

Informação Nº I03410-202312-INF-ORD**Proc. Nº** 150.10.400.00003.2023**Data:** 14/12/2023

ASSUNTO Manifestação de interesse para elaborar o Plano de Pormenor
:
com efeitos registais
de Brejos – Albufeira - Colaboração Institucional
Câmara Municipal de Albufeira
Entrada: E07697-202311-ORD
Proc. 150.10.400.00003.2023; Ref. PP-08.01.00/2-23

Despacho:

Visto com concordância.
Transmita-se à Câmara Municipal de Albufeira.

O Vice-Presidente,



José Pacheco
14-12-2023

Parecer:

Concordo com a presente informação, a qual pretende dar resposta à colaboração institucional solicitada, sobre a matéria em apreço, pelo que se propõe o seu envio à Câmara Municipal de Albufeira, para os efeitos tidos por convenientes, alertando-se ainda para a prioridade do procedimento de revisão do respetivo Plano Diretor Municipal, no âmbito do qual deverá ser estabelecida a estratégia de desenvolvimento territorial municipal.

À consideração superior.
O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
14-12-2023

INFORMAÇÃO

I03410-202312-INF-ORD - 1/3

Em resposta à solicitação efetuada pela Câmara Municipal de Albufeira (CMA), esclarece-se e informa-se:

1. A CMA que em 10.11.2023 remeteu por email o ofício nº Refª: S-CMA/2023/21554 de 09.11.2023, acompanhado da informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana com Registo-CMA/2023/13810 de 30.10.2023, (entrada nº E07697-202311-ORD), na sequência da deliberação de Câmara datada de 07/11/2023, com o seguinte teor: *"Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma, consultar a CCDR-Algarve no sentido de avaliar se os usos preconizados nos objetivos gerais têm enquadramento no atual quadro legal, e caso contenham, qual o respetivo procedimento aplicável."*

A informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana a que se reporta a deliberação de Câmara, refere nos pontos «4. Objectivos gerais» e «5. Informação»:

[4] - *«A iniciativa de elaborar o PP dos Brejos emerge, de acordo com os requerentes, do seu empenho em contribuir para o fortalecimento, dinamização e diversificação da base socioeconómica e cultural do concelho.*

(...)

Sucintamente são propostos os seguintes usos para a área de intervenção:

- *Complexo integrado para desportos de alto rendimento, incluindo desportos adaptados;*
- *Equipamentos sociais e de saúde;*
- *Habitação e habitação a custos acessíveis;*
- *Alojamento turístico.»*

(...).

[5] - *«Atendendo ao enquadramento descrito no n.º 3 da presente informação, bem como aos usos previstos, a elaboração do Plano de Pormenor ora requerido implicará uma reclassificação de solo rústico para urbano.*

Face ao descrito, e ao previsto no atual quadro legal quanto à matéria de reclassificação do solo, que prevê nos termos do nº 1 do Artigo 72º do RJIGT que "a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais e sociais", bem como ao previsto no PROT-Algarve e Regulamento do PDM de Albufeira (Anexo III do RPDM) quanto à criação de novos empreendimentos turísticos fora do solo urbano (NDT), somos do parecer, em momento prévio à tomada de decisão, quanto à abertura do procedimento em questão, que seja consultada a CCDR-Algarve no sentido de avaliar se os usos preconizados nos objetivos gerais contêm enquadramento no atual quadro legal, e caso contenham, qual o respetivo procedimento aplicável.

As conclusões deste parecer serão da maior relevância para a avaliação da pertinência da abertura do procedimento».

2. Considerando que a solicitação em apreço é efetuada a título de colaboração institucional, e tendo presente que a definição da oportunidade e dos termos de referência para a elaboração dos planos municipais é da competência da Câmara Municipal, reitera-se o

entendimento desta CCDR já manifestado na reunião ocorrida no passado dia 09.10.2023 sobre o assunto:

- a) Atendendo que está em curso o procedimento de revisão do PDM de Albufeira, que visa nomeadamente a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo, nos termos do previsto na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, (LBGPPSOTU), - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação - e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação -, considera-se que, esta e outras sugestões apresentadas por particulares no âmbito da participação no processo de revisão do PDM, (cf. nº2 do artigo 88º do RJIGT), devem ser analisadas e ponderadas no âmbito da elaboração da proposta de revisão do PDM em curso e não de forma avulsa.
- b) Acresce que, no caso da pretensão em apreço, acompanha-se, no essencial, o enquadramento efetuado no ponto 5 da informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana da CMA, acima transcrito, que identifica e sintetiza as questões que suscitem reservas, nomeadamente quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria da reclassificação do solo, e também quanto à compatibilidade com o PROT Algarve e com PDM de Albufeira, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos requisitos exigidos para reconhecimento da pretensão como investimento estruturante, na tipologia de Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE) ou de Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT).
- c) Assim, e salvo melhor entendimento, considera-se que o enquadramento efetuado no ponto 5 da informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana da CMA, permitem à Câmara Municipal fundamentar e decidir sobre o assunto em apreço.

À consideração superior

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e
Qualificação da Cidade



Manuel Vieira