

Informação N.º I02710-202408-INF-ORD

Proc. N.º 25.05.03.00004.2010

Data: 22/08/2024

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) – Conferência
Procedimental - PCGT ID – 1068
Câmara Municipal de Albufeira

Despacho:

Visto.

Acompanha-se, quanto ao essencial, o teor da informação técnica em referência e parecer que recai sobre a mesma, a qual consubstancia as razões e fundamentos da posição desfavorável desta CCDR a transmitir na Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 26 de agosto.

Delego no Diretor da Unidade de Ordenamento do Território, Arq.º Jorge Eusébio, os poderes necessários à definição da posição desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional e vinculação da mesma na conferência procedimental.

O Vice-Presidente,



José Pacheco
22-08-2024

Parecer:

Concordo com a presente informação, através da qual é efetuada a apreciação da proposta de plano de pormenor, com efeitos registais, em apreço, cujos termos de referência e conteúdo são da competência e da responsabilidade da Câmara Municipal de Albufeira, bem como da respetiva Avaliação Ambiental, sendo de relevar o trabalho concretizado, nomeadamente quanto à informação tratada, disponibilizada e soluções preconizadas, comparativamente com as propostas antecedentes e atendendo à complexidade da área em estudo, face à ocupação efetiva já existente que necessita de ser requalificada e à sensibilidade do local, localizado em áreas de prevenção de riscos naturais, incluindo faixa de proteção ao litoral, dada a contiguidade com arribas ou falésias.

Contudo, ainda, existem aspetos essenciais que carecem de ser corrigidos e/ou completados, designadamente:

- a integral correspondência entre as diversas peças que constituem ou acompanham o plano, conforme é exemplificado nesta informação (ponto n.º 4.2 desta informação);
- a necessidade da Estrutura Ecológica proposta ser considerada no regulamento do plano (ponto n.º 4.2.1 desta informação);
- a utilização dos conceitos e definições atualmente vigentes, nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro (ponto n.º 4.3 desta informação);
- a previsão de instrumentos de execução do plano, previstos nos artigos 153.º a 171.º do RJIGT (conforme sugestões indicadas no ponto n.º 4.4 desta informação);
- a proposta de regulamento, carece de acertos (ponto n.º 4.7 desta informação).

Acompanha-se a Avaliação Ambiental Estratégica apresentada, a qual deverá considerar as recomendações indicadas na informação anexa, e consideram-se corretamente identificadas e delimitadas às áreas da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional (REN), não obstante a necessidade de adequada

fundamentação da exclusão da REN E1, da obtenção de parecer de outras entidades com competências especificadas, nomeadamente sobre a REN, e da observação do respetivo regime jurídicos, nomeadamente no que concerte à publicação desta delimitação em Diário da República.

Mais se verifica que esta proposta é compatível com o Plano Diretor Municipal de Albufeira, mas não se conforma adequadamente com as orientações estratégicas do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT), para a "Zona terrestre de Proteção", onde se implanta, dado que esta proposta de plano de pormenor continua a não observar um dos critérios que reiteradamente tem sido indicado, para que se verifique a compatibilidade com este programa territorial existente, o PROT Algarve, nomeadamente por não "Diminuir significativamente o n.º de pisos" existente nos edifícios constituintes do atual hotel.

Em face do exposto, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, propõe-se que esta informação, parecer e despacho que o assunto merecer consubstanciem a posição desfavorável desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I. P., relativamente à proposta de plano, a transmitir na conferência procedimental, agendada para o próximo dia 26/08/2024, pelas 10 h00, com recurso aos meios telemáticos.

À consideração superior.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
22-08-2024

INFORMAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Foi rececionada em 11.07.2024, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), nesta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional – CCDR, I.P. (CCDR), a Proposta de elaboração do Plano em causa, remetida pela Câmara Municipal de Albufeira (CMA), por forma a ser apreciada pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP), a realizar nos termos do disposto nos n.º 3 do artigo 86.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹.

O agendamento da CP e a consulta às entidades representativas dos interesses a ponderar foi efetuado através da PCGT, tendo ficado agendada a CP para o dia 26.08.2024, pelas 10.30h, a realizar por meios telemáticos.

II. ANTECEDENTES

2.1. Os antecedentes da presente proposta do PPAE foram elencados no parecer anteriormente emitido pela CCDR, consubstanciado na informação n.º 103272-

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

202111-INF-ORD, de 30.11.2021, elaborada no âmbito do acompanhamento, que consta em anexo à presente informação. Deste parecer, destacam-se alguns dos critérios estabelecidos por esta CCDR para garantir a compatibilidade com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT), os quais têm vindo a ser reiterados, em diversas informações², desde o início deste processo, nomeadamente:

"(...)

- *Confinar a intervenção ao limite do loteamento eficaz, tendo presente a delimitação da Zona de Ocupação Turística (ZOT), constante da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira;*
- *Não aumentar a área de construção existente;*
- *Não aumentar a frente edificada nem aproximar a edificação relativamente ao mar;*
- *Diminuir significativamente o n.º de pisos (a proposta apenas apresenta redução de 1 piso), pois apenas assim se poderá enquadrar a intervenção como uma operação de requalificação, sendo de admitir, nesta perspetiva aumentar a área de implantação. Os efeitos do aumento da área de implantação poderão ser minimizados através de soluções que promovam a redução de área impermeabilizada nos logradouros, acessos, etc;*
- (...)”.

III. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PLANO

3.1. Caracterização da área de intervenção.

De acordo com a página 11 do relatório do PPAE (versão de jun. 2024) “a zona de intervenção integra a área correspondente ao loteamento titulado pelo alvará sem número em nome de Claus Hollman & Companhia, emitido a 15 de maio de 1973, e respetivos aditamentos, com uma área de 261.845 m², o artigo matricial n.º 9 da seção BS com uma área de 30.810 m², e o artigo matricial n.º 8 da seção BS com uma área de 20.250 m². Foi necessário ainda alguns acertos cartográficos de 1.032m², nomeadamente em estradas existentes, correspondendo a área total de intervenção aproximadamente a 313.937m² (31,39 ha).”

² Tendo os referidos critérios sido igualmente salientados na última informação emitida pela CCDR relativa a este processo (informação n.º I00389-202302-INF-ORD, de 09.02.2023, elaborada no âmbito da conferência procedimental, realizada em 13.02.2023, que consta em anexo à presente informação).

O mesmo documento, na página 14, refere ainda que a área do PPAE "(...) *corresponde em grande parte ao atual empreendimento turístico e unidade hoteleira impropriamente conhecidas como Alfamar Beach Resort (empreendimento turístico Alfamar), salientado que "após o licenciamento do projeto HOTEL IKOS CORTESIA, o empreendimento Algarve Garden desaparecerá, dando lugar a um único empreendimento turístico do tipo Hotel 5*."*

3.2. Os objetivos

3.2.1. Nos termos do artigo 2.º da proposta de regulamento constituem objetivos específicos do PPAE:

- a) Enquadrar a alteração de licença de loteamento, por via de efeitos registais, incluindo operação de reabilitação urbana de áreas edificáveis existentes no sentido perpendicular à linha de costa e prevenir a constituição de um contínuo edificado na orla costeira, criando um novo sistema de vistas em direção ao mar;
- b) Detalhar um modelo de ordenamento que propicie a proteção da natureza e a melhoria dos espaços verdes;
- c) Promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local por via da instalação de um empreendimento turístico, do tipo hotel de 4 ou 5 estrelas, corrigindo incompatibilidades de usos e de edificabilidade e por via da criação de um polo desportivo, com vista a atrair desportistas de alta competição e reduzir a sazonalidade;
- d) Promover a salvaguarda da rede hidrográfica, através da eliminação das espécies invasoras e estabilização das arribas, assegurando a conectividade ecológica do território;
- e) A implantação adequada de redes de infraestruturas viárias, de saneamento básico e abastecimento de água, com a delimitação das áreas a elas afetas, protegendo simultaneamente o sistema aquífero;
- f) Disciplinar os acessos viários e pedonais públicos à praia, bem como o estacionamento público de veículos automóveis.

3.2.2. Por sua vez, o relatório refere na página 290 que "a proposta do plano assenta em várias linhas estruturantes de atuação que visam reabilitar e revitalizar toda a zona urbana já consolidada, (...):

- Reduzir a frente de mar ocupada pelo edifício existente, esvaziando um bloco intermédio e reduzindo um piso no edifício mais alto, assim como eliminando o Lote B do Alvará de Loteamento;

- Relocalizar as áreas de construção previstas em alvará de loteamento nomeadamente no que respeito ao Lote B que não chegou a ser construído, para zonas mais afastadas da linha da frente de mar e no espaço posterior ao edifício existente;
- Demolição de grande parte das edificações existentes no miolo do empreendimento turístico, na área urbana, para conceber um novo e moderno estabelecimento hoteleiro. Os novos edifícios pertencentes a um único lote, Lote 300, são agrupados em núcleos com uma volumetria muito baixa, com 2 e 3 pisos.
- Equipar com Parques de Estacionamento Públicos e Caminhos de Acesso à Praia, assim como Espaços Verdes de Enquadramento e devidos balizamentos nas arribas, conforme o POOC determina;
- Requalificar todos espaços envolventes, com infraestruturas rodoviárias e redes de saneamento básico, assim como elétricas e telecomunicações das urbanizações envolventes, ainda por realizar.
- Requalificar o complexo desportivo como espaço de suporte ao turismo combatendo a sazonalidade, e revitalizando o espaço em causa”.

IV. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL – RJIGT⁽³⁾

- 4.** Como questão prévia, importa salientar que, ao abrigo da alínea i) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro⁴, foi revogada a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT⁵. Assim, com a entrada em vigor dessa revogação (no p.p. dia 4 de março, nos termos do artigo 26.º do citado diploma legal), o parecer das CCDR, a emitir no âmbito das comissões consultivas (no caso dos PDM) e das conferências procedimentais (no caso dos PU e dos PP) apenas é vinculativo no que respeita à sua apreciação sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Sem prejuízo do acima exposto, considera esta CCDR oportuno, no âmbito da boa colaboração institucional, continuar a apreciar a conformidade das propostas de plano com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, embora com caráter não vinculativo.

³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

⁴ O presente diploma legal veio promover a simplificação de procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, designado por “Simplex Urbanístico”.

⁵ Disposição legal que habilitava as CCDR a pronunciarem-se sobre o “cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis”.

4.1. Conteúdo material e conteúdo documental (art.º 102.º e art.º 107.º do RJIGT).

O conteúdo material e o conteúdo documental (em anexo) da proposta em apreço cumprem, na generalidade, o disposto na lei, com as reservas a seguir elencadas infra, nomeadamente:

- a) Deve haver total correspondência entre as diversas peças que constituem ou acompanham o plano:
 - i. Chama-se particular atenção para as discrepâncias entre o relatório, o relatório ambiental e o regulamento e planta de implantação, nomeadamente no que se refere à qualificação do solo. Por exemplo, nos espaços habitacionais (página 313 do relatório) as subcategorias aí elencadas não o são efetivamente, como, aliás, decorre da análise da planta de implantação e do regulamento. Assim sendo, o relatório e o relatório ambiental devem ser corrigidos.
 - ii. Verifica-se também, quanto ao Estacionamento público previsto, que o número de parques e respetivos lugares de estacionamento não coincide nas diferentes peças escritas e desenhadas que abordam o tema. Nesse sentido, deve ser esclarecido se é proposto 1 ou 2 parques de estacionamento e o número lugares. Acresce, ainda, que na página 321 do relatório são efetuadas remissões para “Estacionamento privado - 298 lugares” e “Estacionamento público de apoio ao acesso à praia (U308 - equipamento e infraestruturas)”, que não têm correspondência na versão do PAAE em apreço.
- b) O quadro síntese constante na planta de implantação, no que diz respeito aos “usos”, carece de explicitação, quanto ao que consta em tom cinza, atento o referido no artigo 17.º do regulamento. Com efeito, o n.º 2 deste artigo admite que “*Os usos referidos no quadro síntese da planta de implantação para as zonas do lote 300 designadas sob os números E1 a E18 são meramente indicativos, não vinculando a futura organização e funcionamento do estabelecimento hoteleiro*”. Sendo certo que a identificação dos usos é obrigatória e vinculativa, a inclusão, no mesmo quadro, de “funções”, estas sim podendo ser meramente indicativas, justifica a inclusão de uma nota explicativa, até para justificar a impressão em tom cinza. Em conformidade, o artigo 17.º do regulamento também deverá ser revisto, clarificando que não são os usos, mas apenas as funções, que têm caráter indicativo.

4.2. Critérios de classificação e qualificação do solo⁶

A proposta de plano em apreço sistematiza da seguinte forma a classificação e qualificação do solo:

Classe	Categoria	Subcategoria
SOLO RÚSTICO	ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	DE ARRIBAS
		DE PRAIAS
		DE ENQUADRAMENTO
	ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES	DE APOIO BALNEAR
		DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
		DE REDE VIÁRIA E GÁS
SOLO URBANO	ESPAÇOS HABITACIONAIS	
	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – TURÍSTICO	
	ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTOS	
	ESPAÇOS VERDES*	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PRIVADA
		ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA PRIVADA

* Salienta-se que as designações das categorias devem respeitar integralmente as do DR n.º 15/2015, pelo que deverá ser eliminada a menção a “privados”, garantindo a homogeneidade de designações na região, de modo a permitir análise estatística.

4.2.1. Estrutura Ecológica Municipal

Conforme pronúncia da Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem, desta CCDR, constante da informação I02592-202408-INF-ORD, de 12.08.2024, (em anexo), sobre a delimitação da Estrutura Ecológica Municipal (EEM), considera-se que a mesma está devidamente desenvolvida e caracterizada, não havendo, no entanto, qualquer referência correspondente no regulamento do PPAE, pelo que a EEM carece dos necessários aditamentos, não sendo assim passível de aceitação.

4.3. Conceitos técnicos

⁶ Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Importa ter presente que os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar (DR) n.º 5/2019, de 27 de setembro, são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º, conjugado com o artigo 7.º ambos do referido DR n.º 5/2019.

Por outro lado, não se questiona o entendimento expresso, no relatório, pela câmara municipal, quanto constata "(...) *que o licenciamento da operação de loteamento do Alfamar implicou a tomada de uma decisão definitiva (que fica estabilizada na ordem jurídica), relativamente à maneira de calcular os parâmetros urbanísticos do mesmo loteamento do Alfamar no momento em que a respetiva licença.*"

Contudo, em nosso entender, tal não significa que o presente Plano se possa eximir de adotar as definições e conceitos do DR n.º 5/2019 (ver comentário infra ao artigo 5.º da proposta de regulamento), pelo que deverá promover as necessárias adaptações de modo a poder acomodar o aumento da área de construção (genericamente, correspondente a caves e varandas existentes) resultante da aplicação do atual critério em vigor e, assim, salvaguardar as áreas/parâmetros constantes no alvará em causa, garantindo a proteção do existente "(...) *no que toca aos edifícios existentes propriedade de terceiros, o que implica que a área da construção integrada na esfera jurídica dos mesmos seja mantida nos termos em que foi consagrada no alvará de loteamento do Alfamar (...)*", como se lê no ponto 7 do documento Respostas/Comentários aos pareceres da CP de 13.02.2023.

Relativamente à área de implantação, em nosso entendimento, deverá proceder-se da mesma forma, garantindo a aplicação do conceito constante no DR n.º 5/2019.

4.4. Execução do plano

Da análise efetuada à proposta do PPAE, mantém-se o entendimento de que o plano continua a não dar cumprimento ao estabelecido, quer na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), quer no RJIGT, designadamente quanto à inexistência de sistemas de execução (execução assistemática), de instrumentos de execução e de redistribuição de benefícios e encargos.

Em concreto, o explanado nas páginas 347 e 348 do relatório, não aborda o sistema de execução, os instrumentos de execução ou a distribuição de benefícios e encargos, referindo apenas, em síntese:

- a) *"A execução do Plano é integral na área de intervenção, sendo que existem lotes sujeitos a transformação fundiária e outros sujeitos a mera regularização cadastral, ou seja, correção das diferenças, quanto às áreas, sem exceder 10% em relação à área maior estabelecida para os mesmos no alvará de loteamento. Adota-se analogicamente o definido no Artigo 28º-A do Código de Registo Predial, como tolerância para a regularização cadastral e critério de dispensa de sujeição dos lotes a qualquer outro processo de transformação fundiária atendendo à referida disposição legal estabelecida para a dispensa de harmonização de áreas";*
- b) *"O PPAE pode ser executado por meio de quaisquer operações urbanísticas previstas no RJUE desde que em conformidade com as regras e parâmetros previstos neste plano, nos termos do artigo 147.º, n.º 3, alínea a) do RJIGT";*
- c) *"O Programa de Execução e Plano de Financiamento define as obras de urbanização nomeadamente os eixos de intervenção, e as suas precedências, sendo fundamental a necessidade de executar os parques de estacionamento públicos de apoio balnear e os acessos à praia de forma antecipada em relação ao estabelecimento hoteleiro, Lote 300".*

4.4.1. Instrumentos de execução do plano

Na proposta do PPAE, quer no regulamento, quer no programa de execução ou no plano de financiamento, não foram identificados os instrumentos de execução do plano, previstos nos artigos 153.º a 171.º do RJIGT.

Sobre esta questão, importa salientar que a "demolição de edifícios" é um instrumento de execução tipificado nos termos do artigo 157.º do RJIGT. Contudo, embora não seja estabelecida qualquer relação com este instrumento de execução, esta proposta de plano menciona esta figura jurídica, nomeadamente, quer na página 6 do programa de execução, no que respeita ao "eixo 4 – obras de edificação no lote 300", refere que: *"Este eixo diz respeito a investimentos privados sem destinação pública, correspondendo ao novo hotel Alfamar. Inclui a realização de obras de edificação e pode incluir a demolição de edifício existente e obras de reforço e alteração estrutural, caso não tenham sido realizados em momento anterior"*, quer no relatório, no ponto "14.7 – Demolições e Transformação Fundiária", no qual é explícito que *"propõe-se a demolição de grande parte das edificações existentes no miolo do empreendimento turístico, na área urbana, para conceber um novo e moderno estabelecimento hoteleiro"*.

Por outro lado, também a “expropriação por utilidade pública” é um instrumento de execução previsto nos termos do artigo 159.º do RJIGT, existindo uma alusão ao mesmo na página 347 do relatório do PPAE, nomeadamente ao referir, no âmbito da execução dos planos, que “(...) os municípios assumem uma linha de atuação mais proativa, programando, coordenando e controlando operações de natureza privada em função de determinadas prioridades por si definidas e promovendo parcerias entre particulares e destes com a Administração na concretização dos planos. É um modelo que usualmente envolve negociações e que, em certos casos, envolve uma intervenção dos poderes públicos, designadamente, com vista à expropriação dos particulares que se recusam a aderir à programação desenhada pelo município”. Contudo, esta situação não se encontra desenvolvida/concretizada no PPAE.

Por último, relembra-se ainda a menção nesta proposta de plano à figura do reparcelamento, a qual também constitui um instrumento de execução regulado nos artigos 164.º a 170.º do RJIGT, embora não se encontre mencionado como tal na presente proposta.

4.4.2. Sistema de execução do plano

Não se consegue acompanhar o entendimento subjacente ao n.º 2 do artigo 1.º e ao artigo 32.º da proposta de regulamento, assim como ao mencionado em relatório (página 348) e em “programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” (página 16), ao considerarem que a área de intervenção do PPAE consiste *“numa zona caracterizada por uma densidade de ocupação que permite identificar uma malha ou estrutura urbana já definida, onde existem as infraestruturas essenciais e onde se encontram definidos os alinhamentos dos planos marginais por edificações em continuidade, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (RJUE)”*, concluindo pela excecionalidade da execução assistemática, nos termos do previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT. Ou seja, equipara toda a área de intervenção do plano a uma **“zona urbana consolidada”**, nos termos da alínea o) do artigo 2.º do RJUE, quando efetivamente estamos perante uma área que, em parte, carece de uma operação de transformação fundiária significativa, a concretizar através de operação de reparcelamento urbano (para o lote 300, lotes 301 a 306, as alterações aos lotes 11 e 12, 15, 23 e 24, 81, 151 e 155, Lotes F e G), a qual carece de intervenção municipal para a celebração do respetivo contrato de urbanização, cuja prioridade de execução deve

competir à Câmara Municipal e não ao particular, dado estarmos perante um reparcelamento da sua iniciativa, plasmado nesta proposta de plano.

Acresce ao acima exposto, o facto de em relatório (páginas 321 - 322) se encontrar previsto que as intervenções (“aumento da área do lote e da sua área de construção”) a realizar nos lotes 11 e 12, assim como nos 23 e 24 carecem de um “acordo” prévio entre a Câmara Municipal e os seus respetivos proprietários ou titulares.

A corroborar as situações supracitadas, refere o “programa de execução, plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira” (página 3) que “(...) **competete à Câmara Municipal de Albufeira (CMA)** e aos seus serviços técnicos definir a estratégia territorial e **proceder ao devido ajustamento da programação das obras, sua prioridade**, como aqui se apresenta, adaptando-a à evolução da realidade social, política e financeira pretendida para o município”.

Assim sendo, compete à CMA ponderar e esclarecer esta necessidade da sua iniciativa para garantir a programação e a execução do PPAE, sem a definição de um sistema de execução, nomeadamente do sistema de cooperação (artigo 150.º do RJIGT) ou mesmo, em alternativa, do sistema de imposição administrativa (artigo 151.º do RJIGT).

4.5. Programa de Execução, plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico e Financeira

De acordo com o exposto na página 4, o documento em apreço integra:

- O Programa de Execução que indica as ações específicas de investimento, a sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção;
- O Plano de Financiamento que indica os encargos (incluindo *custos com as obras de urbanização*) e receitas decorrentes da implementação do PPAE, bem com as Entidades Responsáveis pela sua execução;
- A análise custo-benefício em que se ponderam os benefícios esperados da proposta com os encargos de urbanização;
- A avaliação da sustentabilidade financeira da operação urbanística mediante o cálculo do fluxo de caixa acumulado;
- A análise input-ouput com o impacto esperado do empreendimento em termos de criação de emprego na fase de exploração.

De acordo com a leitura da tabela 7 (página 15) o prazo de execução do PPAE é de 10 anos, após a publicação do plano. Porém, verifica-se que a proposta de regulamento não dispõe

de uma norma sobre este prazo de vigência do plano, em articulação com este prazo de execução. Situação que deve ser colmatada (cfr. comentário infra ao “Capítulo VI”).

Quanto à Taxa de Reforço das Infraestruturas Urbanísticas (TRIUI), abordada no ponto 2.5. do documento em análise, não se acompanha a demonstração efetuada, uma vez que ao promotor do lote 300 cabe parte da edificabilidade total (área bruta de construção) de 112.433,43 metros quadrado e por conseguinte parte dos 508.199,10 euros de TRIUI, competindo à CMA a aferição dos valores.

4.6. Transformações Fundiárias

Face à complexidade das transformações fundiárias a efetuar no âmbito da execução do PPAE, em síntese e com relevância para a presente análise, importa destacar:

- a) No relatório são apresentadas as “transformações fundiárias (lotes existentes/regularizar, lotes suprimidos, lotes alterados, lotes novos, secções)” propostas no PPAE:
- i. 6 lotes novos destinados a uso habitacional (lotes L-301 a L-306);
 - ii. 1 lote novo destinado uso de empreendimento turístico (lote L-300);
 - iii. Lotes 1 a 3, Lotes 43 a 76, Lotes 82 a 99, Lotes 110 a 118, Lotes 219 a 240, Lotes 268 a 270, Lotes 278 e 280, Lote A, parte do lote B, Lotes C e D, e um lote denominado “Campo de Futebol”, e parte das áreas de enquadramento ou remanescentes do registo da Área Urbana, Artigo 4340, e parte das áreas pertencentes ao artigo 4341
 - iv. 1 lote alterado/ampliado para destinado a uso habitacional, comércio, serviço, restauração e bebidas ou equipamento (lote 81);
 - v. Alteração dos lotes 23 e 24, para aumento da área do lote e da área de construção, face a um acordo realizado com a proprietária;
 - vi. Alteração dos lotes 11 e 12 para aumento da área do lote e da área de construção, face à existência de um acordo prévio com os titulares;
 - vii. Os Lotes F e G serão aumentados nas suas áreas de lote, sendo que o F será destinado Serviços/Equipamentos, e o G a equipamento desportivo;
 - viii. Alteração dos Lotes 15, 151 e 155, sendo aumentadas as suas áreas de lote, de implantação e de construção. A transformação fundiária é realizada nestes lotes porque a diferença entre o existente no local e a área constante no alvará de loteamento é superior a 10% conforme define o artigo 28º-A do Código de Registo predial.

- b) As parcelas envolventes aos lotes, sob as letras B3 a B7, B14, B17, B18, B21 a B27 (excluindo B26A), B29, B30, B32 a B35 delimitadas em planta de implantação e identificadas no quadro "Parcelas" da mesma planta, correspondem a espaços verdes privados, e a espaços de utilização coletiva de circulação mista, devem ser autonomizadas, ou seja, constituídas em registo predial, de forma independente. Estas parcelas poderão vir a ser em tempo próprio, doadas ou transacionadas, por acordo entre os titulares da propriedade e do loteamento atual, e o conjunto de proprietários dos lotes a que estão diretamente afetos. Essas parcelas podendo ser individualizadas, farão parte, por acordo, de uma transação em copropriedade pelos lotes. Questiona-se, assim, a exclusão da parcela B26A dessa individualização / transação.
- c) Relativamente à área de construção do lote 300, considerando a informação disponibilizada nas diferentes peças escritas e desenhadas do plano, de acordo com o Alvará de loteamento os lotes e áreas que integram o novo lote 300 têm uma área de construção de 56.705m², sendo que o PPAE propõe para este lote 40.399m² de construção acima da cota de soleira e 15.505 m² de construção abaixo da cota de soleira, o que perfaz um total de área de construção de 55.904m².
- d) De acordo com o mencionado página 305 do relatório e toda a informação constantes nos quadros e peças desenhadas do PPAE "(...) o cálculo das áreas totais de construção apresentadas pelo Plano de Pormenor incluem as áreas anteriormente excluídas desse cálculo, pelo valor alcançado é necessariamente superior pelas razões e no contexto explanadas acima", em síntese:
- No alvará de loteamento a área de construção acima da cota de soleira é de 105.363,20 m²;
 - Na proposta do PPAE a área de construção proposta acima da cota de soleira é de 87.697,90 m²;
 - Na proposta do PPAE a área de construção proposta abaixo da cota de soleira é de 24.775,93 m²;
 - Na proposta do PPAE a área de construção contabilizada para varandas coberta existentes é de 1.912,00 m²;

- v. Na proposta do PPAE a área de construção total proposta é de 112.473,83 m² (correspondente a 87.697,90 m² acima da cota de soleira + 24775,93 m² abaixo da cota de soleira⁷).

4.7. Proposta de Regulamento

Na sequência do mencionado no introito do ponto 4 da presente informação, importa salientar que a proposta de regulamento em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal, que definiu o termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando a mesma as seguintes considerações:

- **Artigo 1.º, n.º 2** – Ver comentário constante no ponto 4.4.2., em articulação com o ponto 4.4.1. da presente informação.
- **Artigo 2.º, alínea c)** – A redação da disposição deve ser ponderada e alterada, no que respeita à classificação do empreendimento turístico (“hotel de 4 ou 5 estrelas”), em articulação com o mencionado em relatório (“empreendimento turístico do tipo **Hotel de cinco estrelas**”, cfr. páginas 292 e 314).
- **Artigo 4.º, n.º 2** – Sem prejuízo de uma melhor apreciação por parte da entidade com competência na matéria (Agência Portuguesa do Ambiente, I.P. / Administração da Região Hidrográfica do Algarve), sugere-se que seja identificada a articulação desta proposta de plano com o Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.
- **Artigo 5.º** - Embora a presente disposição esteja conforme com o previsto no n.º 2 do artigo 4.º e no artigo 7.º, ambos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019 (DR 5/2019), ao dispor que *“Para efeitos do PPAE são adotados os conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro”*, contudo continua a manter-se a reserva relativa à não perceção da justificação contante no relatório sobre a “articulação” entre os conceitos urbanísticos previstos no citado Decreto Regulamentar e os aplicados no PPAE (páginas 302 - 308), conforme manifestado na n/ informação n.º I00389-202302-INF-ORD, de 09.02.2023.

Efetivamente, o documento que acompanha esta proposta, intitulado “Respostas/Comentários aos Pareceres da Conferência Procedimental de 13/02/2023”, em resposta ao então questionado pela CCDR, afirma, em síntese, que, “[...] Em suma, a contabilização da área de construção é realizada de forma diversa, consoante se trate das

⁷ De acordo com o “Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos” os 24775,93 m² de construção abaixo da cota de soleira resultam da soma de 15 505,00 m² afetos ao lote 300 + 9.270,93 m² afetos a outros lotes.

novas operações a ocorrer nos terrenos do promotor Ikos (em que se segue o conceito previsto no Decreto Regulamentar n.º 5/2019) ou dos edifícios existentes de terceiros a manter (em que se segue o disposto no alvará de loteamento em vigor) [cfr. ponto 7, páginas 4 – 6 do referido documento].

Neste contexto e embora a justificação acima citada não se encontre refletida no relatório, importa esclarecer que estamos no âmbito da elaboração de um plano de pormenor, ao qual se deve aplicar a toda a área de intervenção os conceitos plasmados no DR 5/2019, em cumprimento do n.º 2 do artigo 4.º e do artigo 7.º, ambos deste diploma legal.

Por último e a corroborar a posição acima explanada, salienta-se, ainda, o facto de, com a publicação e o registo do PPAE, o regime de edificabilidade constante do alvará de loteamento será substituído pelo estatuído neste plano, conforme previsto no n.º 1 do artigo 28.º desta proposta de regulamento.

Face ao exposto, deve a presente matéria ser ponderada e corrigida em conformidade nas diversas peças escritas e desenhadas da proposta de plano, conforme comentário constante no ponto 4.3. da presente informação.

- **Artigo 6.º, n.º 3** – ver comentário constante no ponto 4.4.2., em articulação com o ponto 4.4.1. da presente informação.

- **Artigo 14.º** - A redação deve ser alterada nos seguintes termos: "(...) sendo qualificada em categorias e subcategorias de espaço específicas, nos termos da planta de implantação".

- **Artigo 15.º, n.º 1** – Em cumprimento da alínea e) e da subalínea iii) da alínea f) do n.º 1, conjugado com o n.º 2 do artigo 17.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, a redação deve ser alterada nos seguintes termos: "A área de intervenção do PPAE abrange as seguintes categorias e subcategorias de solo rústico:".

- **Artigo 15.º, n.º 2** – Atendendo a que a categoria de espaços verdes se encontra subdividida em duas subcategorias, deve esta disposição ser alterada nos seguintes termos: "A área de intervenção do PPAE abrange as seguintes categorias e subcategorias de solo urbano:".

- **Artigo 15.º, n.º 2, alínea d)** – A identificação da categoria "Espaços verdes – privados" deve ser substituída por "Espaços verdes", de acordo com o previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

- **Artigo 17.º, n.º 1** – Reitera-se o comentário ao então n.º 1 do artigo 16.º da proposta de regulamento, conste na n/ informação n.º I00389-202302-INF-ORD, o qual passamos a expor com as devidas adequações: Esta norma embora identifique os usos, não define quais são os usos dominantes, nem os compatíveis e complementares com aqueles, questão que

também não é densificada no regime de uso específico de cada uma das categorias de espaço definidas.

Por outro lado, o regime de uso específico para cada uma das categorias de espaço em solo urbano (vide artigos 22.º n.º 2; 23.º n.º 2; 24.º n.º 2 e 25.º n.º 6), remete para os quadros constantes na planta de implantação, os quais estabelecem apenas os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria e o respetivo uso dominante, sendo omissos quanto aos usos complementares e compatíveis, em conformidade com o previsto no n.º 3 do artigo 12.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015.

- **Artigo 17.º, n.º 2** – Com vista a uma perceção mais clara e correta da presente disposição, a mesma deve ser alterada em conformidade com o comentário constante na alínea b) do ponto 4.1 da presente informação.

Mais se esclarece que a alteração de redação ora proposta têm em vista clarificar que, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 102.º e da alínea d) do n.º 3 do artigo 107.º, ambos do RJIGT (conteúdos material e documental dos planos de pormenor com efeitos registais), a definição dos usos não pode ser meramente indicativa (sem carácter vinculativo), no caso concreto referimo-nos ao uso “empreendimento turístico”, dado estarmos perante uma proposta de PP com efeitos registais, a qual carece de um conteúdo suficientemente denso (que identifique com precisão as operações a concretizar, ou seja, que contenha as prescrições próximas de um alvará de loteamento/reparcelamento), com vista a poder fundamentar diretamente as operações de transformação fundiária, relevantes para registo predial e inscrição dos novos prédios assim constituídos⁸.

- **Artigo 21.º, n.º 1** - A redação deve ser alterada nos seguintes termos: “(...) sendo compostos pelas três subcategorias enunciadas nos números seguintes”.

Neste contexto, devem também ser alterados os n.ºs 2 a 5 deste artigo, substituindo a menção a “categoria” por “subcategoria”.

- **Artigo 21.º, n.º 2** – Ver comentário constante na subalínea ii. da alínea a) do ponto 4.1. da presente informação.

- **Artigo 22.º, n.º 1** – Relembra-se a necessidade de existir uma uniformidade entre todas as peças escritas e desenhadas da proposta de plano. Neste sentido, deve a presente disposição ser ponderada e eventualmente alterada em face do mencionado em relatório (página 313), que passamos a transcrever: “Espaços habitacionais, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional; Os Espaços Habitacionais, com exceção dos novos

⁸ Conforme posição defendida por Fernanda Paula Oliveira, *in* Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Comentado, Almedina, 2016, p. 348.

Lotes, correspondem aos lotes habitacionais, e incluem as áreas construídas e as áreas de logradouro” (sublinhado nosso). Neste contexto, sugere-se que seja tido em conta o comentário ao n.º 1 do artigo 17.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 22.º, n.º 2** – Embora apenas comentado aqui, constata-se que ao logo do regulamento o articulado remete para o “quadro síntese da planta de implantação”, assim deve o referido quadro (ou outro que seja mencionado) ser anexo ao presente regulamento, enquanto parte integrante do mesmo, por forma a assumir carácter vinculativo.

Neste sentido, importa salientar que o regulamento é o elemento constituinte do plano que contém por excelência carácter prescritivo ou dispositivo, a complementar com os restantes elementos constituintes (plantas de implantação e de condicionantes). O relatório, enquanto elemento que acompanha o plano, apenas permite fundamentar as suas opções, sendo um importante auxiliar na interpretação das normas regulamentares, mas sem carácter prescritivo.

- **Artigo 22.º, n.º 3** – No que respeita à menção “(excluindo B26A)”, a disposição deve ser corrigida em conformidade com o comentário constante na alínea b) do ponto 4.6. da presente informação

- **Artigo 23.º, n.º 1** – Relembra-se a necessidade de existir uma uniformidade entre todas as peças escritas e desenhadas da proposta de plano. Neste sentido, a redação da disposição deve ser ponderada e alterada, no que respeita à classificação do empreendimento turístico (“hotel de 4 ou 5 estrelas”), em articulação com o mencionado em relatório (“empreendimento turístico do tipo Hotel de cinco estrelas”, nomeadamente, conforme. páginas 292 e 314).

- **Artigo 23.º, n.º 2** – Remete-se para o comentário efetuado ao n.º 2 do artigo 22.º.

- **Artigo 24.º, n.º 1** – Atendendo ao comentário ao n.º 1 do artigo 17.º desta proposta de regulamento, sugere-se que a redação seja ponderada e eventualmente alterada, dado não ser totalmente uniforme relativamente aos usos admitidos para esta categoria de espaço, face ao mencionado em relatório. Ou seja, se esta disposição prescreve que esta categoria de espaços “destinam-se predominantemente a atividades desportivas”, já em relatório (página 315) constata-se que no lote F, que integra esta categoria, “a utilização manter-se-á como **serviços**/equipamentos” (destaque nosso).

Por outro lado, atendendo não ter carácter prescritivo, sugere-se que seja eliminada a seguinte redação: “(...) cujo objetivo é atrair visitantes desportistas e completar e valorizar a oferta turística do concelho”.

- **Artigo 24.º, n.º 2** – Remete-se para o comentário efetuado ao n.º 2 do artigo 22.º.

- **Artigo 25.º, n.º 1** - Atendendo ao comentário ao n.º 1 do artigo 17.º desta proposta de regulamento, sugere-se que a redação seja ponderada e eventualmente alterada, dado não ser totalmente uniforme relativamente aos usos admitidos para esta categoria de espaço, face ao mencionado em relatório. Ou seja, se esta disposição prescreve que esta categoria de espaços “asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano, recreio e lazer”, já em relatório (página 315) é mencionado que estes espaços “correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, **desporto e cultura** (...)” [destaque nosso].

Por outro lado, a redação deve ser corrigida na menção “categorias de espaços”, a ser substituída por “subcategorias de espaços”.

Por último, a designação da categoria deve ser alterada de “espaços verdes – privados” para “espaços verdes”, de acordo com comentário constante no artigo 15.º, n.º 2, alínea d) e no ponto 4.2. da presente informação.

- **Artigo 25.º, n.º 6** - Remete-se para o comentário efetuado ao n.º 2 do artigo 22.º.

- **Capítulo VI (“Execução”)** – Quanto à execução do plano, reitera-se, no essencial, o constante no nosso parecer emitido no âmbito da conferência procedimental (consubstanciado na informação n.º I00389-202302-INF-ORD, de 09.02.2023), em concreto no ponto 3.5. Ou seja, o articulado que supostamente regula a matéria (artigo 32.º) continua a não dar cumprimento ao estabelecido, quer na LBGPPSOTU, quer no RJIGT, designadamente quanto à inexistência de sistemas de execução (execução assistemática), de instrumentos de execução e de redistribuição de benefícios e encargos (vide ponto 4.4 da presente informação).

Por outro lado, em termos de sistemática do regulamento, sugere-se que o artigo 33.º (“Servidões”) seja transferido para o Capítulo II, dado o mesmo regulamentar a temática abordada.

Ainda relativamente à sistemática do regulamento, sugere-se que seja criado um capítulo autónomo, designado “Disposições finais”, para acolher os artigos 35.º a 37.º.

Por último, no designado capítulo “Disposições finais” deve ainda ser aditado um artigo que regule o prazo de vigência do plano, nos termos do previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT.

- **Artigo 32.º (Execução não sistemática)** – Ver comentário constante no ponto 4.4.2. em articulação com o ponto 4.4.1. da presente informação.

- **Artigo 34.º** - Questiona-se a redação desta disposição, atendendo a que na área de intervenção do PPAE apenas são admitidas as operações urbanísticas que visem executar

esta proposta de plano, de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos. Assim e atendendo a que a referida área se encontra inserida na faixa costeira dos 500 m estabelecida no PROT Algarve, não se vislumbra a necessidade da salvaguarda dos atos válidos emitidos ou admitidos “na data” da entrada em vigor do PPAE, designadamente os referentes a operações de loteamento. Neste sentido, deve a disposição ser alterada ou eliminada.

- **Artigo 35.º, n.º 2** – Mantém-se as reservas manifestadas na alínea c) do ponto 1.2 da informação n.º I00389-202302-INF-ORD, relativamente à incompatibilidade e subsequente derrogação do n.º 6 do artigo 28.º do PDM, atendendo a que o mesmo se enquadra nos critérios definidos pela CCDR, com vista a diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade do PPAE com o regime, princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve e transpostos para o PDM de Albufeira, por adaptação, critérios esses que o documento que acompanha esta proposta, intitulado “Respostas/Comentários aos Pareceres da Conferência Procedimental de 13/02/2023”, afirma ter acolhido.

4.8. Avaliação Ambiental Estratégica

Foi prestada a informação n.º I02630-202408-INF-AMB, de 14.08.2024, pela Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade (DAAB) da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade (UACNB), de teor favorável com recomendações, que consta em anexo e integra a presente informação, transcrevendo-se o essencial dos pareceres que sobre a mesma recaíram:

“(…) considera-se que o relatório ambiental avalia e analisa os fatores críticos para a decisão e respetivos critérios, objetivos ambientais e de sustentabilidade, assim como os indicadores que estabelecem as diretrizes a considerar para a implementação na Avaliação Ambiental Estratégica em apreço, sem descurar que sejam devidamente ponderadas as considerações vertidas no ponto n.º 3 da presente

Informação”, a saber:

“- Recomenda-se a realização de estudos de estabilidade da arriba.

- Deve ser contemplado um plano de preservação/proteção da vegetação natural uma vez que foram encontradas três espécies RELAPE.

- No que se refere aos resíduos, o PPAE deve prever a incorporação de resíduos verdes nos espaços verdes ajardinados existentes e a construir na área PPAE.

- Nos espaços verdes de utilização coletiva, recomenda-se que sejam contemplados elementos arbóreos, potenciando o enquadramento ao conjunto edificado, e aumentar a zona de sombra para que melhorar o ambiente térmico do local, diminuindo o uso de

sistemas de refrigeração e assim o consumo de energia elétrica permitindo, ainda, aos utilizadores destes espaços usufruírem da zona exterior dos edifícios.

- As coberturas edifícios devem permitir o máximo de aproveitamento/armazenamento de água das chuvas para a rega dos espaços verdes.
- Deverá ser ponderado no espaço de estacionamento a implementação de lugares para carregamento de veículos elétricos”.

4.9. Servidões e restrições de utilidade pública

Encontram-se identificadas na planta de condicionantes, devendo a legislação setorial aplicável ser aferida pelas entidades representativas dos respetivos interesses a ponderar, as quais foram convocadas para a conferência de serviços.

No âmbito das competências da CCDR, em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, há a considerar:

4.9.1. REN

A Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem, pronunciou-se através da informação I02592-202408-INF-ORD, de 12.08.2024 (em anexo), cuja conclusão se transcreve e que mereceu despacho de concordância do Diretor de Serviços da Unidade de Ordenamento do Território.

“(…)

- Na generalidade foram consideradas as questões anteriormente identificadas na proposta que foi objeto de análise pela informação I00323-202302-INF-ORD, de 3/2, pelo que se propõe aceitar as exclusões C1, C2 e C3.
- Sobre a Exclusão E1, e na ausência de melhor fundamentação (justificar a sua necessidade e a indicação do fim a que se destina) conforme atrás descrito, e tendo presente que o RJREN não permite novas edificações na tipologia em presença - Arribas ou falésias, incluindo faixas de proteção ao litoral, concomitante com a aplicação do plano especial de ordenamento da orla costeira aplicável, propõe-se a sua não aceitação.
- Não obstante o atrás exposto, qualquer proposta de exclusão carece de parecer da APA/ARH, face à incidência em áreas de proteção do litoral e em áreas de prevenção de riscos naturais.
- Sobre a delimitação da REN apresentada, verifica-se que a mesma se encontra descrita e regimentada no regulamentado do PPAE, no Capítulo II - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nos artigos 7.º a 10.º e caracterizada no Relatório da proposta de plano (junho 2024) em Recursos Ecológico – REN.”

4.9.2. RAN

A área afeta à RAN encontra-se qualificada como “Espaços destinados a equipamentos infraestruturas e outras estruturas ou ocupações”, sendo que o regulamento proposto, no n.º 3 do artigo 21.º, salvaguarda o cumprimento do regime jurídico da RAN, aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31.03, na atual versão.

4.10. PDM de Albufeira

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDMA, a área de intervenção do PPAE abrange Zona de Ocupação turística (ZOT) – artigo 30.º do regulamento e Espaços de Equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio – artigos 39.º e 40.º, integrantes de espaços urbanos e urbanizáveis. Em solo rústico, o PPAE incide em Zona de enquadramento rural – artigo 25.º, Zona de proteção de recursos naturais – artigo 22.º e, ainda, em Zona agrícola condicionada – artigo 23.º.

A proposta constante no PPAE altera o PDM de Albufeira. A nascente da respetiva área de intervenção reclassifica solo rústico para urbano, sendo competente para o fazer.

Como atrás referido também a poente o PPAE extravasa a área urbana definida em PDM. Contudo, apenas requalifica o solo, verificando-se que a regulamentação das novas categorias de solo atribuídas – Espaços naturais e paisagísticos/de arribas/de enquadramento e Espaços destinados a equipamentos – se mostra compatível com a categoria de solo definida no PDM Albufeira – “Zona de enquadramento rural”, que constitui um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de ar livre de apoio à atividade económica e social do concelho.

Acresce ainda que, como atrás se referiu, não se acompanha a proposta do PPAE de derrogar o artigo 28.º do regulamento do PDM, em concreto o seu n.º 6, conforme comentário supra ao n.º 2 do artigo 35.º da proposta de regulamento.

V. VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES ⁹

5.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)¹⁰

⁹ Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

¹⁰ Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro

O PPAE desenvolve-se integralmente na Faixa Costeira do Litoral do Algarve, a que alude o ponto «3.4-Litoral» do Capítulo V das Normas Orientadoras do PROT Algarve, para os quais são estabelecidos critérios de ordenamento específicos transpostos para o PDM de Albufeira, sendo distinguidos três níveis, sobre os quais incidem restrições à edificabilidade de diferentes graus: a «Margem» (faixa do território, com a largura de 50 m, a partir da linha de máxima preia-mar de águas equinociais); a «Zona terrestre de Proteção» (faixa do território de 500 m a contar da margem); e a «Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção» (faixa do território entre os 500 m e os 2000 m).

Da análise da planta de implantação da proposta de plano em apreço, no que diz respeito ao solo urbano, constata-se a manutenção de grande parte do existente edificado, ainda que possibilitando a correção das situações disfuncionais verificadas, no âmbito de operação de reabilitação urbana, conforme refere o relatório. O principal objeto deste PP consiste na ocupação do designado lote 300, constituído pela anexação de 95 lotes, qualificado como espaço de uso especial – turístico, onde se propõe o desenvolvimento de um empreendimento turístico do tipo Hotel de 5 estrelas.

Verifica-se que todo o espaço de uso especial turístico, correspondente ao lote 300 se insere na “zona terrestre de proteção” para a qual o PROT Algarve, transposto para o PDM de Albufeira por adaptação, estabelece os seguintes critérios de ordenamento:

“Não são autorizadas novas construções na «Zona Terrestre de Proteção» (faixa de 500 metros a contar da «Margem»), fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, à exceção de infra-estruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infra-estruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos e, ainda, de operações de realocação em EOT, (...)” [sublinhado nosso].

Conforme referido em anteriores informações, salienta-se que tem sido entendimento desta CCDR, transmitido a diversas Câmaras Municipais que suscitaram a questão, que fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, como é o presente caso, eventuais alterações ao existente ou ao consagrado em títulos juridicamente válidos só serão admitidas se os respetivos projetos visarem diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade dos mesmos com o regime, princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve e transpostos para o PDM de Albufeira, por adaptação.

Assim, mais uma vez se reitera o anteriormente referido de que, naturalmente, não está em causa o enquadramento da figura jurídica da operação de loteamento ou dos direitos que a mesma confere, mas ao elaborar um plano de pormenor, para a mesma área, convocando para a sua análise diversas entidades que têm por obrigação garantir uma eficaz ponderação dos distintos interesses públicos que possam ser afetados pelo plano em elaboração, a CCDR enquanto entidade interveniente no processo, identificou atempadamente os critérios para garantir a compatibilidade com o PROT, os quais têm vindo a ser reiterados ao longo do tempo, em diversos pareceres, desde o início deste processo, conforme referido no ponto 2.1. da presente informação.

Assim e tendo por referência os referidos critérios, verifica-se, nomeadamente, que:

a) Relativamente ao requisito: *"Confinar a intervenção ao limite do loteamento eficaz, tendo presente a delimitação da Zona de Ocupação Turística (ZOT), constante da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira"*, a presente proposta do plano extravasa, em duas áreas, a nascente e a poente aquela área de referência. Contudo, considera-se que as duas situações merecem aceitação. A ocupação a poente (697 lugares de estacionamento público) destina-se a espaço de equipamento e a espaço natural de enquadramento (bacia de drenagem), ambos em solo rústico. A área a nascente resulta do reconhecimento, como solo urbano de área urbanizada de há muito, que o presente PP, com efeitos registais, reclassifica.

Considera-se ultrapassado o requisito;

b) Relativamente ao requisito: *"Não aumentar a área de construção existente"*, reconhece-se o esforço efetuado no âmbito da atual proposta de plano, no sentido de apresentar dados suficientemente claros para permitir afastar as dúvidas suscitadas por esta CCDR, relativamente à anterior versão do plano, no que diz respeito à área de construção proposta.

Considera-se cumprido o requisito;

c) Relativamente ao requisito: *"Não aumentar a frente edificada nem aproximar a edificação relativamente ao mar"*, acolhe-se o argumento constante em relatório, no sentido de não ser considerado o edifício ET, a nascente, por corresponder à substituição do restaurante existente e de 3 moradias, considerando-se cumprido o requisito;

d) Relativamente ao requisito: “*Diminuir significativamente o n.º de pisos*”, verifica-se que na presente proposta o número máximo de pisos propostos nos edifícios constituintes do hotel é de 7 pisos acima da cota de soleira e 2 abaixo da cota de soleira, constatando-se que o n.º de pisos do edifício central do hotel, e unicamente desse, é reduzido, parcialmente, em 1 piso, conforme demonstrado na figura abaixo.



Face ao exposto, considera-se não cumprido o requisito, comprometendo a admissão da intervenção como uma operação de requalificação enquadrável no propósito de diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade do projeto com o regime, princípios e diretrizes estabelecidos no PROT Algarve, tal como se vem referindo em todos os pareceres desta CCDR sobre este tema.

Por último, julga-se ser de suscitar a necessidade de esclarecimento, relativamente ao documento “ Respostas/Comentários aos pareceres da conferência procedimental de

13/02/2023”, quando na coluna “Resposta”, nomeadamente na página 5, refere: “(...) a nova proposta elimina cerca de 10.326,11 m² de área de construção prevista no alvará de loteamento do Alfamar o que representa o lote B, nunca edificado. Esta área assim eliminada será relocada para uma zona fora da faixa dos 500m”. A dúvida surge pelo facto de todo o lote 300 se inserir naquela faixa e não ser perceptível, nos elementos disponíveis, qual a zona fora da faixa dos 500m onde foi relocada.

5.2. Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau/Vilamoura (POOC Burgau/Vilamoura¹¹

A análise da compatibilidade das propostas do PPAE com o POOC Burgau/Vilamoura será efetuada pela Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

5.3. Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), das Ribeiras do Algarve (RH8), 2.º Ciclo¹²

A análise da compatibilidade das propostas do PPAE com o PGRI será efetuada pela Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de pormenor em apreço, agendada para 26.08.2024, se pondere:

- a) Relativamente à proposta do Plano de Pormenor**, emitir parecer desfavorável com fundamento na alínea d) do ponto V/5.1. da presente informação, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada no ponto IV / 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7. e 4.9. da presente informação, designadamente no que respeita à aplicação do RJIGT e respetiva legislação complementar;
- b) Relativamente ao relatório de Avaliação Ambiental Estratégica**, emitir parecer **favorável**, com as recomendações identificadas no ponto 4.8. da presente informação;
- c) Relativamente à REN**, não aceitar a exclusão identificada como “E1”, conforme referido no ponto 4.9.1. da presente informação;

¹¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril.

¹² Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril

d) Relativamente à RAN, o regulamento proposto, no n.º 3 do artigo 21.º, salvaguarda o cumprimento do regime jurídico da RAN, aprovado pelo DL n.º 73/2009, de 31.03, na atual versão. conforme referido no ponto 4.9.2. da presente informação.

À consideração superior

Com a colaboração da Dr.ª Ana Costa, Dr.ª Alexandra Sena, Eng.ª Teresa Cavaco e Arq.ª Paula Silva

Em anexo - as informações citadas

As Técnicas



Isabel Neves



Isabel Moura

ANEXO – Conteúdo documental

1. O PPAE é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

- b)** 01 - Planta de Implantação, escala 1:2000, incluindo o respetivo quadro síntese;
 - c)** 02- Planta de implantação pormenorizada, escala 1:1000;
 - d)** 03 - Planta de Condicionantes, escala 1:2000.
- 2.** O PPAE é acompanhado dos seguintes elementos:
- a)** Relatório;
 - b)** Peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas:
 - i. Planta cadastral;
 - ii. Quadro dos prédios originais;
 - iii. Planta da operação de transformação fundiária;
 - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios;
 - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - vi. Quadro de cedências;
 - vii. Quadro de transformação fundiária;
 - c)** Planta de Identificação das Áreas a Reclassificar, escala 1/2.000;
 - d)** Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - e)** Planta de Enquadramento, escala 1:20000;
 - f)** Planta de Localização, escala 1:5000;