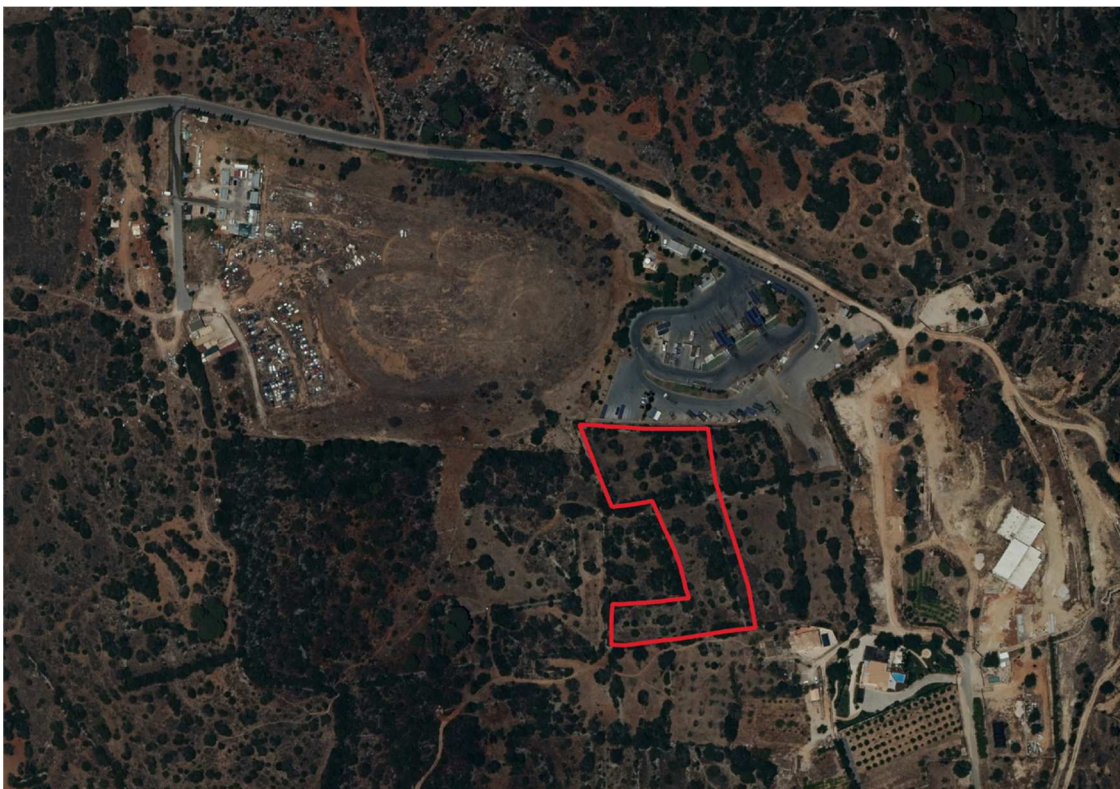




PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS
RELATÓRIO



Albufeira, 26 de setembro de 2024

Índice

1. Contexto e Âmbito	2
2. Enquadramento Territorial	4
3. Procedimento simplificado de reclassificação de solo	6
3.1 Enquadramento na Estratégia Local de Habitação de Albufeira	8
3.2 Localização fora de áreas sensíveis, na REN e RAN.	11
4. Os instrumentos de Gestão Territorial Eficazes	13
4.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	14
4.2. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGBHRH8)	15
4.3. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).....	17
4.4. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) ..	18
4.5. Plano Diretor Municipal de Albufeira	19
4.6. Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.....	21
4.7 - Procedimento de elaboração do plano de pormenor do cotovio	22
5. Objetivos para a área a reclassificar	23
6. Conteúdo Documental	24

1. CONTEXTO E ÂMBITO

Cabe aos municípios, no quadro das “atribuições” das Autarquia Locais, (Artigo 23º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro) a promoção, entre outros, nos seguintes domínios: desenvolvimento, ordenamento do território e urbanismo, habitação e ação social.

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), reforça e sustenta que as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências, têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, nomeadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização” (n.º 1 e 2 do art.º 8). Esse exercício, como expressa o n.º 1 do artigo 9.º (idem.), realiza-se, nomeadamente, através da definição do regime de uso do solo em planos territoriais de âmbito municipal (PTAM)¹.

Por sua vez, o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)², refere, nos termos do n.º 1 do artigo 76, que a elaboração dos PTAM é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.

Mais refere, nos termos do artigo 72º, que a reclassificação de solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitado aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, estabelecendo os respetivos critérios a serem observados.

Com as alterações ao RJIGT introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 10/2024 de 8 de janeiro, foi estabelecido um novo procedimento simplificado de reclassificação de solo, encontrando-se previsto no artigo 72º-A as respetivas condições a observar.

¹ São, segundo o n.º 5 do artigo 2.º da LBPPSOTU, o Plano Diretor Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) e o **Plano de Pormenor (PP)**.

² Na redação atual na sequência da alteração operada pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 20/2020, de 01 de maio e pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março.

Considerando esta nova possibilidade prevista no RJIGT, pretende o Município de Albufeira promover um procedimento simplificado de reclassificação dos solos, com vista à prossecução do previsto na sua Estratégia Local de Habitação.

Pretende-se, com o presente relatório, demonstrar o enquadramento no previsto no artigo 72º-A do RJIGT, identificar os instrumentos de gestão territorial eficazes que abrangem a área a reclassificar, e preconizar os objetivos para a área a reclassificar.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área a reclassificar, propriedade do município, localiza-se no lugar do Cotovio, freguesia de Ferreiras, concelho de Albufeira, refere-se a parte do artigo 9 da secção BH de Ferreiras (anteriormente pertencente à freguesia de Paderne) e é delimitada, grosso modo, a norte, pelo artigo 2 da secção BH de Ferreiras, a nascente pelos artigos 84, secção BF e artigo 7, secção BH de Ferreiras. A sul e a poente é delimitado pelos artigos 7 e 8, secção BH de Ferreiras, constituídos essencialmente por matos e pomares de sequeiro.

A área total a reclassificar abrange apenas **parte do artigo 9 da secção BH**, respeitante à **área não abrangida pela Reserva Agrícola Nacional (RAN)**, totalizando uma área de **8240m²**.

Atualmente a área é constituído por terrenos incultos, onde proliferam espécies herbáceas, arbustivas e pontualmente espécies arbóreas do garrigue mediterrânico.

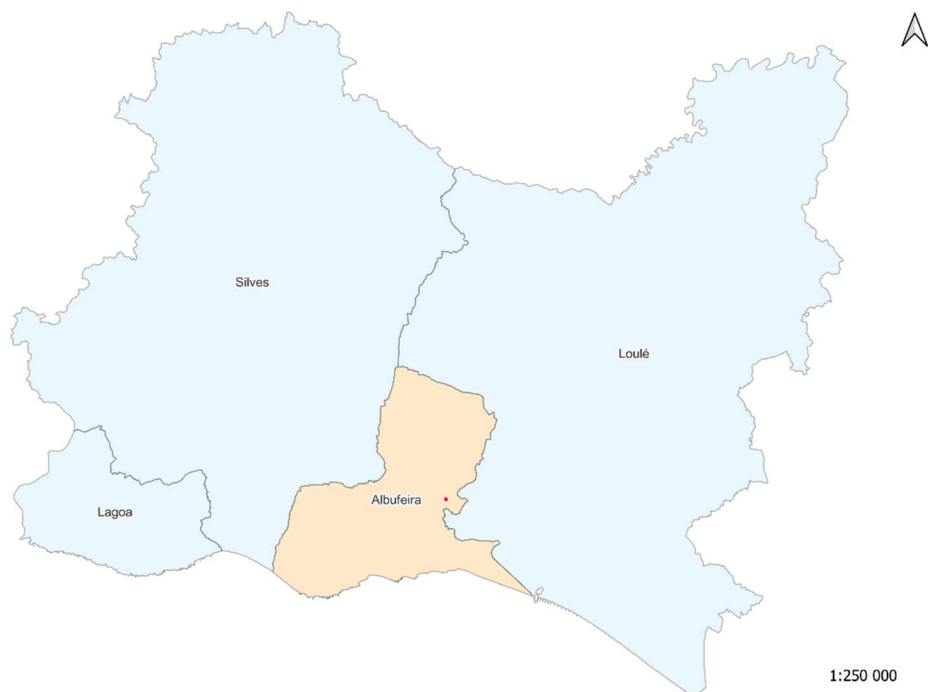


Figura 1- Enquadramento territorial da área a reclassificar na região



Figura 2- Enquadramento territorial da área a reclassificar no concelho

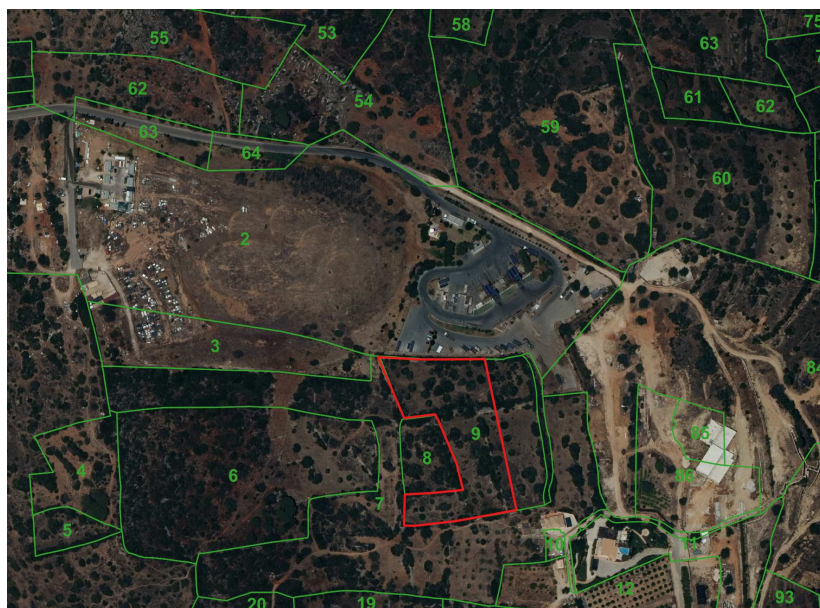


Figura 3- Limite da área a reclassificar enquadrada no cadastro rústico: parte do artigo 9, da Seção BH, da freguesia de Ferreiras

3. PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO

Refere o n.º 7 do artigo 72º do RJIGT que " A reclassificação de solo que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizado através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.º 1 a 3, **ou** através do procedimento de reclassificação dos solos previstos nos artigos **72.º-A** e 72º-B, sendo o respetivo **prazo de execução** definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão."

Nos termos do artigo 72.º- A do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, o procedimento simplificado de reclassificação dos solos, determina:

"1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:

a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;

b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;

b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º.

3 - A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 - Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.

5 - A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º.

6 - A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta pública prevista em legislação especial.

7 - A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuírem o título necessário à sua realização.

9 - O procedimento previsto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:

- a) Estratégia local de habitação;
- b) Carta municipal de habitação; ou
- c) Bolsa de habitação.”

No que se refere à **condição estabelecida no n.º 7 do artigo 72.º, nomeadamente quanto à definição do prazo de execução** a definir em plano territorial, encontra-se já devidamente acautelado o prazo na redação do n.º 7 do artigo 72.º-A do RJIGT, que determina a caducidade da reclassificação do solo no caso da não realização das operações urbanísticas no prazo de cinco a contar da data da publicação da reclassificação do solo.

Deste modo, e com as devidas adaptações, se **consideram igualmente respeitadas as condições estabelecidas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 72º-A**, por o solo a reclassificar se destinar ao uso habitacional, previsto em Estratégia Local de Habitação (ELH), e por não abranger áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional, tal como se comprova nos pontos seguintes.

3.1 ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE ALBUFEIRA

Ao longo dos últimos anos, o Município de Albufeira tem vindo a envidar os maiores esforços para minimizar os problemas de habitação no concelho e o tema da habitação condigna tem sido uma preocupação crescente do município, sobretudo dado o aumento do número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

O Município de Albufeira pretende garantir a todos os que procuram este município para residir, o efetivo direito à habitação digna, assegurando a melhoria da qualidade de vida

da população, consciente de que a habitação é um fator fundamental para a coesão e integração social.

Particularmente por questões de natureza económica, muitas vezes associadas a carência de meios técnicos e humanos, assim como a enquadramentos socioculturais das próprias famílias, não foi ainda possível ultrapassar as fragilidades habitacionais associadas a esta população. O 1º Direito, tratando-se de um programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, surge assim como uma inequívoca oportunidade de resposta para estes casos.

O Município de Albufeira consciente da oportunidade em causa, da sua pertinência e utilidade no planeamento da intervenção pública à escala local, assim como do papel imprescindível dos municípios na implementação das políticas de habitação e reabilitação, elaborou a atual Estratégia Local de Habitação que foi aprovada a 14/09/2021.

A ELH contempla o diagnóstico global da situação atual de Albufeira, no que concerne às pessoas e agregados que vivem em condições indignas, sem meios financeiros para as solucionar, constituindo uma caracterização que visa compreender e identificar a situação da população vulnerável a viver no território de Albufeira. Desta forma foi também possível definir uma estratégia de atuação e elencar soluções habitacionais de modo a responder às mesmas.

A ELH, no diagnóstico global das pessoas e agregados com carências financeiras a viver em condições indignas, identifica 214 agregados que vivem em habitações sem condições, podendo concluir-se que a vulnerabilidade de famílias que vivem em habitações sem condições é, efetivamente, uma realidade no concelho, sendo a resolução desta problemática uma das maiores prioridades da política municipal, que objetiva ver cumprido o direito de acesso à habitação condigna para todos.

Relativamente às soluções apontadas para os 214 agregados na ELH, a opção apontada passará pela via da construção de prédios ou de empreendimentos habitacionais para 170 dos agregados identificados.

Devido à realidade imobiliária de Albufeira, é totalmente irrealista prever uma estratégia de atuação assente na reabilitação de património existente e/ou na aquisição de frações ou prédios, quer seja para reabilitar quer estejam prontos a habitar. Isto porque os valores de mercado neste concelho são extremamente elevados, tornando-se incomportável para a CMA adquirir tal património.

Por outro lado, a CMA possui vários terrenos em que pode avançar com construção de novos edifícios ou empreendimentos habitacionais, de forma a colmatar as lacunas a este nível, como tal, esta foi considerada na ELH como a opção mais viável, tendo em conta, sobretudo, questões financeiras e de operacionalização.

Ao nível da habitação municipal, e dado que a existente é manifestamente insuficiente, a CMA encontra-se a desenvolver projetos para a construção de fogos para renda social e para renda convencionada, no sentido de tentar minimizar os constrangimentos de acesso à habitação no concelho. Um dos objetivos da CMA é dispor de habitação municipal em todas as freguesias, no entanto, a concretização deste é dificultada devido aos valores proibitivos de terrenos e edifícios em alguns locais.

No entanto, todos os esforços municipais que se tem vindo a implementar não têm sido suficientes para resolver o grave problema de habitação no concelho, dado que a realidade deste é muito particular devido à forte presença do turismo, que absorve de forma quase absoluta os fogos disponíveis no mercado imobiliário para arrendamento e aquisição, agravando exponencialmente o problema.

É inevitável e urgente avançar com construção nova para habitação para satisfazer as necessidades identificadas na ELH.

É nestes termos, considerando: a oportunidade do 1º Direito; o facto da Câmara Municipal ser proprietária do prédio em apreço; que a ELH aponta como inevitável a nova construção como resposta habitacional; que o prédio em questão se insere em

solo rústico; que o uso habitacional nos moldes pretendidos apenas tem enquadramento em solo urbano, que se justifica o enquadramento do pretendido num procedimento simplificado de reclassificação de solo, nos termos previsto no artigo 72.º-A do RJIGT.

A reclassificação de solo irá permitir o enquadramento para a construção de 40 fogos, dos 170 agregados apontados na ELH pela via da construção nova.

3.2 LOCALIZAÇÃO FORA DE ÁREAS SENSÍVEIS, NA REN E RAN.

Tal como se pode observar nas imagens seguintes a área proposta a reclassificar não integra áreas sensíveis (Rede Natura 2000 ou Parques Naturais), áreas de Reserva Ecológica Nacional (REN) ou de Reserva Agrícola Nacional (RAN).



Figura 4- Enquadramento da área a reclassificar no Extrato da Carta de Condicionantes do PDM de Albufeira

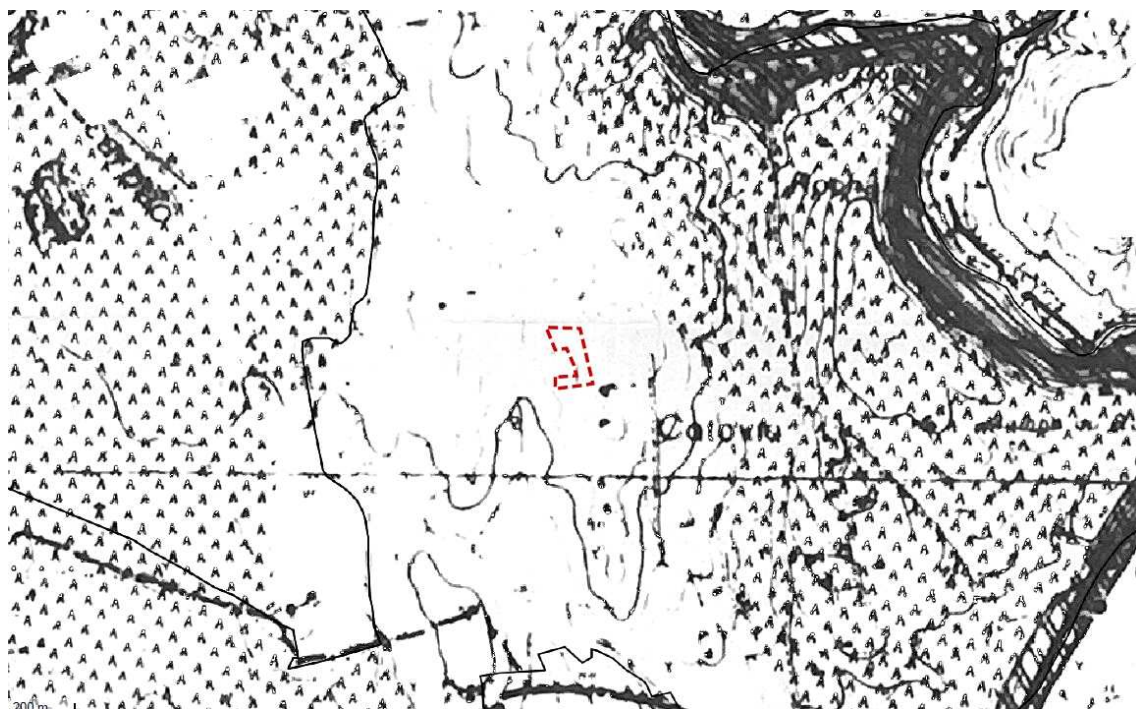


Figura 5- Enquadramento da área a reclassificar no Extrato da Carta da REN



Figura 6- Enquadramento da área a reclassificar fora da Rede Natura 2000

4. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

Nos termos do nº2 do artigo 22º do RJIGT, a elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais, obriga a identificar e a ponderar, nos diversos âmbitos, os planos, os programas e os projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

Muito embora não se encontre especificado no referido artigo o Procedimento Simplificado de Reclassificação dos Solos, referem-se nos pontos seguintes os planos com incidência na área que se pretende reclassificar:

- a. **O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, revisto pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b. **Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8) 2016/2021**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro;
- c. **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro;
- d. **Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
- e. **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro;
- f. **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios para o período 2020-2029**, cujo respetivo Regulamento (298/2021) foi publicado na 2.ª série do Diário da República, parte H, n.º 60, em 26 de março de 2021.

4.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT)

O PNPT estabelece as opções estratégicas com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais programas e planos territoriais e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados-Membros para a organização do território da União Europeia. A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um programa de ação para o horizonte 2030, no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o PNPT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais financiados por programas nacionais e comunitários.

O Programa de Ação 2030 responde às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais e visa concretizar o modelo territorial esquematizado, organizando-se em cinco pontos:

1. compromissos para o território;
2. domínios e medidas;
3. operacionalização do modelo territorial;
4. diretrizes para os Instrumentos de gestão territorial;
5. modelo de governação.

Desta feita, o PNPT define uma agenda com 10 compromissos para o território, *i.e.*:

1. robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;
2. atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;
3. adaptar os territórios e gerar resiliência;
4. descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;

7. incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;
8. integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;
9. garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;
10. reforçar nos IGT a eficiência territorial pela concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

Destes destacam-se, no âmbito do procedimento em apreço, os compromissos 2 e 3, com os quais a proposta está alinhada. É com este enquadramento superior do PNPO que a área proposta a reclassificar se orienta e se enquadra.

4.2. PLANO DE GESTÃO DA BACIA HIDROGRÁFICA DAS RIBEIRAS DO ALGARVE (PGBHRH8)

De natureza setorial, e aprovado pela RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, o Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que Integram a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRBH RH8), visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos. Não vinculando diretamente os particulares, as respetivas normas e orientações são integradas nos PDM e através destes nos PU e PP.

O PGRH das Ribeiras do Algarve, abrange a totalidade do concelho de Albufeira e assume **oito objetivos estratégicos** para a RH8, nomeadamente:

- OE1 — Adequar a Administração Pública na gestão da água;
- OE2 — Atingir e manter o Bom Estado/Potencial das massas de água;
- OE3 — Assegurar as disponibilidades de água para as utilizações atuais e futuras;
- OE4 — Assegurar o conhecimento atualizado dos recursos hídricos;
- OE5 — Promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água;
- OE6 — Promover a sustentabilidade económica da gestão da água;
- OE7 — Sensibilizar a sociedade portuguesa para uma participação ativa na política da água;
- OE8 — Assegurar a compatibilização da política da água com as políticas setoriais.

Para concretização destes objetivos, definiu um programa de medidas, enquadradas nos seguintes eixos:

1. Redução ou eliminação de cargas poluentes;
2. Promoção da sustentabilidade das captações de água;
3. Minimização de alterações hidromorfológicas;
4. Controlo de espécies exóticas e pragas;
5. Minimização de riscos;
6. Recuperação de custos dos serviços da água;
7. Aumento do conhecimento;
8. Promoção da sensibilização;
9. Adequação do quadro normativo.

A área a reclassificar, à sua escala e com o seu âmbito e alcance, alinhar-se-á com estes objetivos e eixos da PGBHRH8.

Através do ofício S039144-202406-ARHALG.DPI ARHAIg.DPI.00110.2019, a APA (Agência Portuguesa do Ambiente) vem comunicar, no seguimento da aprovação do PGRH – Plano de Gestão de Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), 3º ciclo (2022-2027), em Resolução do Conselho de Ministros nº62/2024, de 3 de abril, a necessidade de promover a atualização dos Planos Territoriais Municipais, que com ele não sejam conformes ou compatíveis, desencadeando preferencialmente um procedimento de alteração por adaptação no termos do artigo 121º do D.L. nº80/2015, de 14 de maio.

O PGRH da RH8 (relativa ao algarve) encerra uma medida regional que visa “Restringir e condicionar o uso e a ocupação do solo nas zonas de infiltração máxima (ZIM)”.

As ZIM são consideradas áreas importantes em termos de proteção e recarga de aquíferos, pelo que devem estar sujeitas a restrições que sejam eficazes em termos de proteção da quantidade e qualidade de água subterrânea, pelo que, a aplicação das referidas condicionantes poderá ser operacionalizada através da sua integração na REN.

Desta forma, a APA disponibilizou uma shapefile das ZIM “Zonas de Infiltração Máxima”, do algarve, contendo as ZIM delimitadas para o município de Albufeira e a Ficha de Medida Regional do PGRH (RH8) cujas disposições, que correspondem às restrições e condicionantes ao uso e à ocupação do solo nestas áreas, deverão integrar o PDM de Albufeira, atualmente em revisão. (Figura 7)



Figura 7 – Localização da área a reclassificar na Zona de Infiltração Máxima- PGRHR-ALG (RH08)

4.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE (PROF ALGARVE)

O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve), publicado através da Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, é um instrumento de política setorial de âmbito nacional que define para os espaços florestais o quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação,

utilização e ordenamento florestal, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços (n.º 1 do artigo 1.º do anexo A).

O PROF, alinhado com a visão definida pela Estratégia Nacional para as Florestas (n.º 1 do artigo 4.º do Anexo A), assume os princípios da Lei de Bases da Política Florestal, bem como os princípios orientadores de um bom desempenho³. Para o efeito, o PROF prossegue os seguintes objetivos estratégicos (n.º 3 do artigo 4.º do Anexo A):

1. Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. Especialização do território;
3. Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
4. Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
5. Melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
6. Racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

O concelho de Albufeira é abrangido pelas sub-regiões homogéneas (SRH) do Litoral e do Barrocal, embora toda a área a reclassificar se encontre integrado na SRH do Barrocal. Nesta, o PROF Algarve visa a implementação e o desenvolvimento das funções gerais dos espaços florestais: de conservação de habitats, de espécies de fauna e da flora e de geomonumentos, de produção e de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores, dos espaços florestais (n.º 1 do art.º 16.º).

4.4. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

Os PROT definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas especiais do ordenamento do território e dos planos territoriais de âmbito municipal.

³ Boa governança, exigência de qualidade, gestão sustentável, máxima eficiência, multifuncionalidade dos espaços florestais, responsabilização, transparência e uso racional, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º.

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT)⁴, desenvolve as orientações definidas no PN POT e tem como ambição a “afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento (...) com uma economia dinâmica, diversificada e competitiva, (...) robustecida pelo surgimento de novos setores complementares de especialização” (CCDR Algarve, 2007). A concretização desta ambição significa prosseguir quatro objetivos estratégicos, destacando-se o n.º 3, onde se enquadram os objetivos da área a reclassificar:

1. Qualificar e diversificar o *cluster* turismo/lazer;
2. Robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento;
3. Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
4. Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

No que respeita à estratégia territorial do Algarve, esta assenta em sete opções estratégicas⁵, destacando-se, para o caso, pelo menos uma com as quais a área a reclassificar se alinha, nomeadamente no que concerne:

1. à “estruturação urbana”, com o objetivo de contribuir para a promoção de um modelo territorial equilibrado, para a qual a área a reclassificar visa estabelecer relações frutuosas com os espaços rurais, removendo as pressões excessivas de construção residencial que conflituam com a atividade turística e com a qualidade urbanística e arquitetónica. E ainda a definição de novos modelos de edificabilidade adequados aos territórios do interior, apoiados na estruturação e crescimento dos aglomerados urbanos existentes, incluindo os aglomerados, núcleos e montes rurais.

4.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

⁴ Aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

⁵ “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (CCDR Algarve, 2007).

A área a reclassificar está classificada na Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira⁶ (vd. Figura 4), como “**Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental**”, mais precisamente na classe de espaço “**Zona de Enquadramento Rural**”.

Na “**Zona de Enquadramento Rural**” o regime de uso é o previsto no artigo 25º do Regulamento do PDM, sendo “interdita a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades”.

A edificação em solo rural está sujeita ao disposto no artigo 25º e às regras do Anexo IV (Edificação em solo rural) do Regulamento do PDM.



Figura 8 – Localização da área a reclassificar na Carta de Ordenamento do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)

⁶ Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro, e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

No que concerne à Carta de Condicionantes (vd. Figura 5) do PDM de Albufeira, a área a reclassificar não abrange área sujeita ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN)⁷, nem de Reserva Ecológica, bem como não integra área abrangida pela Rede Natura 2000.



Figura 9- Localização da área a reclassificar na Carta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)

4.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI, verifica-se que área encontra-se identificada como de muito baixa e baixa perigosidade.

⁷ DL n.º 73/2009, de 22 de março, na redação atual conferida pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.



Figura 10 - Localização da área a reclassificar na Carta de Perigosidade de incêndio, PMDFCI

Fonte: CMA, 2021 (extrato adaptado da planta de perigosidade de incêndio do PMDFCI).

4.7 - PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO COTOVIO

A área a reclassificar insere-se na área de intervenção do Plano de Pormenor do Cotovio, cujo procedimento de elaboração foi determinado por deliberação de Câmara de 19/12/2023 e publicado através do Aviso n.º 2099/2024, DR 2ª série, n.º 19, de 26 de janeiro.



Figura 11 – Enquadramento da área a reclassificar nos limites do Plano de Pormenor do Cotovio

5. OBJETIVOS PARA A ÁREA A RECLASSIFICAR

Considerando o enquadramento supra referido preconizam-se os seguintes **objetivos para a área a reclassificar**:

1. Proceder à **reclassificação para solo urbano**, de parte da área do artigo 9º da seção BH, da freguesia de Ferreiras, e qualificação da referida área como “Zona Urbana”, nos termos previstos na atual redação do PDM, com vista à promoção municipal de 40 fogos de habitação social, cuja necessidade foi identificada no âmbito da ELH;
2. Contribuir para a **concretização de parte da Estratégia Local de Habitação de Albufeira**, enquanto instrumento de iniciativa municipal, fundamental para a materialização dos princípios orientadores delineados pela Nova Geração de Políticas de Habitação e, em particular, pelo 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação.

3. Concretizar e reforçar o **trabalho de apoio à integração social**, reforçando a coesão social e a igualdade de oportunidades.

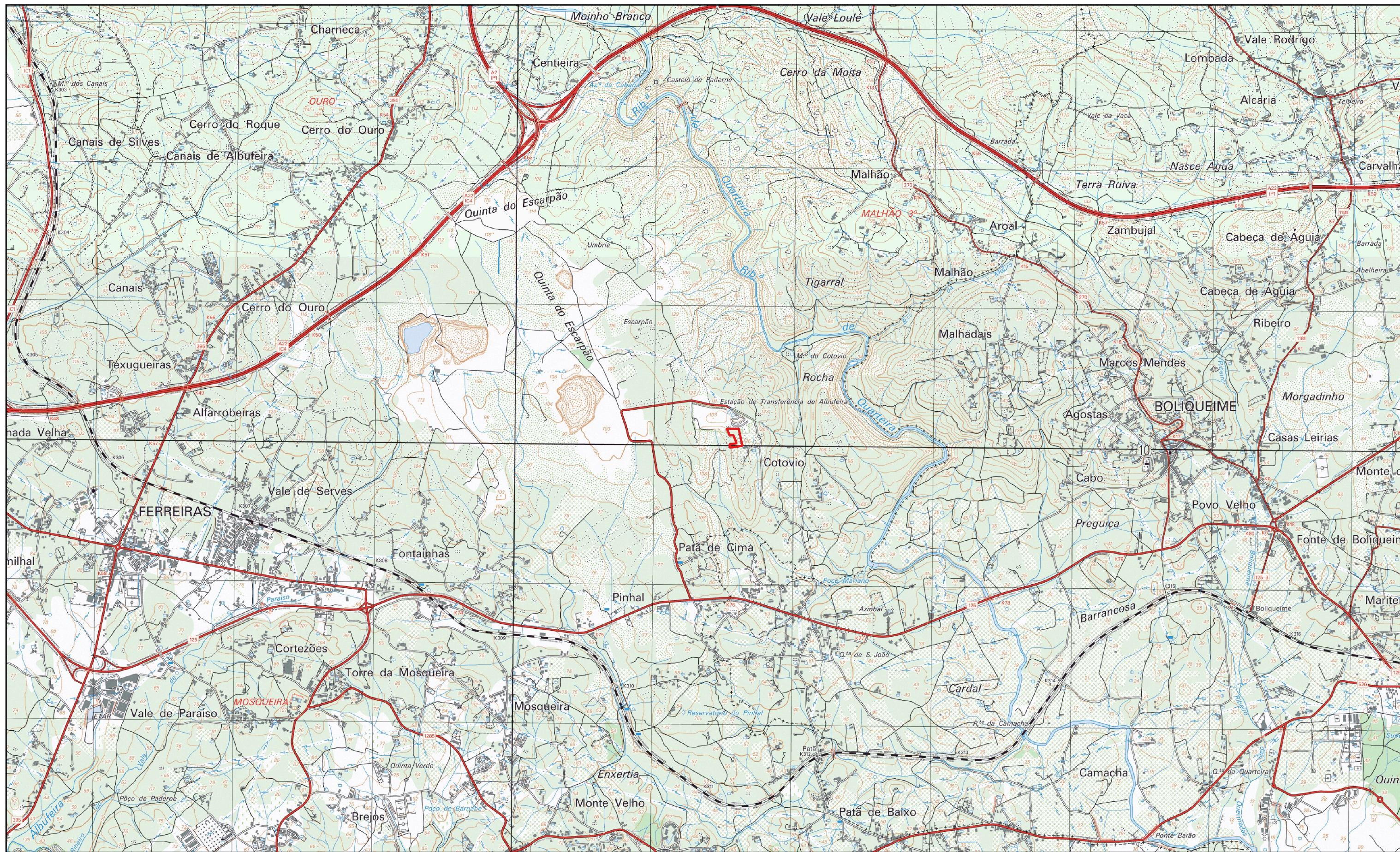
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL

O artigo 72.º-A do RJIGT é omissivo quanto ao **conteúdo material e documental** a apresentar. Tendo em conta a natureza simplificada do procedimento, e os elementos que são necessários alterar apresentam-se os seguintes elementos para a instrução do procedimento:

- a. **Relatório**, contendo a fundamentação técnica e enquadramento no procedimento simplificado de reclassificação dos solos;
- b. **Alteração à Carta de Ordenamento do PDM de Albufeira**, com a reclassificação para solo urbano e qualificação como “Zona Urbana”;

Anexo I

Planta de localização da área a reclassificar (1/25 000- Carta Militar)



Anexo II

Planta de localização da área a reclassificar (1/5 000- Ortofotomapa)



 Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana	PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO - PDM de Albufeira Planta de Localização da área a reclassificar sobre ortofotomapa  Limite da área a reclassificar	1:5 000 Sistema de Coordenadas ETRS89 - PTTM06 Base Cartográfica: Ortofotocartografia à escala 1:10.000, voo 2018 Direção-Geral do Território	 Data: setembro de 2024
--	---	--	--

CONCELHO DE ALBUFEIRA

área total - 14.800 hectares

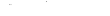


LEGENDA

DELIMITAÇÕES

- | | |
|-------|--|
| ----- | LIMITE DO CONCELHO |
| ----- | LIMITE DE FREGUESIA |
| ***** | LIMITE DA ZONA ANTI-GA |
| ----- | LIMITE DA FAIXA LITORAL |
| ***** | LIMITE DE U.O.P.G. (UNIDADE DE ORDENAMENTO PLAN. E GESTÃO) |
| *** | VÁRZEA DE PADERNE |
| 5 | Localização da área a reclassificar |

REDE RODOVIÁRIA

- | | |
|---|--|
|  | REDE VIÁRIA NACIONAL (EXISTENTE) |
|  | REDE VIÁRIA NACIONAL (PROJECTADA) |
|  | REDE VIÁRIA NACIONAL DESCLASSIFICADA (EXISTENTE) |
|  | REDE VIÁRIA CONCELHIA DE 1ª ORDEM (EXISTENTE) |
|  | REDE VIÁRIA CONCELHIA DE 1ª ORDEM (PROJECTADA) |
|  | REDE VIÁRIA CONCELHIA DE 2ª ORDEM (EXISTENTE) |
|  | REDE VIÁRIA CONCELHIA DE 2ª ORDEM (PROJECTADA) |

REDE FERROVIÁRIA

- ||||||| TRACADO EXISTENTE
- TRACADO PREVISTO (PROT ALGARVE)

RECURSOS NATURAIS E EQUILÍBRIO AMBIENTAL

ZONAS IMPERATIVAS

-  - ZONA DE USO AGRÍCOLA
-  - ZONA DE PROTECÇÃO DE RECURSOS NATURAIS
-  - ZONA AGRÍCOLA CONDICIONADA

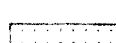
ZONAS PREFERENCIAIS

- — ZONA DE ENQUADRAMENTO RURAL
 — ZONA VERDE URBANA

ESPAÇOS URBANOS

-  - ZONA URBANA (Z.U.)
 -  - ZONA MISTA (Z.M.)
 -  - ZONA DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA (Z.O.T.)
 -  - ZONA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (Z.E.D.)
 -  - ZONA DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS (Z.C.I.S.)

ESPAÇOS URBANIZÁVEIS

-  - ZONA DE EXPANSÃO URBANA (Z.E.U.)
-  - ZONA DE EXPANSÃO MISTA (Z.E.M.)
-  - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA (Z.C.O.T.)
-  - ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (Z.C.E.D.)
-  - ZONA DE EXPANSÃO DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS (Z.E.C.I.S.)

EQUIPAMENTOS COLECTIVOS E INFRAESTRUT. DE APOIO

-
- ZONA PROPOSTA

- | | | | |
|-------|-------------------------------|------|---------------------|
| (ECC) | ESTACÃO CENTRAL DE CAMIONAGEM | (CD) | COMPLEXO DESPORTIVO |
| (E) | ESCOLA C-S | (G) | CAMPO DE GOLF |
| (CC) | CENTRO CULTURAL | (CT) | CEMITÉRIO |
| (CS) | CENTRO DE SAÚDE | (SM) | SERVIÇOS MUNICIPAIS |
| (P) | PARQUE DE ESTACIONAMENTO | (PR) | PORTO DE RESSACA |
| (R) | RELIGIOSO | (EP) | EQUIPAMENTO PÚBLICO |
| | | (PP) | PORTO DE PESCA |
| | | (F) | FUNDAÇÃO P/A PRESE. |

INDÚSTRIA EXTRACTIVA

-  - ZONA DE EXTRACÇÃO EXISTENTE
-  - ZONA DE EXTRACÇÃO A RECONVERTER

HIERARQUIA DOS CENTROS URBANOS (D.L. Nº 11/91)

- - CENTRO SUPRA CONCELHO - CENTRO COM FUNÇÕES BÁSICAS

Anexo IV

Descrição Predial e Matricial do prédio

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**DISTRITO:** 08 - FARO **CONCELHO:** 01 - ALBUFEIRA **FREGUESIA:** 03 - PADERNE**SECÇÃO:** BH **ARTIGO MATRICIAL Nº:** 9 **ARV:****NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

COTOVIO

ELEMENTOS DO PRÉDIO**Ano de inscrição na matriz:** 1986 **Valor Patrimonial Inicial:** €831,48**Valor Patrimonial Actual:** €831,48 **Determinado no ano:** 1989**Área Total (ha):** 1,208000**PARCELAS****Parcela:** 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 1^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €9,53**Parcela:** 1 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 2^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 4**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €0,95**Parcela:** 1 **Q.C.:** AMS - AMENDOEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 10**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,96**Parcela:** 1 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 1^a **Percentagem:** 0,00%**Área:** 0,468000 ha **Rendimento Parcial:** €0,91**Parcela:** 2 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 2^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €4,77**Parcela:** 2 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,04**Parcela:** 2 **Q.C.:** AM - AMENDOAL / POMAR DE AMENDOEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00%**Área:** 0,612000 ha **Rendimento Parcial:** €5,16**Parcela:** 3 **Q.C.:** AFS - ALFARROBEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 2**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €2,38**Parcela:** 3 **Q.C.:** CA - CULTURA ARVENSE **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00%**Área:** 0,128000 ha **Rendimento Parcial:** €0,94**Parcela:** 3 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 1^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 1**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,42**Parcela:** 3 **Q.C.:** OLS - OLIVEIRAS **Classe:** 3^a **Percentagem:** 0,00% **NºArv.Disp:** 3**Área:** 0,000000 ha **Rendimento Parcial:** €1,57

TITULARES

Identificação fiscal: 503539473 **Nome:** MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

Morada: CERRO DE ALAGOA, ALBUFEIRA, 8201-863 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 200465368

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 503539473

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2020 **Valor isento:**
€831,48

OBSERVAÇÕES

NAO TEM PROVENIENCIA

Emitido via internet em 2023-08-09

O Chefe de Finanças



(Maria do Carmo Cabrita dos Santos
Custódio)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 503539473

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

OFZXDTYXYWSE



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: COTOVIO

ÁREA TOTAL: 12080 M2

ÁREA DESCOBERTA: 12080 M2

FOTOCÓPIA NÃO CERTIFICADA

MATRIZ n.º: 9 NATUREZA: Rústica

SECÇÃO N.º: BH

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Composto de cultura arvense, alfarrobeiras, oliveiras e amendoeiras - norte, Município de Albufeira, Maria dos Anjos Pontes; sul, Manuel Martins Caetano de Brito, Lina Barradas e Francisco Manuel Pontes de Brito Lima; nascente, Manuel Martins Caetano; poente, Ricardino Merca Pereira.

O(A) Conservador(a)

Martinho Nogueira da Silva

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Albufeira

AP. 1432 de 2018/01/02 15:06:50 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2018/01/02 15:06:50 UTC

CAUSA : Doação

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** MUNICIPIO DE ALBUFEIRA

NIPC 503539473

Sede: Rua do Município

Localidade: Albufeira e Olhios de Água

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA NAZARÉ PEREIRA BERNARDINO DE OLIVEIRA TRAVASSOS

NIF 145845893

O(A) Conservador(a)

Jorge Manuel Moura Chaves

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.