

## INFORMAÇÃO

Despacho

A Chefe da Divisão de Planeamento  
e Reabilitação Urbana

Concordo com a informação técnica.  
À consideração superior.



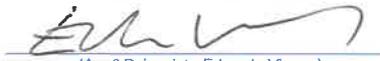
(Arq.ª Elisabete Silva)

24/03/2025

O Diretor do Departamento de  
Planeamento e Gestão Urbanística

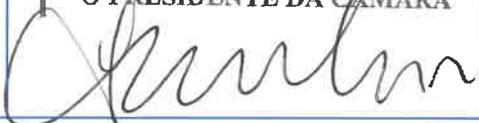
Em face das informações considera-se  
que estão reunidas as condições para a  
digníssima Câmara Municipal deliberar  
sobre a início do procedimento.

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

24/03/2025

<p>DESPACHO</p> <p>A reunião de</p> <p>Câmara</p> <p>263,25</p> <p>O PRESIDENTE DA CÂMARA</p> 
---

**De:** DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

**Registo:** I-CMA/2025/4914

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

**Assunto:** Manifestação de interesse para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã (PPAEP) e formação de Contrato para Planeamento.

### 1. PEDIDO:

Por via dos requerimentos com registo n.º E-CMA/2025/11804 (SGDCMA/2025/15394), de 05/03/2025, solicita o proponente, ao Município de Albufeira, a formalização do início do procedimento de elaboração de plano de pormenor, com efeitos registais, para a localidade da Patã de Cima, no sítio do Pinhal, bem como a celebração de um contrato para planeamento com vista à sua elaboração.

### 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

A zona de intervenção do plano localiza-se no extremo este do concelho de Albufeira, no lugar do Pinhal, junto da localidade de Patã de Cima, a cerca de 2Km a este do centro das Ferreiras e adjacente à ER 125, com a qual confronta a norte, correspondendo aos artigos matriciais rústicos n.ºs 43, 60, 149 e 150 da Seção N, e artigo matricial urbano n.ºs 118, 912 e 12710, ambos da freguesia de Ferreiras, concelho de Albufeira, integrando uma área total de intervenção de aproximadamente de 132.100m<sup>2</sup> (13,21 ha).



Limite de Intervenção do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã (fonte: Termos de referência)

### 3. INFORMAÇÃO:

#### 3.1. Enquadramento Legal:

Os Planos de Pormenor são instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, estabelecem o regime do uso do solo e definem os modelos de evolução previsíveis da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e da garantia de qualidade ambiental.

A elaboração e o conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor enquadram-se, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nos artigos 76.º, 101.º, 102.º e 107.º, na sua atual redação.

O presente procedimento de elaboração de um plano de pormenor, com efeitos registais, visa a reclassificação de solo rústico para solo urbano nos termos previstos no n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT, conforme fundamentação que se encontra descrita no ponto 6 dos termos de referência.

#### 3.2. Fundamentação da oportunidade de Elaboração do Plano

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 3 dos termos de referência.

A decisão de elaborar o PPAEP deve-se a quatro fatores essenciais interrelacionados e complementares, nomeadamente:

- *“1. a necessidade, e por conseguinte, o interesse por parte do Município dispor de espaços de atividades económicas no concelho de Albufeira, especialmente com carácter estruturante e de referência local e regional, para acolher serviços, comércio ou indústria, e nessas empresas preferencial e desejavelmente intensivas em tecnologia, cfr. decorre dos estudos da elaboração o PDM de Albufeira, e passível de atrair investimento e de dar uma resposta à necessidade de realocação de empresas existentes dispersas e/ou em condições locativas e funcionais que as limitam a crescer ou a manter-se;*
- *2. porque, a área onde se localiza o PPAEP apresenta ótimas condições para a sua expansão, caso desejado e oportuno;*
- *3. a urgência do concelho diversificar e robustecer a base económico para contemplar a excessiva dependência do turismo de sol e praia e da imobiliária e construção, que continuam as atividades económicas dominantes no concelho e responder em simultâneo à carência de áreas de localização empresarial, sobretudo com escala e passíveis de gerar sinergias e escalas de oportunidade, pois que as existentes estão no essencial esgotadas, ou seja, consolidadas em mais de 90% como se pode verificar nas Figuras 3.1. à Figura 3.3. e Quadro 3.1. que acompanha aquelas. O PPAEP constitui, assim, uma resposta para sanar esta lacuna, que limita o desenvolvimento sustentável a longo prazo do concelho e a sua competitividade. O PPAEP afigura-se igualmente como um instrumento que operacionaliza a estratégia de desenvolvimento ancorada numa maior diversificação (e qualificação) da base económica local, ao encontro do previsto no PDM (em progresso);*
- *4. a oportunidade de aproveitar a manifestação de interesse de um privado para celebrar um contrato para planeamento, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 6.º em conjugação com o disposto nos artigos 79.º ao 81.º do RJGT, tendo em vista a instalação no local de uma área de localização empresarial.”*

A elaboração do PPAEP afirma-se, assim, como oportuna, tão só porque:

- *“1. preconiza a instalação de um espaço de atividades económicas, fundamental para o alargamento da base e uma alavanca para o dinamismo económico do concelho através de um espaço estruturante para as funções económicas a que se dirige, com excelente localização e escala para ser atrativo e potenciar e atrair empresas, criar emprego (direto e indireto), e fixar população;*
- *2. contribui para reforçar a competitividade e atratividade local através da potenciação da base económica e da criação de condições para gerar economias de escala e de oportunidade;*
- *3. é convergente com o interesse manifestado pelos promotores em potenciar o local do ponto de vista económico e promover a sua (re)classificação, qualificação e valorização;*
- *4. reforça o potencial locativo e estratégico do concelho no contexto local e regional;*
- *5. reforça o policentrismo do território, valorizando o concelho e em particular a área da Patã, no sistema urbano local e regional;*
- *6. otimiza o investimento público existente;*
- *7. converge com a estratégia de desenvolvimento local definida e concretizada nos trabalhos da revisão do PDM de Albufeira;*
- *8. alinha-se com o RJGT e com o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que integra exigências na sustentabilidade económica e financeira dos investimentos e nas possibilidades da sua execução, de modo a garantir a sua efetivação sem possibilidades de especulação, como ocorria aquando da definição dos espaços urbanizáveis.”*

### **3.3. Objetivos**

Os objetivos específicos do plano em apreço são os previstos no ponto 3 dos termos de referência, consistindo em:

- *“1. Estudar e enquadrar a área de intervenção numa dimensão multiescalar a fim de aferir as linhas de força e fraquezas que encerra, assim como as oportunidades e ameaças que se podem antever;*
- *2. formalizar para o local uma área de vocação empresarial central no concelho vocacionada para comércio, serviços (incluindo serviços avançados de base tecnológica) e indústria;*
- *3. qualificar e valorizar o espaço do ponto de vista urbanístico, arquitetónico, ambiental, paisagístico e funcional tendo em consideração os usos e funções para que o plano é elaborado e a localização concreta, em parte ocupada por edifícios tipo armazém degradados;*
- *4. promover e garantir a integração do espaço com a envolvente, nomeadamente com a rede rodoviária nacional (ER 125) e local através da criação de soluções de acessibilidade que minimizem estrangulamentos na rede e aumentem os fatores de segurança rodoviária;*
- *5. potenciar a atratividade e a competitividade do concelho bem como criar novas centralidades.”*

### **3.4. Condições:**

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano, assim como do conteúdo material do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 10 e 7, respetivamente, dos termos de referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 15 meses.

O procedimento de elaboração do PPAEP segue os termos definidos no RJGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º, estabelecendo-se um prazo de 15 meses, distribuídos por nove fases.

A definição da constituição da equipa técnica do plano, encontra-se estabelecida no ponto 11 dos termos de referência.

### **3.5. Qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica:**

Nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJGT a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental compete à Câmara Municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.

Conforme constante no ponto 8 dos termos de referência, no caso concreto do PPAEP, considerando a área e o âmbito do plano e contexto onde se integra, considera-se sujeitar o mesmo a procedimento de avaliação ambiental, na medida em o mesmo poderá constituir enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados no Anexos II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, ou que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

### **3.6. Contrato para planeamento:**

#### **3.6.1. Enquadramento**

Nos termos do n.º 1 do artigo 81.º do RJGT os interessados na elaboração do plano podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento.

Segundo o n.º 2 do citado artigo a referida celebração depende de deliberação de câmara devidamente fundamentada.

### **3.6.2. Fundamentação da formação de contrato para planeamento:**

#### **3.6.2.1. Razões que justificam a sua celebração:**

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, de um único proprietário e proponente, que pretende dispor no concelho de espaços de atividades económicas, preferencialmente multifuncionais e intensivos em conhecimento e de base tecnológica e com escala para ser atrativo, criar sinergias e com potencial para captar investimento, recursos e valor humano especializado, e que potencie a diversificação da base económica como complemento às atividades dominantes, a formação do contrato de planeamento, entre o município e o interessado, adequa-se atendendo a que será o proponente a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

#### **3.6.2.2. Oportunidade:**

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrito no ponto 3.2. da presente informação.

#### **3.6.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor**

O PDM, atualmente em revisão, será objeto das alterações que se manifestarem necessárias face ao conteúdo do plano que venha a ser aprovado.

### **3.6.3. Minuta de contrato:**

É apresentada, em anexo, proposta de minuta de contrato, contendo parecer jurídico favorável de 19/03/2025 (etapa 6 da distribuição SGDCMA/2025/11804), que abaixo se transcreve:

*"Analisada a minuta do "Contrato para Planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã" anexa à etapa nº1 antecedente, bem como documentos a esta anexos, cumpre informar que se encontram aditadas as referências às descrições prediais de cada um dos prédios que são objeto daquele documento, tal como sugerido no nosso anterior parecer - constante da etapa nº7 da Distribuição SGDCMA/2024/52637.*

*Nestes termos, em face do disposto no artigo 47º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, na redação atual em vigor e, bem assim, artigos 79º a 81º do Regime de Desenvolvimento da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação igualmente em vigor, sem prejuízo do cumprimento de todas as formalidades a que aludem os nºs 2 a 4 daquele último normativo legal, afiguram-se-nos reunidos todos os pressupostos para que a aludida minuta do contrato em análise possa ser aceite."*

## **4. CONCLUSÃO:**

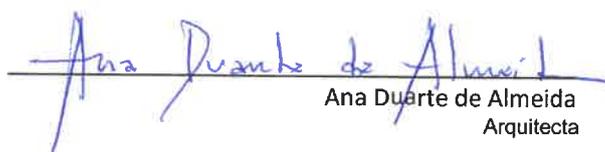
Face ao exposto encontra-se a digníssima Câmara Municipal em condições, caso assim o entenda, de deliberar:

1. Determinar, iniciar o procedimento relativo à elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, na sua redação atual, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), seguindo os procedimentos legais definidos no mesmo diploma legal.
2. Aprovar os Termos de Referência propostos para a elaboração do plano;

3. Determinar que a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã está sujeito a Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2004 de 4 de maio, conjugado com o artigo 120.º do RJIGT;
4. Proceder à abertura do período de participação preventiva, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelecendo o período de 15 dias uteis para o efeito, contados a partir da publicação, em Diário da República.
5. Definir o prazo máximo de 15 meses para a conclusão da elaboração em causa;
6. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã pela empresa Sociedade BEMGUARDADO, Unipessoal Lda, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da presente informação técnica, bem como:
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento;
  - b. Determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT;
7. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDR Algarve.

À consideração superior.

Albufeira, 24 de março de 2025,

  
Ana Duarte de Almeida  
Arquitecta

**Anexos:**

1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento;
3. Minuta de Aviso;
4. Ficha de Participação e Discussão Pública.

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 01/04/2025**  
**DELIBERAÇÃO**

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

1. Determinar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã, nos termos do n.º 1 do artigo n.º 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, na sua redação atual, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), seguindo os procedimentos legais definidos no mesmo diploma legal; \_\_\_\_\_
2. Aprovar os Termos de Referência propostos; \_\_\_\_\_
3. Determinar, que a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã está sujeito a Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2004, de 4 de maio, conjugado com o artigo 120.º do RJIGT; \_\_\_\_\_
4. Proceder à abertura do período de participação preventiva, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelecendo o período de 15 dias úteis para o efeito, contados a partir da publicação em Diário da República; \_\_\_\_\_
5. Definir o prazo máximo de 15 meses para a conclusão da elaboração em causa; \_\_\_\_\_
6. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã pela empresa Bemguardado, Unipessoal, Lda, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da informação técnica apresentada, bem como: \_\_\_\_\_
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento; \_\_\_\_\_
  - b. Determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT; \_\_\_\_\_
7. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDR Algarve. \_\_\_\_\_

O Presidente da Câmara

- José Carlos Martins Rolo -

