

Informação Nº I00389-202302-INF-ORD

Proc. Nº 25.05.03.00004.2010

Data: 09/02/2023

**ASSUNTO: PCGT-ID 489 - Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) –
Conferência Procedimental
Câmara Municipal de Albufeira****Despacho:**

Visto.

Acompanha-se quanto ao essencial o teor da informação técnica em referência e pareceres dos Sr.s DSOT e CDGTQC que recaíram sobre a mesma, a qual consubstancia os fundamentos para a emissão de parecer desfavorável por parte desta CCDR sobre a proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, devendo constituir a posição desta CCDR na Conferência Procedimental a realizar.

Deverá ainda transmitir-se parecer desfavorável à proposta de exclusão da Reserva Ecológica Nacional pelas razões expressas no ponto 3.4.1 da informação.

Quanto à Avaliação Ambiental Estratégica, os documentos que a compõem encontram-se devidamente estruturados, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor. Salienta-se que deverão ser devidamente ponderados os considerandos referidos no ponto 3.3. da presente informação, uma vez que se encontra em tramitação o procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental através do Estudo de Impacte Ambiental do projeto do "Hotel Alfamar", o qual incide, precisamente sobre o projeto de alteração ao Alvará de Loteamento s/n.º 73 e subsequentes Aditamentos.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, nº 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) nº 12536/2020.



José Pacheco
10-02-2023

Parecer:

Concordo com a presente informação e parecer infra, bem como com a proposta de decisão, com base na fundamentação invocada, na sequência da apreciação efetuada sobre a proposta de plano acima referenciado, da responsabilidade da respetiva Câmara Municipal, avaliação esta efetuada no âmbito das competências específicas das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, incluindo a aplicação do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, bem como a avaliação ambiental em causa.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
09-02-2023

Visto. Concordo e subscrevo a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação feita pela CCDR Algarve à

I00389-202302-INF-ORD - 1/24

proposta em apreço do PPAE, no quadro das competências atribuídas pelas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 85º conjugado com o art.º 86º ambos do RJIGT, tendo presente que a solução proposta é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal de Albufeira (CMA), que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta em apreço.

Assim, propõe-se que na conferência procedimental agendada para o dia 13.02.2023, a CCDR Algarve adote a seguinte posição, consubstanciada na presente informação: emissão de parecer desfavorável à proposta do PPAE com fundamento nas questões suscitadas nos pontos III/ 3.1, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, e ponto IV/4.1 todos da presente informação, nomeadamente porque a proposta do plano prevê, em parte, a reclassificação do solo rústico para urbano sem recorrer a um plano de pormenor com efeitos registais nos termos do estabelecido no artigo 72º do RJIGT e porque não se considera demonstrada a compatibilidade da proposta de plano com o PROT Algarve; emissão de parecer desfavorável às exclusões propostas à delimitação da REN municipal, com fundamento no referido no ponto III/3.4.1 da presente informação; e, considerar que o Relatório de Avaliação Ambiental Estratégica, encontram-se devidamente estruturado, relevando contudo, o facto de estar em tramitação o procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Alfamar", o qual incide, precisamente sobre o projeto de alteração ao Alvará de Loteamento s/n.º 73 e subsequentes Aditamentos, conforme é referido no ponto III/3.3 da presente informação.

À consideração superior.

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade



Manuel Vieira
09-02-2023

INFORMAÇÃO

Através de notificação da PCGT, de 20.12.2022 a Câmara Municipal de Albufeira (CMA) solicitou agendamento de conferência procedimental (CP) prevista no Regime Jurídico Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) com recurso à Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), (entradas n.ºs E08984-202212 e E00289-202301-ORD), para a proposta do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), tendo os representantes das entidades intervenientes sido convocados através da mesma plataforma e a CP agendada para o dia 13.02.2023.

No que diz respeito às entidades fornecedoras de serviços¹, cabe à CMA garantir que as mesmas se pronunciem quanto à proposta em apreço.

I – Antecedentes e Enquadramento

- 1.1. Os antecedentes da presente proposta do PPAE foram elencados no parecer anteriormente emitido pela CCDR, consubstanciado na informação nº I03272-202111-INF-ORD de 30.11.2021, elaborada no âmbito do acompanhamento,

¹ Águas do Algarve, SA; Algar – Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, SA; EDP – Distribuição, SA; Altice Portugal - Telecomunicações, SI/TI e Inovação.

que consta em anexo à presente informação. Deste, destacam-se alguns dos critérios estabelecidos por esta CCDR para garantir a compatibilidade com o PROT, os quais têm vindo a ser reiterados, em diversas informações, desde o início deste processo:

"(...)

- *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;*
- (...)"

1.2. Ainda com relevância para a presente análise importa destacar, no âmbito da ponderação² aos pareceres emitidos na fase de acompanhamento, nomeadamente, o seguinte:

- a) Em "Resposta à informação CCDR Algarve n.º I03272-202211-INF-ORD", a CMA esclarece que o PPAE não tem eficácia registal, (pág.23/34 do citado documento).
- b) No Quadro de Ponderação, em resposta ao Turismo de Portugal (TP), a CMA mais esclarece que *"na zona nascente do loteamento, existem lotes que estão construídos, por força do alvará, mas que o PDM de Albufeira não os enquadrrou dentro dos limites da ZOT. Assim, para não estarmos a alterar classificações do solo, pensou-se manter estas construções em solo rústico, na subcategoria Edificação Dispersa. De referir que como os lotes estão construídos, a capacidade construtiva já se encontra esgotada. Contudo, após várias reuniões, assumiu-se que este não era o*

² Constante do documento «Resposta aos Pareceres das Entidades (no âmbito do acompanhamento) Plano Pormenor de Alfamar e Envolve, dezembro 2022»

caminho e estas construções passaram a estar assumidas dentro do perímetro urbano”, (pág.9/34 do citado documento).

- c) Relativamente à referida ponderação efetuada à informação desta CCDR, no âmbito do acompanhamento, constata-se que a mesma não se encontra, em grande parte, refletida na presente proposta de plano, evidenciando discrepâncias entre os diversos elementos apresentados, pelo que a ponderação apresentada não será objeto de análise na presente apreciação, sendo apenas pontualmente mencionada. Como exemplo das citadas discrepâncias destaca-se a afirmação que consta do último parágrafo do quadro inserido na pág. 22/34 do referido documento que, em resposta ao «8. Ponto 2.3 Considerações gerais» do parecer da CCDR, refere: *“Em suma, verifica-se que uma alteração da licença de loteamento vigente na área de intervenção do PPAE é reconduzível à primeira, segunda, à terceira e à quarta condições alternativas previstas no PDM [n.º 6 do artigo 28.º]. Desta forma, a possibilidade de alteração (ou de alterações) da licença de loteamento que se encontra em vigor na respetiva área de intervenção encontra-se em conformidade com o disposto no artigo 28.º do Regulamento do PDM.”* Ora, a ponderação efetuada a este propósito não foi refletida na proposta de regulamento do PPAE, que no seu «artigo 46º Derrogação», prevê a derrogação do artigo 28º do PDM de Albufeira, entre outros, invocando a incompatibilidade do PPAE com o(s) mesmo(s).

II - Apresentação da proposta de plano

2.1. CARACTERIZAÇÃO

Conforme refere o relatório, a área de intervenção do PPAE com cerca de 313.937,24 m² localiza-se junto à linha de costa, no extremo nascente do concelho de Albufeira, na fronteira com o concelho de Loulé numa zona designada como Várzeas de Quarteira, a 3 km do aglomerado de Olhos d'Água, a 9 km do centro de Albufeira e a cerca de 30 km do Aeroporto Internacional de Faro. Apresenta superfície total de 31,39 ha a qual corresponde em grande parte ao atual empreendimento turístico e unidade hoteleira conhecidas como Alfamar Beach Resort (empreendimento turístico Alfamar) que inclui o Hotel de 4* ("Alfamar Beach & Sport Resort" - Edifício existente) e Apartamentos Turísticos ("Algarve Garden" - 2 blocos de 5 pisos de apartamentos e as moradias que na presente proposta são suprimidas).

Nos termos do mesmo relatório o terreno onde se localiza o empreendimento turístico do Alfamar, com as respetivas moradias, apartamentos e equipamentos, ocupa uma área total de cerca de 25 ha, ou seja, cerca de 80% da superfície total do Plano de Pormenor.

Mais refere que área de intervenção atende ao cadastro existente, em parte propriedade do promotor do Plano.

O único acesso ao empreendimento é a estrada das Açoteias, que liga o empreendimento à povoação das Açoteias/Patã de Baixo.

2.2. OBJETIVOS DO PLANO

2.2.1. Conforme indica o artigo 2.º do regulamento, constituem objetivos específicos do PPAE:

- Enquadrar a alteração de licença de loteamento 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 sistema de vistas em direção ao mar;
- Detalhar um modelo de ordenamento que propicie a proteção da natureza e a melhoria dos espaços verdes;
- 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;
- Promover a salvaguarda da rede hidrográfica, através da eliminação das espécies invasoras e estabilização das arribas, assegurando a conectividade ecológica do território;

2.2.2. As propostas de intervenção, enquadradas em eixos estratégicos, consistem no seguinte:

- “Circulação pedonal – caminhos em solo rústico” e a execução dos arranjos exteriores das áreas de cedência envolventes aos mesmos acessos;
- Através da alteração do alvará de loteamento, será implementado um hotel de 5*, num único lote, 6 lotes de moradias unifamiliares e todo um conjunto de acertos e de obras de urbanização que permitirá a implementação do projeto do estabelecimento turístico – hotel;
- Remodelação e melhoramentos das obras de urbanização de acordo com o preconizado nas peças desenhadas que acompanham o plano.

III – Análise de conformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis³

3.1 REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (RJIGT)

Um plano de pormenor, como é o caso da proposta do PPAE em apreço, é um instrumento de gestão territorial de âmbito municipal, nos termos do estabelecido no artigo 43º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU)⁴, conjugado com o estabelecido no artigo 2º do RJIGT, estando a sua elaboração sujeita ao cumprimento do regime estabelecido nos referidos diplomas legais e nos respetivos diplomas regulamentares, sendo de destacar para efeitos do presente caso, nomeadamente o Decreto Regulamentar nº15/2015 de 19 de agosto (Classificação e Qualificação do solo) e o Decreto Regulamentar nº5/2019 de 27 de setembro (Conceitos Técnicos).

Por outro lado, embora o plano de pormenor em apreço tenha como objetivo, entre outros, «enquadrar a alteração de licença de loteamento incluindo operação de reabilitação urbana de áreas edificáveis existentes (...)», [cf. alínea a) do art.º 2º da proposta de regulamento], enquanto instrumento de gestão territorial, na modalidade de Plano Territorial Municipal, o PPAE deve conformar-se ou compatibilizar-se com o(s) programa(s) territorial de âmbito nacional ou regional (cf. nº6 do artigo 27º do RJIGT), sem prejuízo do reconhecimento dos direitos resultantes da licença de loteamento titulada pelo respetivo alvará, questão que já foi dirimida em sede própria.

No caso em concreto, a proposta do PPAE, enquanto instrumento de gestão territorial de âmbito municipal, tem que ter em consideração a sua localização na faixa costeira do litoral, na «Zona Terrestre de Proteção» (faixa entre a margem e os 500m), definida no PROT Algarve, havendo assim necessidade de diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade com o regime, princípios e diretrizes estabelecidas no PROT Algarve e demais instrumentos de planeamento territorial em vigor, face aos condicionamentos e aos riscos identificados na faixa costeira do litoral, tendo esta CCDR estabelecido os critérios para garantir a compatibilidade com o PROT, acima reproduzidos no ponto 1.1. da presente informação.

³ Conforme o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14.05.

⁴ Lei nº 31/2014, de 30 de maio na sua redação atual.

Assim, a análise da proposta do PPAE fica condicionada pela necessidade da verificação do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e da conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes, em particular com o PROT Algarve e com o POOC Burgau-Vilamoura, (cf. nº2 do artigo 85º do RJIGT).

3.1.1. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO⁵

A proposta do PPAE em apreço observa, na generalidade, o previsto no artigo 102.º do RJIGT para um plano de pormenor que não implique a reclassificação do solo, o que não se verifica no presente caso.

Com efeito, e como acima se referiu, a proposta do PPAE extravasa a delimitação da Zona de Ocupação Turística (ZOT) em solo urbano, constante da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira em vigor, propondo a reclassificação para urbano de solos que, embora estejam abrangidos pelo alvará de loteamento, estão classificados como solo rural/rústico no PDM de Albufeira em vigor. Ora, nos termos do previsto no artigo 72º do RJIGT, a reclassificação do solo opera-se através de um plano de pormenor com efeitos registais, conforme estabelecido no citado artigo, conjugado com os artigos 107º e 108º todos do RJIGT, e artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19.08⁶.

3.1.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO⁷

Os elementos que constituem o PPAE encontram-se enunciados no artigo 6.º do regulamento, identificando-se abaixo os elementos que merecem reparos, sem prejuízo das reservas acima manifestadas quanto à tipologia do plano de pormenor em apreço:

- a) Planta de condicionantes - é omissa quanto à cartografia de risco de incêndio rural, embora no relatório do PPAE conste extrato do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI);
- b) Planta de Implantação (desdobrada em dois desenhos:001_06 e 002_04) – sem prejuízo do referido no ponto 3.2. da presente informação e tendo presente o estabelecido na alínea b) do n.º 1 do artigo 107.⁰⁸, constata-se que o quadro síntese

⁵ Artigo 102.º do DL n.º 80/2015, de 14.05.

⁶ Diploma 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”.

⁷ Artigo 107.º do DL n.º 80/2015, de 14.05.

utiliza conceitos diversos dos que constam noutros elementos do plano, como por ex., a designação de “unidades fundiárias” enquanto no relatório (pág. 289) refere “parcelas” e “lotes”. Assim, regista-se que a proposta do PPAE recorre a conceitos que não se conformam com o estabelecido no Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro.

3.2. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO – DECRETO REGULAMENTAR N.º 15/2015, DE 19.08

3.2.1. RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Atenta a localização do PPAE constata-se que a área afeta à edificação na respetiva área de intervenção incide, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira em vigor, em: 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; e em solo rústico, 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. Com efeito, verifica-se que a nascente, ocorre incidência em solo rústico (em Zona de enquadramento rural), pelo que a proposta do PPAE pressupõe a reclassificação do solo para urbano, (vide Fig. 1).

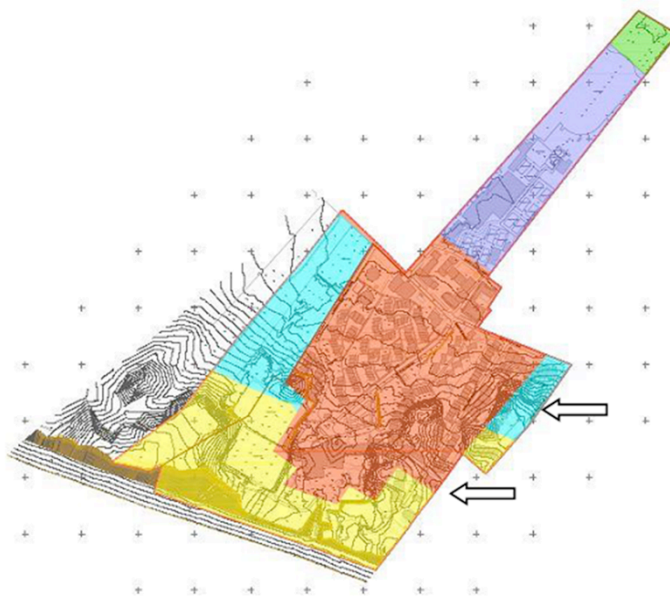


Fig. 1 - Extraído da página 64 do relatório, dez. 2022 - (Figura 19) – Classes e Categorias de Espaços na Área de intervenção (shapes das classes de espaços digitalizadas da planta de ordenamento PDM em vigor)

⁸“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;”

Ora, nos termos do RJIGT, a classificação do solo como urbano ocorre em sede de alteração ou revisão do PDM, (classificação *ex novo*), ou por reclassificação de solo através de plano de pormenor com efeitos registais, nos termos do artigo 72.º do RJIGT, conjugado com o artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, como é o caso em apreço. Assim, e não sendo esta a modalidade de plano de pormenor adotada no PPAE, entende-se que o mesmo não pode proceder à reclassificação do solo em causa.

3.2.2. QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A área de intervenção do PPAE abrange solo rústico e solo urbano.

Nos termos do artigo 14.º do regulamento e planta de implantação na área de intervenção identificam-se as seguintes categorias de solo:

a) Categorias de solo rústico:

- Espaços naturais e paisagísticos de arribas;
- Espaços naturais e paisagísticos de praias;
- Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;
- Espaços exteriores de utilização coletiva – privados.

Salienta-se que a última categoria identificada (Espaços exteriores de utilização coletiva), não constitui uma categoria de solo prevista no DR n.º 15/2015, de 19.08, pelo que carece de ser corrigida. Mais se considera de assinalar que as duas primeiras (Espaços naturais e paisagísticos) não constituem duas categorias de solo, mas apenas uma, com duas subcategorias.

Identifica-se, ainda, a necessidade de qualificar, nos termos do DR n.º 15/2015, a parcela 309. O PPAE atribui-lhe o mesmo uso que à parcela 308, mas não a qualifica em nenhuma categoria de solo, uma vez que “Estacionamento em solo rústico” não configura uma categoria de solo nos termos daquele decreto regulamentar. Será, eventualmente, a mesma categoria (Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas), com duas subcategorias: Públicos e Privados.

Também se considera de assinalar que a regulamentação (constante no artigo 19.º do regulamento), dos referidos “Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas”,

localizados a nordeste da atual zona desportiva, fica prejudicada pela aplicação do regime da RAN, que prevalece sobre o estabelecido em regulamento.

b) Categorias de solo urbano:

- Espaços centrais;
- Espaços habitacionais;
- Espaços de uso especial – turístico;
- Espaços de uso especial – equipamentos;
- Espaços verdes e de utilização coletiva – privados;
- Espaços de utilização coletiva – privados;
- Espaços de utilização coletiva - Espaços de circulação mista de coexistência – privados.

Salienta-se que as duas últimas categorias identificadas (Espaços de utilização coletiva), não constituem categorias de solo previstas no DR n.º 15/2015, de 19.08, pelo que esta qualificação carece de ser corrigida, não se alcançando a necessidade de individualização destas áreas que, em nosso entender, poderiam constar em mancha única dentro da qualificação “Espaços habitacionais”. Poder-se-á equacionar a criação de subcategorias.

Por outro lado, colocam-se reservas à qualificação da zona central da área de intervenção como “Espaços Centrais”, atenta a realidade de todo o concelho de Albufeira, a ser equacionada no âmbito da revisão do PDM, a qual não deve ser comprometida com a qualificação prevista na área de intervenção do PPAE.

3.2. CONCEITOS TÉCNICOS – DECRETO REGULAMENTAR N.º 5/2019, DE 27.09

Nos termos do artigo 4.º do DR n.º 5/2019 os conceitos técnicos nele fixados são de utilização obrigatória, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade, razão pela qual, questiona-se o recurso da proposta do PPAE a outros conceitos, como por exemplo os de “unidade fundiária” e “secção”.

Por outro lado, o Relatório do PPAE procura justificar a articulação entre os conceitos urbanísticos previstos no DR n.º 5/2019, de 27.09 e os adotados no plano, concluindo: *“Esta atualização obriga a uma conversão cuidada para o Plano de Pormenor da capacidade construtiva máxima estipulada pelo Alvará de Loteamento no quadro da Planta de*

Loteamento e de acordo com as definições do Plano Diretor Municipal (...), (pág. 273/337). "Ao considerar a nova forma de cálculo referida no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, também o índice de utilização do solo bruto do Plano de Pormenor, poderá aparentar assumir um valor superior ao índice de construção bruto de 0,63. Neste caso, o Plano de Pormenor apresenta um índice de construção bruto comparável, que toma por referência apenas as áreas de construção interiores e exclui todas as demais áreas.", (pág. 275/337).

Contudo, a citada articulação não foi considerada nos elementos fundamentais da proposta do plano, nomeadamente, no quadro aposto na Planta de implantação, nem na proposta de regulamento do PPAE, sendo que este estabelece no seu artigo 5º (Definições e conceitos técnicos) a adoção dos conceitos técnicos constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, para depois excecionar a sua aplicação no n.º 3 do artigo 23.º aos «Espaços de uso especial – turístico», aonde incide o essencial das operações urbanísticas propostas de requalificação dos espaços edificados. Ainda, a título de exemplo, refira-se a propósito da contabilização do n.º de pisos do corpo principal do hotel, que na Planta de Implantação Pormenorizada da Unidade Fundiária A (Des. 002_04) constam 7 pisos (acima da cota de soleira), mas, no quadro síntese aposto na Planta de Implantação (Des. 001_06) constam 8 pisos (acima da cota de soleira), o que parece legitimar a dúvida quanto à forma como foram calculados os parâmetros urbanísticos do PPAE, designadamente a área total de construção admitida.

3. 3. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA E AVALIAÇÃO DE IMPACTE AMBIENTAL

Pela Direção de Serviços de Ambiente foi efetuada a análise que consta na informação I00269-202301-INF-AMB, em anexo, que em conclusão refere que o «*Relatório Ambiental e o Resumo Não Técnico do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente encontram-se devidamente estruturados, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, relevando-se, ainda, os considerandos tecidos nos pontos n.º 2.11 e 2.12 (...)*», que abaixo se transcrevem, na medida em que está a decorrer o procedimento de AIA do EIA do projeto do "Hotel Alfamar", o qual incide, precisamente sobre o projeto de alteração ao Alvará de Loteamento s/n.º 73 e subsequentes Aditamentos:

"(...)2.11. Convém ainda salientar que a proposta de alteração à operação de loteamento encontra-se, de forma objetiva e por enquadramento direto, obrigatoriamente sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), com fundamento no disposto na subalínea ii), da alínea b) do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA, tal como transmitido por esta CCDR à entidade licenciadora, neste caso, à Câmara Municipal de Albufeira, sendo que, não ocorre qualquer

substituibilidade entre a AAE (que versa sobre planos e programas) e AIA (que versa sobre projetos). Decorrente de tal pedido, compete referir que, por intermédio da plataforma eletrónica do Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente (SILiAmb), módulo Licenciamento Único Ambiental (LUA), foi submetido o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do "Hotel Alfamar" (com o código PL20211204002214), em fase de projeto de execução, o qual deu entrada nesta CCDR, no dia 10/12/2021, encontrando-se o respetivo procedimento de AIA suspenso, até 08/05/2023, para entrega de elementos adicionais.

2.12. Assim, e não obstante a avaliação das consequências do desenvolvimento do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente através dos indicadores expressos no Relatório Ambiental da AAE, objetiva-se que o procedimento de AIA do EIA do projeto "Hotel Alfamar" em curso, aprofunde o conjunto das alterações favoráveis e desfavoráveis que o projeto produzirá no ambiente – em particular nos diversos fatores a analisar (recursos hídricos, biodiversidade, património cultural, paisagem, território, solo e uso dos solos, socioeconomia, ambiente sonoro, vigilância na saúde humana, alterações climáticas qualidade do ar, resíduos), tendo por referencial o conceito de "AIA" consagrado no artigo 2.º, alínea d), do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro (que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA), bem como, os objetivos estabelecidos na lei para este instrumento de carácter preventivo da política de ambiente, designadamente os seguintes:

- "Identificar, descrever e avaliar, de forma integrada, em função de cada caso particular, os possíveis impactes ambientais significativos, diretos e indiretos, de um projeto e das alternativas apresentadas, tendo em vista suportar a decisão sobre a respetiva viabilidade ambiental (...)" (alínea a), artigo 5.º, do RJAIA);*
- "Definir medidas destinadas a evitar, minimizar ou compensar tais impactes, auxiliando a adoção de decisões ambientalmente sustentáveis" (alínea b), artigo 5.º, do RJAIA)."*

3.4. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Sem prejuízo do referido no ponto 3.1.2., a), encontram-se identificadas na planta de condicionantes, devendo a legislação setorial aplicável ser aferida pelas entidades representativas dos respetivos interesses a ponderar, as quais estão convocadas para a conferência de serviços.

3.4.1 REN

No que respeita à Reserva Ecológica Nacional, pela Divisão de Ordenamento do Território Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem, foi efetuada a análise constante na informação I00323-202302-INF-ORD, de 03.02.2023, em anexo, cujo parecer e conclusão se transcrevem:

"(...) No essencial a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN), na área abrangida pela proposta de plano em apreço, terá de se conformar com a ocupação de ordenamento (planta síntese) que for consensualizada, no sentido das exclusões propostas, relativamente à REN municipal em vigor, apenas abrangerem as áreas efetivamente ocupadas, em situação regular, e as devidamente justificadas que mereçam acolhimento, também da Agência Portuguesa do Ambiente, IP/ Administração da Região Hidrográfica do Algarve, particularmente as incidentes em áreas de proteção do litoral, pelo que se conclui pela não aceitação das exclusões ora propostas. (...)"

"(...) tendo em conta que:

- O RJREN não permite novas edificações nas tipologias em presença, designadamente em Arribas ou falésias, incluindo faixas de proteção ao litoral, concomitante com a aplicação do plano especial de ordenamento da orla costeira aplicável.*
- As áreas a excluir da REN devem incluir a fundamentação (justificar a sua necessidade) e a indicação do fim a que se destinam, contabilização das áreas afetadas, tipologia de área REN afetada, situação que não se verifica e que carece de aprofundamento na proposta apresentada. Tratando-se da elaboração de um plano, que irá alterar um alvará válido, as propostas apresentadas (de exclusão), carecem de enquadramento no Regime Jurídico da REN, em função dos usos e ações propostos.*
- Na exclusão proposta para a zona agrícola a norte da área edificada em Zonas ameaçadas pelas cheias, que constituem zonas inundáveis, deverão ser apresentadas medidas de minimização em função do risco associado a uma eventual 'edificação' proposta.*
- Na exclusão proposta para a zona agrícola a norte da área edificada em Zonas ameaçadas pelas cheias, que constituem zonas inundáveis, deverão ser apresentadas medidas de minimização em função do risco associado a uma eventual 'edificação' proposta.*
- Pondera-se a aceitação da exclusão da REN das áreas efetivamente edificadas identificadas na alínea a) da Figura 2.*
- Qualquer proposta de exclusão carece de parecer prévio da APA/ARH, face à incidência em áreas de proteção do litoral e em áreas de prevenção de riscos naturais.*

Face ao exposto, considera-se que a proposta apresentada, carece de aditamentos, ajustamentos e fundamentação adequada, pelo que não afigura possível aceitar as exclusões nos termos propostos, de acordo com o referido no ponto 2.2.”.

3.5. EXECUÇÃO DO PLANO

A proposta do PPAE é acompanhada por um programa de execução e plano de financiamento, que estabelece uma programação faseada em três eixos, sendo que, no eixo 1 estão previstas obras de urbanização não abrangidas pela operação de loteamento, e que no eixo 2 estão previstas obras de urbanização para a execução/reforço das infraestruturas urbanas do loteamento, algumas eventualmente integradas no domínio público municipal. Assim, afigura-se-nos que estarão reunidas as condições que tipificam uma execução sistemática que carece da dinamização do Município, com recurso a contratualização entre as partes envolvidas, para garantir à CMA a concretização da programação estabelecida, independentemente do investimento previsto ser privado, ficando a cargo do promotor.

Contudo, quanto ao sistema de execução adotado pelo PPAE, continua a haver divergências entre os diversos documentos da proposta do plano, verificando-se que:

- de acordo com o relatório do plano «*o sistema de execução do Plano de Pormenor é de iniciativa dos interessados nos termos definidos no Programa de Execução e Plano de Financiamento*», (último parágrafo da pág.315/337);
- de acordo com o programa de execução e financiamento, «*o plano será implementado fora de sistema de execução (...)*, (pág. 16/20);
- de acordo com o Artigo 43.º (Sistema de execução) da proposta de regulamento, o plano «*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*».

Acresce que, na proposta do PPAE não foram identificadas alusões aos instrumentos de execução do plano, nem no relatório, nem no regulamento proposto, embora se tenham identificado operações que se enquadram nesta figura, nomeadamente a demolição de edifícios (artigo 157º) e o reparcelamento do solo urbano (artigo 164º), nos termos do estabelecido no RJIGT.

Assim compete à CMA ponderar e esclarecer qual é o sistema de execução proposto no PPAE, e se o mesmo é adequado para garantir a concretização da programação estabelecida

e a execução do plano, considerando-se, contudo, que esta matéria carece de densificação nos termos do estabelecido no RJIGT.

3.6. REGULAMENTO

A proposta em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando as considerações que a seguir se desenvolvem, com as reservas que decorrem do referido na presente informação:

- **Artigo 1.º, n.º 4 (“Objeto e âmbito material e territorial”)** – A redação deve ser corrigida, dado que as plantas de implantação e de condicionantes são elementos constituintes do plano e não integrantes, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT.
- **Artigo 4.º, n.º 1 (“Relação com outros instrumentos de gestão territorial”)** – Ponderar a redação desta norma, na medida que o PPAE não pode derogar normas/orientações que resultem da transposição para o PDM dos programas territoriais de âmbito nacional ou regional.
- **Artigo 4.º, n.º 2 (“Relação com outros instrumentos de gestão territorial”)** – A redação desta disposição deve ser alterada, com vista a conformar-se com o n.º 5 do artigo 3.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 44.º, ambos do RJIGT. Ou seja, este plano territorial não integra as normas de salvaguarda de valores naturais do POOC (matéria que compete a estes planos/programas, nos termos dos n.ºs 1 dos artigos 42.º e 44.º do RJIGT), mas sim, as normas que, em função da sua incidência territorial urbanística, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo.
- **Artigo 4.º, n.º 3 (“Relação com outros instrumentos de gestão territorial”)** – A disposição deve ser complementada com a identificação dos IGT que constam no quadro da p. 37 do relatório.
- **Artigo 5.º, n.º 1 (“Definições e conceitos técnicos”)** – 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, contudo deve ser aferida e uniformizada a sua aplicação em toda a elaboração do plano, designadamente ao nível das peças escritas. A título de exemplo, salientamos a desconformidade do conceito de “área de construção”, estabelecido na ficha n.º I-8 do citado diploma legal e o subjacente no n.º 3 do artigo 23.º deste regulamento. Por outro lado, não é perceptível a justificação contante no relatório sobre a “articulação”

entre os conceitos urbanísticos previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 e os do PPAE (pp. 270-276).

Neste sentido, a presente matéria deve ser esclarecida, uma vez que não há correspondência entre o referido neste artigo do regulamento, no relatório e no quadro síntese da planta de implantação, ficando a dúvida sobre que conceitos estão a ser aplicados, (vide comentário constante no ponto 3.2. da presente informação).

- **Artigo 8.º, n.º 1 (“Faixas de proteção às arribas”)** – Sugere-se que seja corrigido o seguinte lapso na redação: “As faixas de proteção às arribas, assinaladas na planta de implantação constam da planta de implantação”.

- **Artigo 13.º (“Classificação do Solo”)** – A redação desta disposição deve ser corrigida, com vista a conformar-se com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, designadamente, com o n.º 1 do artigo 5.º, o qual estabelece que, “A **classificação do solo** traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, **assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano**” (destaque nosso). Ou seja, na classificação do solo a distinção faz-se por classes e não por categorias (estas últimas apenas ocorrem na qualificação do solo, conforme previsto no n.º 2 do artigo 12.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015).

- **Artigo 14.º, n.º 1, alíneas a) e b) (“Qualificação”)** – Este normativo deve ser alterado, por forma a identificar os “Espaços naturais e paisagísticos” como categoria de solo rústico, no qual se identificam as subcategorias “Espaços naturais e paisagísticos de arribas” e “Espaços naturais e paisagísticos de praias”, em cumprimento da alínea e) do n.º 1, conjugado com o n.º 2 do artigo 17.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, (vide comentário constante no ponto 3.2.2. da presente informação).

- **Artigo 14.º, n.º 1, alínea d) (“Qualificação”)** – Esta categoria de solo deve ser alterada, com vista a conformar-se com as categorias de solo rústico tipificadas no n.º 1 do artigo 17.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015. Contudo, atendendo à regulamentação constante no artigo 20.º, questiona-se o que distingue esta categoria de solo (“Espaços exteriores de utilização coletiva – privados”) relativamente aos “Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas” (previstos no artigo 19.º), conforme comentário constante no ponto 3.2.2. da presente informação, (vide comentário constante no ponto 3.2.2. da presente informação).

- **Artigo 14.º, n.º 2, alíneas a) (“Qualificação”)** – Ponderar se no âmbito do município de Albufeira, estes espaços têm uma expressão territorial e uma diversidade de usos e atividades para ser qualificados como «espaços centrais» (vide comentário constante no ponto 3.2.2. da presente informação).

- **Artigo 14.º, n.º 2, alíneas e) (“Qualificação”)** - Esta categoria de solo deve ser alterada, com vista a conformar-se com as categorias de solo urbano, tipificadas no n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015. Atendendo à sua regulamentação, prevista no artigo 26.º, julga-se que se podem designar de “Espaços verdes” [cfr. alínea d) do n.º 1 do artigo 25.º do citado Decreto Regulamentar].

- **Artigo 14.º, n.º 2, alíneas f) e g) (“Qualificação”)** - Estas categorias de espaços (“Espaços de utilização coletiva – privados” e os “Espaços de utilização coletiva - Espaços de circulação mista de coexistência – privados”, respetivamente) não se conformam com as categorias de solo urbano, tipificadas no n.º 1 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015 (vide comentário constante no ponto 3.2.2. da presente informação)

- **Artigo 15.º, n.º 1 (“Acesso à orla costeira”)** - A redação desta disposição deve ser clarificada, nomeadamente identificar o(s) artigo(s) que regulamenta(m) o referido “exercício desse direito de acesso”.

- **Artigo 16.º, n.º 1 (“Usos”)** - 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 (vide artigos 21.º n.º 2, 22.º n.º 2; 23.º n.º 2; 24.º n.º 2 e 25.º n.º 2), remete para o quadro síntese da planta de implantação, o qual estabelece apenas os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada categoria e o respetivo uso dominante, sendo omissa 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 16.º, n.º 2 (“Usos”)** - Por forma a tornar mais perceptível a norma, sugere-se que a mesma seja clarificada, nomeadamente com alguma exemplificação de usos incompatíveis.

- **Artigo 17.º, n.ºs 2 e 3 (“Espaços naturais e paisagísticos de arribas”)** e **Artigo 18.º, n.º 3 (“Espaços naturais e paisagísticos de praias”)** - O regime de uso do solo previsto nas disposições mencionadas deve conformar-se como disposto no regulamento PDM, nomeadamente no capítulo V (na redação conferida pela Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho, a qual efetuou a transposição das normas com incidência territorial urbanística, que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo, do POOCBV para o PDM). Atendendo a que detetámos alguma divergência entre o estabelecido nas normas em apreço e o previsto no regulamento do PDM, assim como no relatório do plano (pp. 58-60), sugere-

se a clarificação da situação, sem prejuízo de uma melhor aferição por parte da ARH Algarve/APA, enquanto entidade competente em razão da matéria.

Mais se salienta a apreciação efetuada no ponto 3.4.1. da presente informação.

- **Artigo 19.º ("Espaço destinado a equipamentos e infraestruturas")** – A redação deste artigo deve ser ponderada/reformulada, atendendo a que integra parcialmente solos inseridos em RAN, sendo que o regime do uso do solo proposto não é compatível com o regime jurídico da RAN, o qual prevalece sobre aquele.

- **Artigo 20.º ("Espaços exteriores de utilização coletiva – privados")** – Vide comentário à alínea d) do n.º 1 do artigo 14.º.

- **Artigo 21.º ("Espaços centrais")** – Vide comentário ao artigo 14.º, n.º 2, alíneas a) e ao artigo 16.º, n.º 1.

- **Artigo 22.º, n.º 2 ("Espaços habitacionais")** – Vide comentário ao artigo 16.º, n.º 1.

- **Artigo 23.º, n.º 2 ("Espaços de uso especial – turístico")** – Vide comentário ao artigo 16.º, n.º 1.

- **Artigo 23.º, n.º 3 ("Espaços de uso especial – turístico")** – Vide comentário ao n.º 1 do artigo 5.º e no ponto 3.2 da presente informação.

Por outro lado, questiona-se se a exceção aqui estabelecida se aplica apenas a esta categoria de espaço, ou se a mesma é transversal às restantes categorias de espaços.

- **Artigo 23.º, n.º 5 ("Espaços de uso especial – turístico")** – A disposição em apreço deve ser eliminada, dado reportar-se a um parque de estacionamento que não se localiza neste lote, mas sim, na parcela em solo rústico ("Espaço destinado a equipamentos e infraestruturas"), previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 19.º [cfr. previsto na planta de implantação e no relatório (pp. 287-288)].

- **Artigo 24.º, n.º 2 ("Espaços de uso especial - equipamentos")** – Vide comentário ao artigo 16.º, n.º 1.

- **Artigo 25.º ("Espaços de utilização coletiva – privados")** – Vide comentário ao artigo 14.º, n.º 2, alínea f) e ao artigo 16.º, n.º 1.

- **Artigo 26.º ("Espaços verdes e de utilização coletiva – privados")** – Vide comentário ao artigo 14.º, n.º 2, alínea e).

- **Artigo 27.º ("Espaços de utilização coletiva – circulação mista de coexistência – privados")** – Vide comentário ao artigo 14.º, n.º 2, alínea g).

- **Artigo 28.º ("Obras de urbanização")** – Esta norma deve ser reformulada/clarificada, por forma a tornar-se perceptível.

- **Artigo 31.º, n.º 2 ("Operações urbanísticas")** – A análise deste artigo carece do esclarecimento prévio da forma de contabilização dos parâmetros urbanísticos, ou seja, da

clarificação da justificação contante no relatório sobre a “articulação” entre os conceitos urbanísticos previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 e os do PPAE (pp. 270-276).

- **Artigo 32.º, n.º 2 (“Implantação das edificações”)** – Esta disposição deve ser clarificada, dado não se conseguir atingir o alcance da mesma. Mais se refere que o PPAE ao utilizar designações não tipificadas no RJIGT (v.g. “unidade fundiária”, “secção”) dificulta a perceção das peças escritas e desenhadas do plano, devendo esta situação ser corrigida.

- **Artigo 33.º (“Configuração e direitos de edificabilidade das unidades fundiárias”)** Esta disposição deve ser reformulada, tendo presente o referido, nomeadamente nos pontos 3.1.1 e 3.5 da presente informação.

- **Artigo 34.º, n.º 2 (“Pisos”)** – A análise deste artigo [nomeadamente, ao mencionar “(...) desde que cumprindo os parâmetros urbanísticos constantes no PPAE, bem como todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis”] carece do esclarecimento prévio da forma de contabilização dos parâmetros urbanísticos, ou seja, da clarificação da justificação contante no relatório sobre a “articulação” entre os conceitos urbanísticos previstos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 e os do PPAE (pp. 270-276). Mais se esclarece que, os pisos em cave com pé direito regulamentar, são contabilizados para a área de construção, nomeadamente quando admitam SPA e outros equipamentos turísticos e áreas de serviço e de apoio ao funcionamento dos empreendimentos turísticos que impliquem a estadia dos trabalhadores nesses espaços.

- **Artigo 35.º (“Secção”)** – Vide comentário ao artigo 32.º, n.º 2.

- **Capítulo VI (“Condições de Execução”)** – Quanto à execução do plano, reitera-se, no essencial, o constante no nosso parecer emitido no âmbito do acompanhamento (consubstanciado na informação n.º I03272-202111-INF-ORD, de 30.11.2021), em concreto no ponto 2.8. Ou seja, o articulado que supostamente regula a matéria (artigos 37.º a 43.º) é composto por um conjunto de orientações programáticas, que continuam a não dar cumprimento ao estabelecido, quer na LBGPPSOTU, quer no RJIGT, designadamente quanto a sistemas de execução (não sendo perceptível o previsto no artigo 43.º da proposta de regulamento), instrumentos de execução e redistribuição de benefícios e encargos, (vide ponto 3.5 da presente informação).

Por outro lado, em termos de sistemática do regulamento, sugere-se que o artigo 44.º (“Energias alternativas e sustentabilidade ambiental”) e o artigo 45.º (“Servidões”) sejam transferidos para os respetivos capítulos relacionados com a temática abordada.

Ainda relativamente à sistemática do regulamento, sugere-se que seja criado um capítulo autónomo, designado “Disposições finais”, para acolher os artigos 46.º a 48.º.

- **Artigo 43.º (Sistema de execução)** – Vide ponto 3.5 da presente informação.

- **Artigo 46.º (“Derrogação”)** – Não se acompanha a redação desta disposição, atento ao comentário efetuado ao Artigo 4.º, n.º 1.

3.7. PDM DE ALBUFEIRA⁹

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, reclassificando solo rústico para urbano em parte da respetiva área de intervenção e requalificando solo rústico noutra parte.

Relativamente à reclassificação do solo e como atrás referido, entende-se que o presente PP, sem efeitos registais, não tem capacidade para promover a reclassificação do solo.

Acresce ainda que, como atrás se referiu, não se acompanha a proposta do PPAE de derrogar normas/orientações que resultem da transposição para o PDM dos programas territoriais de âmbito nacional ou regional.

IV – Verificação da compatibilidade ou conformidade da proposta de Plano com os programas territoriais existentes¹⁰

4.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE¹¹

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

⁹ Ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterada pelas Deliberações n.º 2544/2007 e n.º 2545/2007, de 28 de fevereiro, n.º 871/2008, de 25 de março e n.º 2818/2008, de 27 de outubro. Posteriormente, pelo Aviso n.º 12779/2015 de 2 de novembro foram publicadas as alterações aos artigos 8.º, 9.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º e artigos 2.º e 5.º do anexo IV do regulamento do PDM de Albufeira, pela Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho e Aviso n.º 12143/2022, de 17 junho.

¹⁰ Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14.05.

¹¹ Aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de Agosto posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º 85 C/2007 de 2 de outubro

de máxima preia-mar de águas equinociais); a «Zona terrestre de Proteção» (faixa do território de 500 m a contar da margem); e a «Retaguada da Zona Terrestre de Proteção» (faixa do território entre os 500 m e os 2000 m).

Da análise da planta de implantação (desenho nº 001_06) da proposta de plano em apreço, verifica-se que todas as edificações a demolir e reconstruir ou a manter se inserem na “zona terrestre de proteção” e “retaguada da zona de proteção”, para as quais 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 realocização em EOT, conforme alínea d) do ponto 3.2.2 deste capítulo» (sublinhado nosso)
- Na faixa entre 500 e 2000 metros, as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos EOT descrito no ponto 3.2.2 do presente Capítulo ou a novos NDT nas condições descritas no ponto 2.3.3 (Núcleos de Desenvolvimento Turístico). Excetuam-se, também nesta faixa, as ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público», (sublinhado nosso).

Acresce 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.

Naturalmente que 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 1.1. da presente informação.

Assim e tendo por referência os critérios, constantes do ponto 1.1. da presente informação, verifica-se, nomeadamente, que:

- A proposta do PPAE extravasa, os limites do Alvará de Loteamento s/ nº de 1973 e respetivas alterações, e também a delimitação da Zona de Ocupação Turística (ZOT), constante da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira;
- De acordo com os dados constantes do Relatório do PPAE, (pág. 289/337), «A área de construção prevista no alvará em vigor é de 105.363,2m², e da nova proposta é de 105.236,0m², correspondendo a **uma diminuição de área de 127,2m²**». Acresce que, também de acordo com a mesma fonte, «o alvará de loteamento em vigor prevê uma área de implantação com um total de 43.029,0m², sendo a área proposta de 48.515,10m², resultando num **aumento de 5.486,1m²**», (sublinhado nosso).

Acresce referir que se mantêm as reservas quanto à fórmula utilizada para o cálculo da área de construção, face às dúvidas que suscita a aplicação do DR n.º 5/2019 ao presente plano.

- Tendo presente a Figura 134 do Relatório do PPAE (Pág. 290/337) e as peças desenhadas, nomeadamente os cortes (Des. 010_04), afigura-se-nos que há um aumento da frente edificada dos atuais cerca de 165m, para cerca de 209m da proposta em apreço, ainda que com uma interrupção, apenas acima do piso 0, como consta da fig. 2.

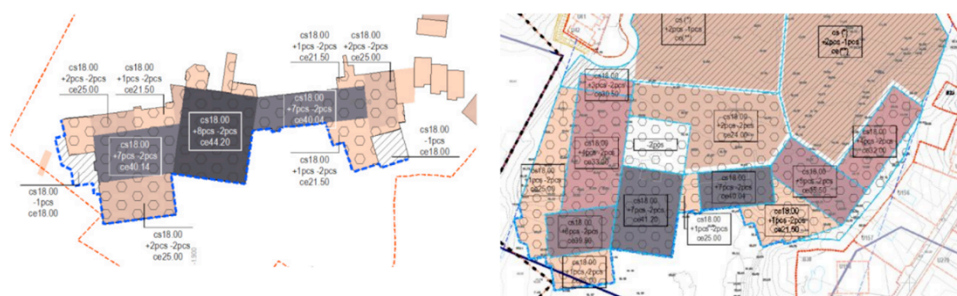


Fig. 2 - Extraído da página 290 do relatório, dez. 2022 - (Figura 134)
– Edifício do hotel existente (esquerda) e proposto (direita)

- De acordo com o Relatório do PPAE, «o edifício do hotel existente tem um número máximo de 8 pisos, no corpo central e 7 pisos nos restantes corpos, bem como algumas construções, a nascente, de 2 pisos», sendo que a atual proposta prevê «que o novo

hotel não ultrapasse os 7 pisos, predominando os 5 pisos. A ampliação do hotel não irá ultrapassar os 5 pisos. O Hotel proposto prevê, ainda, um conjunto de pequenos blocos de unidades de alojamento que não ultrapassam os 2 pisos», (pág. 290). Porém, na ponderação efetuada ao parecer anteriormente emitido pela CCDR, a CMA esclarece que a redução do número de pisos de 8 para 7 pisos, resulta da substituição dos dois pisos superiores por um piso de pé duplo, envidraçado, (pág.12 do documento «Resposta aos pareceres das Entidades»).

Em conclusão, não se considera demonstrada a compatibilidade da presente proposta de plano com o PROT Algarve.

4.2. PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGÃO/VILAMOURA

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

V – Conclusão

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que no âmbito da conferência procedimental, agendada para 13.02.2023, se pondere:

- a) **Emitir parecer desfavorável à proposta do PPAE**, com os fundamentos constantes dos pontos III/ 3.1, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, e ponto IV/4.1.
- b) **Emitir parecer desfavorável à proposta de exclusões à delimitação da REN**, no âmbito do Regime Jurídico da REN e nos termos do ponto 3.4.1 da presente informação;
- c) Considerar, relativamente ao relatório de Avaliação Ambiental Estratégica, que o Relatório Ambiental e o Resumo Não Técnico do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente encontram-se devidamente estruturados, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, relevando-se, ainda, os considerandos tecidos no ponto 3.3. da presente informação, porquanto, encontra-se em tramitação o procedimento de AIA do EIA do projeto do “Hotel Alfamar”, o qual incide, precisamente sobre o projeto de alteração ao Alvará de Loteamento s/n.º 73 e subsequentes Aditamentos.

À consideração superior

Na presente informação colaboraram a Dr.^a Alexandra Sena e o Arq.^o Ricardo Canas.

As Técnicas

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Isabel Neves".

Isabel Neves

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Isabel Moura".

Isabel Moura

Informação Nº I03272-202111-INF-ORD**Proc. Nº** 25.05.03.00004.2010**Data:** 30/11/2021

**ASSUNTO: PCGT-ID419 - Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) – Acompanhamento
Câmara Municipal de Albufeira**

Despacho:

Visto com concordância.

A presente informação e pareceres que sobre a mesma recaíram efetuam uma análise da proposta do plano de pormenor em apreço no âmbito do previsto no RJIGT. A análise neste âmbito obriga a ponderar e harmonizar os interesses públicos em presença com expressão territorial, em especial com o definido no PROT Algarve e no POOC Burgau/Vilamoura bem como o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis pelo que se acompanha a análise efetuada no ponto II da informação e respetivos anexos que dela fazem parte integrante.

Nos termos do previsto n.º 1 e n.º 2 do artigo 86.º do RJIGT, transmita-se a presente informação e respetivos anexos à Câmara Municipal de Albufeira.

Dê-se conhecimento à AICEP/CPAI e ao Turismo de Portugal.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 16 de novembro de 2020, publicado no Diário da República, II Série, nº 248, de 23 de dezembro de 2020, sob a referência Despacho (extrato) nº 12536/2020.



José Pacheco
03-12-2021

Parecer:

Concordo com os fundamentos que consta da presente informação e do parecer infra, emitidos na sequência da análise efetuada sobre os elementos que a Câmara Municipal de Albufeira submeteu à apreciação desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, em sede de acompanhamento do procedimento de elaboração do plano de pormenor em causa e da componente ambiental da pretensão, sendo de relevar os antecedentes, condições e orientações já transmitidas para a área em estudo.

Sem prejuízo do mérito da pretendida requalificação do espaço em causa, importa igualmente ter presente que a mesma incide maioritariamente na "Zona Terrestre de Proteção", faixa costeira do Algarve, entre a margem e os 500m, que apresenta uma significativa ocupação, intensa pressão e forte exposição aos riscos associados às alterações climáticas, razões que orientaram a estratégia e as normas orientadoras definidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), no sentido de promover a respetiva proteção, requalificação e valorização, bem como impor severas restrições a novas ocupações desta faixa litoral, também, parcialmente, condicionada pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau - Vilamoura e pela delimitação da Reserva Ecológica Municipal, todos eles em vigor.

Assim, questionando-se o enquadramento, a razão e a oportunidade de elaboração deste plano municipal territorial, propõe-se que esta informação seja remetida àquela Autarquia, com conhecimento à Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, E. P. E., entidade que preside à Comissão Permanente de Apoio ao Investidor (CPAI), a qual acompanha este projeto, para os efeitos tidos por convenientes.

À consideração Superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do território

I03272-202111-INF-ORD - 1/12

Jorge Eusébio
02-12-2021

Concordo e subscrevo a presente informação, propondo que a mesma seja transmitida à CM Albufeira, no âmbito do acompanhamento solicitado nos termos do nº1 e do nº2 do artigo 86º do RJIGT (acompanhamento dos planos).

Sem prejuízo das competências específicas da CM Albufeira no que se refere à elaboração dos planos territoriais municipais, importa salientar que, não se alcança a oportunidade para a elaboração de um plano de pormenor cuja proposta parece visar predominantemente o enquadramento de uma operação urbanística de alteração à licença de um loteamento existente, que pode ocorrer através do procedimento estabelecido no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, sem recurso a um instrumento de gestão territorial regulado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o qual obriga a ponderar e harmonizar os interesses públicos em presença com expressão territorial, sendo ainda de salientar que, os elementos da proposta do PPAE que foram disponibilizados para análise, não permitem considerar que o mesmo tenha viabilidade para prosseguir, atento às reservas manifestadas na presente informação e nas informações em anexo, que dela fazem parte.

À consideração superior.

O Chefe da Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade

Manuel Vieira
02-12-2021

INFORMAÇÃO

I. Enquadramento e Antecedentes

- 1.1.** Através de notificação da PCGT, de 08.09.2021, a Câmara Municipal de Albufeira (CMA) solicitou o parecer desta CCDR, nos seguintes termos: "(...) *nos termos do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e diplomas de desenvolvimento, solicita-se a V. Ex.ª a emissão de parecer sobre a proposta do plano identificado em epígrafe, no prazo de 30 dias úteis, salvo se outro prazo maior for previsto na Lei.*"
- 1.2.** A emissão de pareceres sobre propostas de planos de urbanização e de pormenor, por solicitação das câmaras municipais encontra-se prevista, no artigo 86.º, n.º 2 do RJIGT. Assim, informa-se o seguinte:
- a) O Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), registado na PCGT sob o n.º 419 e com estatuto de projeto PIN, com o n.º 257 – IKOS CORTESIA – Alfamar, tem como antecedente o processo PIN 171 – Alfamar Beach Resort, aprovado em reunião

da CAA-PIN de 13.07.2009, o qual foi arquivado. Foi igualmente iniciada a elaboração do PPAE, não tendo o mesmo sido concluído.

- b) Retomado o procedimento, a Comissão Permanente de Apoio ao Investidor solicitou a pronúncia desta CCDR, tendo sido elaborada a informação I01160-202005-INF-ORD, de 14.05.2020, emitida como contributo para a avaliação da sustentabilidade territorial e ambiental do projeto em causa, na qual foram elencados os seguintes pressupostos do anterior procedimento, de que se destaca:
- i. Enquadramento na figura de «Espaço de Ocupação Turística» (EOT), a ser equacionada em sede de revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA), à data em elaboração. A CCDR foi de parecer que, “face ao atual PROT (ponto 3.2.2 do Capítulo V), a elaboração de um PP para a área pretendida (atual ZOT ampliada) terá de ser enquadrada num EOT, a delimitar em sede de revisão do PDM de Albufeira”. Adiantou, em todo o caso, entender admissível que a CM Albufeira desenvolvesse estudo tendo por objetivo analisar e fundamentar a delimitação dos EOT, em simultâneo com o procedimento de revisão do PDM, que necessariamente iria acolher as conclusões do citado estudo. Mais salientou “ser entendimento desta CCDR que o referido estudo, conducente à delimitação dos EOT, eventualmente desenvolvido em paralelo com o da revisão do PDM, teria que garantir a adequada articulação com uma proposta de ordenamento, desenvolvida em sede da referida revisão, que tenha obtido o consenso da Comissão de Acompanhamento da revisão do PDM de Albufeira” [Memorando anexo à informação I00209-201202-INF-ORD, de 27.02.2012, remetida à Secretaria de Estado do Ambiente e Ordenamento do Território (SEAOT)].
 - ii. Nesse enquadramento foi igualmente aceite que a área de intervenção do PPAE extravasasse a área definida como Zona de Ocupação Turística (ZOT), no PDMA.
 - iii. Foram estabelecidos critérios para garantir a conformidade com o PROT, atendendo à localização na faixa dos 500m, constantes em documento da então CAAPIN, datado de 14.09.2011, dirigido ao promotor, no qual se salienta que aquela Comissão reiterou que a eventual concretização do projeto, através da elaboração de plano de pormenor, com o programa reconhecido como PIN estava, naturalmente dependente do resultado do estudo dos EOT, a levar a efeito para a Faixa Costeira do concelho de Albufeira, no âmbito da revisão do PDM, adiantando

critérios para que o estudo de requalificação pudesse avançar, em simultâneo com a revisão do PDM:

“(…)

- *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 capacidade de alojamento (a Equipa projetista deverá identificar claramente quantas camas fixas existem atualmente, e quantas se propõem, em alternativa ao recurso à fórmula do $TN=N+1,5$);*
- *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;*
- *Manter a atual tipologia de empreendimento: hotel;*
- *Apresentar a programação temporal e financeira do investimento (…)*”.

c) Na referida informação n.º I01160-202005-INF-ORD, de 14.05.2020, emitida no âmbito da avaliação da sustentabilidade territorial e ambiental do projeto referente à requalificação urbana do Alfamar procedeu-se, ainda, à atualização do enquadramento da pretensão, como segue, reiterando-se o então transmitido:

- i. *“Com o novo RJIGT, que determina a impossibilidade de previsão de espaço urbanizável, ficou comprometida a figura de EOT do PROT, na medida em que esta configura uma reclassificação de solo, ao admitir o preenchimento de áreas livres intersticiais, mediante o cumprimento de alguns critérios. No entanto, presumindo que a área em causa se encontra abrangida por alvará válido e eficaz, admite-se que um projeto de requalificação possa avançar, desde que sejam cumpridos os requisitos estabelecido para o então PIN 171”, elencados na alínea b) da subalínea iii) do ponto 1.2 da presente informação (com exceção do 1.º ponto, uma vez que a área de intervenção do PPAE pode incidir também em solo rústico, respeitando o DR n.º 15/2015, de 19.08).*

- ii. *Desconhecendo-se qual o enquadramento conferido à figura de EOT na atual revisão do PDM de Albufeira (PDMA), terá que ser assegurada a compatibilidade com o PROT Algarve e simultaneamente, garantido o cumprimento dos critérios estabelecidos no RJIGT e na respetiva regulamentação (DR n.º 15/2015, de 19.08) quanto à classificação de solos;*
- iii. *Em termos de sustentabilidade ambiental os riscos e as alterações climáticas assumem particular relevo, constituindo os mesmos um dos problemas do ordenamento do território identificados no PNPOT e deverão ser equacionados no projeto de requalificação para a zona, questão que não foi considerada nos documentos então avaliados.*
- iv. *Mais se salienta a necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no POOC Burgau Vilamoura, assim como às restrições decorrentes do regime jurídico da REN.*
- v. *No que se refere à avaliação ambiental do projeto, um eventual plano de pormenor a elaborar estará sujeito a avaliação ambiental estratégica (AAE), importando, ainda, avaliar a necessidade de sujeição a avaliação de impacto ambiental (AIA) do projeto de requalificação, tendo presente o estabelecido no artigo 1.º, n.º 4, alínea b), subalínea i) do DL n.º 151-B/2013, de 31.10, conjugado com os limiares estabelecidos no ponto 10 do anexo II do mesmo diploma.”*

II. Análise da proposta do plano no âmbito do acompanhamento

A CMA, afastada a figura de EOT do PROT Algarve pelos motivos acima referidos, pretende agora desenvolver um plano de pormenor envolvendo solo urbano e solo rústico de acordo com o PDM de Albufeira, tendo em vista uma ação de requalificação do espaço, incidindo, concretamente, em Espaços Urbanos – Zona de Ocupação Turística (ZOT) e Equipamentos Coletivos e Infraestruturas de Apoio, bem como em solo rústico contíguo a poente, em Zona de Enquadramento Rural e Zona de Proteção de Recursos Naturais, sendo que o PPAE propõe a classificação / reclassificação e qualificação do solo, nos termos do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Considerações Gerais

- 2.1.** Da análise efetuada aos documentos da proposta do plano que foram enviados, não se alcança a oportunidade para a elaboração do plano de pormenor em apreço, cuja proposta ignora o enquadramento e as orientações anteriormente transmitidas e acima reproduzidas, estando, no essencial, direcionada para a *«alteração de licença de loteamento do Alfamar»*, conforme parece resultar do Relatório do plano (vide pág. 262 do Relatório do plano datado de julho de 2021), e para a manutenção de todos os direitos conferidos pela licença de loteamento, (vide pág. 20 do Relatório), sem considerar as normas legais e regulamentares aplicáveis nem os instrumentos de gestão territorial em vigor para a área em apreço. Com efeito, a proposta do plano parece visar predominantemente o enquadramento da operação urbanística de alteração à licença de loteamento existente, que pode ocorrer através do procedimento estabelecido no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, sem recurso a um instrumento de gestão territorial, regulado pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o qual obriga a ponderar e harmonizar os interesses públicos em presença com expressão territorial, tendo em consideração, nomeadamente as questões relacionadas com a sustentabilidade ambiental e com os riscos associados às alterações climáticas que assumem particular relevância na faixa costeira do litoral, e que condicionam a operação de reabilitação urbanística pretendida.
- 2.2.** Com efeito, importa ter presente que o PPAE localiza-se na faixa costeira do litoral, na «Zona Terrestre de Proteção» (faixa entre a margem e os 500m), definida no PROT Algarve, que no Cap. V-Normas Orientadoras, no ponto 3.4 -Litoral, alínea b) refere: *"Não são autorizadas novas construções na «Zona Terrestre de Proteção» fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, à exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos e, ainda, de operações de realocação em EOT, conforme alínea d) do ponto 3.2.2 deste capítulo".*
- 2.3.** O PDM de Albufeira, alterado por adaptação ao PROT Algarve, também estabelece no artigo 18.º do regulamento, que *«Na Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, definidos na Carta de Ordenamento pelas áreas classificadas como Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Zona Mista, Zona de Expansão Mista e Zona de Equipamentos, com exceção de infraestruturas e*

equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.» Acresce referir que, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 30.º, que remete para o n.º 6 do artigo 28.º, todos do regulamento do PDM de Albufeira, as alterações aos alvarás em vigor só são admitidas, nomeadamente, «b) Quando as alterações tenham por objecto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento».

- 2.4.** Assim, embora não esteja em causa o reconhecimento dos direitos resultantes da licença de loteamento titulada pelo respetivo alvará, questão que já foi dirimida em sede própria, afigura-se-nos que o recurso à elaboração de um plano de pormenor na área em apreço, para promover a requalificação dos espaços edificados e a estruturação urbanística do território, só se justifica num enquadramento mais abrangente, que pondere a necessidade de diminuir, mitigar ou atenuar o grau ou a intensidade da desconformidade com o regime, princípios e diretrizes estabelecidas nos instrumentos de planeamento territorial em vigor, face aos condicionamentos e aos riscos identificados na faixa costeira do litoral, sem prejuízo da salvaguarda dos direitos existentes, nomeadamente por recurso à transferência da edificabilidade para áreas menos condicionadas, caso se justifique.

Considerações Específicas

2.5. Conteúdo material e documental

Da análise da proposta de plano constata-se, nomeadamente na alínea a) do n.º 1 do artigo 40.º do regulamento, ser opção deste plano a concretização do mesmo através de *“Uma ou várias operações(ões) de reparcelamento mediante a celebração de contrato de urbanização entre os interessados, sem necessidade de controlo administrativo prévio, nos termos do disposto no artigo 165.º do RJIGT”*, sendo que esta opção configura uma operação de reparcelamento inserida num plano de pormenor necessariamente com efeitos registais, nos termos do previsto no n.º 4 do citado artigo, ou seja um reparcelamento que dispensa controlo administrativo prévio, caso o plano contenha um conteúdo material e documental específico, conforme previsto na norma atrás referida, em articulação com o disposto no n.º 1 do artigo 108.º do RJIGT.

Face a este enquadramento legal, verifica-se que a proposta não cumpre os conteúdos acima mencionados, sendo de destacar, nomeadamente a falta da planta de demolições [embora a mesma seja mencionada na subalínea b) da alínea a) do n.º 7 do artigo 39.º do regulamento], entre outros elementos.

2.6. Classificação e qualificação do solo

No que respeita à classificação e qualificação do solo, a presente proposta suscita dúvidas quanto ao cumprimento do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19.08, nomeadamente quanto aos seguintes aspetos:

- a) O conteúdo do artigo 12.º (“Qualificação”) deve respeitar total correspondência com a classificação e qualificação constante na legenda da planta de implantação, em cumprimento do citado Decreto Regulamentar;
- b) Não se acompanha a opção de o presente plano reclassificar como solo rústico, na qualificação de “Áreas de edificação dispersa”, uma parcela do alvará de loteamento, o qual se insere em solo urbano (Zona de Ocupação Turística) no PDM de Albufeira;
- c) Mais se considera de assinalar que o Decreto Regulamentar n.º 15/2015 não é um diploma que regulamente conceitos técnicos e definições, mas sim os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano (cfr. artigo 1.º). Neste sentido, pode-se concluir que o referido diploma legal não é de aplicação subsidiária, mas de aplicação obrigatória ao procedimento em causa (cfr. n.º 1 do artigo 2.º), ao contrário do estipulado no n.º 2 do artigo 5.º do regulamento.

2.7. Transposição das normas dos planos especiais para o PPAE

Em cumprimento da lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo - LBGPPSOTU (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual) e do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial – RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual), o município de Albufeira procedeu à transposição do conteúdo normativo das matérias de incidência territorial urbanística que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo dos Planos Especiais de Ordenamento do Território (em concreto, do POOC Burgau-Vilamoura) para o seu Plano Diretor Municipal, através do procedimento de alteração por adaptação, publicado em

Diário da República, sob a Declaração n.º 77/2021, de 23.07. Neste sentido, o artigo 17.º ("Espaço natural e paisagístico de arribas") deve conformar-se com o estipulado no Anexo V do regulamento do PDM.

Face a este enquadramento legal, considera-se, ainda, de eliminar os artigos 34.º a 36.º ("Plano de praia"; "Apoio e equipamento de praia"; "Características construtivas do apoio de praia / equipamento de praia"), todos da proposta de regulamento, dado disporem sobre matérias que extravasam o conteúdo material de um plano territorial municipal, as quais devem ser reguladas nos planos/programas especiais (no caso, no POOC Burgau-Vilamoura), nos termos do previsto na LBGPPSOTU e no RJIGT.

2.8. Execução do plano

Não se percebe a regulamentação para a execução da proposta do PPAE (v.g. Cap. VI- artigos 38º a 43º do regulamento), que apresenta contradições nos elementos que constituem e acompanham o mesmo, e não estão suportadas pelo conteúdo material e documental analisado (cfr. ponto 2.5 da presente informação), razão pela qual não se alcança como se executa o plano, nem se o posposto cumpre o estabelecido na LBGPPSOTU e no RJIGT, sendo de referir a esse propósito, nomeadamente o seguinte:

- a) Sistemas de execução – a redação do artigo 41.º (Meios e sistemas de execução) da proposta de regulamento do PPAE, parece privilegiar a execução assistemática do plano (cfr. n.º1) por meio de operações urbanísticas previstas no RJUE, e quando não seja possível, prevê a execução sistemática, por recurso aos sistemas de cooperação ou de imposição administrativa, (cfr. n.º2), contrariando o referido no plano de financiamento, o qual refere que «o principal sistema de execução proposto é o de iniciativa dos interessados», (vg. Pág.5), questão que carece de clarificação.
- b) Instrumentos de Execução – considerando o estabelecido no RJIGT, parece que os instrumentos de execução invocados na proposta do regulamento do PPAE são, designadamente, a reserva de solo (cfr. artigo 42.º), a demolição de edifícios [cfr. b., a) n.º 7, do artigo 39.º] e o reparcelamento do solo urbano [cfr. alínea a) do n.º1 do artigo 40.º], contudo não se percebe o seu alcance na execução do plano, sendo de referir, por exemplo, que no "artigo 40.º - Mecanismos de execução", confundem-se instrumentos de execução (v.g. operações de reparcelamento, nos

termos do n.º 4 do artigo 165.º do RJIGT) com procedimentos de gestão urbanística (v.g. alterações à licença de loteamento, nos termos do artigo 27.º do RJUE), questão que carece de clarificação.

Acresce ainda, que não se alcança o sentido do instrumento de execução da reserva de solo, previsto no artigo 42.º da proposta de regulamento do PPAE, face ao estabelecido no artigo 154.º do RGIT, e se o mesmo teve em consideração as eventuais cedências para o domínio público municipal, já efetuadas no âmbito do alvará de licença de loteamento em apreço.

- c) Mecanismos de Perequação – no artigo 43.º (Redistribuição de benefício e encargos) da proposta do regulamento do PPAE, não se explicita quais são os mecanismos de perequação que permitem a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais valias fundiárias entre os proprietários da área de intervenção do PPAE (cfr. artigo 176.º do RJIGT), remetendo a referida norma, de forma genérica, para o artigo 164.º do RJIGT, o que se afigura insuficiente no âmbito do plano de pormenor em apreço, desde logo porque não se percebe qual é a área de abrangência da(s) operação(ões) de reparcelamento previstas e a sua articulação com os mecanismos de perequação.

2.9. Reserva Ecológica Nacional (REN)

Relativamente à REN foi emitida a informação I02643-202110-INF-ORD, de 07.10.2021 (em anexo) que, em síntese, considera “(...) *não aceitáveis os fundamentos invocados na proposta da Câmara Municipal para a exclusão das duas áreas de REN requeridas. A permanência de áreas em REN não prejudica a concretização das operações de loteamento tituladas por alvará válido (...)*”.

2.10. Avaliação Ambiental Estratégica

Foi emitida, pela Divisão de Avaliação Ambiental, a informação I03276-202111-INF-AMB, de 30.11.2021, em anexo, a qual, em síntese, considera “(...) *que os Fatores Críticos para a Decisão (FCD) em resultado da análise das questões estratégicas de sustentabilidade a ter em consideração na avaliação, definidas de acordo com os desafios que se colocam à proposta do PP, dos objetivos delineados nos planos, programas e estratégias que constituem o Quadro de Referência Estratégico (QRE) e da convergência das Questões Estratégicas (QE), foram determinadas os domínios fundamentais que interagem com o PP (afetados ou afetantes) de forma significativa,*

resultando em quatro Fatores Críticos de Decisão (FCD), que reúnem os aspetos considerados relevantes/de maior sensibilidade à decisão, nesta primeira fase do procedimento (...).

Mais referindo que "(...) relativamente à análise efetuada à proposta de Relatório da AAE, considera-se que o documento deveria identificar nos objetivos/metasp dos documentos estratégicos (Planos/Programas de aplicação direta com as normas ou diretrizes aplicáveis aos instrumentos de gestão municipal), quais as orientações consideradas como relevantes no contexto da AAE, sem descurar, naturalmente, as questões ambientais associadas ao sistema do litoral, identificando, se aplicável, as disposições [in]compatíveis com o modelo de organização preconizado. Todavia, não resulta claro no contexto dos objetivos do Relatório da AAE apresentado, o alcance da necessidade das alterações a efetuar ao loteamento (para consecução de um novo empreendimento turístico) pressuporem a necessidade de realização de um plano de pormenor e, concomitantemente, de AAE.

E ainda, "(...) convém salientar que a proposta de alteração à operação de loteamento encontra-se, de forma objetiva e por enquadramento direto, obrigatoriamente sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), com fundamento no disposto na subalínea ii), da alínea b) do n.º 4 do artigo 1.º do RJAIA, tal como já havia sido transmitido por esta CCDR à entidade licenciadora, neste caso, à Câmara Municipal de Albufeira (a coberto da nossa saída com referência n.º S02813-202104-AMB), sendo que, alerta-se para o facto de não ocorrer qualquer substituíbilidade entre a AAE (que versa sobre planos e programas) e AIA (que versa sobre projetos), podendo, o EIA a apresentar em sede de procedimento de AIA conter – de forma complementar – a informação e os resultados de outras avaliações de natureza ambiental."

III. Conclusão

Em face do exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, nos termos do previsto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que se transmita a presente informação à CM Albufeira, no âmbito do acompanhamento solicitado, salientando que os elementos da proposta do PPAE, que foram disponibilizados para análise, não permitem considerar que o mesmo tem viabilidade para prosseguir, atento ao referido no ponto II da presente informação.

À consideração superior

Informação elaborada com a colaboração da Dr.^a Alexandra Sena e Arq.^o Ricardo Canas

Anexos: Informação I02643-202110-INF-ORD e respetivo anexo

Informação I03276-202110-INF-AMB

As Técnicas



Isabel Neves



Isabel Moura