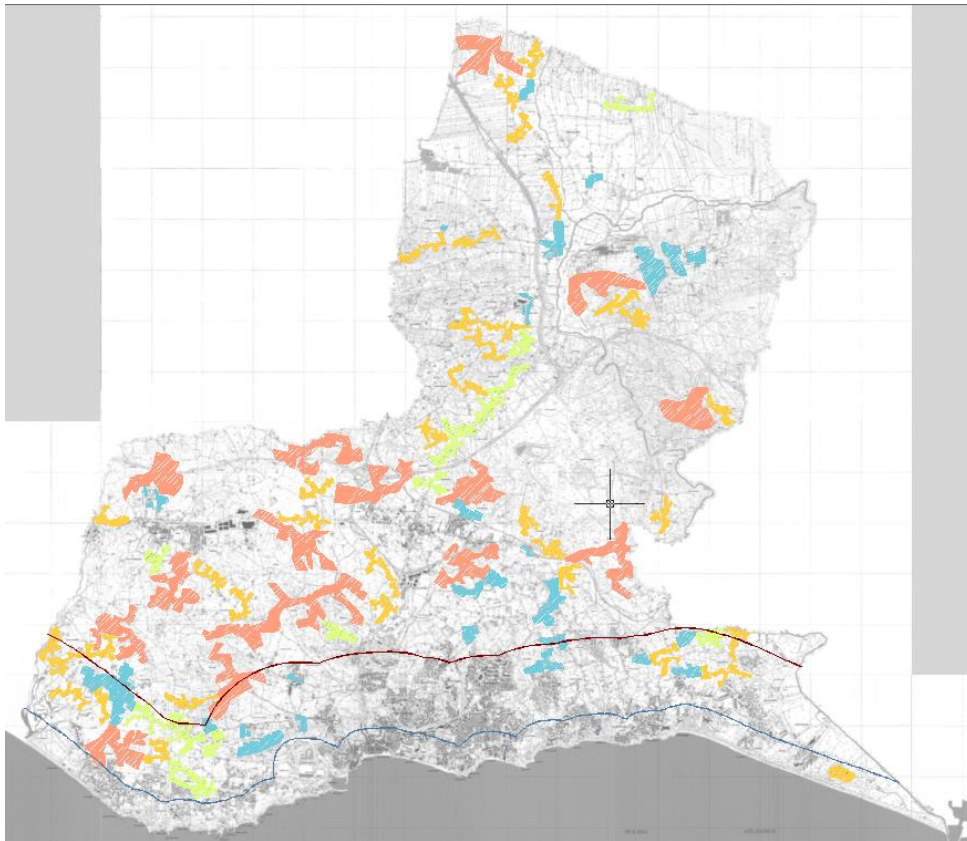
## **Resultados**

As plantas representam as Zonas de Edificação Dispersa caracterizadas no PDM atual e às áreas da subclasse A1 e A3 e Classe B tipificadas no quadro de referência do PROT.

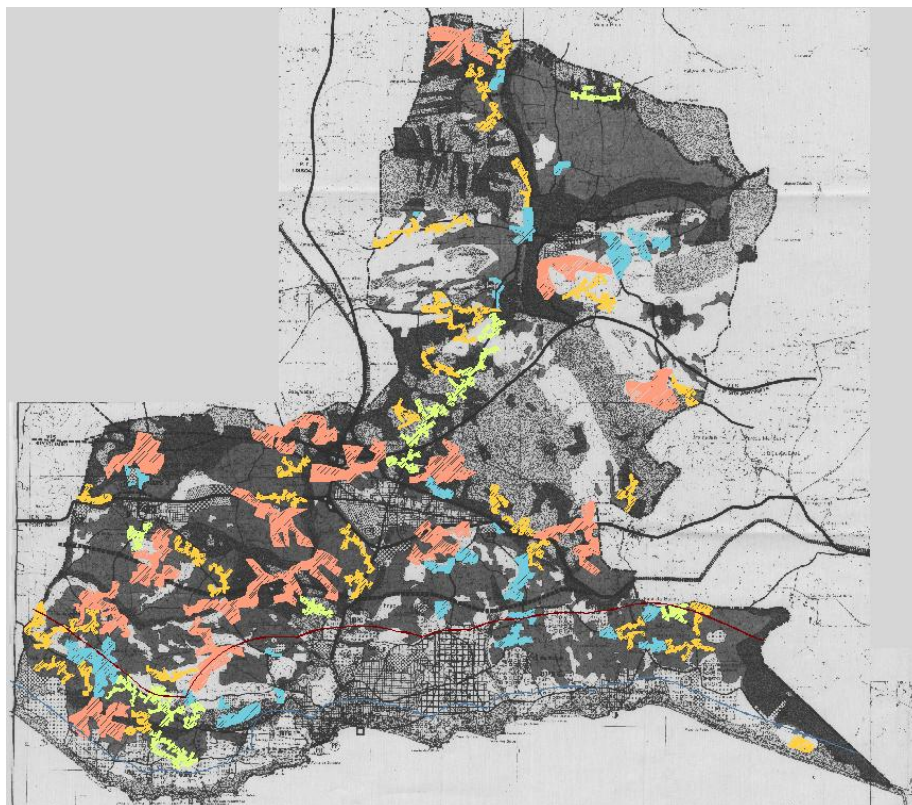
Da leitura das Plantas as áreas com as características da subclasse A1 localizam-se essencialmente ao longo da via (EN395) que vai de Ferreiras para Paderne e a sul do concelho próximo dos aglomerados urbanos e principalmente ao longo da EM 526 na zona de Sesmarias, Galé e Salgados.

As áreas da subclasse A3 distribuem-se por todo o concelho. Estas áreas deverão ser analisadas uma a uma, dado serem passivas e objeto de Plano de Intervenção em Espaço Rural segundo o “Quadro de Referência”.

Relativamente à classe Tipo B as áreas localizam-se essencialmente a sul da Via longitudinal do Algarve de uma forma aleatória e ao longo das vias.



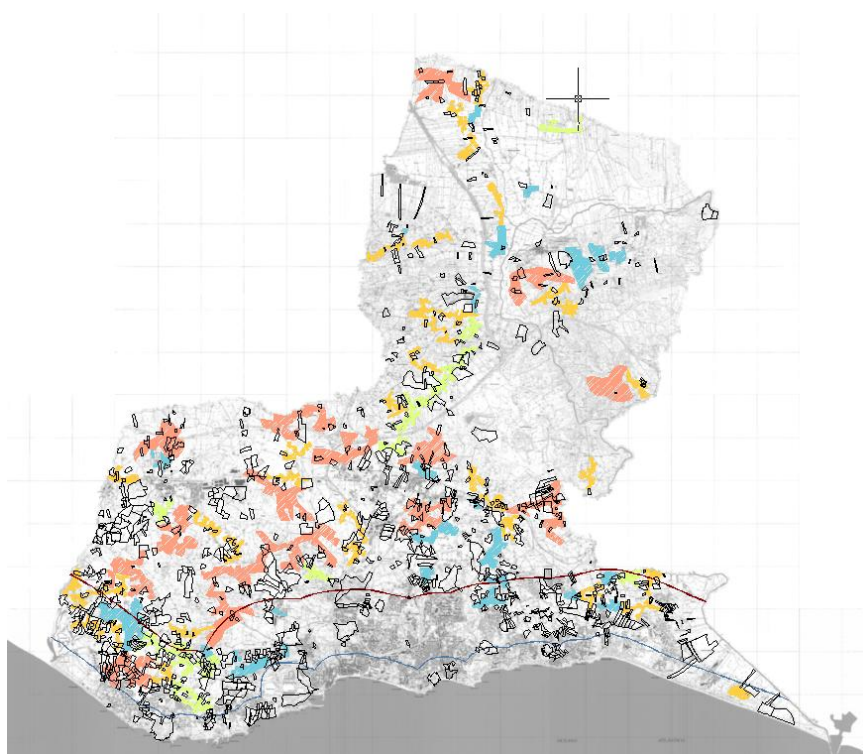
**Imagem 31:** Áreas de Edificação Dispersa



**Imagem 32:** Áreas de Edificação Dispersa - Carta do Ordenamento do PDM



**Imagem 33:** Áreas de Edificação Dispersa – Ortofotomapa



**Imagem 34:** Áreas de Edificação Dispersa / RPDM's

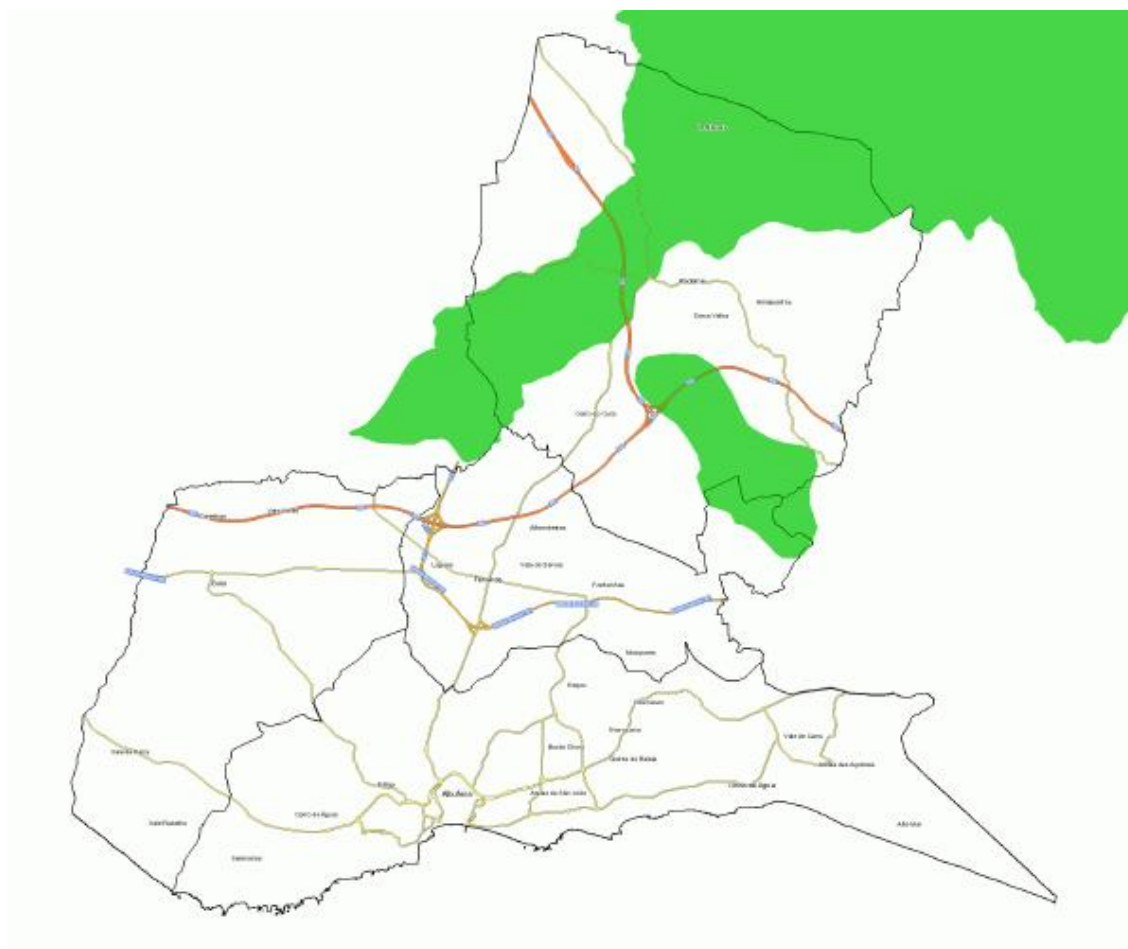
## Ambiente

No âmbito das questões ambientais apresenta-se com particular enfoque as questões referentes à Rede Natura 2000 e ao ruído ambiental e, não obstante de todas as restantes vertentes que careceriam de análise.

### Rede Natura 2000

Na área do concelho de Albufeira identificam-se, ao nível da proteção de habitats, as seguintes áreas incluídas na Rede Natura 2000:

- PTCON0038 – Ribeira de Quarteira, 1.ª Fase da Lista Nacional de Sítios, Resolução de Concelho de Ministros 142/97 de 28 de Agosto (com um total de 582ha, 540ha dos quais no concelho de Albufeira).
- PTCON0049 – Barrocal, 2.ª Fase da Lista Nacional de Sítios, Resolução de Concelho de Ministros n.º 76/2000 de 5 de Julho (com um total de 20.864ha, 1.769ha dos quais no concelho de Albufeira).



**Imagem 35:** Rede Natura 2000 na área do Concelho de Albufeira

## Ruído

A Carta de Ruído do Município de Albufeira foi elaborada pelo Grupo de Acústica e controlo de ruído do Centro de Análise e Processamento de Sinais do Instituto Superior Técnico (CAPS/IST), Universidade Técnica de Lisboa.

O Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007 de 16 de março, que aprova o novo Regulamento Geral do Ruído, bem como o Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho que transpõe para a ordem jurídica nacional a Diretiva do Parlamento Europeu (2002/49/EC de 25 de junho) relativa à avaliação e gestão do ruído ambiente, consideram os mapas de ruído como formas privilegiadas de diagnóstico para avaliação da incomodidade das populações ao ruído, de instrumentos para planeamento urbano e de instrumentos para elaboração dos planos de redução de ruído.

A carta de ruído incorpora toda a informação relativa às principais fontes de ruído presente e foi construída com base em estruturas digitais e métodos previsionais.

Esta carta foi originalmente elaborada em 2007, tendo sido objeto de revisão e atualização em 2010 a 2012 com base na atualização do modelo acústico do ruído de tráfego rodoviário.

A Carta de Ruído desdobra-se nas componentes *Lden* (dia, entardecer e noite) e *Ln* (noite) mas, atendendo às muito relevantes diferenças que a área de Albufeira apresenta ao longo do ano, são igualmente apresentadas cartas para as épocas de verão e inverno.

Apresenta-se seguidamente extratos das respetivas cartas e principais conclusões.

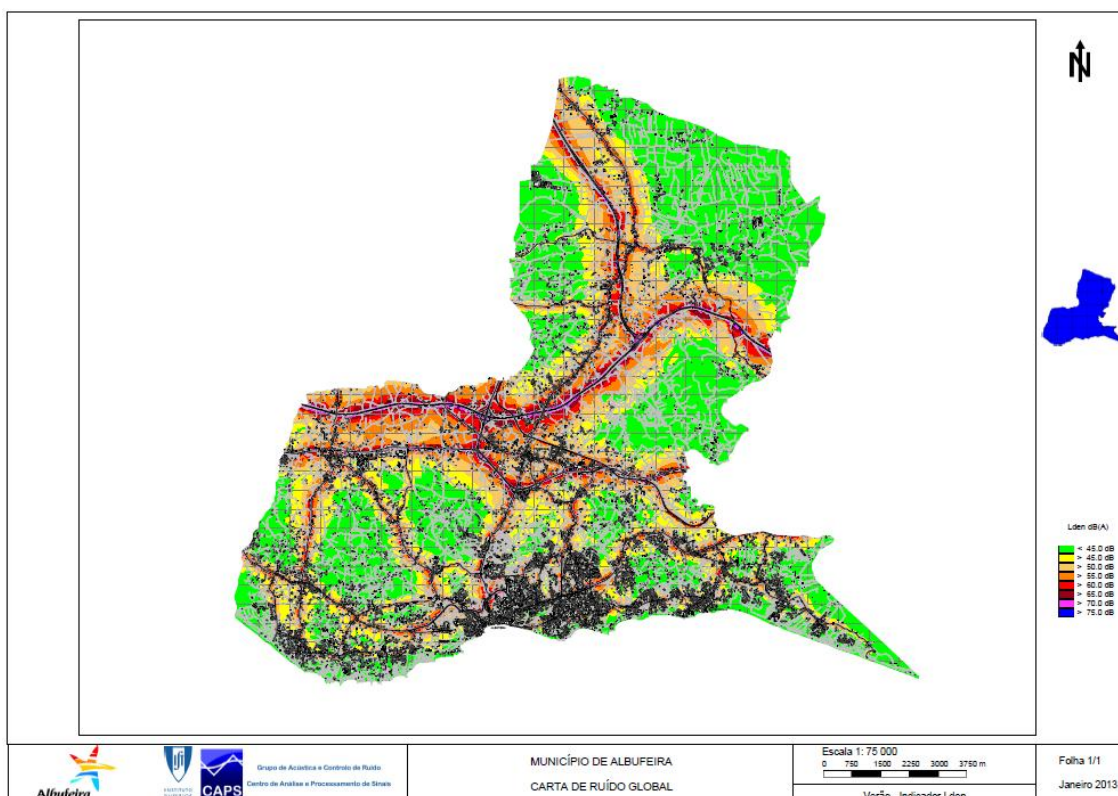
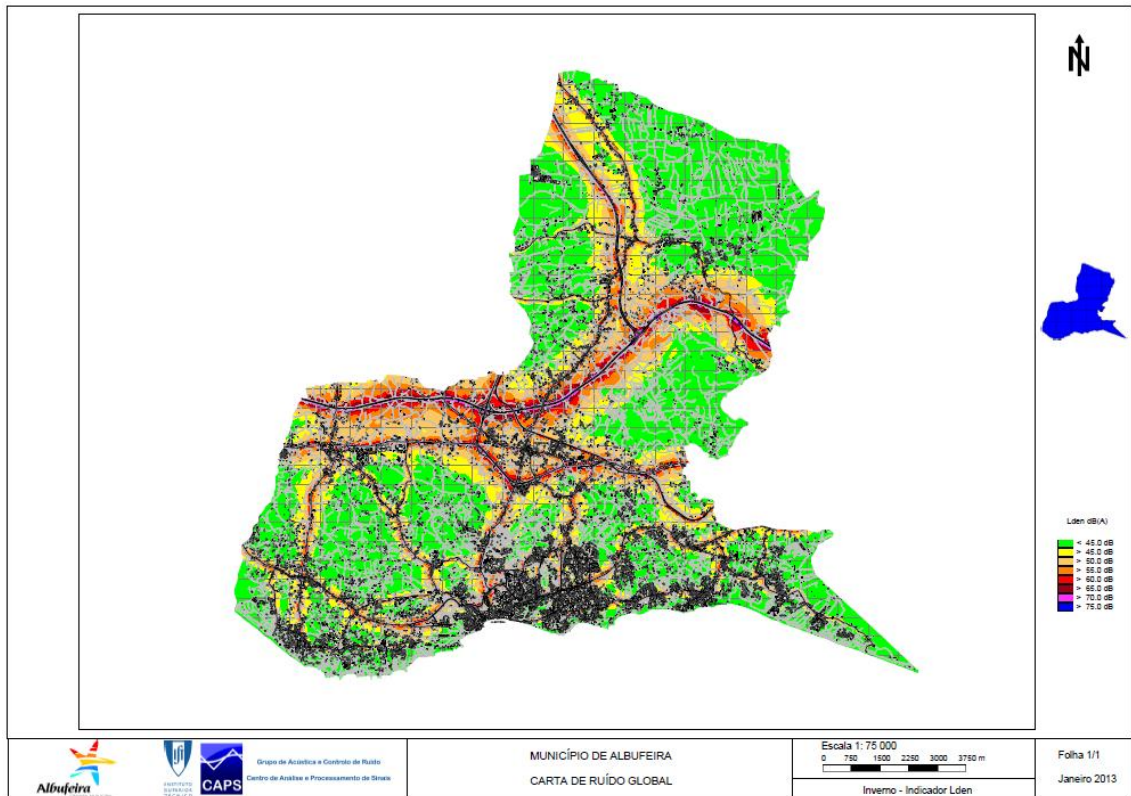
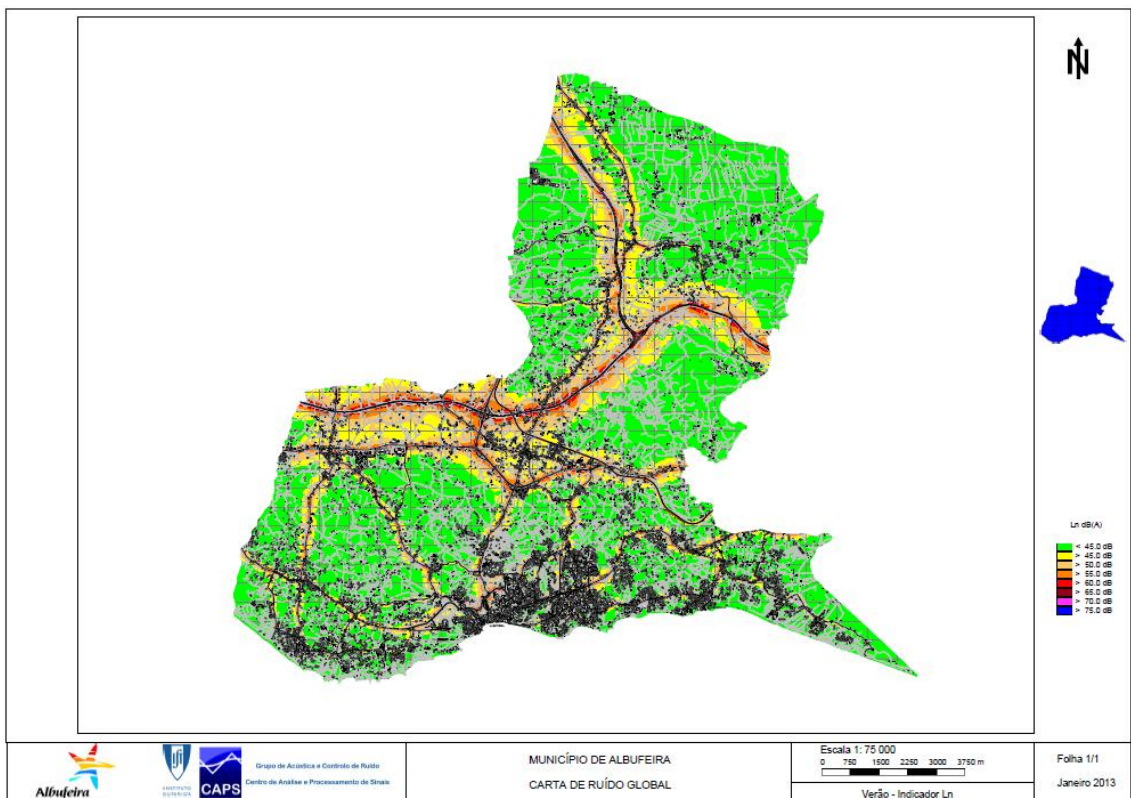


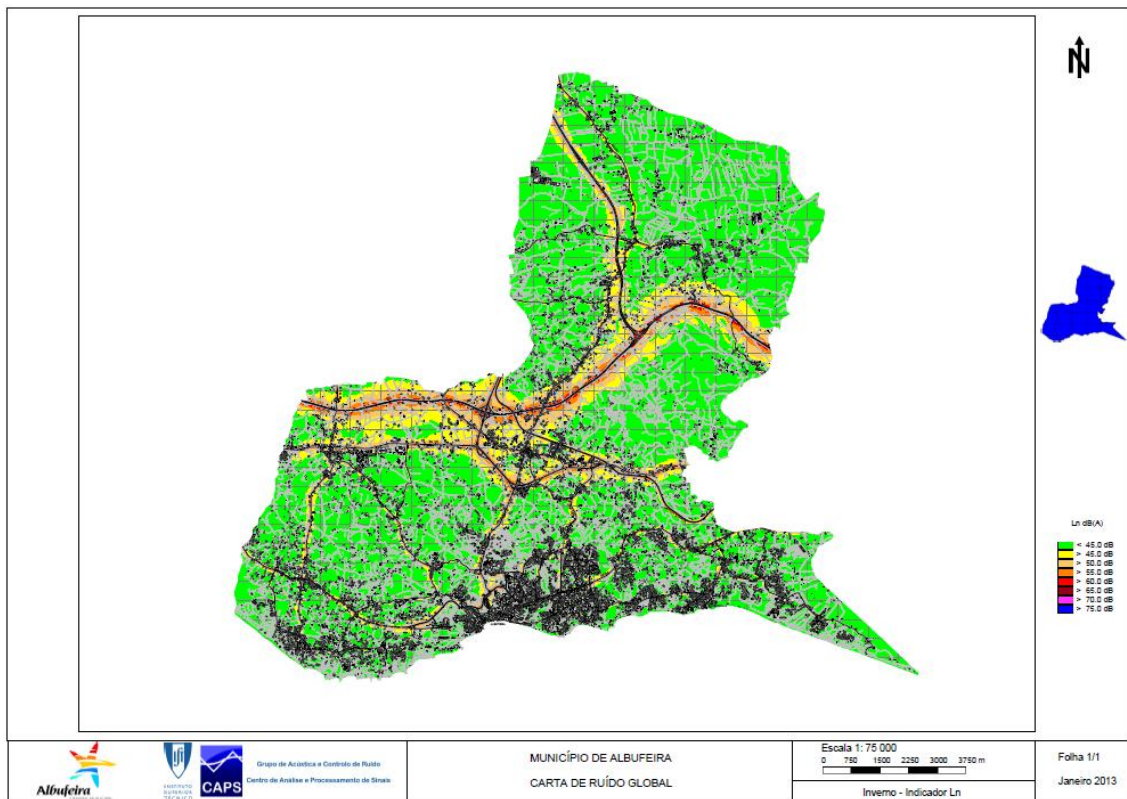
Imagem 36: Carta de Ruído *Lden* - Verão



**Imagem 37:** Carta de Ruído Lden - Inverno



**Imagem 38:** Carta de Ruído Ln - Verão



**Imagem 39:** Carta de Ruído  $L_n$  - Inverno

Da análise dos elementos da Carta de Ruído apresentados destaca-se como fonte de ruído a componente rodoviária, com especial enfoque na A22, EN125 e A2, no que concerne às áreas fora da cidade de Albufeira. Na área da cidade destaca-se o ruído decorrente da circulação rodoviária nas principais artérias, em destaque para a Avenida dos Descobrimentos e o ruído decorrente da animação noturna na área da baixa de Albufeira e na Avenida Sá Carneiro/Oura.



## Indicadores Demográficos e Socioeconómicos

No âmbito da presente análise quanto ao estado do ordenamento do território e quanto à execução do Plano Diretor Municipal de Albufeira, importa efetuar uma breve análise quanto aos indicadores demográficos e socioeconómicos para uma adequada comparação com os indicadores de carácter territorial.

<b>Albufeira (Município)</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>	<b>2014</b>
<b>População</b>	31.802	40.574	40.077
<b>Superfície em Km2</b>	140,7	140,7	140,7
<b>Freguesias</b>	5	5	4
<b>Idosos por cada 100 jovens</b>	75,9	79,9	92,1
<b>Famílias</b>	11.991	16.420	-
<b>Alojamentos familiares</b>	35.460	42.776	43.175
<b>% população de 15+ anos sem nível de escolaridade</b>	15,4	9,0	-
<b>Pensionistas da Seg. Social e CGA em % da população</b>	-	23,4	-

Tabela XVII: Principais indicadores (Fonte: Pordata)

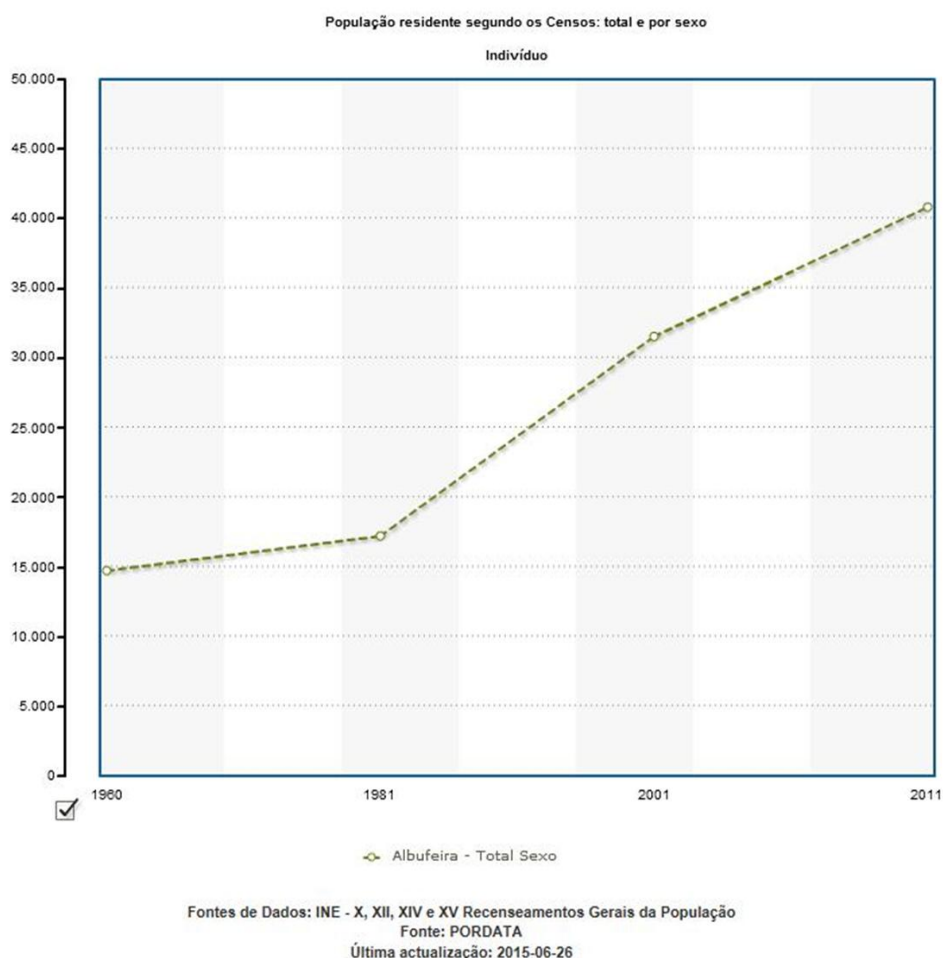
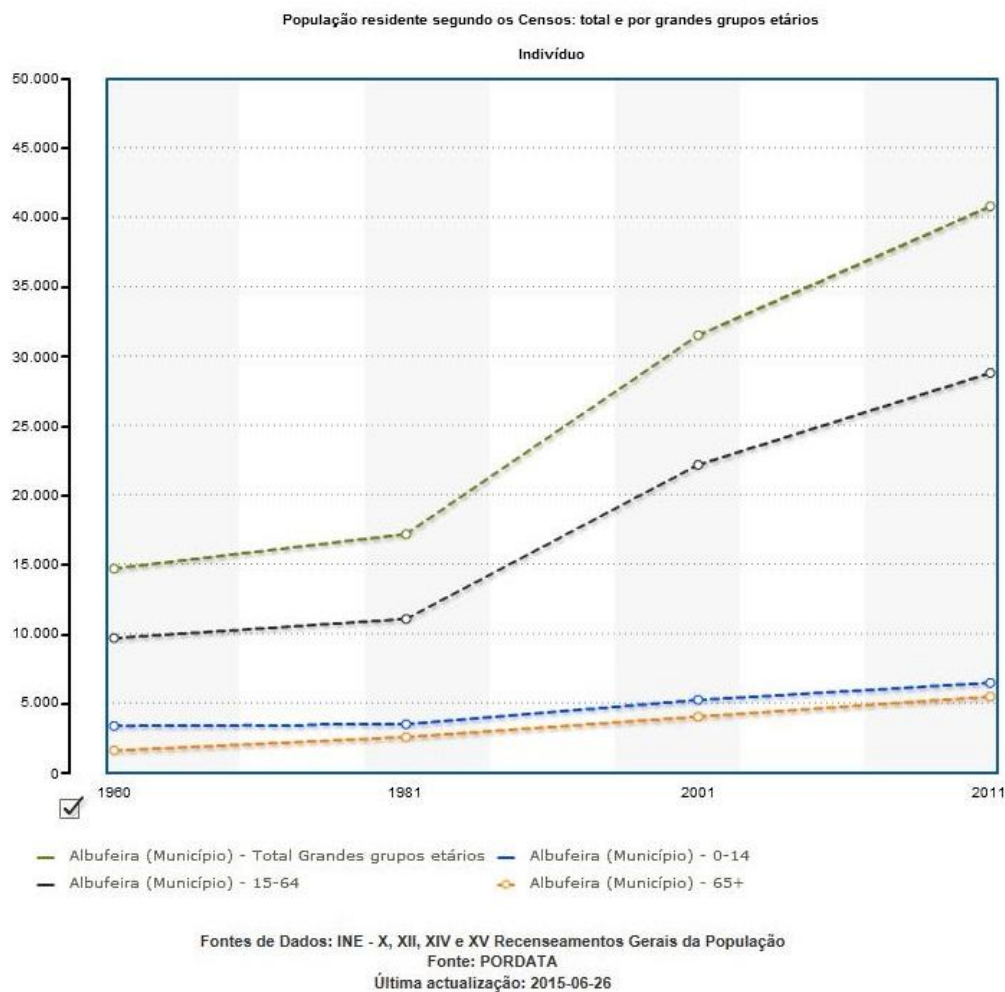


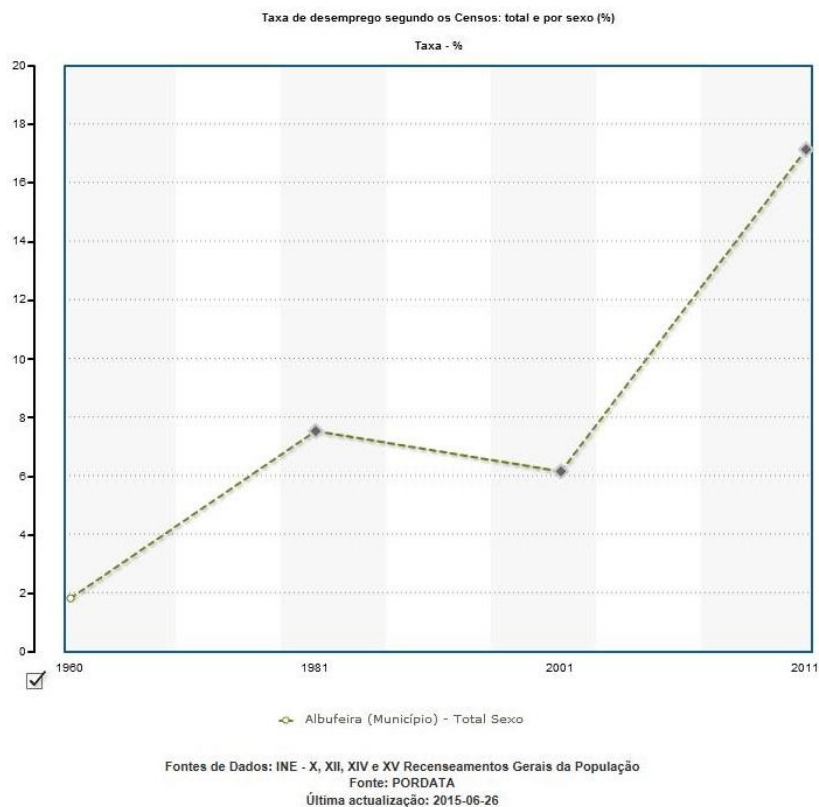
Ilustração IX: População Residente em Albufeira (Fonte: Pordata)



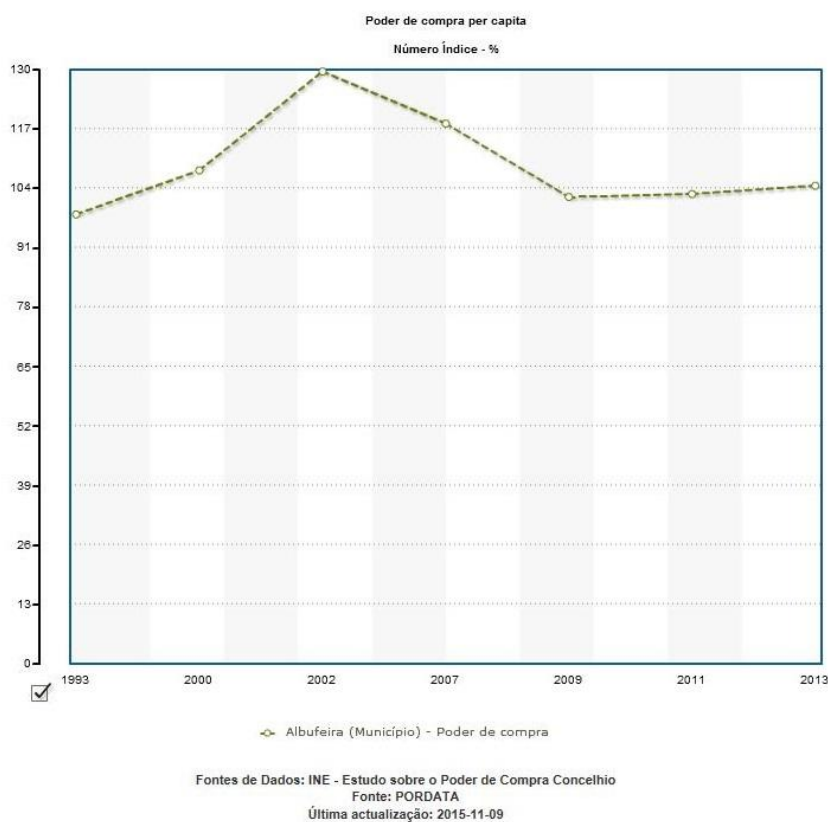
### Ilustração X: População Residente em Albufeira por Grandes Grupos Etários (Fonte: Pordata)

Dos dados e elementos apresentados destaca-se o significativo crescimento populacional verificado no concelho de Albufeira desde a década de 1960, com especial enfoque no período entre 1981 e 2001. Ainda que com menor dinâmica verifica-se um crescimento relevante entre 2001 e 2011. As estimativas para 2014 apontam no sentido de uma estabilização do crescimento verificado nas últimas décadas.

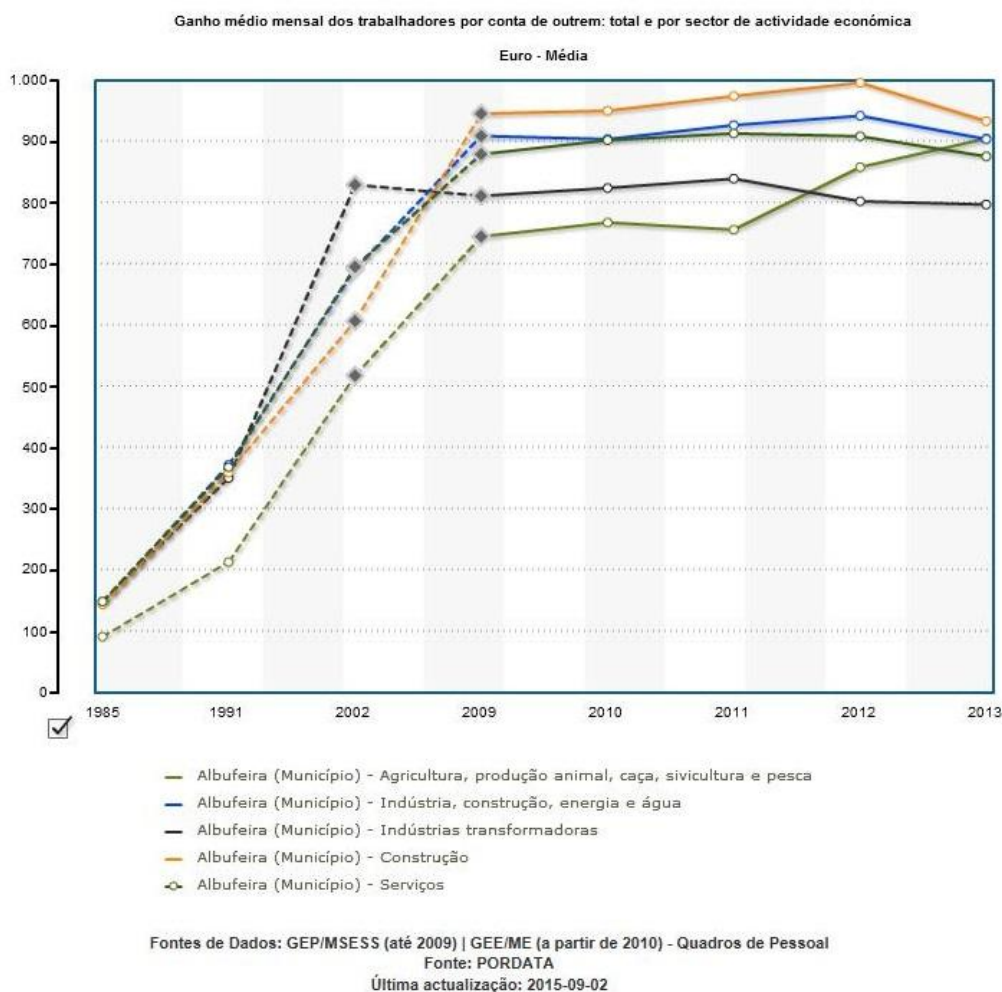
Cruzando a análise dos dados populacionais com os do desemprego apresentado seguidamente é possível identificar uma relação entre os períodos de crescimento populacional com as taxas de desemprego baixas e a redução ou estagnação desse mesmo crescimento da população com as taxas de desemprego mais elevadas.



**Ilustração XI: Taxa de Desemprego segundo os Censos (Fonte: Pordata)**



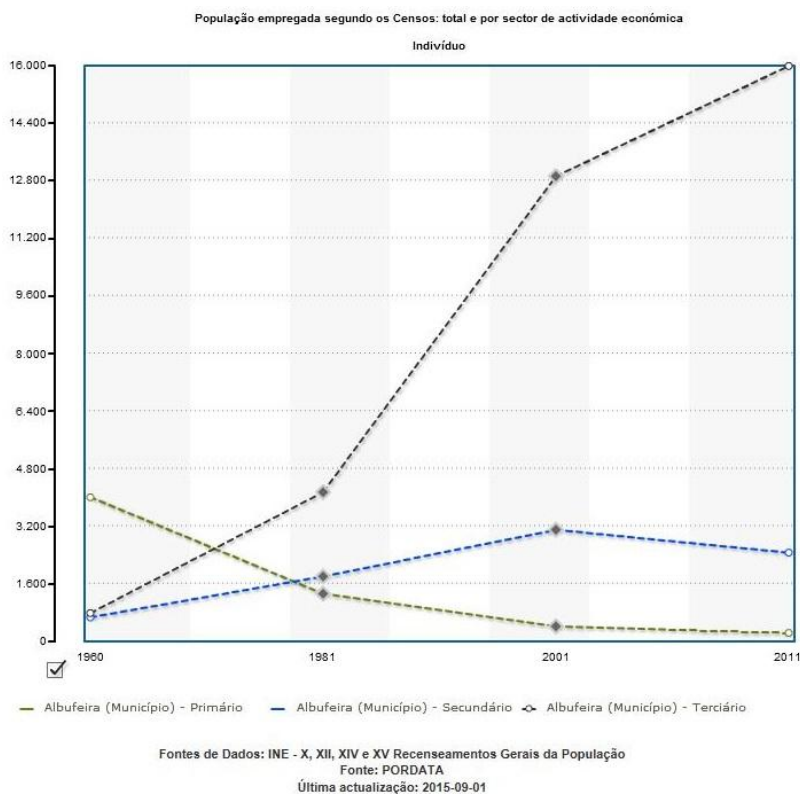
**Ilustração XII: Albufeira – Poder de Compra *Per Capita* (Fonte: Pordata)**



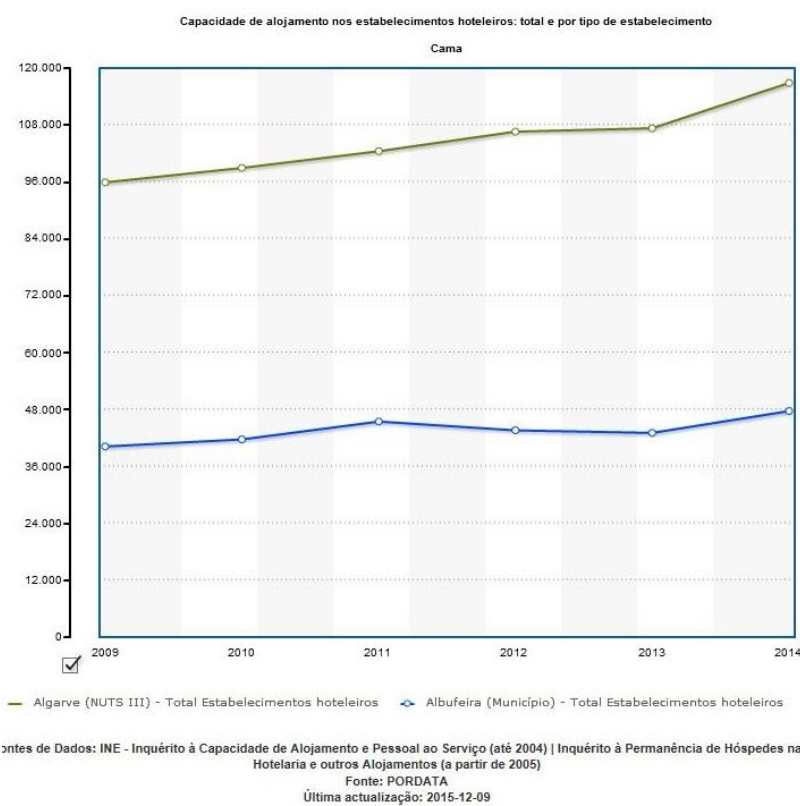
### Ilustração XII: Salários por Setor de Atividade - Albufeira (Fonte: Pordata)

Conjugando ainda na análise as componentes do poder de compra e os salários por setor de atividade verifica-se igualmente a relação entre o aumento do desemprego e a redução ou estabilização do poder de compra *per capita* e o valor médio dos salários.

Na componente dos salários destaca-se a redução nos setores da construção e o crescimento nos setores da agricultura, produção animal, caça, silvicultura e pesca.



**Ilustração XI: Albufeira – População empregada por setor de atividade (Fonte: Pordata)**



**Ilustração XI: Albufeira / Algarve – Capacidade de alojamento nos estabelecimentos hoteleiros (Fonte: Pordata)**

## **Albufeira, principais traços histórico-geográficos**

Sensivelmente no centro da costa litoral algarvia, localizada numa rocha escarpada junto à foz de uma ribeira, encontra-se Albufeira. Vestígios arqueológicos indicam que na sua génese esteve um núcleo piscatório, cuja origem não é de fácil determinação. Contudo, ao longo dos tempos, aproveitou a evidente relação com o mar, estabeleceu ligações com outros portos importantes do litoral algarvio, e firmou-se enquanto pólo organizador do espaço rural envolvente. Foi talvez esta localização e envolvência que cativou a presença e passagem de fenícios, gregos, romanos e árabes, cujos testemunhos ainda se encontram em Albufeira.

Na época romana Albufeira teve a designação de Baltum, tendo a sua ocupação representado uma mais-valia na organização do espaço, nos fluxos de ligação entre as povoações, na conexão das atividades económicas do litoral e do interior e na sua organização administrativa (Adão *et al*, 2005: 15).

A presença árabe, cujo início data de 716, atribuiu-lhe o nome de Al-Buera, que significava castelo do mar. Foi conquistada pelos cristãos no ano de 1189, recuperada pelos árabes no ano seguinte, tendo conquista definitiva apenas no ano de 1249, após a tomada de Faro por D. Afonso III, que a doou à Ordem Militar de Aviz, sendo então mestre, Martim Fernandes (Pinho Leal, 1873: 52). Tais factos relevam a importância de Albufeira enquanto praça de armas e a eficácia da sua estrutura defensiva (Adão *et al*, 2005: 17). Após a conquista, a sua importância regional e nomeadamente a do seu porto comercial decaiu bastante pois acabou-se-lhe a prosperidade que derivava das trocas realizadas com o Norte de África (Barbosa, 1860: 5; Nobre, 1989: 24).

Na idade média, a agricultura e a criação de gado tornaram-se a atividade predominante, ao lado da pesca. Os principais produtos cultivados eram: cereais, a amendoeira, a figueira, a alfarrobeira e a vinha. Algumas destas produções eram transportadas por via terrestre para outros pontos do Algarve e para Castela (Nobre, 1989: 26).

No Algarve sabe-se que os grandes centros polarizadores do espaço sempre foram as povoações do litoral. Desde o século XVII, Albufeira escoava a maior parte da sua produção agrícola através do porto de Faro, criando-se uma “relação íntima” entre as duas localidades. O comércio local e de exportação das produções agrícolas e da pesca foram, durante séculos, o sustento da sua base económica local (Adão *et al*, 2005: 17).

Albufeira sofreu bastante com o terramoto de 1755. Este derrubou todas as casas da povoação, à exceção de 27, mesmo assim muito arruinadas (Pinho Leal, 1873: 52). Foi recuperada e logrou firmar-se, do ponto de vista económico, novamente, num dos entrepostos comerciais mais dinâmicos da região.

No Século XIX Albufeira parece ter encontrado a sua função de distribuição regional, com mercado aos domingos e segundas-feiras. Simultaneamente assiste-se ao desenvolvimento da atividade piscatória, que conheceu nesse século franca expansão em todo o Algarve.

Embora as atividades primárias, na terra e no mar, dominassem a economia local, no final do século XIX há referências “ao fabrico de muito bom tijolo e telha, que exporta” (Pinho Leal, 1873: 55). Pereira de Sousa (1919: 17) referia-se à existência de “magnífica pedra de cantaria, extraída de várias pedreiras, sendo as mais notáveis as da Malhada Velha, Ferreiras, próximo da linha férrea, que tem fornecido cantaria para Albufeira, Faro, Lagos, Portimão e até para o Alentejo, mas também barro compacto nos arredores de Albufeira e magnífica cal no sítio do Escarpão”. A indústria extrativa despoletava localmente e firmava uma importante atividade económica, cuja produção, como vimos, era comercializada na região e fora dela.

Em 1909, Albufeira movimentava quase toda a sua produção económica pelo mar. A exportação de frutos secos e peixe cresceu, nas primeiras décadas do século XX, tendo atingido o seu período áureo entre 1922 e 1924. O pescado alcançou preços elevados e a indústria conserveira entrou numa fase de prosperidade, contando a vila com cinco fábricas que empregavam 700 a 800 residentes, principalmente mulheres de pescadores.

Mas o início do século XX fez despontar também o turismo em Albufeira, procurada já no dealbar de 1900 pela rainha D. Amélia e pelo príncipe D. Carlos. Os turistas eram conhecidos por banhistas e chegavam de Lisboa em barcos a vapor e de comboio, desde a chegada da linha do caminho-de-ferro a Ferreiras (Adão *et al*, 2005: 18). O comboio desviou, a favor das principais praias do Algarve (Rocha, Albufeira e Monte Gordo) uma parte da clientela alentejana que anteriormente frequentava a costa do Sol, Setúbal e Sines (Cavaco, 1970: 270). O turismo começava a afirmar-se na vila, impondo-se o slogan, “Vila Branca em Mar Azul”. Em 1918 existiam já dois hotéis para veraneantes. A época balnear iniciava-se a 15 de Agosto e prolongava-se até Outubro. Em meados do século XX passou a iniciar-se em Julho, atraindo banhistas oriundos de outras cidades do Algarve, Alentejo e Lisboa (Nobre, 1989). Nesse mesmo ano foram criadas as Terras de Turismo (DL n.º 4819 de 19 de Setembro) inicialmente para a Praia da Rocha e Monchique, alargando-se em 1923 a Albufeira, Armação de Pêra, Cacela, Lagos e Montegordo. Segundo Flores (1999: 604) criaram-se praias por decreto.

De 1930 a 1960 a abundância dá lugar à penúria. O declínio generalizado da indústria conserveira devido à forte concorrência externa e ao desaparecimento das condições privilegiadas de que beneficiava no período da Segunda Grande Guerra, leva ao encerramento e à ruína das armações e encerramento das fábricas. Por consequência, a vila perde um dos seus fatores de emprego e diminui para metade a população (Nobre, 1989: 52). Durante séculos de existência, Albufeira viveu do mar e para o mar. Até 1960 todos os surtos de expansão e progresso foram determinados pela fortuna da pesca, da indústria de conservas e do movimento do porto que caracterizava e individualizava esta povoação no contexto regional.

A partir dos anos 60 foi decididamente firmada a nova vocação regional de que Albufeira constitui o expoente máximo. “Quem chegava a Albufeira, ficava encantado com o silêncio, o ar puro, o sol quente, as praias, as tradições da população local e a boa comida” (Adão *et al*, 2005: 19). Com a abertura do aeroporto de Faro em 1962 a clientela internacional não deixou de progredir. Albufeira tornou-se numa das mais cosmopolitas aglomerações do Algarve. A juventude elegera-a. Os turistas nacionais, atraídos pelo cosmopolitismo, elegeram-na também conforme descreveu Cavaco nas obras incidentes sobre Albufeira, arroladas na bibliografia. Estas características valiam o reconhecimento de Dodi que identificou Albufeira como “a mais pitoresca e característica vila de toda a costa, gozando uma reputação merecida, que não desilude os que a procuram para as suas férias” (DGSU; MOP, 1996: 187).

Nos anos 70 Albufeira conhece um grande desenvolvimento económico e demográfico passando de uma pacata vila piscatória ao mais importante destino turístico do país, posição mantida até aos dias de hoje.

Embora em declínio, algumas produções agrícolas subsistem na estrutura económica regional. Hortaliças e frutas provenientes da várzea da ribeira do Algibre a montante de Paderne, participavam nos fluxos abastecedores dos mercados urbanos da província e da região de Lisboa.

Vieira (1960: 141) menciona as “culturas mimosas” nomeadamente tomate, uva de mesa e laranja, provenientes de Albufeira, que facilmente se encontravam nos mercados alfacinhas. Mas também “as favas e ervilhas verdes eram valorizadas nos mercados urbanos distantes, pela acentuada precocidade da oferta, em especial da oriunda da região de Albufeira” (Cavaco, 1976: 19).

Segundo a autora a distribuição espacial das residências dos comerciantes armazenistas de frutos secos, inscritos em 1971 na Delegação da Junta Nacional das Frutas de Faro, sublinhava as grandes regiões produtoras: Loulé 77; Silves 27; Faro 24, Albufeira 23; Olhão 20, Tavira 18; Alportel 15. Os comerciantes de figos eram importantes, sobretudo em Albufeira. Esta assumia uma vez mais o seu papel de centro e de bolsa de comércio e exportação de figos, o qual já vinha dos princípios do século, e a que a Segunda Grande Guerra havia dado, como a todas as indústrias alimentares, considerável impulso. As compras de figo abrangiam todo o Algarve e “as exportações faziam-se para os Estados Unidos (em pasta), Canadá (pasta e figos inteiros), Inglaterra, Bélgica, Holanda, Alemanha, Brasil, em seiras e mais modernamente em caixas de madeira, importadas de Espinho, ou de cartão de Cacia, e ainda em pacotes de celofane” (Cavaco, 1969: 253).

A mesma autora (1969: 254) menciona também a situação marginal de Albufeira face aos grandes eixos de circulação que servem o Algarve e o integram no país, nomeadamente à atual EN2, que desembocava em Faro e constituía sua principal via rodoviária de acesso a Lisboa. Neste contexto afirma que Albufeira se fechava sobre si mesma, afastando-se dos centros dinâmicos e arrastando-se para uma decadência progressivamente dramática.



Contudo, o turismo moderno veio constituir uma alavanca poderosa para o despertar económico da aglomeração (Cavaco, 1969: 258), a que as instâncias de decisão superiores não responderam de forma eficaz, atempada e coerente face às dinâmicas geradas.

No geral as iniciativas comerciais na vila não partiam de gente da região, deixando o destino de Albufeira nas mãos de estranhos que vinham em busca de lucros e que partiriam tão logo eles faltassem.

Cavaco (1969: 264) refere o aumento do custo de vida comparando o custo de alguns serviços em Lisboa e Albufeira, sendo mais acessíveis na primeira!

Houve desde sempre uma lógica errada na produção e consumo local. Enquanto o Algarve exportava os seus primores, sobretudo para Lisboa e Porto, os restaurantes e hotéis consumiam produtos conservados em lata ou congelados, quando não organizavam a compra dos mesmos no mercado abastecedor de... Lisboa! (Cavaco, 1969: 265).

Em 1969 (266) Cavaco referia a dificuldade de reconhecer em Albufeira a individualidade de povoação marítima. Albufeira vivia do turismo e para o turismo. “A sua personalidade não se encontra mais na praia dos pescadores, mas na praia dos banhos, no passeio marginal e no centro cosmopolita mundano, cheio de vida e de movimento”, refere.

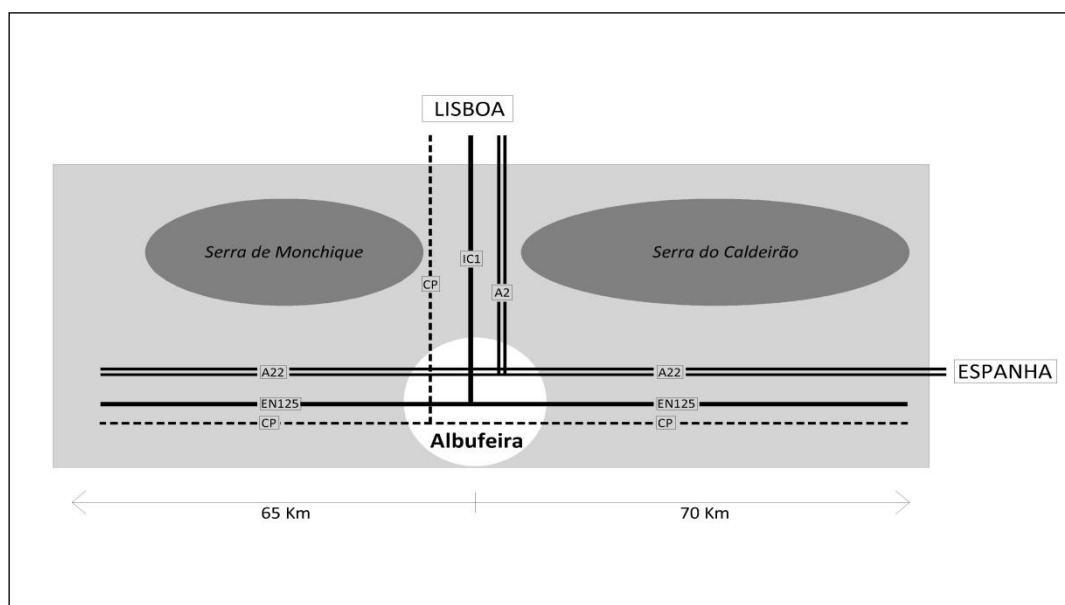
A estrutura urbana de Albufeira foi-se formando por saltos, ao longo de toda a frente litoral do concelho, de forma desestruturada. Primeiro, em torno do núcleo urbano da vila; depois para nascente, em zonas de mata, onde se implantaram diversos hotéis e aldeamentos turísticos; mais recentemente, para poente, com o predomínio de ocupações residenciais extensivas (Soares, 2003: 16).

Albufeira é, na rede urbana regional e nacional, uma “cidade turística”, pelo papel predominante que desempenha como centro de prestação de serviços turísticos e como centro organizador de um território turístico específico que com ela se identifica (Soares, 2003: 17).

Albufeira não tem perdido capacidade de atração, traduzida em número de turistas, tem contudo perdido os turistas de maior poder de compra. A desqualificação do espaço urbano e do alojamento turístico tem-se traduzido em turismo menos rico (Soares, 2003: 17). Neste quadro o Programa Polis que tinha o objetivo central de reforçar e valorizar Albufeira como principal centro de animação urbano-turística do Algarve (MAOT; CMA, 2000), impulsionou de forma decisiva a imagem da cidade e por conseguinte do destino turístico. A renovação da imagem urbana associada aos bons desempenhos na limpeza, a conquista de espaços para fruição coletiva, o acréscimo de áreas pedonais, de áreas de circulação automóvel condicionada, a mobilidade facilitada pelos meios mecânicos e a oferta de múltiplos eventos de natureza cultural e desportiva, materializaram essa renovação. Ficaram por potenciar oportunidades do foro ambiental e da economia local, presa a padrões de oferta desajustados das novas realidades e procuras (Marreiros, 2010). No entanto, as dinâmicas turísticas e o

elevado reconhecimento em termos nacionais e internacionais (que em muitos mercados supera a marca Algarve) vale-lhe o título de capital nacional do turismo.

A reter deste breve histórico fica o carácter comercial e distributivo que sempre marcou o posicionamento regional de Albufeira. Apesar da eventual excentricidade face ao principal pólo da região, Faro, às principais vias de comunicação até 1973 (ano de conclusão da Nacional que viria a ser o atual IC1), Albufeira sempre estabeleceu com a capital regional ligações de grande proximidade, de natureza económica e estratégica. Destaca-se a sua importante função enquanto entreposto comercial de frutos secos, em particular de figo, mas também a sua vertente exportadora, que desde o período árabe levou os seus recursos, agrícolas e piscícolas ao Norte de África, mais tarde a toda a região, ao Alentejo, a Lisboa e a Castela. Juntam-se a estes recursos também os extrativos. A atividade turística apenas veio reforçar este papel empreendedor e de abertura para com outras regiões e povos, traduzindo-se na internacionalização da sua imagem, na potenciação da atração de inúmeros turistas e visitantes, que maximiza a sua integração na Europa.



### Ilustração XII - Albufeira: centralidade e acessibilidades

A conectividade em Albufeira é uma constante histórica, que advém da sua centralidade, fator imutável e irremovível para quem pensa, planeia e decide sobre o território. Tal facto realça uma clara tensão regional que pode traduzir-se na oposição capitalidade vs centralidade, que a partir de 1973, ano em que se completou o atual IC1, transformou a, até então, excêntrica Albufeira no pólo mais central e acessível da região, em detrimento de Faro. Ora a constatação desta divergência carece de uma certa sensibilidade nas opções que sobre os espaços urbanos são tomadas. A imutabilidade do fator centralidade, aliado às condições naturais propiciadoras e reforçadoras da mesma, apenas podem ser contrariadas pelos esforços de abafamento regional e de majoração de ações políticas e financiamentos direcionados para

outros locais. Apesar disso, mesmo sem um quadro de planeamento facilitador, Albufeira empreendeu uma caminhada vencedora no contexto regional, verificada ao longo dos anos, numa escalada bem sucedida ao nível do desenvolvimento local, crescentemente sustentado e em crescente afirmação regional, pautado por dinamismos assinaláveis em termos demográficos, económicos e na geração de emprego.

A tabela seguinte traça um retrato estatístico do concelho, onde são destacados precisamente os fatores da dinâmica local e o seu peso no contexto regional. Constatamos que em muitos dos indicadores apresentados, Albufeira detém uma importância relativa bastante significativa. É possível observar igualmente a posição ocupada por este concelho na hierarquização dos valores afetos à totalidade dos concelhos. Realça-se nesta análise o domínio inequívoco nos indicadores turísticos e o bom desempenho nos demográficos, económicos e empresariais, apesar da baixa proporção do território regional ocupado, valor inferior a 3 %.

Indicador (unidade)	Ano	Algarve	Albufeira	%	Ranking
Área (Km <sup>2</sup> )	2010	4996	140,6	2,8	13
População Residente (N.º)	2008	430084	38966	9,1	5
Densidade Populacional (Hab/Km <sup>2</sup> )	2008	86,1	277,2	NA	5
Varição da População 2001-2008 (%)	2008	8,8	23,5	NA	2
Taxa de Crescimento Efectivo (%)	2009	0,91	2,14	NA	2
Taxa de Crescimento Migratório (N.º)	2009	0,89	1,58	NA	3
Taxa de Crescimento Natural (N.º)	2009	0,02	0,56	NA	1
Taxa de Natalidade (‰)	2009	11,1	13,4	NA	1
Taxa de Mortalidade (‰)	2009	10,8	7,8	NA	1
Índice de Envelhecimento (N.º)	2008	123,5	80,4	NA	16
Índice de Dependência Total (N.º)	2008	52,4	47,5	NA	16
População Empregada no Sector I (N.º)	2008	2365	106	4,4	8
População Empregada no Sector II (N.º)	2008	23874	2021	8,4	4
População Empregada no Sector III (N.º)	2008	83489	13436	16	3
Empresas (N.º)	2007	58251	5930	10,2	4
Densidade Empresarial (N.º/km <sup>2</sup> )	2007	11,7	42,2	NA	2
Volume de Negócios nas Empresas (M €)	2007	9405524	1059739	11,3	4
Pessoal ao Serviço nas Empresas (N.º)	2007	156803	19128	12,2	4
Estabelecimentos Hoteleiros (N.º)	2008	417	137	32,8	1
Capacidade de Alojamento (N.º)	2008	98724	40575	41,1	1
Dormidas (N.º)	2008	14265164	6274393	43,9	1
Hóspedes (N.º)	2008	2927819	1148360	39,2	1

**Tabela XVIII - Retrato estatístico de Albufeira no contexto regional (Fonte: INE)**

Este conjunto de características e especificidades locais deverá ser colocado ao serviço da região, em prol da sua competitividade e consequente afirmação no contexto nacional e europeu.

## **Base Económica Prospetiva**

*“(...) A competitividade de um território é equacionar a forma de melhor valorizar as oportunidades que se lhe deparam, sejam estas decorrentes dos atributos endógenos, sejam decorrentes do enquadramento exógeno, ou ainda da interação entre as duas”.*

Raul Lopes, 2001

Partindo do pressuposto que a visão policêntrica apregoada pelo PROT Algarve serve a região e cumpre os seus desígnios de competitividade e desenvolvimento, desperdiçar as potencialidades evidenciadas por Albufeira será certamente um erro. Os últimos anos têm sido marcados pela perda sucessiva de oportunidades. Ao não terem sido aproveitadas ou as fortalecem, (evidenciando a sua premente sub utilização) ou as relegam definitivamente para o lote das oportunidades perdidas.

As potencialidades de Albufeira traduzem-se genericamente em quatro frentes que se cruzam e interagem entre elas. A primeira abarca conjuntamente os potenciais da centralidade e acessibilidade, a segunda os potenciais económico/empresarial e de emprego, a terceira o potencial turístico e por fim o potencial demográfico.

Para cada uma delas há um conjunto de medidas e projetos que ajudarão a concretizá-las e firmá-las no contexto regional em prol da concretização dos objetivos preconizados pelo PROT Algarve, e pelos desígnios da revisão do PDM.

No contexto regional a centralidade de Albufeira é inequívoca, não só pela localização privilegiada que atualmente detém, como pelas boas acessibilidades a qualquer um dos subsistemas urbanos de Faro e de Portimão. As funções de articulação entre estes e de ligação a Lisboa tornam-na estruturante ao nível da região e posicionam-na enquanto rótula estratégica de distribuição do tráfego regional.

Deste modo considera-se fundamental reforçar o papel de Albufeira enquanto centro chave essencial no traçado do modelo urbano regional, caracterizado por uma especialização territorial assente no turismo, mas também com potencialidades derivadas da sua localização, passíveis de constituir uma plataforma estratégica de articulação da e na região, pela capacidade de afirmação que possui, com uma base económica sólida e com um dinamismo endógeno que é suscetível de gerar externalidades positivas para os centros urbanos envolventes, inclusive Faro e Portimão. As complementaridades horizontais são cada vez mais uma via de consolidação do desenvolvimento regional, devendo Albufeira assumir o seu papel com determinação e empenho.

Neste contexto Albufeira pretende assumir-se cada vez mais como centro de mobilidades e de acessibilidades, tornando-se fundamental recentrar o transporte ferroviário na sua estratégia de desenvolvimento e de sustentabilidade. Conseguir mobilizar esforços no sentido de concretizar nas Ferreiras um interface rodoferroviário de dimensão regional, responsável pelo escoamento e distribuição de passageiros da e na região, é um objetivo estratégico que se traduz na proposição do Intermodal regional das Ferreiras. Este, vocacionado para o tráfego de passageiros, mas também de mercadorias, consolidaria a importância do modo ferroviário para o ordenamento do território regional, cujo abandono, desde logo no antepiano de Dodi em 1966, foi um erro crasso que comprometeu o desenvolvimento e a conectividade intrarregional, conforme sinalizou Gaspar num encontro realizado em Faro sobre ordenamento do território (13 de Julho, 2010).

Em termos económicos pretende-se enquadrar, no território, o conjunto das atividades consideradas mais aptas e estratégicas e desincentivar as menos interessantes num quadro de desenvolvimento local sustentado. Na figura seguinte esquematiza-se os sectores que naturalmente devem configurar a estrutura económica concelhia. É inevitável, e seria absurdo, não contar com as atividades turísticas que a devem basear. Contudo é possível enveredar por uma escalada de qualificação das unidades, dos produtos, dos serviços e cumulativamente do destino, que possa contribuir para mudar a sua imagem massificada, eventualmente desgastada junto de alguns mercados. Associado a estas atividades, alia-se um quadro de serviços de retaguarda, que Albufeira deverá estruturar de forma equilibrada, sendo essencial prever o respetivo alcance territorial, sobretudo da faixa compreendida entre a Guia e Ferreiras, que atualmente o sustenta.



**Ilustração XIII** - Diagrama prospectivo da base produtiva de Albufeira

Esta área que o atual PDM já classifica, ou como zona de comércio, indústria e serviços ou de expansão para esse fim, deverá ser preparada para cumprir eficazmente funções de armazenagem e distribuição, de inúmeros bens e recursos, nomeadamente os alimentares, de

desgaste ou energéticos. Deve igualmente posicionar-se para acolher novas formas de procura e unidades que usem maiores fatores de inovação. A consolidação desta plataforma logística revela-se vital na prestação de serviços a toda a região, dada a localização já evidenciada, mas sobretudo por estar junto da faixa turística litoral.

Com a implementação do Plano de Pormenor do Escarpão que compreende o mais importante núcleo de pedreiras de calcário da região, acredita-se que existem excelentes condições para o desenvolvimento das atividades extrativas, seja no cimentar de uma posição destacada que possui já nesta matéria em termos regionais, seja no desenvolvimento de um conjunto de atividades industriais baseada na fileira da pedra. Entre estas, mostra-se de primordial importância a centralização, neste núcleo, de centrais de reciclagem de resíduos de construção e demolição, que se pretende galvanizar, maximizando economicamente um caminho de reabilitação urbana que tenderá a ser seguido na região (dada a idade do edificado e o crescente desajuste estético e funcional deste) devido aos atuais padrões de procura turística. Este fator associado à centralidade regional e à oportunidade prospetiva de estabelecer-se uma ligação ferroviária deste núcleo com a linha do Sul, elevará o potencial económico destas atividades, cobrindo rápida e eficazmente toda a região algarvia, assim como boa parte do Baixo Alentejo. Em consonância com as atividades mencionadas, poderá ganhar expressão a produção energética, previsivelmente no âmbito da energia solar e, noutras localizações, da energia eólica.

As atividades primárias, num regresso às origens, deverão constituir-se como a cabeça do corpo produtivo local. Destas relevam-se a hortifruticultura e a pesca, ambas com elevados potenciais de afirmação e crescimento regional. Dever-se-ão estreitar os laços que as unem com as atividades turísticas, devendo direcionar-se a produção, numa primeira instância, especificamente para esse mercado e para os seus principais consumidores, unidades hoteleiras e restauração. Talvez as favas e ervilhas, que outrora deliciavam lisboetas, possam hoje alimentar todo um mercado turístico que desagua em Albufeira. Para aproximar estes sectores, aparentemente tão próximos (os turistas tem de comer!), mas na realidade tão distantes, há que enveredar por caminhos de sedução que abracem processos de certificação de produtos, trabalho cooperativo, agilização dos processos de comercialização e distribuição dos mesmos. Na verdade, Albufeira poderia voltar a dar cartas neste sector, onde durante séculos usou as suas vantagens locativas. O obstáculo situa-se uma vez mais na palavra-chave, cooperação, que o quadro cultural regional não consegue promover e, até, parece desincentivar. Ainda nas atividades primárias, há que criar condições para o desenvolvimento do subsector da floricultura, já amplamente presente na economia local, nomeadamente na freguesia rural de Paderne em pleno Barrocal algarvio, cuja produção é maioritariamente exportada para os países do centro e Norte da Europa.

De igual forma e com vista a cimentar o posicionamento dianteiro deste concelho, devem ser estimuladas com algum empenho, atividades relacionadas com as indústrias criativas e

artísticas, procurando agilizar as dinâmicas do associativismo local que se expressa em Albufeira com significativa relevância.

Crê-se que em todos os sectores mencionados existem condições para reforçar Albufeira como centro polarizador de emprego, contribuindo igualmente para a diversificação da base produtiva local, para a diminuição da dependência das atividades turísticas, que continuarão a dominar, e para estímulo de potencialidades adormecidas em termos económicos (cujos filões estão lá mas não devidamente explorados).

Na frente turística o potencial é por demais conhecido. A beleza natural cativou desde sempre os turistas. Nas praias de Albufeira estes encontravam simbioses de formas (praias alongadas com areal a perder de vista, como na Falésia, Rocha Baixinha e Salgados ou praias encaixadas nas falésias como São Rafael, Coelha ou Castelo) e uma paleta de cores, forte, mas harmoniosa (azul do mar, dourado do areal, *brique* das falésias e o verde da vegetação envolvente) que deliciavam e continuam a deliciar quem as visita. Este é indubitavelmente um elemento distinto deste concelho que, urge cuidar e enaltecer.

Há que inovar nos produtos e nos serviços. Ter mais, só, não chega, há que ter diferente. É na procura da diversificação e complementaridade dos produtos turísticos locais e regionais que deverá assentar a distinção de Albufeira. Contudo, no quadro regional, o facto de possuir a maior capacidade hoteleira não pode de todo ser desprezada, constituindo uma vantagem comparativa enorme no âmbito de uma região, quase, mono-especializada no sector turístico. Dever-se-á imprimir uma dimensão cultural, em sentido lato, cujos equipamentos agora propostos virão consolidar de forma evidente, nomeadamente o Museu do Barrocal em Paderne, o Museu do Turismo e o Auditório Algarve em Albufeira. Todos eles deterão escala e impacte regional, podendo agregar fatores de inovação importantes na solidificação do destino e na vivência da população residente. Outra frente que se encontra em desenvolvimento perfila-se no centro de estágios de alta competição associado à pista das Açoteias, cujo projeto valorizará sobremaneira a região neste tipo de produtos. Para breve perspectiva-se a existência de um parque de feiras e exposições que, a par de iniciativas privadas como a conclusão do centro de congressos nos Salgados e a anunciada remodelação da praça de touros de Albufeira, possam colocar ao serviço da região um conjunto de equipamentos que permita acolher eventos de largo espectro, até hoje inviáveis neste concelho. Estas duas últimas referências visam promover a procura de Albufeira fora da época alta, combatendo-se assim a sazonalidade que caracteriza os destinos turísticos assentes no produto sol e praia.

Por último, em termos demográficos o potencial instalado deverá servir para reclamar a resolução de um dos principais problemas que mina a gestão urbana do concelho de Albufeira, encabeçado por uma política regional desatenta, para não dizer cega, face às reais dinâmicas evidenciadas. Este problema prende-se com a necessidade de serem desenvolvidos equipamentos e infraestruturas com capacidade para servir uma população abstrata, anónima mas continuada e presente durante a denominada época alta (quase metade do ano) que

chega a atingir variações na ordem dos 800 % a 1000 % conforme sinalizou o estudo de avaliação do PROT Algarve (CCR Algarve, 2000). Por tal motivo há que pensar Albufeira como uma cidade de maior dimensão, cujas infraestruturas deverão ser projetadas não só em função da população residente, mas também em função da necessária capacidade de resposta ao turismo que gera. Com esta visão contraria-se frontalmente a postura da administração que tem defendido a tese do sobredimensionamento dos equipamentos existentes para um período de época baixa, quando o que deverá presidir a esta questão é precisamente o inverso, o subdimensionamento dos mesmos em época alta. A visão redutora incompatibiliza-se claramente com os desígnios de um destino turístico consolidado e com a projeção que Albufeira detém no panorama regional. Esta questão é premente, sobretudo ao nível dos equipamentos de saúde, área em que as suas vantagens locativas poderiam ser utilizadas. Porém a cultura institucional da região aliada a uma administração movida por desígnios políticos, tradicionalmente pouco clarividentes, tem desprezado esta característica impar, que lhe seria altamente benéfica.

Os fluxos catalisados por Albufeira não são apenas turísticos. Os movimentos pendulares acima mencionados traduzem igualmente sobrecarga de serviços e equipamentos, nomeadamente os escolares. Consciente desta realidade o concelho previu na sua Carta Educativa a resposta a uma procura efetiva de 110 % para os níveis de ensino pré-escolar e básico do 1.º ciclo. Dará assim cobertura aos descendentes dos indivíduos provenientes dos concelhos limítrofes, que diariamente se deslocam para Albufeira por motivos profissionais.

A conjugação de todas as medidas e projetos referidos dará escala em potência, à posição estratégica de Albufeira devendo provar com dinamismo, pró-atividade e racionalidade, a proposição de um plano que consagre a sua importância regional e as suas vantagens comparativas, afirmando-as no quadro duma região urbana policêntrica em que deve, e quer, participar de forma ativa, cooperante e dinâmica.

Marcar uma posição regional pressupõe definir o quadro estratégico e orientador que, localmente, ponha ao serviço do território concelhio as dinâmicas e oportunidades por ele geradas. Só uma base sólida e um pleno comando da ação concertada dessas oportunidades poderá elevar o papel determinante de Albufeira e o seu acolhimento efetivo no quadro territorial mais vasto, o regional.



## Competitividade e Desenvolvimento Local

Segundo Pòlese (1998: 217) o desenvolvimento local, mais do que um conceito, constitui um ideal. É ao nível local que os fatores de desenvolvimento e competitividade tendem a manifestar-se de forma mais evidente e com maior eficácia, centrando-se nos territórios a escalas cada vez mais reduzidas. As autarquias locais deverão constituir-se, naturalmente, como as principais impulsionadoras desses processos, sendo o Município de Albufeira, um ator privilegiado na consecução e promoção do quadro político e instrumental que conduza à afirmação do concelho no contexto regional.

As autarquias têm responsabilidades ao nível da elaboração, alteração, revisão e gestão dos instrumentos que classificam e qualificam os solos municipais. Nestes documentos, identificam-se os territórios que, de acordo com um programa estratégico, configuram o modelo de desenvolvimento que se procurará implementar. A forma clara como esse modelo se processe, será certamente um meio facilitador do seu sucesso, operacionalidade e afirmação regional. Contudo, esta gestão territorial não pode ser vista fora do vasto campo de atuação das autarquias, cruzando-se com questões de financiamento, de prioridade, de atendimento/cobertura e com as atribuições e competências, com incidência territorial ou não, de índole material ou imaterial.

No relatório final do estudo da UALG (1997c) que aferia a articulação dos instrumentos de gestão territorial e sectorial, nomeadamente os PDM, o PROTAL (de 1991) e Plano Regional do Turismo, com as respostas dadas por estes no contexto de uma região com as características do Algarve, Albufeira ocupou um lugar modesto. Ora este foi completamente contrário ao sentido das conclusões obtidas nos relatórios de caracterização e diagnóstico que o precederam (UALG, 1997a; 1997b), onde Albufeira revelava, nos indicadores analisados (demográficos, económicos e urbanísticos), dinâmicas bastante favoráveis e destacadas no quadro regional. No mesmo estudo, com base na interpretação desses indicadores e das propostas de PDM, sintetizou-se um modelo de organização espacial do Algarve, onde concelhos como Lagos, Silves e Olhão, acabaram por merecer um posicionamento sobrevalorizado, que não se compadecia com a realidade e não se veio a verificar. Esta situação conduz-nos a que em 1995 o PDM de Albufeira não tenha conseguido, num contexto comparativo com os restantes PDM dos concelhos algarvios, expressar a força e dinâmica local necessárias à afirmação do seu potencial, traduzido numa posição mais destacada e próxima da realidade. Faltou-lhe ambição e visão estratégica prospetiva, que colmatou com as próprias leis do mercado, de oferta e procura, que o quadro locativo, económico e demográfico, aparentemente vantajoso, se encarregou de promover.

É na correta e informada gestão da influência que o Município detém ao nível do ordenamento do território que se deverá nortear agora, a sua atuação, combatendo o subposicionamento a que foi submetido do quadro apreciativo da UALG, e reiterado na revisão do PROT Algarve, com vista à utilização e majoração das suas vantagens e especificidades.

Dever-se-á seguir o lema “ordenar acolhendo”. Tal implica imprimir nos instrumentos que gere, a necessária permeabilidade, dinamismo e flexibilidade, que possa garantir a fixação de investimentos verdadeiramente estruturantes para o desenvolvimento local e/ou regional. Esses instrumentos devem dar bom encaminhamento aos projetos cuja valência, pertinência e necessidade sejam reconhecidas e não servir para os barrar, sem descuidar o respeito e promoção dos valores em presença e a própria sustentabilidade territorial. O território é um bem escasso.

Conforme defendido por Veltz (1995 *in* Lopes, 2001: 239) há que considerar o ordenamento do território, não como um processo de redistribuição, mas como um conjunto de políticas que favoreçam a criação de recursos e de riquezas novos. Esta abordagem centraliza o desenvolvimento económico dos territórios na densidade e qualidade das ligações estabelecidas entre os atores, na pertinência dos quadros coletivos de ação, no rigor dos projetos e nas antecipações do futuro, em detrimento das infraestruturas ou dos equipamentos, importantes, mas não primordiais.

Face às potencialidades evidenciadas por este concelho, importa, através dos instrumentos de planeamento adequados e que de si dependem, estabelecer os quadros, primeiro estratégicos, depois normativos que consigam transpor para o território, a visão e objetivos propostos. Dentre os instrumentos disponíveis, é claramente o Plano Diretor Municipal, que deve concentrar e espelhar as linhas de atuação conducentes à prossecução de uma dada estratégia.

O novo PDM deverá assumir-se liminarmente como uma vantagem competitiva nas suas diferentes dimensões e âmbitos de ação. Os instrumentos de planeamento municipal continuam a dispor de forma demasiado rígida sobre a ocupação dos solos, pelo que um plano que estabeleça simplesmente um quadro normativo, indicador de restrições e regulador das atividades económicas que dependam direta ou indiretamente do seu uso não servirá certamente os propósitos vinculados a esse território. Há que dar um salto qualitativo, agregar-lhe uma função estratégica, aguerrida e competitiva, mas simultaneamente coerente, sustentável e racional, conforme preceituado e desejado para os PMOT de segunda ou terceira geração. De acordo com Pereira (2009: 97) a valorização da gestão do plano deverá impor-se à sobrevalorização do plano.

Ora, por deliberação camarária de 23 de Abril de 2003 deu-se início formal ao processo de revisão do PDM de Albufeira (ratificado pela RCM n.º 43/95, de 4 de Maio), sede em que a posição subalternizada aferida na revisão do PROT Algarve poderá ser combatida. Com base nas premissas mencionadas no ponto anterior, há que definir o rumo da revisão, o qual deverá ser precedido ou acompanhado de uma estratégia de desenvolvimento local, que potencie práticas continuadas de promoção da participação e da cidadania. Estes processos deverão contar com uma forte componente comunicacional assente nas novas tecnologias e no *e-planning* mas também em iniciativas integradas nas denominadas democracias deliberativas,

por exemplo no quadro duma Agenda 21 Local ou no desenvolvimento de orçamentos participativos. Estas práticas revelam-se eficazes numa governança facilitada e comprometida com os reais interesses coletivos, no quadro de uma gestão partilhada, corresponsável e cúmplice, que estreita fronteiras e descomplexa as relações entre quem decide e quem é alvo das decisões. Este quadro implicará uma gestão redobradamente cuidada em que todas as decisões deverão ser tomadas na máxima consciência da sua utilidade e pertinência, evitando o desperdício e promovendo o sentido de oportunidade. Para a governança local as palavras de ordem deverão rondar os conceitos da transparência, da responsabilidade, da eficácia, da coerência e, como vimos, da participação.

O Município deve assumir-se no seu PDM, como ator dinâmico e empreendedor, trabalhando em prol da geração de novas oportunidades para a comunidade, empresas e território, com vista ao desenvolvimento sustentado e à tomada de decisões próximas da população. O Município deve constituir-se como promotor do crescimento económico e do emprego e não um obstáculo a esses fins. Por um lado, não poderá descurar a sua função estratégica, estabilizadora e próxima, uma vez que é um alvo fácil de cobrança imediata e resolutiva por parte dos munícipes e empresários; por outro, terá de aprender a lidar com dificuldades orçamentais graves, derivadas por exemplo, da previsível diminuição de receitas próprias, nomeadamente na arrecadação de impostos diretos e indiretos ou da prestação de serviços correntes. Existe uma certa síndrome de dependência face ao papel da administração, que deverá ser contrariado em prol da geração de cidadãos menos reivindicativos e mais empreendedores (Pòlese, 1998: 214).

Há que promover complementaridades e parcerias; em Portugal estas têm pouca tradição nas relações entre os diferentes níveis da administração e destes com os atores privados. Timidamente surgem exemplos de cooperação e contratualização entre Municípios, entre estes e privados e/ou outros organismos públicos. Estas formas de atuação conjunta podem ganhar vários contornos e dimensões temporais e territoriais, temáticas e sectoriais. Há que seguir os exemplos desenvolvidos, por exemplo, no quadro das Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação, integrando Albufeira uma rede territorial e outra temática, que procuram contribuir para estreitar relações e promover práticas de colaboração efetiva. Os resultados de ambos são ainda pouco visíveis, esperando-se porém que, após desenvolvimento, cultivem no mínimo um espírito mais empreendedor e de cooperação competitiva.

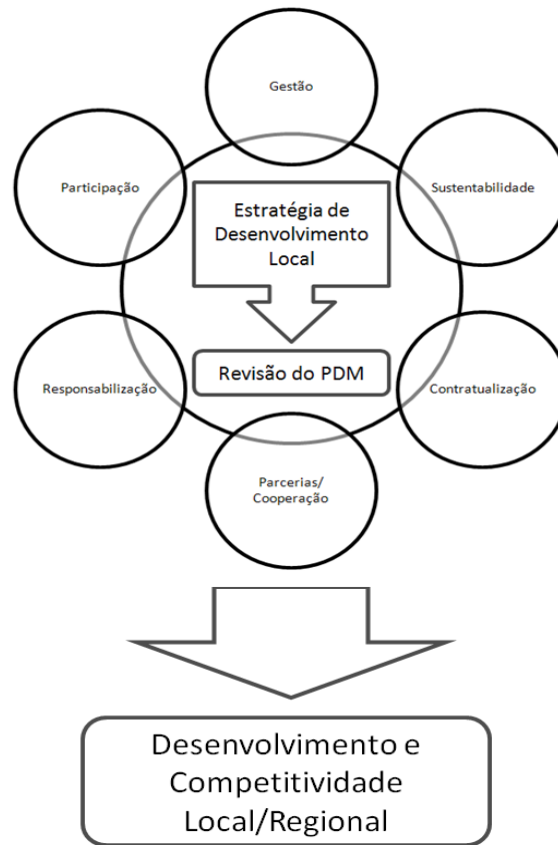
Ao nível do ordenamento do território, por exemplo, a potenciação de parcerias público – privadas pode qualificar e otimizar recursos, reduzir despesas, agilizar procedimentos e aumentar os níveis de confiança entre ambos. Tal situação deverá sustentar-se no desenvolvimento de instrumentos mais pró-ativos que integrem uma visão prospetiva para os IGT's, articulando objetivos, estratégias e projetos, que promovam a convergência dos interesses públicos e privados e formas de participação construtiva da cidadania nos processos de decisão local, mediados, em última instância pelos eleitos locais (Portas *et al*, 2003). Em Albufeira há exemplos recentes de contratualização para o desenvolvimento de IGT,

nomeadamente PP e ou PAT incidentes em zonas de comércio, indústria e serviços previstas no atual PDM. Há porventura que replicar esta prática para outros territórios, localizações e fins no quadro concelhio.

O benchmarking enquanto instrumento comparativo, de suporte e apoio à decisão deverá constituir-se como um método de trabalho, sendo um meio e não um fim de processo. Neste, a solução passa, não pela imitação de casos de sucesso de outras regiões, mas por uma prévia avaliação crítica da sua adequação às realidades locais. No Algarve as práticas traduzem-se na imitação predadora, aniquiladora e pouco elucidada. A forma como acontece não demonstra, quase nunca, a mínima vontade de promover conjuntamente ideias, projetos e equipamentos reconhecidos como válidos e úteis para o desenvolvimento integrado, sustentável e racional de toda a região. Prevaecem os movimentos individualistas, *nimby*, completamente enraizados na cultura local e regional, com consequências adversas ao nível político institucional.

Em prol da coesão territorial e social há que promulgar a complementaridade das políticas face à dispersão das tutelas e dos investimentos da administração sobre territórios desiguais. Torna-se necessária uma intervenção pró-ativa, inovadora e participada no processo de desenvolvimento local o que representa um desafio à imaginação e à capacidade de intervenção do Município, na forma de adequar o estilo de planeamento e intervenção à especificidade sócio territorial do desenvolvimento que promove. Os conceitos de sustentabilidade territorial e ambiental devem aliar-se na prossecução efetiva desse desenvolvimento, sendo necessário “praticar a sustentabilidade” em todas as tomadas de decisão.

Dever-se-á promover, no Município, uma consciência de *entrepreneurship* local, que constitua a chave das estratégias do seu desenvolvimento (Pòlese, 1998: 220) e consequentemente da competitividade num âmbito territorial superior, nomeadamente o regional. É neste sentido que a inscrição dos potenciais e dinâmicas locais de Albufeira no quadro dos instrumentos de gestão e desenvolvimento territorial regional, acredita-se, permitirão tornar o Algarve mais competitivo e eficaz nos contextos de concorrência em que opera, nacional ou internacionalmente. Na ilustração seguinte resume-se o quadro orientador com os desígnios que o Município de Albufeira deverá abraçar para se estabelecer, cada vez mais, como peça fundamental do seu desenvolvimento local e contribuinte para um desenvolvimento regional integrado.



**Ilustração XIV8** – Diagrama da Estratégia Municipal

## Síntese Conclusiva

Do teor das análises apresentadas destacam-se as seguintes conclusões quanto ao estado do ordenamento do território do concelho de Albufeira:

- O Plano Diretor Municipal vigora, ainda que com alterações pontuais, há mais de 20 anos. A análise dos níveis de execução das áreas urbanas permite verificar níveis globais significativos de execução, com principal enfoque no litoral do concelho, sendo que as áreas de Paderne e Ferreiras são as que mantêm os níveis de áreas disponíveis mais elevados;
- Na área da Cidade de Albufeira vigoram, os Planos de Urbanização da Cidade de Albufeira e da Frente Mar da Cidade de Albufeira. Estes são planos elaborados no âmbito do programa Polis Albufeira desenvolvidos primordialmente na década de 2000;
- O PUFMCA incide primordialmente sobre áreas urbanas consolidadas enquanto o PUCA, com aprovação em 2013, delimitou recentemente o perímetro urbano da Cidade;
- Vigoram 5 Planos de Pormenor referentes a projetos ou áreas específicas do concelho, nomeadamente a Balaia, o Porto do Recreio, a Quinta do Escarpão, a Zona de Comércio, Indústria e Serviços da Guia e a Praça dos Pescadores;
- A análise da COS 2007 face ao preconizado pelo PDM permite verificar discrepâncias na ordem dos 5% da área do concelho quanto à proporção de áreas artificializadas e os espaços agrícolas e florestais;
- A análise dos dados dos números de alojamentos e de edificações permite observar crescimentos muito expressivos nas últimas décadas;
- A análise dos alvarás de loteamento permite observar que os valores de número de alvarás emitidos e de áreas loteadas atingiram os valores mais elevados na década de 1980, tendo vindo gradualmente a diminuir;
- Da análise das áreas de edificação dispersa com base nos critérios do PROTAL permite verificar áreas significativas de potenciais áreas desta natureza, claramente superior ao preconizado pela planta de ordenamento do PDM, apresentando um desenvolvimento de carácter linear com base no traçado das vias de circulação;
- Na vertente do ambiente e conservação da natureza destaque para a necessidade de incorporação das áreas de rede natura 2000, assim como da atualização das delimitações da REN e da RAN;
- Na vertente demográfica destaca-se os muito relevantes índices de crescimento da população verificados até ao início da década de 2010 e a estabilização dos últimos anos;
- Na componente socioeconómica destaca-se o turismo e atividades conexas como a base económica do concelho e a redução dos rendimentos associados ao setor da construção civil.

## Bibliografia

- Adão D, Veterano M, Costa R (2005) *Albufeira - Passear e conhecer*. Coleção Guias Caleidoscópio, Caleidoscópio – Edição e Artes gráficas, S.A., Casal de Cambra.
- Cavaco C (1969) Geografia e Turismo no Algarve. Aspectos Contemporâneos *in Finisterra – Revista Portuguesa de Geografia*, Vol. IV-8, Lisboa: 216-272.
- Cavaco C (1970) Geografia e Turismo. Exemplos, Problemas e Reflexões *in Finisterra – Revista Portuguesa de Geografia*, Vol. V-10, Lisboa: 247-282.
- Cavaco C (1976) *O Algarve Oriental, As vilas, o Campo e o Mar* (2 volumes). Gabinete do Planeamento da Região do Algarve, Faro.
- CCR Algarve (2000) *Estudo de Avaliação do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (1989/96). Relatório Final*. CEDRU, Simões J M (Coord.). CCR Algarve, Faro.
- Flores A (1999) O Turismo no Algarve na primeira metade do século *in* Maia Marques M G (coord.) *O Algarve da Antiguidade aos nossos dias. Elementos para a sua história*. Edições Colibri, Lisboa: 559-609.
- Leal A (1873) *Portugal Antigo e Moderno. Diccionario Geographico, Estatistico, Chorographico, Heraldico, Archeologico, Historico, Biographico e Etymologico de todas as Cidades, Villas e Freguezias de Portugal e de grande numero de Aldeias*. Livraria Editora de Matos Moreira & Companhia, Lisboa.
- Lopes R (2001) *Competitividade, inovação e territórios*. Celta Editora, Oeiras.
- MAOT, Câmara Municipal de Albufeira (2000) *Plano Estratégico de Albufeira. Viver Albufeira Programa Polis*. MAOT, Câmara Municipal de Albufeira, Lisboa.
- Marreiros A (2010) Viver Albufeira. Avaliação de Efeitos do Programa Polis *in Actas do VII Congresso da Geografia Portuguesa*, Coimbra (no prelo).
- MOP, DGSU (1966) *Plano Regional do Algarve. Antepiano. Escala 1.50:000*. Luigi Dodi (Coord.). Ministério das Obras Públicas, Direcção Geral dos Serviços Urbanos.
- Nobre I N (1989) *Breve História de Albufeira*. 3.ª Edição. 2004. Câmara Municipal de Albufeira.
- Pereira M (2009) Desafios contemporâneos de ordenamento do território: Para uma governabilidade inteligente do(s) território(s) *in Prospectiva e Planeamento* n.º 16, 2009: 77-102.
- Pereira de Sousa F L (1919) *O Terremoto do 1.º de Novembro de 1755 em Portugal e Um Estudo Demográfico*. Volume 1, Distritos de Faro, Beja e Évora. Tipografia do Comércio, Lisboa.
- Polèse M (1998) *Economía Urbana e Regional. Lógica espacial das transformações económicas*. APDR, IERU, Coimbra.
- Portas N *et al* (2003) *Políticas Urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.
- Soares L B (2003) Polis Albufeira. Oportunidade de requalificação da cidade turística *in Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. n.º 36 – Algarve em vários Planos. Edições Afrontamento, Porto: 16-23.

---

Universidade do Algarve (1997a) *Políticas de ordenamento do território. Modelo de organização espacial do Algarve. Fase Final. Documento Base 1. Base de dados.* Vol. I. Silva J A, Seabra I (Dir.). UALG, Faro.

Universidade do Algarve (1997b) *Políticas de ordenamento do território. Modelo de organização espacial do Algarve. Fase Final. Documento Base 2. Diagnóstico Síntese.* Vol. II. Silva J A, Seabra I (Dir.). UALG, Faro.

Universidade do Algarve (1997c) *Políticas de ordenamento do território. Modelo de organização espacial do Algarve. Relatório Final. Documento Objectivo* Vol. IX. Silva J A, Seabra I (Dir.). UALG, Faro.

Vieira J J (1960) *O Concelho de Albufeira: Monografia geográfica.* Lisboa.

Vilhena Barbosa I (1860) *As Cidades e Villas da Monarchia Portugueza, que teem brasão d'armas.* Volume I, Typographia do Panorama, Lisboa.

**Com a colaboração:**

Aquiles Marreiros - Geógrafo

Sandra Grade - Urbanista