

INFORMAÇÃO

Despacho

A Chefe da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana

Concordo com a informação técnica.
À consideração superior.



(Arq.ª Elisabete Silva)

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)
30/01/2025

<p>DESPACHO A reunião de Câmara</p>
<p>29/1/25 O PRESIDENTE DA CÂMARA</p>



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2025/1601

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

Assunto: Manifestação de interesse para a elaboração do Plano de Pormenor do Vale Paraíso e formação de Contrato para Planeamento.

1. PEDIDO:

Por via dos requerimentos com registo n.º E-CMA/2024/30663 (SGDCMA/2024/33488), de 08/05/2024, E-CMA/2024/31069 (SGDCMA/2024/34280), de 10/05/2024, E-CMA/2024/48232 (SGDCMA/2024/55152) de 07/08/2024 e E-CMA/2025/4225 (SGDCMA/2025/5802), de 24/01/2025, solicita o proponente, ao município de Albufeira, a formalização do início do procedimento de elaboração de plano de pormenor, com efeitos registais, para a zona do Vale de Paraíso, 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 na zona central do concelho de Albufeira, sensivelmente no centro geográfico do concelho de Albufeira, a cerca de 2km do nó de Albufeira da A22, e junto da ER 125, no Vale Paraíso, e a poente e adjacente à EN 395, correspondendo aos artigos matriciais n.ºs 75 da Seção R, 78 e 101 da Seção I, ambos da freguesia de Ferreiras, concelho de Albufeira, integrando uma área total de intervenção de aproximadamente de 47.726 m² (4,77 ha).

Trata-se de um espaço que se apresenta fortemente alterado ao nível das suas características originais, fruto da ocupação por uma unidade comercial de produtos e materiais de construção civil a granel, da qual fazem parte espaços de armazenagem, distribuição e serviços de apoio. Integra-se, assim, no contexto funcional que o envolve, nomeadamente, na área empresarial de Vale Paraíso.



Limite de Intervenção do Plano de Pormenor do Vale de Paraíso (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 nº 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 nº4 do artigo 72 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, consistindo em:

- *“1. Preconiza a instalação de um espaço de atividades económicas, fundamental para o alargamento da base e uma alavanca para o dinamismo económica do concelho através de um espaço com excelente localização e boa escala para potenciar e atrair empresas, criar emprego (direto e indireto), e fixar população;*
- *2. Contribui para o reforçar a competitividade e atratividade local através da potenciação da base económica e da criação de condições para potenciar economias de escala e de oportunidade;*
- *3. Promove a necessária, e fundamental, formalização do espaço de atividade económicas embrionário já existente ao mesmo tempo;*
- *4. É uma condição fundamental para qualificar o local (e por inerência o concelho) do ponto de vista urbanístico, arquitetónico, ambiental, paisagístico e funcional;*
- *5. É convergente com o interesse manifestado pelos promotores em potenciar o local do ponto de vista económico e promover a sua qualificação e valorização;*
- *6. Reforça o potencial locativo e estratégico de Vale Paraíso no contexto local e regional, conferido pela proximidade ao nó de Ferreiras/Vale Paraíso da ER 125 e do nó de Albufeira da A22;*
- *7. Reforça o policentrismo do território, valorizando o concelho e em particular as funções de Ferreiras/Vale Paraíso no sistema urbano local e regional;*
- *8. Otimiza o investimento público existente (rede viária e restantes infraestruturas);*
- *9. Converte com a estratégia de desenvolvimento local definida e concretizada nos trabalhos da revisão do PDM de Albufeira;*
- *10. Alinha-se com o RJIGT e 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 o prédio numa dimensão multiescalar a fim de aferir das linhas de força, fraquezas que encerra, assim como das oportunidades e ameaças que se podem antever;*
- *2. Formalizar a existência da área de localização empresarial no local, ao mesmo tempo que promove e garante a sua integração com o espaço envolvente;*
- *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 (uma entrada essencial de Albufeira);*
- *4. Rever e qualificar os acessos ao local, minimizando estrangulamentos na rede e aumentando os fatores de segurança rodoviária;*
- *5. Garantir a instalação no local de um espaço de localização empresarial, orientado para comércio e serviços (incluindo serviços avançados de base tecnológica);*
- *6. Valorizar a entrada de Albufeira;*

- 7. *Potenciar a atratividade e competitividade do concelho.*”

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 PPVP segue os termos definidos no RJIGT, 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 RJIGT 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 PPVP, 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 nos Anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, 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 RJIGT 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 desenvolver no local a instalação e localização de atividades económicas/empresariais, visando a valorização da entrada de Albufeira e potenciar a atratividade e competitividade do concelho, cujo desenvolvimento da proposta, considera-se, salvo melhor opinião, vá potenciar a diversificação da base económica como complemento às atividades dominantes na zona envolvente, 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 12/08/2024 (etapa 14 da distribuição SGDCMA/2024/33488), que abaixo se transcreve:

“Uma vez que o mencionado contrato apenas faz menção (ponto 3 dos considerandos) aos artigos matriciais de cada um dos prédios que são objecto do mesmo, sendo totalmente omissivo quanto às respetivas descrições prediais, afigura-se-nos que deve aquele fazer menção expressa a tais descrições prediais, i.e., n.ºs 1893/19860911, 5267/20070405 e 12607/20011218.

Uma vez colmata esta vicissitude, em face do disposto no artigo 47.º 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 79.º a 81.º 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 n.ºs 2 a 4 daquele último normativo legal, as quais devem ser asseguradas, estarão reunidos todos os pressupostos para que a aludida 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 do Vale de Paraíso, nos termos do n.º1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º80/2015, 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 do Vale Paraíso 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.º58/2004 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.º2 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 do Vale de Paraíso pela empresa Abel de Oliveira Carrasquinho, S.A, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, 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 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.

À consideração superior.
Albufeira, 28 de janeiro de 2025,


Margarida Encarnação
Arquiteta Paisagista

Anexos:

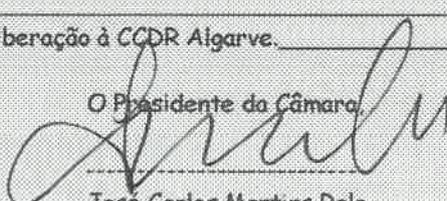
1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento;
3. Minuta de Aviso;
4. Ficha de Participação e Discussão Pública.

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 04/02/2025
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 do Vale Paraíso, 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 do Vale Paraíso 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 do Vale Paraíso pela empresa Abel de Oliveira Carrasquinho, S.A., 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 RJIGT; _____
7. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDR Algarve. _____

O Presidente da Câmara


- José Carlos Martins Rolo -