



## PLANO DE PORMENOR DO COTOVIO

### TERMOS DE REFERÊNCIA



Albufeira, 11 de dezembro de 2023

## Índice

1. Contexto e Âmbito.....	4
2. A Área do PP do Cotovio. Enquadramento Territorial.....	5
3. A oportunidade de elaborar o plano.....	8
4. Quadro Legal e Processual.....	11
5. Os instrumentos de Gestão Territorial Eficazes.....	13
5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	14
5.2. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGBHRH8)	16
5.3. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve).....	17
5.4. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) ..	18
5.5. Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	19
5.6. Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.....	21
6. Objetivos programáticos.....	22
7. A opção por um plano de pormenor com “efeitos registais”.....	24
8. Conteúdo Material e Documental do Plano.....	32
9. Sujeição ao procedimento de avaliação ambiental estratégica.....	36
10. Cartografia de base topográfica.....	37
11. Faseamento e calendarização da elaboração.....	37
12. Equipa Técnica.....	39
13. Acompanhamento do Plano.....	39

## Índice de figuras

Figura 1- Enquadramento territorial da área do Plano na região .....	7
Figura 2- Enquadramento territorial da área do Plano no concelho .....	7
Figura 3- Limites cadastrais da área do PP do Cotovio- .....	8
Figura 4- Carta de Ordenamento do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000).....	20
Figura 5- Carta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000) .....	21
Figura 6- Perigosidade de incêndio, PMDFCI .....	22

## Índice de quadros

Quadro 1- Prédios abrangidos pelo PP .....	6
Quadro 2- Faseamento dos trabalhos.....	37
Quadro 3- Calendário dos trabalhos .....	38

## 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” (nº1 e 2 do artº8). 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)<sup>1</sup>.

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)<sup>2</sup>, refere, nos termos do nº1 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.

Compete à câmara municipal (nº3 do artigo 76º do RJIGT) a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

Neste contexto, o **Plano de Pormenor (PP)**<sup>3</sup>, enquanto plano territorial de âmbito municipal, assume maior relevância e excecionalidade quando superintende a reclassificação do solo de rústico para urbano, tendo assim efeitos registais, *cf.* previsto

---

<sup>1</sup> 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)**.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> É um plano municipal que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT.

no artigo 72.º do RJIGT conjugado com o artigo 8.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

Pretende-se, com o presente, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, concretizar os **Termos de Referência** (TdR) para a elaboração de um **PP com efeitos registais para a área de Cotovio**, adiante apenas designado por **PP de Cotovio ou simplesmente PPC**.

Nestes moldes, os TdR **enquadram e definem a oportunidade** e compreendem a base programática da elaboração do PPC, integrando os objetivos e fundamentos da elaboração no contexto da reclassificação (necessária e excecional) de solo rústico para urbano, o enquadramento legal, processual e estratégico e concretizam a área de intervenção e ainda a sua compatibilidade e conformidade com os IGT. Os TDR definem ainda o conteúdo material e documental do plano, assim como o faseamento e calendarização do procedimento, a qualificação do procedimento no que respeita à avaliação ambiental estratégica e a equipa técnica responsável.

## **2. A ÁREA DO PP DO COTOVIO. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

A área sobre a qual recai o PP do Cotovio localiza-se no lugar do Cotovio, freguesia de Ferreiras, concelho de Albufeira e é delimitada, *grosso modo*, a norte, pelo Caminho do Cotovio e pelos artigos 63 e 64 da seção BG de Ferreiras (anteriormente pertencente à freguesia de Paderne), a nascente pelos artigos nº 84, seção BF e artigo 7, seção BH de Ferreiras (anteriormente pertencentes à freguesia de Paderne). A sul pelos artigos 7 e 8, seção BH de Ferreiras (anteriormente pertencentes à freguesia de Paderne), constituídos essencialmente por matos e pomares de sequeiro. A nascente o limite é constituído por um caminho de acesso local e pelo artigo 1 da seção BH de Ferreiras (anteriormente pertencente à freguesia de Paderne).

A **área total do PPC** é de **73845 m<sup>2</sup>**, integrando 3 prédios rústicos pertencentes à secção BH da freguesia de Ferreiras, conforme se pode verificar no **Erro! A origem da referência não foi encontrada.** e **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**4.

Secção	Prédio	Área total do artigo – m <sup>2</sup>	Área do artigo abrangida pelo plano – m <sup>2</sup>
BH	2 (parte)	53485	53485
BH	3	8280	8280
BH	9	12080	12080
Total			73845

Quadro 1- Prédios abrangidos pelo PP

Atualmente a área do PPC apresenta a seguinte ocupação:

1. Prédio BH\_2 (parte) – na área abrangida pelo plano, no seu limite nascente encontra-se instalada desde 1998 a Estação de Transferência de Albufeira (ALGAR), ocupando sensivelmente 1/3 da área do prédio. A zona central é ocupada pelo aterro municipal e depósito de sucata. No limite poente, encontra-se instalada, desde 2017, a comunidade de inserção “Aldeia do Sanacai”, composta por casas construídas em pré-fabricado, onde residem 8 agregados familiares de etnia cigana, num total de 33 indivíduos. Trata-se de um projeto-piloto que se enquadra na estratégia nacional para a integração das comunidades ciganas.  
Recentemente também se instalou nesta área o canil da PRAVI (Projeto de Apoio a Vítimas Indefesas).
2. Prédio BH\_3 – localizado a sul do prédio BH\_2 é ocupado pelo aterro e depósito de sucata.
3. Prédio BH\_9 – terreno com uma ligeira pendente, localizado na área SE da área de intervenção do PPC é constituído por terrenos incultos, onde proliferam espécies herbáceas, arbustivas e pontualmente espécies arbóreas do garrigue mediterrânico.



Figura 1- Enquadramento territorial da área do Plano na região



Figura 2- Enquadramento territorial da área do Plano no concelho





Figura 3- Limites cadastrais da área do PP do Cotovio-

### 3. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO

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 na ELH para os 214 agregados a opção privilegiada passará, inevitavelmente pela construção de edifícios ou de empreendimentos habitacionais, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para satisfazer as necessidades atuais.

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 de 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 de vários terrenos no sítio do Cotovio, e atendendo a que a

ELH aponta como inevitável a nova construção como resposta habitacional, que se justifica a oportunidade de elaboração do presente plano.

Atendendo a que os prédios em questão se inserem em solo rústico, e que o uso habitacional nos moldes pretendidos apenas tem enquadramento em solo urbano, se propõe a uma reclassificação parcial da área de intervenção de solo rústico para solo urbano, nas áreas destinadas a habitação, sob a forma de um Plano de Pormenor com efeitos registais.

Para além da oportunidade de ver solucionada parte da resposta habitacional prevista na ELH considera-se igualmente oportuno disciplinar a restante área de intervenção, que contempla atualmente a Estação de Transferência da Algar, o depósito camarário dos veículos abandonados, e a associação dos animais a PRAVI.

#### **4. QUADRO LEGAL E PROCESSUAL**

A política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”<sup>4</sup>.

Nos termos do artigo 76.º do RJIGT, a “elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal”, a quem compete efetivamente, definir a “oportunidade” da elaboração.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, há diversos diplomas a considerar e de aplicação direta e imediata na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal<sup>5</sup>, nomeadamente:

---

<sup>4</sup> Cf. n.º 5 do artigo 43.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

<sup>5</sup> Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

1. o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e do urbanismo;
2. o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
3. o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais;
4. o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
5. o DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, o qual consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a avaliação ambiental;
6. o DL n.º 73/2009, de 31 de março, na redação dada pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN);
7. o DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo DL n.º 278/2007, de 1 de agosto, o qual estabelece o Regulamento Geral do Ruído.
8. O DL nº82/2021, de 13 de outubro, que estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento.

Existem ainda um conjunto de normas e orientações complementares a que a elaboração do PP está obrigada a respeitar e integrar.

Nos termos do nº2 do artigo 22º do RJIGT, a elaboração de planos territoriais, neste caso um PP, 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.

## 5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

Nos termos do nº2 do artigo 22º do RJIGT, a elaboração de planos territoriais, neste caso um PP, 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.

Dos planos com incidência na área e envolvente do PP do Cotovio:

- 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.

## **5.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT)**

O PNPOP 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 PNPOP 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 PNPOP 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 PPC, os compromissos 1 ao 3, do 8 ao 10, com os quais o PP do Cotovio está alinhado pois que no seu âmbito e alcance procura robustecer a centralidade de Albufeira, gerir a evolução demográfica, e contribuir para a diversidade da base económica e no apoio social. Ao mesmo tempo o PPC qualifica e valoriza o espaço do ponto de vista ambiental e paisagístico, e dignifica-o e confere-lhe funcionalidade elevada ao promover integralmente a mobilidade suave e de um desenho urbano assente nos princípios do *design for all*, e a eficiência energética.

No que concerne às diretrizes concretas para os PP, o PNPOT sustenta:

1. o foco na qualidade do desenho urbano e da urbanização, como dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as rurais, contribuindo para a sustentabilidade e eficiência do uso de recursos, para a atratividade territorial e para a qualidade de vida dos habitantes. Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões, o PNPOT aponta a necessidade de reforçar a dinâmica de elaboração dos PP, PU e/ou UE, à escala adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
2. o interesse, dos PP considerarem áreas de intervenção que promovam as sinergias entre espaços urbanos e rurais, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente, a economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

É com este enquadramento superior do PNPOT que o PPC se orienta e se alinha.

## **5.2. 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.

O PPC, à sua escala e com o seu âmbito e alcance, alinhar-se-á com estes objetivos e eixos da PGBHRH8.

### **5.3. 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 desempenho<sup>6</sup>. 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 do PPC se encontre integrado na SRH do Barrocal. Nesta, o PROF Algarve visa a implementação e o desenvolvimento das funções gerais

---

<sup>6</sup> 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.

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).

#### **5.4. 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.

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT)<sup>7</sup>, desenvolve as orientações definidas no PNPT 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 e o n.º 4, onde se enquadram os objetivos do PPC:

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 estratégicas<sup>8</sup>, destacando-se, para o caso, pelo menos duas com as quais o PPC se alinha, nomeadamente no que concerne:

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (CCDR Algarve, 2007).

1. à “sustentabilidade ambiental, que traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e da biodiversidade”, tendo o PPC subjacente garantir internamente e na ligação à envolvente, uma boa qualidade do espaço público e da paisagem;

2. à “estruturação urbana”, com o objetivo de contribuir para a promoção de um modelo territorial equilibrado, para a qual o PPC 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.

## **5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA**

A área do PPC está classificada na Carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira<sup>9</sup> (vd. Figura 4), como “**Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental**”, dominando nestes claramente a “Zona de enquadramento rural” e uma pequena área de “Zona de uso agrícola” no limite sudeste da área de intervenção do PPC.

Na “Zona de Uso Agrícola”, o regime de uso é o previsto no artigo 21.º, sendo “proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades”.

Na “Zona de enquadramento rural” o regime de uso é o previsto no artigo 25º sendo “interditada a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades”.

A edificação em solo rural está sujeita às regras do Anexo IV (Edificação em solo rural) do Regulamento do PDM.

---

<sup>9</sup> 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.

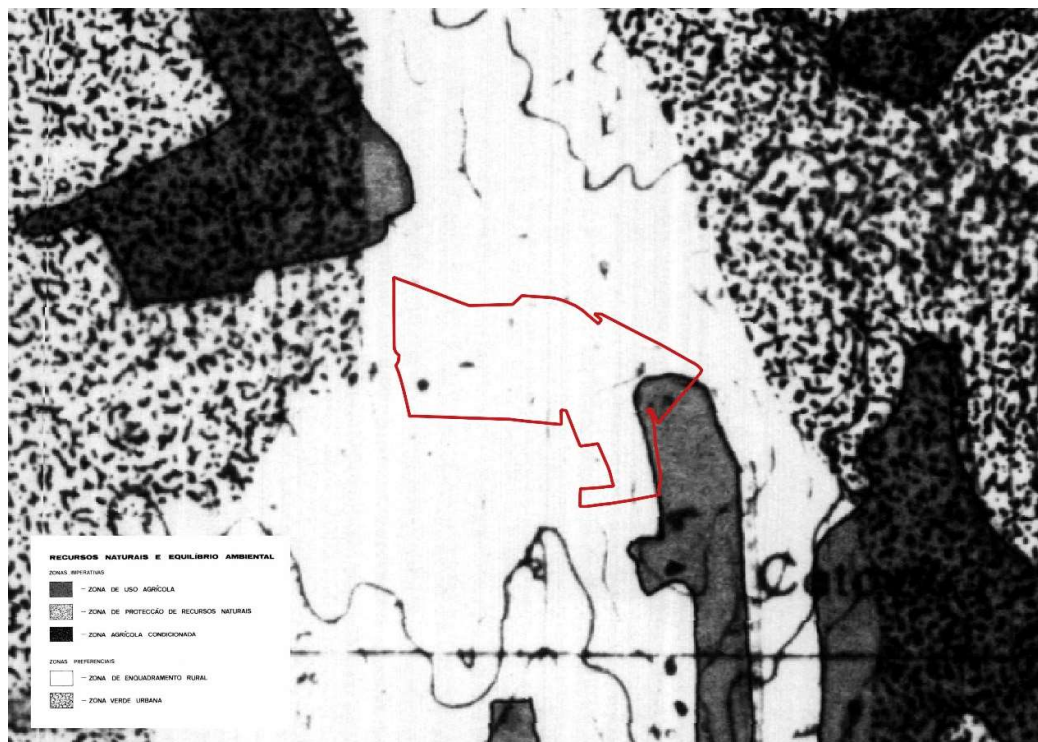


Figura 4- Carta de Ordenamento do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)

No que concerne à Carta de Condicionantes (vd. Figura 5) do PDM de Albufeira, uma pequena área no limite sudeste da área de intervenção, encontra-se sujeita ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN)<sup>10</sup>, sendo ainda abrangida pelo domínio hídrico correspondente ao troço de um curso de água, e as respetivas margens, a sul da área do PP.

<sup>10</sup> DL n.º 73/2009, de 22 de março, na redação atual conferida pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.





Figura 5- Carta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)

## 5.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI, a carta de perigosidade não é aplicável à maioria da área de intervenção, verificando-se que apenas a área SE do PPC é classificada, entre muito baixa e baixa perigosidade. (

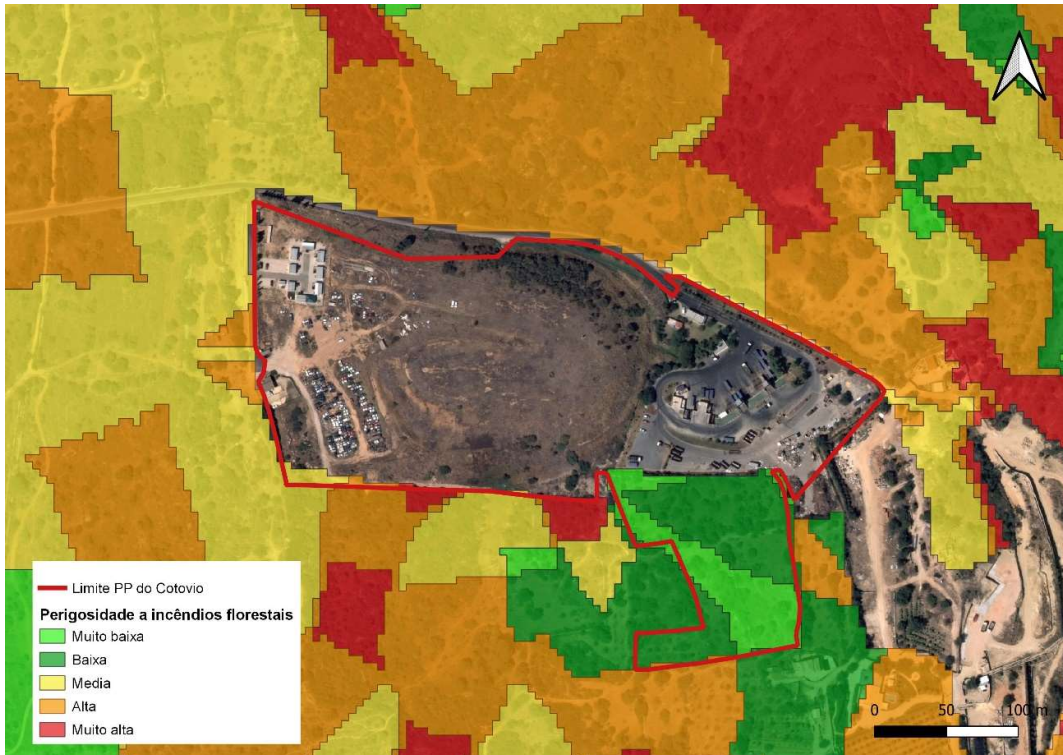


Figura 6- Perigosidade de incêndio, PMDFCI

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

## 6. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Considerando a oportunidade e o quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se os seguintes **objetivos programáticos para a elaboração do Plano de Pormenor do Cotovio**:

1. Proceder à **reclassificação para solo urbano**, de parte da área de intervenção, visando adequar a classificação e qualificação do solo à promoção municipal de fogos de habitação social identificada no âmbito da Estratégia Local de Habitação (ELH), bem como aos restantes usos existentes;

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. Detalhar o **modelo de desenvolvimento territorial** e de uso do solo promovendo:
  - 3.1. a requalificação e valorização da área de intervenção do ponto de vista ambiental, paisagístico e social;
  - 3.2. a qualificação urbanística e infraestrutural de uma área atualmente desqualificada e cujos prédios são propriedade municipal;
  - 3.3. o desenvolvimento multifuncional do uso do solo de forma estruturada e programada, incorporando as diversas valências existentes a manter em harmonia com as propostas.
4. Concretizar e reforçar o **trabalho de apoio à integração social**, reforçando a coesão social e a igualdade de oportunidades.
5. Adotar soluções que promovam a **eficiência energética e sustentabilidade ambiental** qualificando ambientalmente e valorizando do ponto de vista paisagístico o local, por via de numa estratégia que:
  - 5.1. privilegie ações que contribuam para a descarbonização (redução de gases com efeito de estufa);
  - 5.2. dê prioridade à eficiência energética (edifícios de energia quase zero - *nZEB*)
  - 5.3. aposte nas energias renováveis;
  - 5.4. valorize os recursos hídricos;
  - 5.5. preconize o uso de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas, preferencialmente autóctones, reduzindo os consumos de água;
6. Reavaliar o quadro vigente referente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública **condicionantes ao uso do solo**, na medida do estritamente necessário e tecnicamente fundamentado.

## **7. A OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM “EFEITOS REGISTAIS”**

O n.º 1 do artigo 72.º do RJGT, conjugado com o n.º 1 do artigo 8º do DR 15/2015, determina que “a reclassificação do 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, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais”.

Refere o n.º 4 do artigo 72º do RJGT, articulado com o n.º 2 do artigo 8º do DR n.º15/2015, que “a reclassificação do solo processa-se através dos procedimentos de elaboração, (...) de planos de pormenor com efeitos registais, (...), nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo (DR 15/2015).

Nos termos do artigo 8º do DR 15/2015, a reclassificação do solo tem carácter excecional, e deve obedecer às seguintes condições específicas:

**1. à inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica e à indispensabilidade de qualificação urbanística e desde que comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social.** (n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015).

**1.1. à inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica:**

O tema da habitação condigna no concelho de Albufeira é cada vez mais uma preocupação do município, sobretudo dado o crescente número de pessoas e agregados, financeiramente carenciados, a viver em habitações sem condições.

O crescimento significativo da população, sobretudo migrante e particularmente ativa nas últimas décadas devido à atratividade do concelho, decorrente do acentuado

desenvolvimento económico baseado no turismo (e das atividades a este associadas, nomeadamente a hoteleira e a construção civil), levou à necessidade de respostas habitacionais por parte do município de Albufeira.

Atualmente, as profundas alterações nos modos de vida e nas condições socioeconómicas das populações determinaram o surgimento de novos casos de dificuldade no acesso à habitação e que são a expressão de uma nova conjuntura do sector habitacional, face aos preços desproporcionais da habitação, quando comparados com a média dos valores dos rendimentos.

A problemática da habitação em Albufeira tem características muito específicas, dado ser um dos principais destinos turísticos do país, sendo o arrendamento para habitação um mercado completamente absorvido pela vertente turística. Quanto aos imóveis para aquisição, dado os elevados valores praticados, apenas são acessíveis a um estrato social alto, direcionado para populações com um poder de compra manifestamente superior ao da média concelhia.

O cenário atual implica priorizar um conjunto de medidas de curto, médio e longo prazo, que visem incrementar o aumento da oferta pública de habitação.

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 estrangimentos de acesso à habitação no concelho.

É importante sublinhar que, a Câmara Municipal dispõe de alguns terrenos próprios disponíveis para construção, nos quais já se encontram desenvolvidos os respetivos projetos e ou executadas as respetivas obras, nomeadamente na Rua Samora Barros e Caliços em Albufeira, Fontainhas, e Paderne.

Para além dessas medidas a Câmara Municipal de Albufeira consciente dos problemas que afetam as famílias mais carenciadas do concelho, disponibiliza apoios de emergência social no âmbito da habitação através de um **subsídio de arrendamento**,

mas a ausência de habitação disponível para arrendamento impossibilita o alargamento deste apoio.

A Câmara Municipal tem outros incentivos, como a redução do IMI em 20% para os senhorios que arrendem os seus imóveis para habitação permanente e recentemente aprovou o Regulamento Municipal de Renda Convencionada.

Ao nível dos Planos territoriais de âmbito municipal, o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira prevê uma majoração da área de construção para os promotores que garantam que 20% das construções sejam para habitação a custos controlados.

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, agravando exponencialmente o problema.

O programa de apoio público à promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas, o 1º direito, surge assim como uma oportunidade para dar resposta à população mais vulnerável.

O município consciente da oportunidade elaborou a ELH. De acordo com o seu diagnóstico percebe-se que, a carência habitacional em Albufeira se reflete de várias formas e em eixos distintos, sendo mais relevante sob a forma de habitações precárias e de habitações degradadas e insalubres, tendo sido identificados 214 agregados a viver em condições indignas.

Relativamente às soluções apontadas para os 214 agregados financeiramente carenciados e identificados como estando a viver em condições indignas, a opção privilegiada será, inevitavelmente, a construção de novas habitações, uma vez que a Câmara não dispõe de imóveis próprios em número suficiente para satisfazer as necessidades atuais.



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

O cenário descrito justifica a necessidade de reclassificação de solo rústico para urbano, para a implementação das políticas de habitação do município, pela **inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas**, na sequência da falta de prédios municipais em espaço urbano e dos valores proibitivos da aquisição de prédios em solo urbano para nova construção, sem os quais não é possível concretizar o previsto na ELH.

#### **1.2. à indispensabilidade de qualificação urbanística:**

Ter acesso a uma habitação condigna é um direito fundamental constitucionalmente consagrado, é a base de uma sociedade estável, coesa e o alicerce a partir da qual os cidadãos constroem as condições que lhes permitem aceder a outros direitos como a educação, a saúde ou o emprego.

O preconceito em relação à pobreza e à habitação indigna constitui um forte estigma nas camadas populacionais mais vulneráveis, contribuindo e acentuando os casos de exclusão social, que tornam mais difícil a integração destas pessoas, nomeadamente no mercado de trabalho, resultando num círculo vicioso, que dificilmente conseguirão ultrapassar sem apoios institucionais.

A autarquia está consciente destes constrangimentos e pretende garantir que, a par do direito de acesso a uma habitação digna e adequada, estas pessoas tenham um apoio adicional que lhes permita tornarem-se autónomas, nomeadamente a nível financeiro, eventualmente através de ações de formação, que permitam a sua inserção e progressão no mercado de trabalho, e assim assegurar o reforço da integração e coesão social no território de Albufeira.

Neste sentido é da mais elevada importância implementar as políticas de habitação municipais cujo principal objetivo seja as pessoas, garantido a articulação entre as políticas sociais, económicas e de habitação, de modo a contribuir para a integração

social e autonomia financeira, comprovadamente necessárias para o **desenvolvimento económico e social** do concelho.

**1.3. comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social:**

Para além do referido a proposta de plano permitirá agregar/rentabilizar sinergias ao planear um novo equipamento habitacional e social público, promovendo a **qualificação urbanística**, ambiental e paisagística da restante área de intervenção que tanto carece.

Nesta medida, o PPC será uma oportunidade, para através da reclassificação do solo rustico para urbano, em parte da sua área de intervenção, permitir a construção numa área atualmente humanizada e a necessitar de requalificação, contribuindo para a concretização da Estratégia Local de Habitação de Albufeira, servindo para robustecer o desenvolvimento social e intensificar a integração e coesão sociais no território de Albufeira.

**2. Concretiza-se através da elaboração de Plano de pormenor com efeitos registais** (n.º 2 do artigo 8.º do DR 15/2015);

A proposta de abertura do presente procedimento de elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, coincide com o procedimento legalmente exigível.

**3. Acompanhado com contrato de urbanização** (n.º 3 do artigo 8.º do DR 15/2015);

Tendo em conta que a área de intervenção integra prédios propriedade do município o contrato de urbanização nos termos referidos torna-se desnecessário, tratando-se de uma entidade única.

**4. Nos termos do n.º 4 do artigo 8º do DR 15/2015 a reclassificação de solo para urbano deve obedecer ainda às seguintes condições complementares:**

**a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor;**

A elaboração do presente PP, com transformação de solo de rústico para urbano, visa a implementação das políticas públicas de habitação previstas para o concelho, tendo como principal intuito a concretização do previsto na ELH, com a previsão do enquadramento para a construção de habitações com carácter de permanência para parte dos agregados identificados na ELH, que vivem em condições indignas.

As habitações previstas, estando integradas nas políticas públicas de habitação, não entram no foro do mercado imobiliário pelo que a fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor não tem enquadramento no caso presente.

***b) Avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de **reabilitação e regeneração** ou de áreas suscetíveis de **maior densificação e consolidação urbana**;***

Devido à realidade do mercado imobiliário de Albufeira, é totalmente irrealista prever uma estratégia de políticas públicas de habitação 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, tal como já referido, os valores de mercado neste concelho são extremamente altos, tornando-se incomportável para a CMA adquirir património.

Assim a opção exclusiva de reabilitação de edifícios não será suficiente para ultrapassar a problemática da habitação em Albufeira, pois o município não dispõe de edifícios suficientes para tal e os poucos que estão disponíveis no mercado serem demasiado dispendiosos.

Não obstante o facto de, cada vez mais se considerar que a aposta na reabilitação urbana deve ser privilegiada em detrimento da construção, tal como já se referiu, o contexto imobiliário de Albufeira não permite que esta seja a solução primordial, dado o número de construções pré-existente passíveis de reabilitação ser muito reduzido e não fazer face às necessidades.

Relativamente à densificação e consolidação urbana o solo urbano disponível nos instrumentos de planeamento não é propriedade do município e os preços de mercado para sua aquisição são totalmente inoportáveis no contexto das políticas públicas de habitação, pelo que resulta igualmente irrealista assentar a concretização destas políticas nesses solos.

Consciente de que, o principal objetivo do programa 1º Direito é dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, a Câmara Municipal de Albufeira pretende recorrer às soluções habitacionais que, perante a sua realidade sejam efetivamente exequíveis perante as especificidades do concelho.

A CMA possui vários terrenos em que pode avançar com construção de novos edifícios habitacionais de forma a colmatar as lacunas a este nível, tendo esta sido considerada a opção mais viável na ELH para 170 dos 214 agregados identificados como a viver em condições indignas.

Mais se acresce que estamos perante a implementação de políticas de habitação públicas, e não de habitação para integrar o mercado imobiliário, e que o acréscimo de solo urbano que se prevê se restringe apenas ao estritamente necessário para dar resposta a uma percentagem dos agregados identificados na ELH.

Pelo exposto é indiscutivelmente evidente que só pela construção nova se poderá ajustar a escala de oferta habitacional através do aproveitamento dos solos propriedade do município.

Nesse sentido, e no caso presente, esse aproveitamento carece do adequado enquadramento nos planos territoriais de âmbito municipal, propósito do Plano de Pormenor que ora se pretende elaborar.

***c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de***

*integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano;*

A presente proposta de plano enquadra-se claramente em fatores de mudança da organização do território, resultantes da indispensável estruturação de novo aglomerado urbano decorrente da prossecução da Estratégia Local de Habitação.

**d) Compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos.**

A compatibilização com os programas territoriais encontra-se aprofundada no ponto 5 do presente documento.

5. Nos termos do n.º5 do artigo 8º do DR 15/2015 depende ainda da **demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada no plano de pormenor:**

A área de intervenção do PPC recai sobre prédios propriedade do município, não existindo dispêndio financeiro para aquisição de terrenos.

O local encontra-se servido por infraestruturas viárias, de abastecimento de água, e electricidade, sendo prevista uma mini estação de tratamento de águas residuais e algumas infraestruturas na área de intervenção, cujo encargo será suportado pelo município, ou financiado pelo 1º direito caso aplicável.

Ademais, a concretização dos fogos para habitação, pretende-se efetuar com recurso ao financiamento do 1º Direito, enquanto objetivo elencado pela Estratégia Local de Habitação (ELH).

## 8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

### CONTEÚDO MATERIAL

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração do PP do Cotovio deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença, nomeadamente:

- a. a definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b. as operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c. o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d. a distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e. as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f. as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g. a implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h. regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i. a identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;



- j. a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos;
- k. explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

## CONTEÚDO DOCUMENTAL

Por sua vez, o artigo 107.º do RJIGT estabelece o **conteúdo documental** do PPC, sendo **constituído** por:

- a. **regulamento**;
- b. **planta de implantação**, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c. **planta de condicionantes**, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PPC deve ser **acompanhado**, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º, por:

- a. **relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b. **relatório ambiental**, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c. **peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas (se aplicável)**, nomeadamente para efeitos de registo predial

- e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, como sejam:
- i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
  - ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
  - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
  - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
  - vi. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
  - vii. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- d. **programa de execução** das ações previstas;
- e. **modelo de redistribuição de benefícios e encargos**;
- f. **plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**.

De acordo com o n.º 3 do artigo 107.º, para efeitos de registo predial, se aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

- c. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O PPC será ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares, como consta no n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT, nomeadamente:

- a. **planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- b. **planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c. **planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d. **plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas**;

- e. **relatório** sobre recolha de dados acústicos ou **mapa de ruído**, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f. **participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
- g. **ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- h. **indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
- i. **elementos necessários para a alteração do PDM.**

De acordo com o n.º 5 do artigo 107.º o conteúdo documental do plano de pormenor deve ser adaptado de forma fundamentada ao seu conteúdo, pelo que em sede de elaboração se definirão as especificidades do PP do Cotovio.

## **9. SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

O Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime de avaliação ambiental a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, nos quais têm enquadramento os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes os Planos de Pormenor.

Nos termos do n.º 2 do artigo 3.º do citado diploma legal, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, atentos os critérios referidos no mesmo.

Neste quadro, a Câmara Municipal entende sujeitar o PPC à realização da Avaliação Ambiental Estratégica, assegurando o cumprimento dos normativos legais que enquadram estes processos e a devida ponderação das implicações desta alteração para o território.

## 10. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PP do Cotovio, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a **cartografia de base topográfica** elaborada em conformidade com o quadro legal eficaz, designadamente, o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto<sup>11</sup>, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro<sup>12</sup> e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

## 11. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

O procedimento de elaboração do PP do Cotovio segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de **24 meses**, prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove fases, de acordo com o previsto no quadro 2 e no quadro 3.

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	14
6	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	3
7	Consulta pública	1
8	Elaboração da versão final	3
9	Aprovação e publicação	1

\* A produção da cartografia (cerca de 1 mês) e a homologação (até meses e da responsabilidade da DGT) decorrem paralelamente ao processo de elaboração e assim não são contabilizados no prazo global de elaboração.

Quadro 2- Faseamento dos trabalhos

<sup>11</sup> Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

<sup>12</sup> Que regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
<b>Deliberação de início (e respetiva publicitação)</b>	■																							
<b>Consulta pública preventiva</b>		■																						
<b>* Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem</b>		■	■																					
<b>* Homologação da cartografia</b>				■	■	■	■																	
<b>Elaboração da proposta de plano</b>			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
<b>Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)</b>																	■	■	■					
<b>Consulta pública</b>																					■			
<b>Elaboração da versão final</b>																						■	■	■
<b>Aprovação e publicação</b>																								■

Quadro 3- Calendário dos trabalhos

## **12. EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP do Cotovio, será constituída nos termos do DL n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, direito e geografia.

## **13. ACOMPANHAMENTO DO PLANO**

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PP do Cotovio é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira. Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PP seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na Conferência Procedimental.