

INFORMAÇÃO

Despacho

PARECER

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Face ao teor da informação técnica, com a qual manifesto concordância, sou do parecer de que a proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente encontra-se em condições de, caso a digníssima Câmara Municipal manifeste concordância com a mesma e assim o entenda, deliberar em conformidade com o sugerido, remetendo o procedimento para a fase de discussão pública.

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

09/04/2025

DESPACHO
A reunião de
Câmara
10/04/2025
O PRESIDENTE DA CÂMARA



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA Registo: I-CMA/2025/6196

Para: Senhor Director de Departamento Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente – Discussão Pública

Foi apresentado pelo promotor, no âmbito do contrato para planeamento, formalizado para efeitos do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE), o requerimento com entrada n.º E-CMA/2025/16319 (SGDCMA/2025/20755) e n.º E-CMA/2025/18951 (SGDCMA/2025/24026) acompanhado de uma proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente, com vista a dar resposta ao resultado da conferência procedimental de 10/12/2024, e prosseguir a discussão pública nos termos de previsto no artigo 89º do RJIGT.

INFORMAÇÃO TÉCNICA:

1. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

A área de intervenção do PPAE localiza-se na zona nascente do concelho nomeadamente no sítio do Alfa-Mar.

Engloba a área coincidente com o alvará de loteamento sem número em nome de Clauss Hollman e respetivos aditamentos (26,27ha), dois artigos rústicos n.º8 e n.º9 da secção BS da Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, bem como áreas de arruamentos públicos, totalizando uma área de intervenção de 31,39ha.

2. ANTECEDENTES:

2.1. INÍCIO DO PROCEDIMENTO:

O procedimento de elaboração da Elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente (PPAE) foi determinado por Deliberação de Câmara de 04 de fevereiro de 2020, com um prazo de elaboração de 730 dias.

Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência e minuta de contrato de planeamento, assim como estabelecido um período de participação prévia de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração do plano, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, bem como um período de discussão pública de 15 dias, no âmbito da proposta para formação de contrato para planeamento, nos termos do n.º 3 do artigo 81º do RJGIT.

Foi ainda deliberado determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

A participação prévia do início do procedimento da elaboração do PPAE, e a discussão pública da formação de contrato para planeamento inicialmente previsto entre o dia 19 de Março e 6 de Abril de 2020, conforme Aviso nº 4593/2020, publicado a 18 de Março em Diário da Republica, 2ª Série, face à data da sua publicação nos termos do nº1 e alínea c) do n.º 6, ambos do artigo 7º da Lei nº1-A/2020, de 19 de Março, em conjugação com o nº 1 do artigo 138º do Código de Processo Civil, a contagem do prazo esteve suspensa, até publicação do diploma a que se reporta o nº 2 desse mesmo normativo legal. Com a publicação da Lei nº 16/2020, de 29 de maio, e à luz do nº 1 do artigo 5º, o prazo para a participação preventiva terminou no dia 6 de Julho.

No âmbito da participação prévia do início do procedimento da elaboração ao PPAE foi registada uma participação.

Não se registaram participações no âmbito da discussão pública da formação do contrato de planeamento.

O contrato para planeamento foi celebrado no dia 17 de julho de 2020, entre o Município de Albufeira e a Empresa - IKOSFAL, SA.

Releva igualmente referir que o procedimento em causa está integrado e se enquadra no processo PIN 257 (IKOS CORTESIA - Alfamar), sendo objeto de acompanhamento por parte da CPAI (Comissão Permanente de Apoio ao Investidor) nos termos Decreto-Lei n.º 154/2013, de 05/11, na redação do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11/12.

2.2. FASE DE ACOMPANHAMENTO:

No contexto da coordenação e acompanhamento dos trabalhos, foram realizadas diversas reuniões sobre elementos preliminares da proposta no sentido de coordenar o seu desenvolvimento, tendo sido ouvidos vários serviços internos da Câmara Municipal.

2.3. PRORROGAÇÃO DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ALFAMAR E ENVOLVENTE

Por deliberação de câmara de 03/01/2022, foi deliberado prorrogar o prazo de elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente por 24 meses, contabilizados a partir do final do prazo previamente estabelecido, nos termos do previsto no n.º 6 do artigo 76.º do RJGT, tendo sido publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 19, através do Aviso n.º 1801/2022.

2.4. PROPOSTA INTERCALAR - DELIBERAÇÃO DE CÂMARA DE 05 DE JULHO DE 2022

Após receção dos pareceres externos descritos no ponto n.º3 a equipa do PPAE, por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2022/29180 e emails adicionais, apresentou uma proposta de plano, o qual obteve pareceres internos da Divisão de Águas e Saneamento (DAS) de 10/08/2021, da Divisão de Acessibilidade Viárias, Energias e Gestão de Frotas (DAVEGF) de 22 e 30/06/2022, da Divisão de Higiene Urbana e Espaços Verdes (DHUEV) de 22/11/2021, da Unidade de Ambiente (UA) de 29/10/2021 e da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana (DPRU) de 30/06/2022, tendo sido objeto da deliberação de Câmara de 05/07/2022, a qual apontou no sentido de serem efetuadas retificações à proposta.

No contexto da coordenação e acompanhamento interno dos trabalhos foram realizadas diversas reuniões sobre os elementos da proposta no sentido de coordenar o seu desenvolvimento, tendo sido consultados os serviços do Departamento de Infraestruturas e Serviços Urbanos (DISU) no âmbito das infraestruturas contendo à data os pareceres abaixo indicados, cujos teores apontam para a apresentação de algumas correções:

- DISU-DAS - Divisão de Águas e Saneamento (SGDCMA_2021_52304);
 - Parecer de 15/12/2022;
- DISU-DAVEGF - Divisão de acessibilidades viárias, energias e gestão de frotas (SGDCMA_2021_52305);
 - Rede viária - Pareceres de 15/12/2022;
 - Eletricidade - Pareceres de 15/12/2022;
- DISU-DHUEV - Divisão de Higiene Urbana e Espaços Verdes (SGDCMA_2021_52306);
 - Parecer de 15/12/2022;
- DISU-UA – Unidade do Ambiente (SGDCMA_2021_71334);
 - Parecer de 15/12/2022.

2.5. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL I

Na sequência da deliberação de Câmara de 05/07/2022, por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2022/66187 e E-CMA/2022/66306, de 15/12/2022 (SGDCMA/2022/82013) foi apresentada nova proposta de plano.

Em reunião de Câmara realizada a 20 de dezembro de 2022 foi deliberado manifestar concordância com a proposta de PPAE, e remeter a proposta para apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência Procedimental, a realizar nos termos do previsto no n.º 3 e n.º 5 do artigo 86.º do RJGT;

A **Conferência Procedimental** foi realizada no dia 13 de fevereiro de 2023, tendo obtido os seguintes pareceres:

- **Agência Portuguesa do Ambiente APA/ARH (OFn. S008407-202302-ARHALG.DPI):**

Apresentou a equipa externa, por via do requerimento E-CMA/2021/37469, uma proposta de plano, incluindo elementos referentes à definição do âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica.

Apresentada a proposta de plano considerou-se ser necessário, para além da continuidade dos contributos e acompanhamento interno dos vários serviços envolvidos, de alargar o espectro da análise da proposta de plano às entidades representativas dos interesses a ponderar face à matéria em causa, face à particular complexidade da proposta de plano e da sensibilidade da área em questão.

Nesse sentido foram despoletados os procedimentos formais necessários à adequada evolução da proposta de plano, por via da figura prevista do acompanhamento da elaboração dos planos.

Assim, em reunião de Câmara realizada a 20 de julho de 2021 foi deliberado considerar que a proposta de PPAE se encontrava em condições de ser submetida a procedimento de acompanhamento nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 86º do RJGIT, e de solicitar parecer à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg), Turismo de Portugal (TP) e Agência Portuguesa do Ambiente – Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA-ARH-Alg) tendo a proposta obtido os seguintes pareceres:

- **Turismo de Portugal (TP):**
 - Ofício S/Ref. SAI/"/="!/25483/DVO/FV de 04/12/2021, com Informação de Serviço nº INT/8521 [DVO/DEOT/ML] de 01/10/2021 com parecer da Srª. Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico de 10/04/2021 e Despacho da Srª Diretora Coordenadora.
- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg):**
 - **Acompanhamento** – Informação nº I03272-202111-INF-ORD de 30/11/2021, com despacho de 03/12/2021 do Sr. Diretor da CCDR Algarve, com parecer do Sr. Diretor de Serviços de Ordenamento do Território de 02/12/2021 e Chefe de Divisão de Gestão Territorial e Qualificação da Cidade.
 - **Avaliação ambiental estratégica** – Informação nº I03276/202111-INF-AMB de 30/11/2021, com parecer de 30/11/2021 da Srª Diretora de Serviços de Ambiente da mesma data;
 - **Proposta de exclusão da REN** – Informação nº I02643-202110-INF-ORD de 07/10/2021 de 08/10/2021, com despacho do Sr. Diretor dos serviços de Ordenamentos do território, e parecer do Chefe de divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem emitidos na mesma data.
- **Agência Portuguesa do Ambiente – Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA-ARH-Alg)**
 - S/Ref.ª S001363-202201-ARHALG.DPI ARHALG.DPI.00009.2022 com Despacho do Sr. Diretor da Administração da Região Hidrográfica do Algarve.

Foi ainda deliberado determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

A participação prévia do início do procedimento da elaboração do PPAE, e a discussão pública da formação de contrato para planeamento decorreu entre o dia 29 de janeiro e 19 de fevereiro de 2024, conforme Aviso nº 2100/2024, publicado a 26 de janeiro em Diário da Republica, 2ª Série.

No âmbito da participação prévia do início do procedimento da elaboração ao PPAE foi registada uma participação.

Não se registaram participações no âmbito da discussão pública da formação do contrato de planeamento.

O novo contrato para planeamento foi celebrado no dia 08 de maio de 2024, entre o Município de Albufeira e a Empresa - IKOSFAL, SA.

2.7. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL II

Por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2024/37425 (SGDCMA/2024/41599) a 11/06/2024 foi apresentada nova proposta de plano.

Em reunião de Câmara realizada a 18/06/2024 foi deliberado manifestar concordância com a proposta de PPAE, e remeter a proposta para apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência Procedimental, a realizar nos termos do previsto no n.º 3 e n.º 5 do artigo 86.º do RJGIT;

A **Conferência Procedimental** foi realizada no dia 26 de Agosto de 2024, tendo obtido os seguintes pareceres:

- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve - CCDR-Algarve PCGT ID - 1068 (INF n.º I02710-202408-INF-ORD emitida a 22/08/2024):**
 - Parecer desfavorável à proposta de plano;
 - Parecer favorável condicionado à proposta de exclusões da REN e obtenção de parecer de outras entidades com competências nomeadamente sobre a REN;
 - Acompanha a Avaliação Ambiental Estratégica apresentada com as recomendações indicadas na informação;
- **Agência Portuguesa do Ambiente APA/ARH (Informação nº I011300-202408-ARHALG.DPI de 05/08/2024):**
 - Parecer favorável condicionando à proposta de plano com as necessárias correções;
 - Parecer favorável condicionado às proposta de exclusões no âmbito da REN atendendo à necessidade de melhor fundamentar as exclusões C1 e E1;
 - Parecer favorável condicionado, a considerar-se a serem atendidas as sugestões e recomendações mencionadas no ponto 5 relativa à Avaliação Ambiental Estratégica;
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil – ANEPC (OF/5259/CREPC02/2024 de 25/07/2024):**
 - Parecer favorável à proposta de plano, com recomendação que a Câmara Municipal através do Serviço de Proteção Civil, acompanhe as diversas fases do Plano;

- 
- Parecer desfavorável à proposta de plano;
 - Parecer desfavorável à proposta de exclusões da REN;
 - Identifica aspetos a considerar no Relatório Ambiental;
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil – ANEPC (OF/711/CREPC02/2023):**
- Parecer desfavorável à proposta de plano;
 - Acompanha a pronúncia da CCDR quanto à proposta de exclusões da REN;
 - Parecer desfavorável ao Relatório Ambiental;
- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve - CCDR-Algarve (INF n.º I00389-202302-INF-ORD):**
- Parecer desfavorável à proposta de plano;
 - Parecer desfavorável à proposta de exclusões da REN;
 - Identifica que o Relatório Ambiental encontra-se devidamente estruturado relevando o fato de se encontrar em tramitação o procedimento de AIA de EIA do projeto;
- **Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve – DRAPALG (Of. N.º INF/65/2023/DL/DRAPALG):**
- Parecer favorável à proposta de plano;
 - Parecer favorável ao Relatório Ambiental;
- **Turismo de Portugal – (n.º INT/2023/1689 [DVO/DEOT/S]):**
- Parecer favorável condicionado à proposta de plano;
- Mais informa a CCDR que por lapso não foi consultada a **DGT**, situação que deverá ser colmatada pela CMA, por consulta direta à entidade.

Concluiu a **Ata da Conferência Procedimental** que face aos pareceres desfavoráveis da APA, ANEPC e CCDR, e em resultado da Conferência Procedimental, a Câmara Municipal deveria **proceder à correção** das questões das suscitadas, recorrendo ao **procedimento de concertação**, bem como ponderar as demais recomendações indicadas nos pareceres das restantes entidades.

2.6. REINÍCIO DO PROCEDIMENTO

O procedimento de elaboração do PPAE tinha como data limite março de 2024.

Atendendo manter-se o interesse na elaboração do plano, foi determinado o reinício do procedimento por Deliberação de Câmara a 03 de janeiro de 2024, com um prazo de elaboração de 36 meses.

Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, passando o plano a conter efeitos registais na sequência do parecer da CCDR (INF n.º I00389-202302-INF-ORD), e minuta de contrato de planeamento, assim como estabelecido um período de participação prévia de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração do plano, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, bem como um período de discussão pública de 15 dias, no âmbito da proposta para formação de contrato para planeamento, nos termos do n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT.

- 
- **Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil – ANEPC** (OF/7872/CREPC02/2024 de 28/11/2024):
 - Parecer favorável à proposta de plano, com recomendação que a Câmara Municipal através do Serviço de Proteção Civil, acompanhe as diversas fases do Plano;
 - Parecer favorável quanto ao Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica;
 - **Turismo de Portugal – TP** - (Ofício n.º SAI/2024/12890/DRO/DEOT/SS, de 06.12.2024) (Inf. n.º PROP/2024/6492 [DVO/DEOT/ML] de 06/12/2024):
 - Parecer favorável condicionado à proposta de plano;
 - **Direção Geral do Território – DGT** – (S-DGT/2024/8447 de 03/12/2024 PCGT nº 1068):
 - Parecer favorável, com correção do requisito 2.15 de 2. Cartografia

Concluiu a Ata da Conferência Procedimental de 10/12/2024:

- A proposta do PPAE reúne condições para prosseguir, devendo a Câmara Municipal ponderar as condições / recomendações indicadas na posição manifestada pelas entidades consultadas;
- Relativamente ao Relatório Ambiental conclui-se pela emissão de posição favorável com recomendações, devendo a Câmara Municipal ponderar as condições / recomendações indicadas na posição manifestada pelas entidades consultadas.
- Relativamente à Reserva Ecológica Nacional, conclui-se pela emissão de posição favorável com recomendações, às propostas de exclusão da REN, nos termos da posição manifestada pelas entidades consultadas, nomeadamente pela APA/ARH Algarve e pela CCDR Algarve, IP;
- Relativamente à Reserva Agrícola Nacional, conclui-se pela emissão de posição favorável, nos termos da posição manifestada pelas entidades consultadas, designadamente pela CCDR Algarve, IP.

2.9. CONCERTAÇÃO COM AS ENTIDADES

Por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2025/3388 de 21/01/2025 (SGDCMA/2025/4533) e na sequência do resultado na conferência procedimental foi apresentada nova proposta de plano.

Nessa sequência foram solicitados pareceres à CCDR Algarve, APA/ARH e Turismo de Portugal com vista a confirmar se as condicionantes estabelecidas nos pareceres se encontravam acolhidas na proposta, tendo-se obtido os seguintes pareceres:

- **CCDR-Algarve** – (S01155-202502-ORD; PROC:25.05.03.00004.2010) com entrada n.º E-CMA/2025/11489 de 03/03/2025 (SGDCMA/2025/15046):
 - Parecer onde confirma que foram acolhidas as condicionantes estabelecidas no parecer emitido no âmbito da conferência procedimental de 10/12/2024, nomeadamente através da correção da planta de implantação e do regulamento, nos termos do ponto “V. Conclusão” daquela informação.
- **APA/ARH** – (S008385-202502-ARHALG.DPI; ARHALG.DPI.00009.2022) com entrada n.º E-CMA/2025/13486 (SGDCMA/2025/17369):
 - Parecer onde refere que a proposta, no essencial, dá resposta às matérias da competência desta APA-ARH Algarve, justificando-se, previamente à fase de discussão

- Parecer favorável condicionado ao Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica;
- **Turismo de Portugal – TP** - (Inf. n.º PROP/2024/3784 [DVO/DEOT/ML] de 03/08/2024):
 - Parecer favorável condicionado à proposta de plano;
- **Direção Geral do Território – DGT** – (S-DGT/2024/5976 de 30/07/2024 PCGT nº 1068)
 - Parecer favorável, com correção do requisito 2.15 de 2. Cartografia

Concluiu a **Ata da Conferência Procedimental de 26/08/2024**:

- A proposta do PPAE não reúne condições para prosseguir, com fundamento no parecer emitido pela CCDR Algarve, devendo a Câmara Municipal observar este e ponderar as demais condições/recomendações indicadas nos pareceres das entidades consultadas;
- Relativamente ao Relatório Ambiental conclui pela emissão de posição favorável condicionado devendo a Câmara Municipal observar este e ponderar as demais condições/recomendações indicadas nos pareceres das entidades consultadas;
- Relativamente à REN, é emitido parecer favorável condicionado, não se aceitando as Exclusões E1 e C1 nos termos dos pareceres emitidos pela CCDR e APA/ARH;

2.8. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL III

Por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2024/63901 (SGDCMA/2024/74652) a 30/10/2024 foi apresentada nova proposta de plano.

Em reunião de Câmara realizada a 05/11/2024 foi deliberado manifestar concordância com a proposta de PPAE, e remeter a proposta para apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência Procedimental, a realizar nos termos do previsto no n.º 3 e n.º 5 do artigo 86.º do RJIGT;

A **Conferência Procedimental** foi realizada no dia 10 de dezembro de 2024, tendo obtido os seguintes pareceres:

- **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve - CCDR-Algarve** (OF/7872/CREPC02/2024, de 28/11/2024):
 - Parecer favorável à proposta de plano, nos termos do ponto IV/4.1, alertando para a necessidade de ponderação do referido nos pontos III/3.2, 3.3 e 3.4 da informação;
 - Parecer favorável ao Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica apresentada com as recomendações referidas no ponto III/3.5 da informação;
 - Parecer favorável à proposta de exclusões da REN nos termos do referido no ponto III/3.6.1 da informação;
 - Parecer favorável relativamente à RAN, nos termos do ponto III/3.6.2 da informação.
- **Agência Portuguesa do Ambiente APA/ARH** (Informação nº I017299-202412-ARHALG.DPI de 04/12/2024):
 - Parecer favorável condicionado à proposta de plano, identificando incongruências e lapsos que merecem serem corrigidas.
 - Parecer favorável às propostas de exclusões no âmbito da REN, com recomendações descritas no ponto 4 da informação.
 - Parecer favorável ao Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica, com recomendações mencionadas no ponto 5 da informação;

2.11. Nos termos dos pareceres acima identificados, conclui-se que resulta identificação de correções e de compatibilização entre elementos do Plano, completação, que salvo melhor opinião, poderão ser acauteladas em sede posterior, após a discussão pública e/ou em fase de projeto de obras de urbanização.

3. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DAS SOLUÇÕES PRECONIZADAS NA PRESENTE PROPOSTA DE PLANO

De forma a ultrapassar um dos pontos referenciados no parecer da CCDR-Alg (INF n.º I00389-202302-INF-ORD) é proposta a reclassificação de solo rústico para solo urbano na zona nascente da área de intervenção, em área abrangida pelo atual Alvará de Loteamento sem número em nome de Claus Hollman, classificado no atual PDM como solo rústico, demonstrado na “Planta de Identificação das Áreas a Reclassificar” que acompanha o plano.

Nos termos do previsto no artigo 72º do RJGT a reclassificação de solo processa-se através de Plano de Pormenor com efeitos Registais.

A proposta de plano encontra-se assim acompanhada dos elementos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 107.º do RJGT e n.º 3 da citada norma.

A área de intervenção contempla tanto solo rústico como solo urbano.

Como se pode observar na “Planta de Implantação” que constitui a proposta de plano, encontra-se previsto solo rústico em área localizada a poente e a sul da área de intervenção, bem como uma área a norte. O solo urbano proposto inclui área abrangida pelo Alvará de Loteamento.

O ponto 14 do Relatório (pág. 293 a 329) que acompanha a proposta de plano densifica as principais linhas estruturantes, e melhor descreve o proposto para a área de intervenção.

A proposta de plano centra-se na anexação de lotes com edificações existentes, lotes não edificados e áreas de enquadramento do loteamento de forma a criar um mega parcela/lote (300) destinado à reabilitação do hotel Alfamar para 5 estrelas, transferindo áreas de edificabilidade de lotes edificados a demolir e não edificados para o mesmo.

Contempla a anulação parcial da Rua Claus Hollman, de acesso ao hotel existente, e dos lugares de estacionamento existentes no acesso, bem como no parque de estacionamento em frente ao hotel.

Propõe a poente, em solo rústico, um parque de estacionamento público de apoio balnear com 570 lugares de estacionamento.

Propõe ainda 6 novos lotes para moradias unifamiliares, bem como define o lote G como equipamento desportivo.

Em síntese abaixo se descrevem as principais alterações previstas em solo urbano na proposta de plano ao nível das infraestruturas, transformação dos lotes, parâmetros urbanísticos face ao atualmente previsto no alvará de loteamento em vigor, bem como o previsto ao nível do solo rústico:

3.1. PROPRIEDADE DO PROMOTOR:

O promotor é proprietário dos lotes A, B (não edificado), C (não edificado), D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 228, 228A, 229 a 240, 268 (não edificado), 269 (não edificado), 270, 278 (não edificado), 280, F e G, inseridos no alvará de loteamento sem número em nome de Clauss Hollman e respetivos aditamentos.

pública, a melhoria de alguns aspetos pontuais conforme indicado e fundamentado nos dois anexos.

7 **Turismo de Portugal** - (DEOT_14.01.11/607_SAI/2025/1556), com entrada n.º E-CMA/2025/7309 (SGDCMA/2025/9734):

- Parecer onde refere que a proposta vem dar global acolhimento às questões colocadas no parecer n.º PROP/2024/6492 [DRO/DEOT/ML], de 6 de dezembro (SAI/2024/12890/DRO/DEOT/SS), que consubstanciou a posição do Turismo de Portugal, IP na Conferência Procedimental realizada no dia 10 de dezembro de 2024, mais sugere a ponderação da redação dos artigos 26º e 31º do regulamento.

Por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2025/16319 de 25/03/2025 (SGDCMA/2025/20755) e do requerimento n.º E-CMA/2025/18951 (SGDCMA/2025/24026) na sequência do resultado dos pareceres emitidos pela APA/ARH, Turismo de Portugal e Direção Geral do Território foi apresentada nova proposta de plano, consoante “Nota Justificativa sobre a ponderação dos pareceres 04.04.2025” quanto à justificação da ponderação das recomendações dos pareceres constantes das Conferências Procedimentais, remetendo-se para aceitação superior.

2.10. PARECERES DAS ENTIDADES INTERNAS:

No contexto da coordenação e acompanhamento interno dos trabalhos foram consultados os serviços do Departamento de Infraestruturas e Serviços Urbanos (DISU) no âmbito das infraestruturas contendo à data os pareceres abaixo indicados, cujos teores apontam para a apresentação de algumas correções:

- **DISU-DAS** - Divisão de Águas e Saneamento (SGDCMA/2021/52304):
 - Parecer emitido a 07/04/2025, na etapa 23 - Favorável condicionado ao cumprimento das observações estabelecidas para efeitos da elaboração dos projetos de especialidades, nomeadamente quanto às redes públicas de abastecimento de água, de águas pluviais e de saneamento constantes na proposta do Plano de Pormenor;
- **DISU-DAVEGF** - Divisão de acessibilidades viárias, energias e gestão de frotas (SGDCMA/2021/52305):
 - Rede viária - Parecer de 07/04/2025 – Identificação de questões quanto às soluções previstas no ponto 1 da informação, assim como correções de compatibilização entre peças desenhadas (Implantação, Cedências, Estrutura viária, Estrutura Fundiária). Questões estas que, salvo melhor opinião, poderão ser acauteladas em sede posterior, após a discussão pública e/ou em fase de projeto de obras de urbanização.
 - Eletricidade - Parecer de 07/04/2025 – Favorável condicionado à correção nas peças escritas do relatório PPAR REL 23.03.2025.
- **DISU-DHUEV** - Divisão de Higiene Urbana e Espaços Verdes (SGDCMA/2021/52306):
 - Parecer de 07/04/2025 – Identificação de questões quanto às soluções previstas que, salvo melhor opinião, poderão ser acauteladas em sede posterior, após a discussão pública e/ou em fase de projeto de obras de urbanização.
- **DISU-UA** – Unidade do Ambiente (SGDCMA/2021/71334):
 - Parecer emitido a 08/05/2025 – A matéria referenciada consiste numa questão de cadastro na planta nº 24 do PP, cujos limites verificados correspondem aos disponibilizados pela Direção Geral do Território os quais foram objeto de apreciação no âmbito das conferências procedimentais.

Propõe um novo acesso pedonal que parte do parque de estacionamento público proposto a poente (em solo rústico).

O acesso viário á praia efetuado pela Rua dos Portugueses, destina-se a pessoas com mobilidade condicionada e às entidades.

3.3. TRANSFORMAÇÕES FUNDIÁRIAS DOS LOTES:

3.3.1. Compromissos do Alvará de Loteamento:

São atualizadas/corrigidas as localizações dos lotes 7 a 27, 28 a 42,77 a 81, 100 a 109, 119 a 128, 129 a 155, 156 a 159, 159A, 163 a 165, 279, 163 a 179, 180 a 182, 183 a 196,197 – 199, 200-202, 203 a 218, 271 a 277 e E, face ao constante na Cartografia Homologada tendo as respetivas edificações sido tituladas por alvará de construção e de utilização, constituindo-se assim como compromissos, nos termos do artigo 60º do RJUE, e como tal indicado na Planta de Compromissos, sendo denominados no PPAE como lotes;

Foram mantidas as áreas dos lotes, acima referidos à exceção dos abaixo indicados.

3.3.2. Lotes suprimidos:

3.3.2.1. Lotes suprimidos que não se encontram edificados:

São suprimidos os lotes não edificados B, C, 268, 269, 270

3.3.2.2. Lotes suprimidos que se encontram edificados:

São suprimidos os lotes edificados A, D, 1-3, 4-6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 240, incluindo 228-A, 278, 280.

3.3.3. Lotes aumentados:

É aumentada área do Lote F, de 550m² para 1372,14m² englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do Lote G, de 5700m² para 43 830,35m² englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 11 de 73,50m² para 74,00m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 12 de 110m² para 116,20m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 15 de 73,5m² para 86m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 23 de 45,60m² para 117,23m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 24 de 45,60m² para 115,97m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 81 de 73,50m² para 682,48m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

É aumentada a área do lote 151 de 73,50m² para 101,40m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

3.2. INFRAESTRUTURAS:

3.2.1. Infraestruturas alteradas:

São propostas alterações na Estrada do Alfamar, Estrada da Rocha Baixinha, Parte do troço da Rua Claus Hollman a poente, Rua dos Portugueses e na Rua Porto das Areias.

São propostas alterações nas redes das infraestruturas existentes.

3.2.2. Infraestruturas suprimidas:

É proposto suprimir parte do troço da Rua Claus Hollman, mais precisamente o troço do atual acesso ao Hotel Alfamar e acesso à praia existente, bem como todos os lugares de estacionamento ao longo do referido arruamento e a bolsa de estacionamento em frente ao Hotel, que corresponde a 107 lugares.

Na área do Alvará de Loteamento são ainda suprimidos outros lugares de estacionamento ao longo dos arruamentos, e redesenhados outros, passando de 343 lugares de estacionamento públicos para 217.

Em **solo rústico** é previsto parque de estacionamento de cedência ao domínio público com valor de 564 lugares de estacionamento, e o outro parque de estacionamento no final da Rua dos Portugueses com 6 lugares de estacionamento de apoio ao Plano de Praia Nascente, que totaliza 570 lugares de estacionamento, dos quais 12 e 4 lugares acessíveis, respetivamente.

O parque de estacionamento, com 564 lugares, encontra-se separado em dois conjuntos, sendo a área intersticial envolvente aos dois objeto de tratamento paisagístico incluindo a previsão de espaços de estadia e fruição. Além destes consta no final da Rua dos Portugueses mais 6 lugares, com total de 570 de apoio balnear.

Estas áreas encontram-se qualificadas na planta de implantação como “Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações – De apoio balnear”.

Conforme Relatório, Pág. 325, o estacionamento mínimo necessário para cumprir os termos de referência são 1283 lugares, que corresponde a um lugar por cada unidade de ocupação/fogo (864) previsto nos termos de referência e de 419 lugares para apoio à atividade balnear.

Conforme proposta do plano, são identificados 217 lugares na via pública (que exclui 6 de apoio à atividade balnear em solo rústico na Rua dos Portugueses), 515 lugares de estacionamento privados dentro dos lotes e em solo rústico 570 lugares (que inclui os 6 de apoio à atividade balnear), que se traduz num total de 1302 valor superior ao mínimo de 1283 lugares previstos no termo de referência. Consta do ponto 14.18 do Relatório (Pág. 325-326), melhor descrição quanto ao estacionamento previsto no Alvará de Loteamento e a proposta no PPAE.

Para além desta área encontra-se previsto em solo rústico uma área a norte da área de intervenção, correspondente à área de cedência prevista no alvará de loteamento, qualificada como “Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações – De utilização colectiva”, que se insere na RAN.

Com a supressão de parte do troço da Rua Claus Hollman, prevê-se a anulação do acesso pedonal existente que liga o estacionamento em frente do hotel à praia.

Os “espaços de utilização colectiva privada – Edificado” indicadas no quadro sinóptico da “planta de compromissos” e “planta de implantação”, constituem compromissos tituladas por alvará de construção e/ou de utilização, tratando-se de estacionamento em cave, varandas e telheiros. Essas áreas edificadas totalizam uma área de 2 046,58m².

3.4. ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:

3.4.1.Compromissos:

As áreas de implantação dos lotes 7 a 10, 13 a 81, 100 a 159, 159A, 163 a 182, 186 a 188, 191 a 196, 197-199, 200-2002, 203 a 218, 271 a 277, E, F e G mantêm-se como previsto no alvará de loteamento.

3.4.2.Transferências:

3.4.2.1. Lotes não edificadas:

É proposta a transferência da área de total de implantação dos lotes não edificadas B, C, 268, 269 e 270 com um total de 3447,00m² para os Lotes 300 a 306;

3.4.2.2. Lotes edificadas a demolir:

É transferida a área total de implantação dos lotes edificadas D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 228, 228A, 229 a 240, 278, 280 com um total de 6777,40m² para os Lotes 300 a 306;

A área total de implantação prevista nos lotes referidos, totaliza 10 224,40 m² (3 447 + 6777,40), sendo transferidos para as novas unidades fundiárias 300, 301 a 306.

3.4.3.Redução:

Não se verifica

3.4.4.Aumento:

É aumentada a área de implantação do lote 11 de 73,50m² para 74,00m²;

É aumentada a área de implantação do lote 12 de 110m² para 116,20m²;

É aumentada a área de implantação do lote 15 de 73,50m² para 86m²;

É aumentada a área de implantação do lote 151 de 73,5m² para 101,40m²;

Para além da transferência de áreas de implantação do alvará de loteamento dos lotes (edificadas e não edificadas), para os Lotes 300, 301 a 306, verifica-se ainda um aumento da área total de implantação em 3 194,67 m²;

Acresce a este valor um aumento de área de implantação de 47,1m² referente aos lotes 11, 12, 15 e 151, sem prejuízo dos compromissos descritos no n.º 3.4.5, conforme quadro resumo abaixo discriminado, totalizando uma área de 3 241,77 m².

É aumentada a área do lote 155 de 73,50m² para 464,94m², englobando parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor;

Os lotes acima referidos, conjuntamente com os lotes novos referidos no ponto 3.3.5, encontram-se sujeitos a transformação fundiária, conforme peças que acompanham a proposta de plano.

Os lotes F e G são propriedade do requerente e, segundo o constante no regulamento, existem acordos entre os proprietários dos lotes 11, 12, 23 e 24 para aumento da área do lote, e da área de construção.

A transformação fundiária será ainda realizada nos lotes cuja diferença entre o existente no local e a área constante no alvará de loteamento seja superior a 10% conforme define o artigo 28º-A do Código de Registo predial. Nestes casos, encontram-se abrangidos os lotes 15, 151 e 155, o qual são aumentadas as suas áreas de lote, de implantação e de construção.

3.3.4. Lotes reduzidos:

Não apresenta redução de áreas de lotes.

3.3.5. Novos:

São previstos 7 novos lotes, com numeração de 300, 301 a 306.

O lote designado por 300 com 65 767,12m², resultado da anexação de 95 lotes e que engloba a área dos lotes suprimidos (A, C, D, 1 a 3, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 240, 278, 280 e parte do lote 4-6), parte da área de enquadramento, e parte da Rua Clauss Hollman e estacionamento prevista no alvará de loteamento em vigor;

Os lotes 301 a 306 abrangem parte da área do lote 4-6 que foi suprimido, acrescido de parte da área de enquadramento prevista no alvará de loteamento em vigor, contemplando as seguintes áreas: 300- 261,78m²; 301 a 305 – entre 182,02m² e 184,46m²; 306 – 261,78m².

3.3.6. Parcelas a Afetar aos Lotes Existentes:

Foram delimitadas claramente as parcelas que se encontram previstas no alvará de loteamento em vigor (secções), envolventes aos lotes, e contabilizadas as respetivas áreas;

São estas parcelas designadas por: B3 | B4 | B5; B6; B14 | B17 | B18; B21; B22; B23; B24; B26; B26-A; B28; B29; B30; B33; B35; B42 | B43 | B44 | B45 | B46 | B47 | B48, que constam na “Planta de Implantação” com Quadro Síntese das Parcelas;

Estas parcelas previstas constituem compromissos relativos a situações licenciadas no âmbito da edificação dos lotes e situações existentes.

Cada parcela poderá englobar uma ou várias das seguintes categorias de espaço, conforme assinalado na Planta de Implantação e respetivo quadro sinótico:

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva privada;
- Espaços de Utilização Coletiva Privada;
- Espaços habitacionais – Espaços de utilização coletiva de circulação mista.

3.5.2.1. Lotes não edificadas:

É proposta a transferência da área total de construção dos lotes B (15 000m²), C (500m²), 268 (168,50m²), 269 (168,50m²), e 270 (110m²), com um total de 15 947m², para os lotes 300 a 306, conforme quadro resumo discriminado no ponto 3.5.5;

3.5.2.2. Lotes edificadas a demolir:

É proposta a transferência da área total de construção dos lotes D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 240, 278, 280 com um total de 12 908,20m² para os lotes 300 a 306;

3.5.3. Redução:

Não apresenta;

3.5.4. Aumento:

Verifica-se aumento da área de construção dos Lote 11, 12, 15 e 151, conforme quadro resumo 3.5.5;

3.5.5. Quadro Resumo:

	Área de construção	Alvará de loteamento	PPAE em ALL Acima da cota de soleira
Transferida	- Lote A - Lote B (não edificadas) - C+ 268 +269+ 270 (não edificadas a suprimir) - Lotes D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 228, 228A, 229 a 240, 278, 280 (edificadas a suprimir) - Lote 301 a 306	30 000 15 000 (*) 947 12 908,20 -----	 37 619,07 (39 531,07-1912) 720
	Total	58 855,20	38 339,07
Aumentada	- Lote 11 - Lote 12 - Lote 15 - Lote 151	73,50 110 73,50 73,50	74 116,20 86 101,40
	Total	330,50	+377,60
	Área total	59 185,70m ²	38 716,67

(*) Nota: A área de construção do lote B, de forma a cumprir a área de implantação e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira previstos, só conseguiria utilizar um máximo de 12 500m² de área de construção.

3.4.5. Quadro Resumo:

	Área de implantação *	Alvará de loteamento	PPAE em ALL	Diferença
Transferida	- Lote A - Lote B (não edificado) - C+ 268 +269+ 270 (não edificados a suprimir) - Lotes D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 228, 228A, 229 a 240, 278, 280 (edificados a suprimir) 301 a 306	4 700 2 500 947 6777,40	17 573,07 (Lote 300)	
	Total	14 924,40	18 119,07	+ 3 194,67
			546	
Aumentada	- Lote 11 - Lote 12 - Lote 15 - Lote 151	73,50 110 73,50 73,50	74 116,20 86 101,40	+ 0,5 + 6,20 +12,50 +27,90
	Total	330,50	377,60	+47,10
	Área total	15 254,90	18 496,67	+ 3 241,77

(*) Nota: A área de Implantação relativa a compromissos dos Lotes e compromissos das parcelas, conforme "Planta de compromissos" não foram contabilizadas para os efeitos uma vez que foram licenciadas no âmbito dos respectivos projetos de Arquitetura e reportam-se essencialmente a situações em cave destinadas a estacionamento e áreas técnicas.

A área total de implantação prevista no Alvará de Loteamento é de 43 084,50m².

Propõe o PPAE uma área total de implantação de 46 270,77m², o que se traduz num aumento de 3 241,77 m². Este valor inclui, de acordo com DR n.º 5/2019, as áreas abaixo e acima da cota de soleira.

Se considerarmos apenas as áreas de implantação acima da cota de soleira (42 551,77m²) verifica-se face ao alvará de loteamento uma diminuição de 477,23 m².

3.5. ÁREA DE CONSTRUÇÃO:

3.5.1. Compromissos:

As áreas de construção dos lotes 7 a 10, 13 a 27, 28 a 42, 77 a 81, 100 a 109, 271 a 276, E, 129 a 159A, 163 a 218, 279 mantêm-se conforme previsto no alvará de loteamento.

Foram igualmente indicadas, no quadro sinóptico da planta de compromissos e da planta de implantação, as áreas de construção em cave nos lotes 156 a 159A, 165, 176 a 185, 189 a 196, 203 a 218, 271 a 277, 279, com um total de 9 270,93 m², as quais foram aprovadas tendo conta a definição de área de construção prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Esta definição constante no PDM diverge da definição constante no Decreto Regulamentar 5/2019 de 27/09, sendo que na primeira não é contabilizada para a área total de construção as áreas destinadas a estacionamento ou zonas técnicas em cave, enquanto na segunda é contabilizada sempre que o pé direito seja habitável, independentemente do seu uso.

Para além destas áreas acrescem ainda as áreas em cave existentes licenciadas nas parcelas B34 e B35.

3.5.2. Transferência:

3.7. DENSIDADE:

3.7.1. Densidade habitacional:

O alvará de loteamento em vigor prevê um máximo de 540 fogos.

A presente proposta de plano prevê 401 fogos.

Face ao descrito constata-se que houve uma redução face ao alvará de loteamento em vigor de 139 fogos.

3.7.2. Densidade populacional:

3.7.2.1. Quadro Resumo:

Tipologias/Quartos	Alvará de Loteamento		Plano de Pormenor		Diferença
	Número de Quartos	Número de Camas	Número de Quartos	Número de Camas	
Quartos	464	696,00	463,00	694,50	
Estúdios (2 Hab.)	56	112,00			
T1	263	657,50	205,00	512,50	
T2	208	728,00	168,00	588,00	
T3	13	65,00	27,00	135,00	
T4			1	6,00	
Total		2 258,50		1 936,00	-322,50

T3- 5Hab; T4-6Hab

Conforme quadro resumo constante no relatório verifica-se uma redução de 322,5 habitantes face ao previsto no alvará de loteamento.

3.8. Usos:

O lote B passa de “Hotel de Apartamentos” para “Lazer e Recreio”;

O lote F passa de “Lavandaria” para “Serviços/equipamento”;

O lote G passa de “Pavilhão Polivalente” para “Equipamento Desportivo”;

Os lotes B, C, D, 1 a 3, 4 a 6, 43 a 76, 82 a 99, 110 a 118, 219 a 240, 268, 269, 270, 278, 280) de Hotel de apartamentos (B), de Salão de Chá (C), Restaurante (D), e habitação (restantes) passam para “Estabelecimento Hoteleiro” no Lote 300 e “Habitação” nos Lotes 301 a 306;

O lote 81 passa de “habitação” para “habitação/comércio/serviços”;

Os sectores envolventes aos lotes passam de área de enquadramento para “Espaços verdes e de utilização coletivo - Privados”;

3.5.6 Quadro Resumo Geral

Áreas de construção	Alvará de Loteamento (Conceito urbanístico: RPDM)	Plano de Pormenor (Conceito urbanístico: DR.5/2019)	Diferença
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	105 363,20	113 946,48 (111 899,90+ 2 046,58)	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019)
Ac ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	105 363,20	86 829,97	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019)
ÁREA VARANDAS COBERTAS EXISTENTES	Não contabilizável de acordo com os conceitos urbanísticos do RPDM	Encontra-se incluído na área de construção acima da cota de soleira as varandas cobertas existentes no hotel - 1 912m² . As varandas cobertas dos edifícios existentes não se encontram contabilizadas. (Ver regulamento artigo 23º)	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019)
Ac ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	Não contabilizável de acordo com os conceitos urbanísticos do RPDM	27 116,51 [(9270,93 (compromissos) +15 799 (proposto no hotel) + 2 046,58 (compromissos)]	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019)
ÁREA CONSTR. COMPARÁVEL Acima cota soleira	105 363,20	84 917,97 (86 829,97 – 1912)	- 20 445,23m²
ÁREA CONSTR. COMPARÁVEL Total	105 363,20	100 716,97 m ² [(86 829,97 - 1 912) + 15 799m ²]	- 4 646,23m²

Em síntese, conforme quadro acima verifica-se uma diminuição da área de construção acima da cota de soleira comparável e área de construção total comparável em face dos conceitos previstos no Regulamento do PDM e do Decreto Regulamentar 5/2019.

3.6. ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO:

No alvará de loteamento em questão não define as áreas máximas de impermeabilização permitidas para os lotes. Na proposta do plano indica as áreas de impermeabilização para cada um dos lotes.

Tendo em conta que a proposta do Alvará de Loteamento não define áreas de impermeabilização não é possível uma comparação realista.

Para o PPAE encontra-se definido área total de impermeabilização para os lotes a área de 81 279,82m², o que representa tendo em conta a área do Alvará de Loteamento (26,27ha) um índice de cerca de 0,30.

De acordo com Relatório, Pág. 313 e 314, são apresentados os valores comparativos apenas para o lote 300:

- No Alvará de Loteamento a área impermeável resultante da medição é de 34 900m².
- No PPAE a área impermeável na intervenção passa a ser de 29 400,00m².
- O que representa no lote referido uma redução de 5 500,00m².

3.10. QUADRO SÍNTESE COMPARATIVO ENTRE OS VALORES GLOBAIS PREVISTOS NO ALVARÁ DE LOTEAMENTO E OS PROPOSTOS NO PPAE (NA ÁREA ABRANGIDA PELO ALVARÁ DE LOTEAMENTO):

	Alvará de loteamento	Proposto no PPAE em área abrangido pelo alvará	Diferença
Estacionamentos públicos	343	217	- 126
Estacionamentos públicos em solo rústico (apoio ao Plano de Praia)	-	570 (413+6+151)	+ 570
Estacionamentos privados	Não Identificado no Alv. Lot. Compromissos: 230	515	Não é comparável
Estacionamento Total	573 (343 +230)	1 302 (515+570+217)	+ 729
Área total dos lotes	99 692,90 m2	148 568,15m2	+ 48 875,25m2
Área total de implantação (*)	43 029m2	48 317,35m2 (46 270,77m2 + 2046, 58m2)	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019) (Ver ponto 3.4.5)
Área total de implantação acima da cota de soleira	43 029m2	42 551,77m2	- 477,23m2
Área total de Construção (*)	105 363,20m2	113 946,48m2 (111 899,90+ 2 046,58)	Não é comparável por divergência de conceitos urbanísticos (RPDM e DR 5/2019)
Área total de Construção comparável acima da cota de soleira	105 363,20m2	84 917,97m2 (86 829,97 – 1912)	- 20 445,23m2
Área total de Construção comparável	105 363,20m2	100 716,97 m2 [(86 829,97 - 1 912) + 15 799m2]	- 4 646,23m2
Área de impermeabilização (**)	-	81 279,82m2	Não é comparável por falta de parâmetros no alvará de loteamento
Densidade habitacional	540 fogos	401 fogos	-139
Densidade populacional	2258,50 hab (Hotel -464; Estudios-56; T1-263; T2-208; T3-13)	1936 hab (Hotel – 463; T1-205; T2-168; T3-27, T4-1)	- 322,5hab

T3- 5Hab; T4-6Hab

(*) 2046,58m2 referente às áreas das caves referidas nos pontos 3.4 e 3.5 referente aos compromissos.

(**) Tendo em conta os critérios indicados no ponto 3.6

3.9. VOLUMETRIA:

3.9.1. Volumetria proposta nos Lotes 300, 301 a 306

Apresenta “Planta de implantação pormenorizada”, com esquema do número de pisos e cota da altura máxima do edifício (volumetria), da proposta e do edifício do Hotel existente. Na mesma indica o “limite das construções existentes a sul (frente mar) ”.

Nos lotes **301 a 306** encontram-se previstas edificações com volumetria de 2 pisos, sendo definido altura máxima de fachada em “Planta de Implantação Pormenorizada” e Regulamento.

Da leitura da “planta de implantação pormenorizada” é possível identificar no lote **300**, três zonas distintas: uma a Sul, relativa ao Hotel Existente, outra a Norte e outra zona Intermédia, entre o Hotel e zona Norte.

Na zona Sul, no hotel existente (E1 ao E7), é proposto reduzir a volumetria para um máximo de 6 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo, encontrando-se previsto, na união entre o volume central e o volume nascente, uma interrupção na frente edificada por meio de uma demolição.

No edifício do Hotel, a cota de soleira tem por base a existente a qual é mantida.

Nas imediações do Hotel existente, são previstos vários blocos para nascente com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e poente 4 pisos;

Na zona Norte e na zona Intermédia são propostos blocos com o máximo de 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, difere entre as zonas apenas a altura máxima da fachada.

No ponto 14.5 do Relatório (pág. 297/300) consta descrição detalhada da proposta, bem como imagens ilustrativas da “visualização de volumes a eliminar e a crescer”.

Eixo 5 – Intervenção nos lotes 301 a 306, F e G:

Este eixo diz respeito a investimentos privados igualmente sem destinação pública, correspondendo aos lotes circundantes do hotel Alfamar, e aos lotes destinadas a zona desportiva. Incluem a realização de obras de edificação.

Encontra-se acompanhado de um “Cronograma da Execução das Intervenções” apresentando uma programação temporal de 10 anos.

4.2. PLANO DE FINANCIAMENTO:

O Plano de Financiamento apresentado indica que a entidade responsável e a fonte de financiamento pelas intervenções previstas são asseguradas pelo promotor, à exceção das intervenções do Eixo 5 que fica a cargo de cada proprietário de cada lote.

É estimado um valor total de investimento de 116 015 000,00€.

4.3. SISTEMAS DE EXECUÇÃO:

É proposta através da iniciativa dos interessados. Em qualquer caso, e se vier a verificar não ser possível executar o PPAE através do sistema de iniciativa dos interessados, poderá ser adotado o sistema de cooperação ou de imposição administrativa.

4.4. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

No ponto 2.4 do Programa de Execução e Plano de Financiamento, encontra-se elencado todo o procedimento com condições específicas a serem cumpridas em cada fase de execução, de forma a melhor orientar a execução do mesmo.

5. CONFORMIDADE COM OS TERMOS DE REFERÊNCIA:

A presente proposta de plano íntegra no Relatório, capítulo 18, páginas 357 à 359, a compatibilização com os termos de Referência, realizada através de quadro síntese comparativo entre os objetivos programáticos definidos pelos Termos de Referência e o preconizado na proposta de PPAE, verificando-se que acompanha de uma forma geral o definido nos termos de referência.

6. PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRÉVIA

No âmbito da participação prévia do procedimento inicial foi registada uma participação, com Registo n.º E-CMA/2020/27115 (SGDCMA/2020/41513), da APAAM – Associação dos Proprietários do Aldeamento Alfamar.

No âmbito da participação prévia do procedimento do reinício foi registada uma participação, com Registo n.º E-CMA/2024/8478 (SGDCMA/2024/10076), da APAAM – Associação dos Proprietários do Aldeamento Alfamar.

A presente proposta de plano íntegra no capítulo 20.1, páginas 362 à 365 do Relatório, ponderação relativa à Participação prévia.

Analisado o relatório constata-se que se encontram acauteladas soluções de proposta para a maioria das sugestões da APAAM, sendo que o PPAE será submetida a discussão pública, onde a APAAM e moradores terão oportunidade de avaliar as soluções propostas pela equipa do PPAE e apresentarem as suas sugestões, as quais ainda poderão ser ponderadas antes da aprovação do plano.

4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO, PLANO DE FINANCIAMENTO, SISTEMAS DE EXECUÇÃO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO PLANO:

O RJIGT prevê que as propostas de Plano de Pormenor devem ser acompanhadas por um Programa de Execução das ações previstas e um Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, tendo como principais objetivos enquadrar e orientar uma implementação eficaz de um plano.

4.1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO:

O Programa de Execução apresentado encontra-se dividido em 5 eixos estratégicos e respetivas intervenções, que abaixo se indicam:

Eixo 1 – Obras de urbanização em área classificada como solo rústico, com as seguintes intervenções:

Intervenção I – Estacionamento público e tratamento paisagístico das áreas envolventes, nomeadamente através da previsão de espaços de estadia e fruição, bem como de equipamentos de manutenção e fitness, qualificados como “Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas de Apoio Balnear” e como “Espaços Naturais e Paisagísticos de Enquadramento” na planta de implantação e assinalados na planta de cedências;

Intervenção II – Acessos públicos pedonais à Praia da Falésia – Alfamar, qualificados na planta de implantação como “Espaços Destinados a Equipamentos e Infraestruturas de Apoio Balnear” e assinalados na planta de cedências.

Eixo 2 – Obras de urbanização previstas em área classificada como solo urbano, com a seguinte intervenção:

Intervenção I – Obras de urbanização preconizadas no presente plano, de acordo com o constante das peças desenhadas que o acompanham, nomeadamente:

- a) Rede viária (arruamentos, passeios, estacionamento e acesso viário à praia);
- b) Rede de águas pluviais;
- c) Rede de esgotos domésticos;
- d) Rede de água e rede de incêndios;
- e) Substituição da conduta adutora;
- f) Rede de gás;
- g) Rede elétrica;
- h) Rede de iluminação pública;
- i) Rede de telecomunicações;
- j) Resíduos sólidos urbanos (RSU) e reciclagem.

Eixo 3 – Intervenção no lote 81:

Este eixo refere-se ao Lote de Habitação/Serviços/ Comércio/Restauração e Bebidas, identificado como novo equipamento de lazer (piscina) a prever no lote 81, para apoio às moradias existentes e a manter.

Eixo 4 – Intervenção no lote 300:

Este eixo diz respeito a investimentos privados, correspondendo ao hotel Alfamar a reabilitar e ampliar. Inclui a realização de obras de edificação e pode incluir a demolição de edificado existente e obras de reforço e alteração estrutural, caso não tenham sido realizados em momento anterior.

7. CONCLUSÃO:

Considerando que foram:

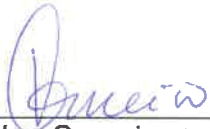
- Obtidos os pareceres favoráveis das entidades externas no âmbito das conferências procedimentais realizadas;
- Realizadas as consultas subsequentes às entidades externas no âmbito dos pareceres condicionados dessas;
- Efetuadas as retificações constantes no quadro demonstrativo de cumprimento das recomendações das entidades e descritas na “Nota justificativa sobre a Ponderação dos Pareceres 04.04.2025” efetuadas pela equipa técnica em resposta aos últimos condicionalismos a ultrapassar;
- Obtidos os pareceres internos do Departamento de Infraestruturas e Serviços Urbanos deste município, que salvo melhor opinião, poderão ser acauteladas em sede posterior, após a discussão pública e/ou em fase de projeto de obras de urbanização;
- Observados, na generalidade, os termos de referência estabelecidos para o plano;
- Acauteladas as sugestões recebidas na fase de participação prévia;

Encontra-se a proposta em condições da digníssima Câmara Municipal, caso manifeste concordância com os pontos acima elencados e assim o entenda, deliberar:

1. Manifestar concordância com a presente proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente.
2. Determinar a abertura do procedimento de discussão pública da proposta de plano, nos termos do artigo 89º do RJGT, e em simultânea a abertura consulta de pública do Relatório Ambiental, nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05, nos seguintes moldes:
 - a. Determinar que o referido período de discussão pública tenha a duração de 30 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias (nos termos previstos no n.º 2 do artigo 89º do RJGT em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05);
 - b. Determinar a necessária divulgação através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social (em pelo menos duas edições sucessivas), do sítio na internet do Município de Albufeira e no Boletim Municipal (nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 89º, da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º e do n.º 3 do artigo 192º do RJGT, em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7º do DL n.º 232/2007 de 15/06, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 04/05);
3. Aprovar a Minuta de Aviso e de Ficha de Participação em anexo.

À consideração superior.

Albufeira, 09 Abril de 2025


Vera Guerreiro, Arqtª

Anexos:

- Proposta de plano do PPAE
- Minuta de Aviso
- Ficha de participação

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 15/04/2025
DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: _____

1) manifestar concordância com a presente proposta de Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente; _____

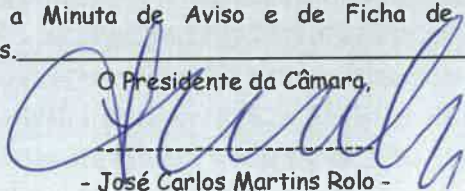
2) determinar a abertura do procedimento de discussão pública, da referida proposta de plano, nos termos do artigo 89.º do RJIGT, e em simultâneo a abertura da consulta pública do Relatório Ambiental, nos termos do n.º 6 e n.º 7 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, nos seguintes moldes: _____

a) determinar que o referido período de discussão pública tenha a duração de 30 dias, anunciado com a antecedência de 5 dias (nos termos previstos no n.º 2 do artigo do artigo 89º do RJIGT em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio; _____

b) determinar a necessária divulgação através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, em pelo menos duas edições sucessivas, do sítio na internet do Município de Albufeira e no Boletim Municipal, nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 89.º, da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º e do n.º 3 do artigo 192.º do RJIGT, em conjugação com o previsto no n.º 7 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio; _____

3) aprovar a Minuta de Aviso e de Ficha de Participação apresentadas. _____

O Presidente da Câmara,


- José Carlos Martins Rolo -