

**Informação N°** I03411-202312-INF-ORD **Proc. N°** 150.10.400.00002.2023 **Data:** 14/12/2023

---

**ASSUNTO: Manifestação e interesse para a elaboração de um PP para a expansão e valorização do Hotel Baía Grande - Sesmarias – Albufeira – Colaboração Institucional Câmara Municipal de Albufeira**

**Entrada: E07696-202311-ORD  
Proc. 150.10.400.00002.2023; Refª. PP-08.01.00/1-23**

---

**Despacho:**

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

O Vice-Presidente,



José Pacheco  
14-12-2023

---

**Parecer:**

Concordo.

A presente informação, visa dar resposta à colaboração institucional solicitada pela Câmara Municipal de Albufeira, sobre a matéria em apreço, pelo que se propõe o seu envio àquela Autarquia, para os efeitos tidos por convenientes.

Mais se alerta para a prioridade do procedimento de revisão do respetivo Plano Diretor Municipal, no âmbito do qual deverão ser ponderadas as pretensões individuais, tendo presente o interesse público e a compatibilidade com as orientações estratégicas de nível superior, na definição da adequada estratégia de desenvolvimento territorial do município.

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



Jorge Eusébio  
14-12-2023

---

## INFORMAÇÃO

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

1. A CMA que em 10.11.203 remeteu por email o ofício nº Refª: S-CMA/2023/21597 de 08.11.2023, acompanhado da informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana com Registo-I-CMA/2023/13635 de 25.10.2023, (entrada nº E07696-202311-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 as ações preconizadas nos objetivos gerais contêm enquadramento no atual quadro legal.”*

A informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana a que se reporta a deliberação de Câmara, refere no ponto «5. Informação»:

*«Atendendo aos objetivos propostos, 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 RJGT 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 em matéria de edificabilidade na Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira, 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 as ações preconizadas nos objetivos gerais contêm enquadramento no atual quadro legal.*

*As conclusões deste parecer serão determinantes 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 suscitam 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, nomeadamente no que se refere à edificabilidade na Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira.
- 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*