

Handwritten signature

PLANO DE PORMENOR DA ÁREA EMPRESARIAL DA PATÃ



TERMOS DE REFERÊNCIA

Albufeira, 25 de fevereiro de 2025

ÍNDICE

1. Contexto e Âmbito	4
2. A área de intervenção do PPAEP. Enquadramento territorial e Características.....	6
3. A Oportunidade de Elaborar o Plano e Objetivos	8
4. Quadro Legal e Procedimental.....	14
5. Os Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes.....	15
5.1. Do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT)	16
5.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)	19
5.3. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)	22
5.4. Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas das Ribeiras do Algarve (PGRH8).....	25
5.5. Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	27
5.6. Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.....	29
6. A opção por um plano de pormenor com “efeitos registais”	31
7. Conteúdo Material e Documental do Plano.....	34
8. Avaliação Ambiental Estratégica	37
9. Cartografia de Base Topográfica	39
10. Faseamento e Calendarização da Elaboração.....	39
11. Equipa Técnica.....	41
12. Acompanhamento do Plano.....	41

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1. Enquadramento geográfico da área de intervenção do PPAEP	6
Figura 2.2. A área de intervenção do PPAEP	7
Figura 3.1. Consolidação urbana da Guia	9
Figura 3.2. Consolidação urbana de Vale Paraíso	9
Figura 3.3. Consolidação urbana do Vale de Santa Maria	10
Figura 5.1. O PP da Patã no PROT Algarve	22
Figura 5.2. O PP da Patã no PROF Algarve	24
Figura 5.3. Planta de ordenamento do PDM de Albufeira	28
Figura 5.4. Planta de condicionantes do PDM de Albufeira.....	29
Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira.....	30

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 3.1. Grau de consolidação das áreas de atividades económicas existentes em Albufeira	10
Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos (uma aproximação)	40
Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos	40

1. CONTEXTO E ÂMBITO

Talvez, como nunca e num processo sem precedentes, a competitividade entre os territórios foi tão marcante, envidando paulatinamente esforços para se afirmarem no contexto onde se integram, em diversas escalas e dimensões. Cada um à sua maneira procura, assim, potenciar os seus recursos – dos locativos aos humanos – e ganhar notoriedade e influência para captar investimento, empresas e pessoas para residir e trabalhar ou mesmo visitar.

Neste âmbito, as autarquias locais e em particular os Municípios, apresentam-se enquanto atores locais privilegiados face ao conhecimento local existente, à proximidade aos atores locais e fazedores do território, e às sinergias e recursos que conseguem agregar e potenciar. Daí que no quadro das suas atribuições, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro¹, esteja patente o seu papel na promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território, *cf.* se pode ler no texto das alíneas m) e n) do artigo 23.º. É também com este sentido que a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)², consagra que as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências, tem o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, *cf.* decorre da leitura articulada dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º. Esse exercício, como expresso o n.º 1 do artigo 9.º (*idem*), realiza-se, nomeadamente, através de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM), dos quais se destaca o **Plano de Pormenor (PP)**³.

¹ Alterada pelas Lei n.º 25/2015, de 30 de março, Lei 69/2015, de 16 de julho, Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, Lei n.º 66/2020, de 04 de novembro, Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro e Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

² Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, pelo DL n.º 3/2021, de 07 de janeiro, pelo DL n.º 52/2021, de 15 de junho e pelo DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro.

³ Os restantes PTAM são, segundo o n.º 5 do artigo 2.º da LBPPSOTU, o Plano Diretor Municipal (PDM) e o Plano de Urbanização (PU). O **PP** é um plano municipal que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT.

A elaboração dos PTAM, como expresso no n.º 1 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁴, é determinada por **deliberação da câmara municipal**, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal. Adianta ainda o n.º 3 do artigo 76.º, que **competete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos Termos de Referência (TDR) dos planos municipais**, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou privadas, nomeadamente do PP.

É neste quadro de competências e atribuições que após ponderação interna e das conclusões que emergem dos estudos da revisão do PDM, que apontam para a necessidade de diversificar e qualificar a base económica local, que o Município de Albufeira afirma a intenção de promover a elaboração de um Plano de Pormenor com efeitos registais para uma área de excelência, com escala e ótima posição locativa exclusivamente orientada para o acolhimento empresarial, particularmente para as funções de comércio, serviços e indústria responsável.

Decorre daqui a elaboração dos TDR para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Patã (PPAEP), **enquadrando e definindo a oportunidade da elaboração**, nos termos do artigo 76.º do RJIGT. De acordo com o artigo 88.º (*idem*), os TDR deverão acompanhar e fundamentar a **deliberação** que determina a elaboração do plano, ficando disponíveis durante o período de consulta pública prévia.

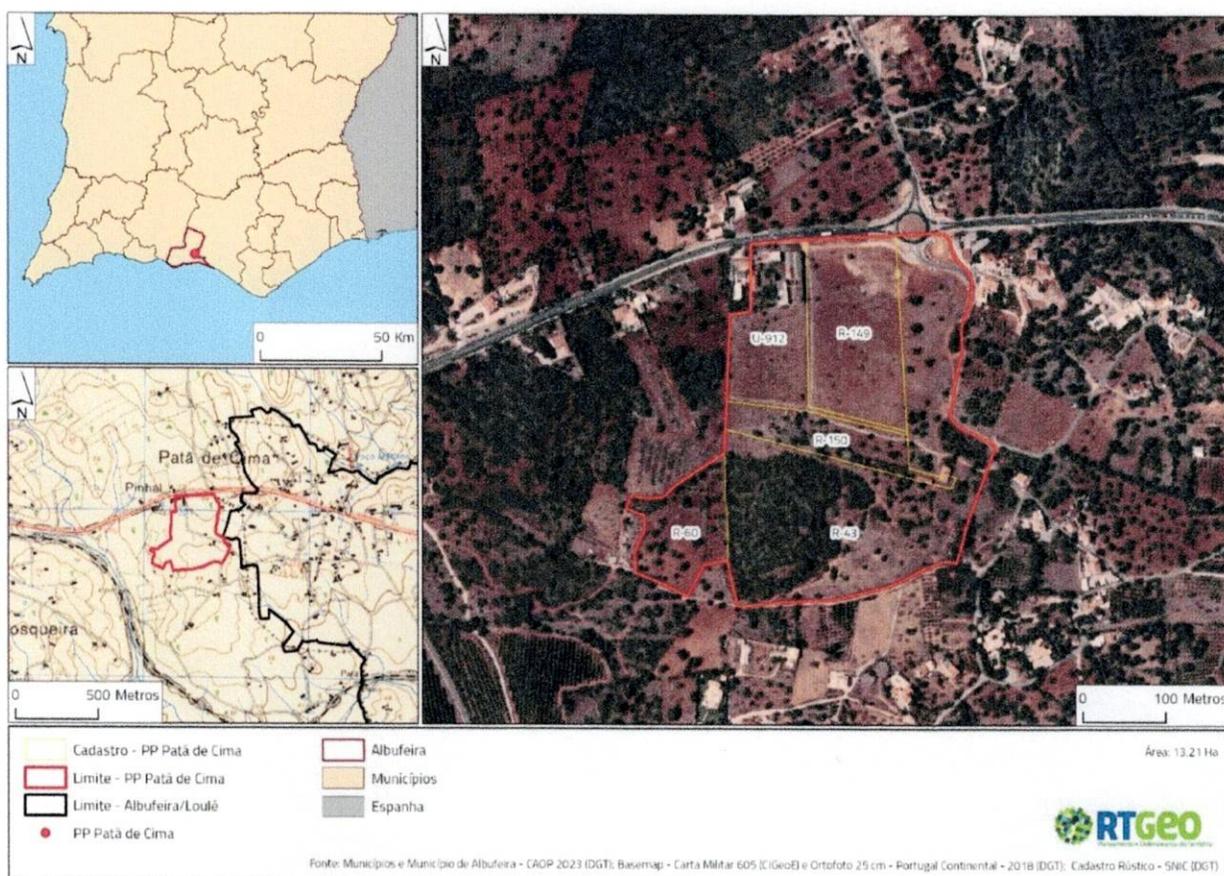
Os TDR integram o enquadramento geográfico da área do plano, o quadro legal, procedimental e estratégico, os objetivos, o conteúdo material e documental, a qualificação do procedimento no que respeita à avaliação ambiental estratégica, o cronograma do procedimento de elaboração e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

⁴ Aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 25/2021, de 29 de março, DL n.º 45/2022, de 8 de julho, DL n.º 10/2024, de 8 de janeiro, DL n.º 16/2024, de 19 de janeiro e pelo DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro.

2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPAEP. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERÍSTICAS

A área de intervenção do PPAEP, localiza-se no extremo este do concelho de Albufeira, no sítio 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 (vd. Figura 2.1. e Figura 2.2.).

Figura 2.1. Enquadramento geográfico da área de intervenção do PPAEP



Trata-se de um prédio de forma grosso modo retangular, com o maior comprimento orientado no sentido norte-sul, com 13,21ha⁵, essencialmente inculto, embora ocupado, no setor sul, por matos e espécies arbóreas do pomar de sequeiro mediterrânico, como sejam, alfarrobeiras e amendoeiras. No extremo nordeste da área de intervenção do PPAEP verifica-se ainda a existência de um conjunto edificado constituído maioritariamente por armazéns de grande vulto e impacto visual local, degradados e vandalizados.

Figura 2.2. A área de intervenção do PPAEP



⁵ Área calculada em ambiente SIG, que não corresponde exatamente ao somatório da área dos prédios que consta nas respetivas cadernetas prediais, sendo neste caso de 12,90ha.

3. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO E OBJETIVOS

DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PPAEP

De acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade de elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal. No caso, a decisão de elaborar o PPAEP deve-se a **quatro (4) 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 nesses 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 relocalização 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 económica** para complementar 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 Figura 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);

Figura 3.1. Consolidação urbana da Guia

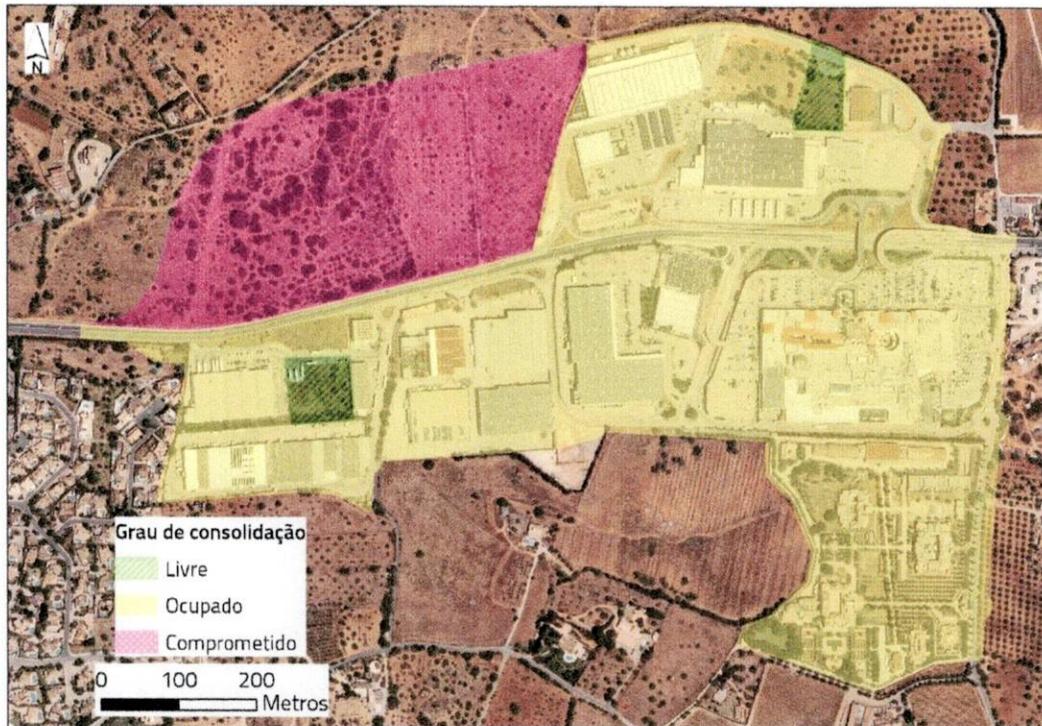


Figura 3.2. Consolidação urbana de Vale Paraíso

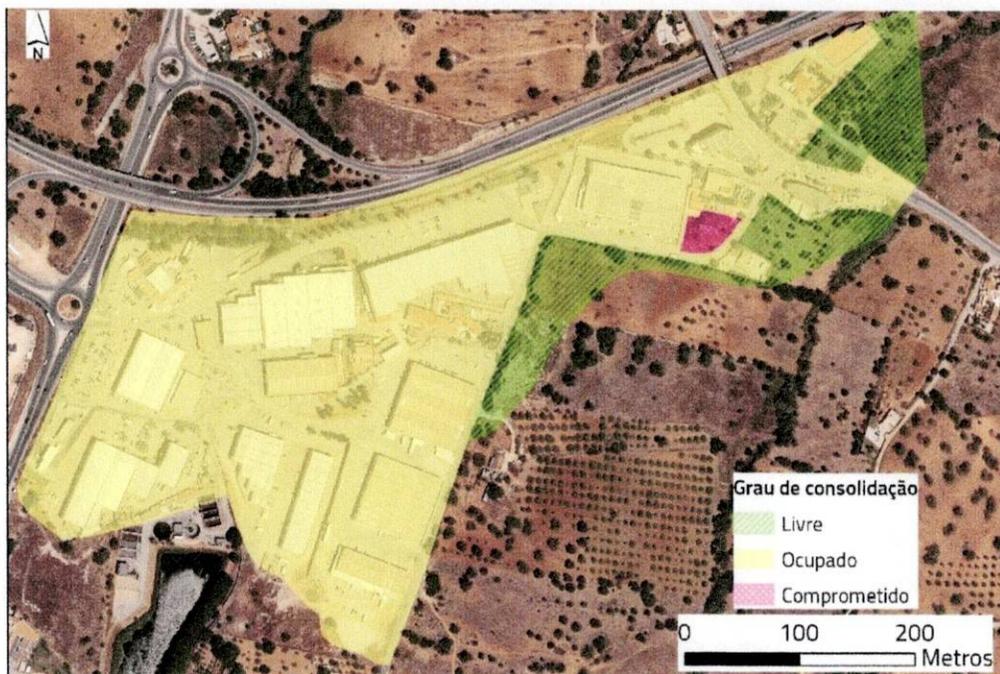
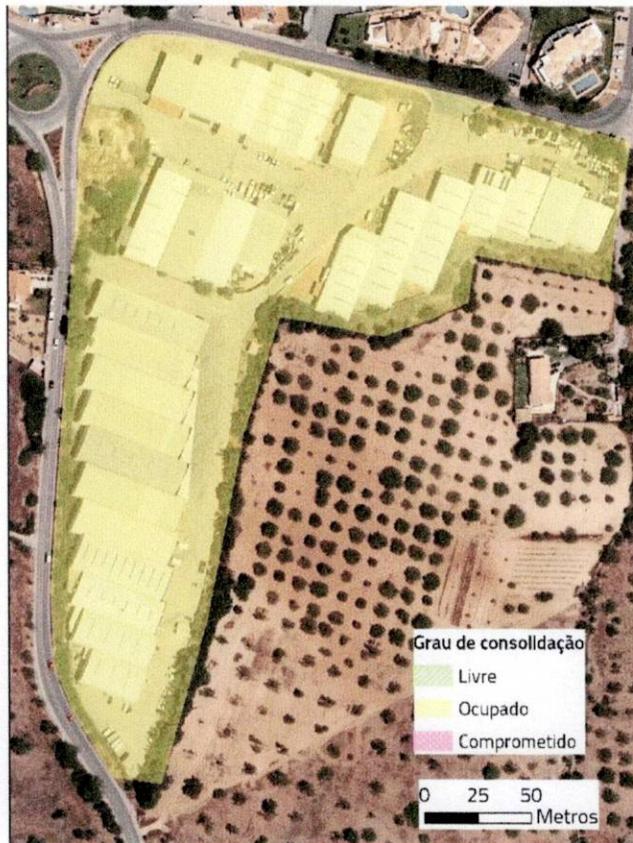




Figura 3.3. Consolidação urbana do Vale de Santa Maria



Quadro 3.1. Grau de consolidação das áreas de atividades económicas existentes em Albufeira

Local/Grau de Consolidação	Consolidação	Total	%
Guia	Comprometido	12,82	21,47%
	Livre	1,23	2,05%
	Ocupado	45,67	76,47%
	Total	59,72	100,00%
Vale de Santa Maria	Consolidação	Total	%
	Ocupado	4,28	100,00%
	Total	4,28	100,00%
Vale Paraíso	Consolidação	Total	%
	Comprometido	0,13	0,43%
	Livre	2,40	8,16%
	Ocupado	26,88	91,41%
	Total	29,40	100,00%



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 RJIGT, tendo em vista a instalação no local de uma área de localização empresarial.

A **única forma** de prosseguir com estes objetivos é **elaborar um Plano de Pormenor (PP)** com efeitos registais, porquanto:

1. o regime de uso do solo definido no PDM de Albufeira eficaz⁶ para o local não permite a ocupação preconizada;
2. a revisão do PDM de Albufeira, em progresso, poderá não introduzir alterações de fundo no regime de uso que permitam atingir aqueles objetivos, sem recorrer a outro instrumento que não um PP atendendo à dimensão do local e à necessidade de o planear, de forma deliberada e participada, em detalhe;
3. a revisão do PDM, em progresso, não permite o desenho de uma solução global para o espaço com a divisão simultânea em lotes e a sua integração com a envolvente e, inclusive, nem uma fácil e imediata operacionalização. O **PP com efeitos registais** é, assim, a melhor solução para o efeito;
4. com um PP podem ser, desde logo, ponderadas pelas partes interessadas a boa integração da área de localização empresarial, incluindo a acessibilidade, com a envolvente imediata;
5. o PP confere ao promotor responsabilidades acrescidas, no tempo (por força do contrato para planeamento) e espaço (área de intervenção do plano) estruturadas e vinculativas, para potenciar e qualificar o local;

⁶ Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, na redação atual, na sequência dos diversos procedimentos de dinâmica a que foi sujeito.



6. o Município é coator e responsável pelas dinâmicas do seu território e pelo desenvolvimento local, e nessa medida, no quadro das suas atribuições e competências, está empenhado em fazer a sua parte no processo de desenvolvimento, contribuindo para garantir a disponibilidade de espaços que dinamizarão a economia e potenciarão a atratividade e competitividade territorial atraindo empresas e pessoas, *cfr.* decorre da estratégia de desenvolvimento local concretizada no âmbito dos estudos da elaboração do PDM.

A **elaboração do PPAEP**, ao encontro do previsto nas alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, 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 económica 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 o 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.

São estes os pressupostos, conjugados com a iniciativa privada⁷ para elaborar um **Plano de Pormenor** para o local, *cfr.* a **manifestação de interesse** dirigida ao Município acompanhada pela **minuta de contrato para planeamento**⁸, que fundamentam a ponderação do interesse público do plano⁹, resultando desta a determinação e a oportunidade da Câmara Municipal de Albufeira dar **início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor com efeitos registais da Área Empresarial da Patã (PPAEP)**.

DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PPAEP

Além dos objetivos genéricos do PPAEP que os fundamentos da oportunidade da sua elaboração permitem induzir, *cfr.* analisado, os **objetivos específicos da elaboração deste** são, nomeadamente:

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;

⁷ E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

⁸ É entendimento pela DGOTDU (2010), que a celebração de um contrato para planeamento com particulares é efetivamente a opção mais racional e eficiente da política pública de ordenamento e gestão do território, pois que ao garantir-se *a priori* a concertação entre os interesses públicos e privados através da definição e articulação de objetivos comuns, se facilita a elaboração e a operacionalização de um plano. A contratualização, aliás, confere ainda maior legitimidade da atuação da Administração Pública, decorrente precisamente da concertação prévia dos interesses e da minimização da litigiosidade, ao mesmo tempo que se promove a eficiência da decisão pública.

⁹ Em convergência com o n.º 1 e 2, do artigo 6.º, conjugados com o n.º 1 do artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual), e articulados com o n.º 5 do artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa (CRP), aprovada pela Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto.

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.

4. QUADRO LEGAL E PROCEDIMENTAL

A política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”, *cfr.* decorre do n.º 5 do artigo 43.º da LBPPSOTU.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, a elaboração de um plano municipal de âmbito territorial está sujeita a um enquadramento legal e regulamentar mais vasto, sendo de salientar *in casu*¹¹:

1. o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e do urbanismo;
2. o Decreto-Lei n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;

¹¹ Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

3. o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais;
4. o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, 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;
5. o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, o qual consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a avaliação ambiental;
6. o Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, o qual estabelece o Regulamento Geral do Ruído.

Para além destes diplomas, há ainda um conjunto de normas e orientações complementares que a elaboração do PP está obrigada a ponderar e integrar (*e.g.*, riscos e fichas de dados estatísticos, *etc.*). Acresce que a elaboração de planos territoriais (onde se inclui o PP), obriga à identificação e ponderação, nos diversos âmbitos, dos planos, programas e projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações, de acordo com n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT. É precisamente sobre este tema que incide o capítulo seguinte.

5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

A necessidade de ponderação dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT enquanto dever de coordenação das intervenções territoriais, obriga a uma análise sintética e orientada das respetivas previsões com incidência na área e envolvente do PPAEP, destacando-se para o efeito, nomeadamente:

1. o **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
2. o **Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
3. o **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril, e alterada pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro;
4. **Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRH8) 2016/2021**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril;
5. o **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro e a declaração n.º 77/2021, de 23 de julho, e alterado pelo Aviso n.º 12143/2022, de 17 de junho;
6. o **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado pela CMDFCI, através do Regulamento n.º 298/2021, de 26 de março.

5.1. DO PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT)

O **Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, cfr. se pode ler no preâmbulo do seu Relatório, “é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional”. Nessa, medida, cfr. ainda aí se adianta, o “PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial”. Do seu conteúdo faz parte,

designadamente, o **Programa de Ação para o horizonte 2020-2030 (Programa de Ação 2030)**¹², e com o qual o PNPOT responde às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais e concretiza o modelo territorial assumido.

No contexto do PPAEP é de destacar em particular os **compromissos para o território**, sendo que de entre dez (10) assumidos pelo PNPOT, o PPAEP está em perfeito alinhamento com sete (7), designadamente:

1. robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;
2. atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;
3. adaptar os territórios e gerar resiliência;
4. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação
5. integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;
6. garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;
7. reforçar nos IGT a eficiência territorial pela concentração da habitação e das atividades pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

É ainda de realçar as “**diretrizes para os instrumentos de gestão territorial**” consubstanciadas no PNPOT, em particular para o Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP), estabelecendo nesse âmbito:

1. que os PP desenvolvam os PDM e, por conseguinte, devem considerar os quadros de referência nacionais e regionais;
2. a necessidade de reforçar a dinâmica de elaboração de planos de urbanização e de pormenor e/ou unidades de execução, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
3. a capacitação das instituições e atores para a operacionalização do regime económico do solo, em articulação com o código das expropriações e outros instrumentos legais e financeiros que condicionam a sua aplicação.

¹² O Programa de Ação 2023 é estruturado em quatro aspetos fundamentais: “compromissos para o território”, “medidas de política”, “operacionalização do modelo territorial”, “diretrizes para os instrumentos de gestão territorial” e num “modelo de governança”.

No que concerne às **diretrizes concretas para os PP**, o PNPOT sustenta:

1. o foco na **qualidade do desenho urbano e da urbanização**, como dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as rurais, contribuindo para a sustentabilidade e eficiência do uso de recursos, para a atratividade territorial e para a qualidade de vida dos habitantes. Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões, o PNPOT aponta a necessidade de **reforçar a dinâmica de elaboração dos PP, PU e/ou de unidades de execução (UE)**, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
2. a **recentralização da abordagem** de planeamento e gestão orientada para as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, de urbanização descontínua e fragmentada e de edificação dispersa a estruturar, **encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas** para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade;
3. a **promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo**, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções com base natural e criação de espaços verdes para responder aos compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida;
4. o interesse, nomeadamente dos PP, **considerarem áreas de intervenção que promovam as sinergias entre espaços urbanos e rurais**, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente, a economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

O PPAEP está, assim, em perfeito alinhamento com o PNPOT, porquanto:

1. será orientado em respeito pelos princípios da sustentabilidade, tanto do ponto de vista energético, como de consumo de água;
2. contribuirá para reforçar economias de proximidade;

3. sendo desenvolvido num setor periférico do concelho, embora adjacente à Patã (concelho de Loulé), a matriz urbana a desenvolver deverá articular-se com a envolvente, garantindo uma forte funcionalidade com a rede viária estruturante e garantir compatibilidades de usos;
4. não fragmentará a urbanização, consolida o eixo urbano definido pela Patã e otimiza as redes e infraestruturas existentes;
5. promoverá sinergias de proximidade e entre as funções aí a instalar (comércio, serviços e indústria) entre o eixo urbano definido pela Patã.

5.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

Enquanto instrumento de gestão do território que tem como âmbito territorial o Algarve, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (**PROT Algarve**), desenvolve as orientações definidas no PNPT e tem como ambição a “**afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento**”, definindo quatro (4) **objetivos estratégicos**, nomeadamente:

1. qualificar e diversificar o *cluster* turismo/lazer;
2. **robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento;**
3. **promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;**
4. **consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.**

O PPAEP está estritamente alinhado com os objetivos 2, 3 e 4.

Em relação ao **objetivo 2**, o alinhamento do PPAEP com este decorre da objetiva evidência de que sendo dedicado a uma área empresarial, potenciará e diversificará a base económica local, na medida em que se impõe como um contributo para reduzir a quase monofuncionalidade e dependência do turismo, construção e imobiliária que o concelho de Albufeira vive. Será, pois, em simultâneo, um contributo para robustecer a base económica local. Ao mesmo tempo, procurará atrair empresas alicerçadas em conhecimento e tecnologia, como resposta a uma necessidade

sentida e complementar ao comércio, logística ou serviços que primeiramente procuram espaços (no Algarve) empresarias.

Relativamente ao **objetivo 3**, como se verificou aquando da análise do alinhamento com os compromissos do PNPT, o PPAEP contribuirá para reforçar a centralidade e competitividade de Albufeira e para o reforço do seu posicionamento no sistema territorial policêntrico regional preconizado para o Algarve. Em simultâneo, o PPAEP será um contributo para diversificar e robustecer a base económica de Albufeira, e senão mesmo, agregar-lhe valor com atividades intensivas em conhecimento e de base tecnológica. Atendendo à sua localização, aproveitará e reforçará, paralelamente, economias de escala e de aglomeração, potenciadoras de atratividade, competitividade e da área de influência de Albufeira.

No que concerne ao **objetivo 4**, é de sublinhar que o PPAEP será elaborado com uma forte consciência ambiental, procurando, desde logo, reforçar a estrutura ecológica municipal através da criação de espaços verdes de proteção/enquadramento, apenas estruturados com espécies xerófitas e termófilas e, portanto, de baixa exigência de rega. Ao mesmo tempo, o PPAEP consubstanciará orientações para que os projetos daí decorrentes sejam necessariamente forçados a incorporar boas práticas ambientais, através das melhores soluções, tecnologias e preceitos para reduzir o consumo energético e a reutilização e redução do consumo da água e a melhor utilização das energias renováveis. Garantir-se-á, assim, a maior sustentabilidade ambiental da área do PPAEP. Em simultâneo o PPAEP valorizará as acessibilidades, incluindo o acesso à ER 125, garantindo a articulação com esta e a minimização de riscos rodoviários.

Para além dos objetivos estratégico, o PROT Algarve assume ainda, no quadro da **estratégia territorial** do Algarve, **sete opções estratégicas**¹⁴, com quatro (4) das quais o PPAEP está particularmente alinhado, nomeadamente, com a opção estratégica relativa:

1. à “sustentabilidade ambiental” que traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e ambientais”;

¹⁴ “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, na redação atual).

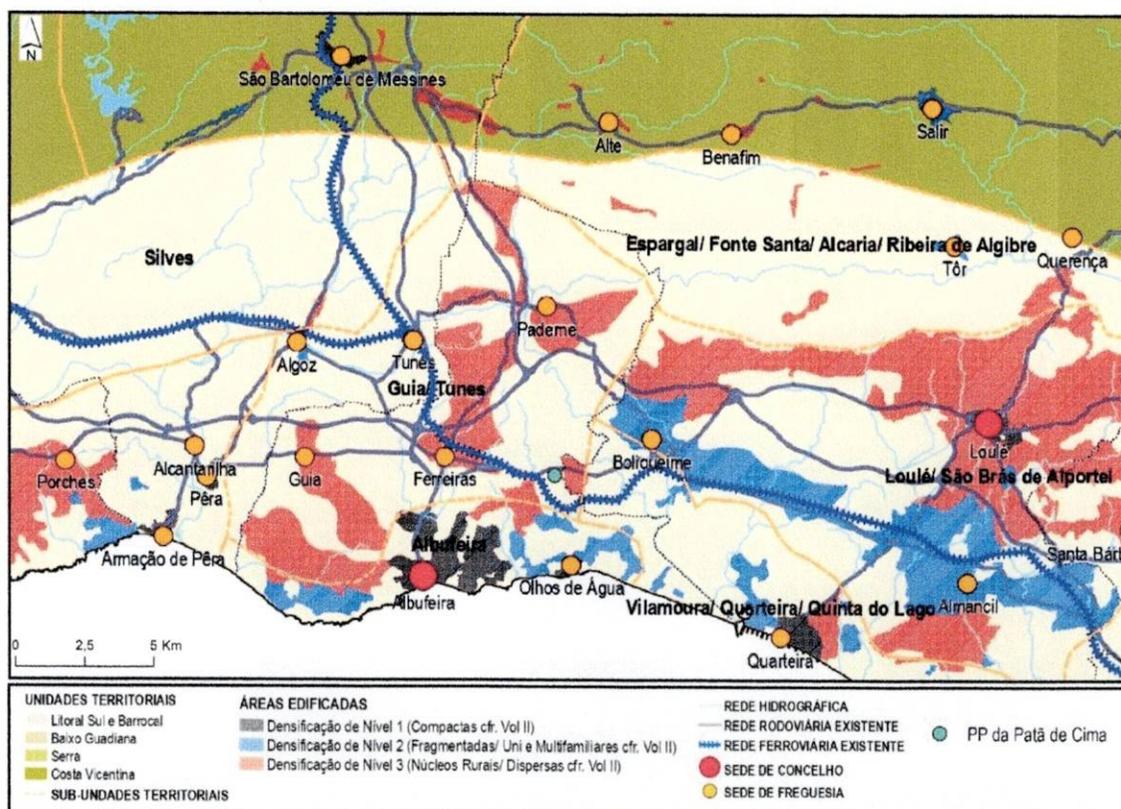
2. ao “reequilíbrio territorial, na qual se refletem objetivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da região”;
3. à “estruturação urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional a região”;
4. à “estruturação das redes de transportes e logística”, numa lógica de competitividade e equilíbrio territorial e de melhor inserção nos espaços nacional e europeu”, pois que o PPVA se constitui especialmente como espaço de localização empresarial e comercial, incluindo logística, reforçando a rede de espaços económicos regionais e a visão de um modelo policêntrico.

No sentido de materializar a sua visão e opções estratégicas, o PROT Algarve define um modelo territorial dividindo o algarve em **unidades territoriais**. A área do PPAEP insere-se na **unidade territorial do “Litoral Sul e Barrocal”** (vd. Figura 5.1.), “que corresponde à área onde se concentra a grande maioria da população residente, dos visitantes e turistas, das infraestruturas e equipamentos e das atividades económicas” (RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto), e na “subunidade territorial Guia/Tunes”, “(...) com edificação dispersa de baixa densidade, e áreas de edificação dispersa de média e alta densidade, nas quais se incluem grandes áreas de indústria/comércio e serviços” (RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto). O PPAEP vem assim reforçar esta última função e vocação territorial que a subunidade da Guia/Tunes apresenta.

O PPAEP vai precisamente em linha com esta orientação do PROT Algarve, sendo que da sua forte acessibilidade do local e de alguma tradição industrial (extrativa) existente resulta uma forte atratividade local para o investimento de comércio, serviços e indústria, incluindo como complemento da indústria extrativa.



Figura 5.1. O PP da Patã no PROT Algarve



Fonte: PROT Algarve, CCDR (2007)

5.3. PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE (PROF ALGARVE)

O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve), publicado através da Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro e retificado pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril, é um instrumento de política setorial de âmbito nacional que define para os espaços florestais o **quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal**, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços (cfr. o n.º 1 do artigo 1.º do anexo A).

O PROF, **alinhado** com a visão definida pela **Estratégia Nacional para as Florestas**¹⁵ (n.º 1 do artigo 4.º do Anexo A), assume os princípios da Lei de Bases da Política Florestal¹⁶, bem como os **princípios orientadores** de um bom desempenho¹⁷. Para o efeito, o PROF prossegue os **6 objetivos estratégicos** (n.º 3 do artigo 4.º do Anexo A):

1. Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. **Especialização** do território;
3. Melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
4. Internacionalização e aumento do valor dos produtos;
5. Melhoria geral da **eficiência e competitividade** do setor;
6. **Racionalização e simplificação** dos instrumentos de política.

Do mesmo modo, o PROF Algarve assume como objetivo e promove como prioridade a **defesa e a proteção de espécies florestais** que pelo seu elevado valor económico, patrimonial e cultural e sua relação com a história e cultura da região e raridade que representam, bem como pela sua função de **suporte de habitat**, carecem de **especial proteção**, designadamente (artigo 8.º do Anexo A):

Espécies protegidas por legislação específica:	Exemplares espontâneos de espécies florestais que devem ser objeto de medidas de proteção específica:
<ul style="list-style-type: none">• Sobreiro (<i>Quercus suber</i>);• Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>);• Azevinho espontâneo (<i>Ilex aquifolium</i>).	<ul style="list-style-type: none">• Carvalho-de-monchique (<i>Quercus canariensis</i>);• Zimbros, junípero e sabina (<i>Juniperus sp.</i>);• Rododendro (<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i>).

O PROF Algarve divide o Algarve em **sub-região homogéneas**, para as quais foram assumidos diversos **objetivos comuns**, segundo o artigo 10.º do Anexo A. O concelho de Albufeira, por sua vez, insere-se nas **sub-regiões homogéneas** (SRH) do **Litoral** e do **Barrocal**, sendo que a área do PPAEP se encontra integrada no extremo norte da SRH do Litoral (Figura 5.2.). Para esta o PROF Algarve

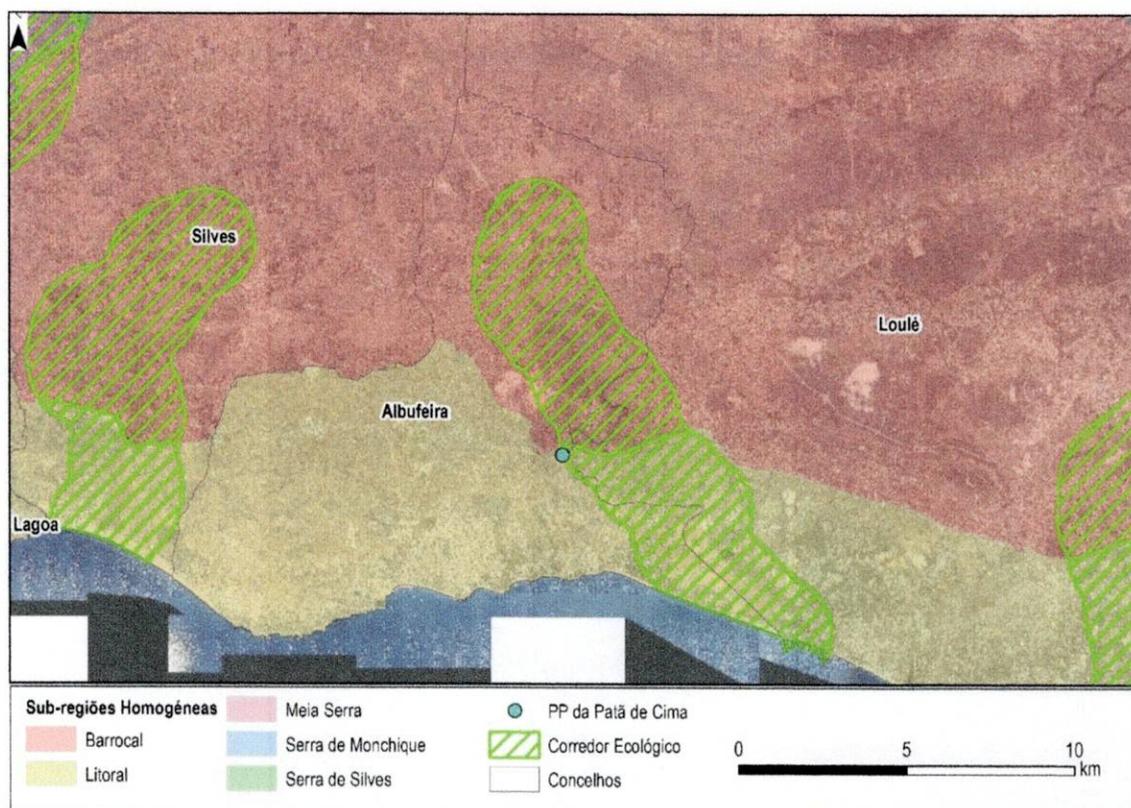
¹⁵ Resolução de Conselho de Ministros n.º 114/2006, de 15 de setembro, atualizada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, de 04 de fevereiro

¹⁶ Lei n.º 33/96, de 17 de agosto, alterada pelo DL n.º 254/2009, de 24 de setembro.

¹⁷ Boa governança, exigência de qualidade, gestão sustentável, máxima eficiência, multifuncionalidade dos espaços florestais, responsabilização, transparência e uso racional, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º.

visa a implementação e o desenvolvimento nos espaços florestais das funções de **proteção**, de **recreio e valorização da paisagem**, de **silvopastorícia** e de **caça e pesca** nas águas interiores (cf. n.º 1 do art.º 18.º). Em nada o PPAEP fere os pressupostos e objetivos estratégicos do PROF Algarve já que se constitui como uma área relativamente antropizada e sobretudo a sua envolvente, não tem características para usos ligados à silvopastorícia e/ou à caça (devido à proximidade das habitações) e pesca.

Figura 5.2. O PP da Patã no PROF Algarve



Fonte: PROF Algarve, ICNF (2019), DGT/CAOP (2023), Ortofotomapa, DGT (2023)

Em concreto, o PROF Algarve assume para esta **sub-região homogénea**, com igual nível de prioridade, *cf.* o artigo 18.º do Regulamento, a “implementação e o desenvolvimento” de “**três [3] funções gerais** dos espaços florestais”, nomeadamente:

1. de proteção;
2. de recreio e valorização da paisagem;

3. silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

Como **espécies a privilegiar** para nesta sub-região o PROF aponta, no grupo I, o Carvalho-português (*Quercus faginea*) e o Cipreste-do-arizona (*Cupressus arizonica*), de acordo com o n.º 3 do artigo 18.º (idem.) e, no grupo II, entre outras, com expressão na área de intervenção do PPAEP, a Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);

O PPAEP terá, assim, como referência o PROF Algarve, sendo que na maioria dos espaços verdes e/ou cortinas arbóreas a criar serão privilegiadas as espécies aí indicadas, sem prejuízo da possibilidade de utilizar outras espécies já existentes no terreno autóctones/adaptadas, em caso da necessária e oportuna transplantação, como seja a oliveira (*Oliqua europea*).

O PPAEP não fere, assim, por qualquer via, os pressupostos e objetivos estratégicos do PROF Algarve.

5.4. PLANO DE GESTÃO DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DAS RIBEIRAS DO ALGARVE (PGRH8)

Sendo de natureza setorial, o **PGBHRH8** constitui um IGT de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos. Não vinculando diretamente os particulares, as respetivas normas e orientações são integradas nos PDM e, através destes, nos PP's.

Seguindo os **princípios** consagrados nos artigos 3.º e 25.º da **Lei da água**¹⁸, visando a **gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas** ao nível da bacia hidrográfica, o PGBH define 10 **objetivos estratégicos** (OE) relevantes para os recursos hídricos, nomeadamente:

“OE1 — Adequar a Administração Pública na gestão da água;

¹⁸ Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual.

- OE2 — Assegurar o conhecimento atualizado dos recursos hídricos;
- OE3 — Atingir e manter o bom estado/potencial das massas de água;
- OE4 — Assegurar as disponibilidades de água para as utilizações atuais e futuras; OE5 — Assegurar a proteção dos ecossistemas e da biodiversidade;
- OE6 — Promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água; OE7 — Promover a sustentabilidade económica e financeira da gestão da água; OE8 — Assegurar a compatibilização da política da água com as políticas setoriais; OE9 — Promover a gestão conjunta das bacias internacionais;
- OE10 — Sensibilizar a sociedade portuguesa para uma participação ativa na política da água”.

No quadro do PPAEP, considerando as características do local, destaca-se, em particular, o necessário e desejado alinhamento com o “OE3”, no sentido em que se pretende criar todas as condições para que os projetos decorrentes do PPAEP não comprometam a qualidade das massas de águas;

O PGRH8 abrange todo o concelho de Albufeira e define um **programa de medidas**¹⁹ operacionais, designadamente:

1. redução ou eliminação de cargas poluentes;
2. promoção da sustentabilidade das captações de água;
3. minimização de alterações hidromorfológicas;
4. controlo de espécies exóticas e pragas;
5. minimização de riscos;
6. recuperação de custos dos serviços da água;
7. aumento do conhecimento;
8. promoção da sensibilização;
9. adequação do quadro normativo.

¹⁹ Compreendem as categorias de medidas de base, medidas suplementares, outras medidas e medidas adicionais, organizadas por tipologia e por área temática.

Na área de intervenção do PPAEP a rede hidrográfica é muito incipiente, resumindo-se a pequenos “valeiros” praticamente sem expressão morfológica e, portanto, sem expressão no contexto da bacia onde se integram. Contudo, serão devidamente caracterizados e analisados no âmbito do PP, por forma a garantir a sua salvaguarda e funções no contexto da bacia.

À sua escala e com o seu alcance, o PPAEP, alinha-se com os objetivos e eixos do PGBHRH8.

5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

O PDM é o instrumento de referência para a política municipal de ordenamento do território, definindo nomeadamente, o regime de uso e as servidões administrativas e restrições de utilidade pública. As duas plantas que compreendem o seu conteúdo material fundamental são assim, respetivamente, a planta de ordenamento e a planta de condicionantes.

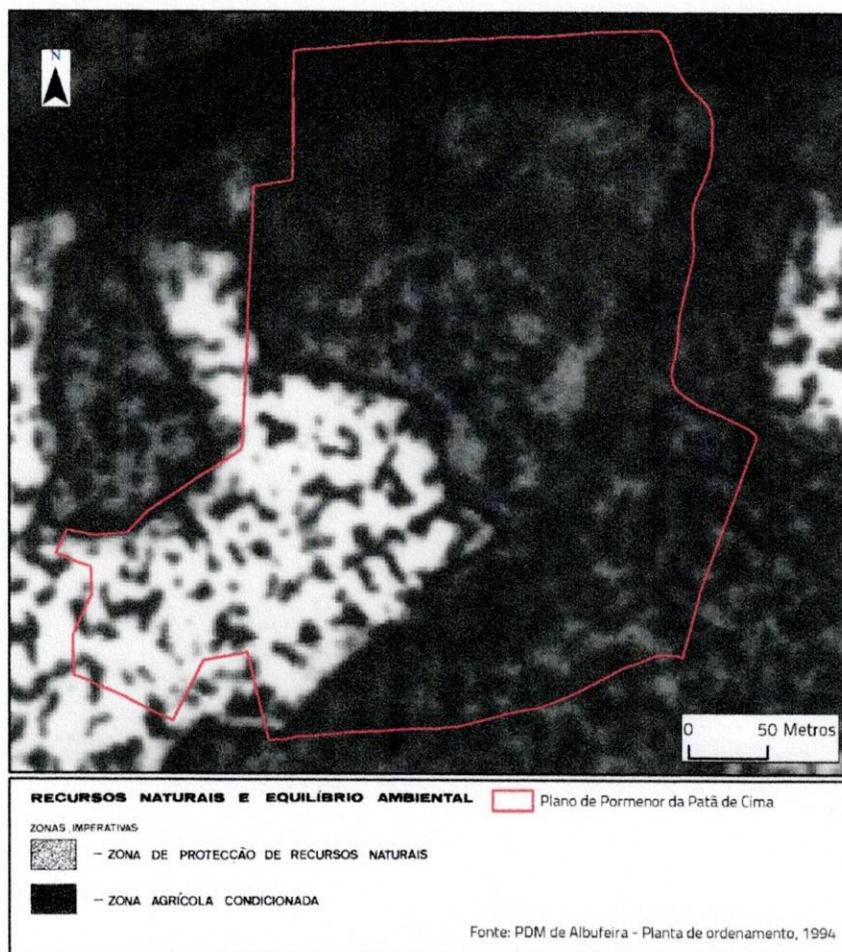
No **que respeita ao regime de uso que consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal**²⁰, a área do PPAEP está maioritariamente classificada como “Zona Agrícola Condicionada”, que incide sobre a maior parte do local, e como “Zona de Proteção de Recursos Naturais”, como se pode observar na Figura 5.3..

A “Zona Agrícola Condicionada” é regulada pelo artigo 23.º e a “Zona de Proteção de Recursos Naturais” pelo artigo 22.º do PM de Albufeira.

Em qualquer dos casos, aplica-se o regime de uso em solo rústico, *cf.* o Anexo IV do PDM e, assim, onde estão vedados, nos termos do PDM, os usos preconizados pelo PPAEP.

²⁰ Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro, pela Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho e pelo Aviso n.º 12143/2022, de 17 de junho.

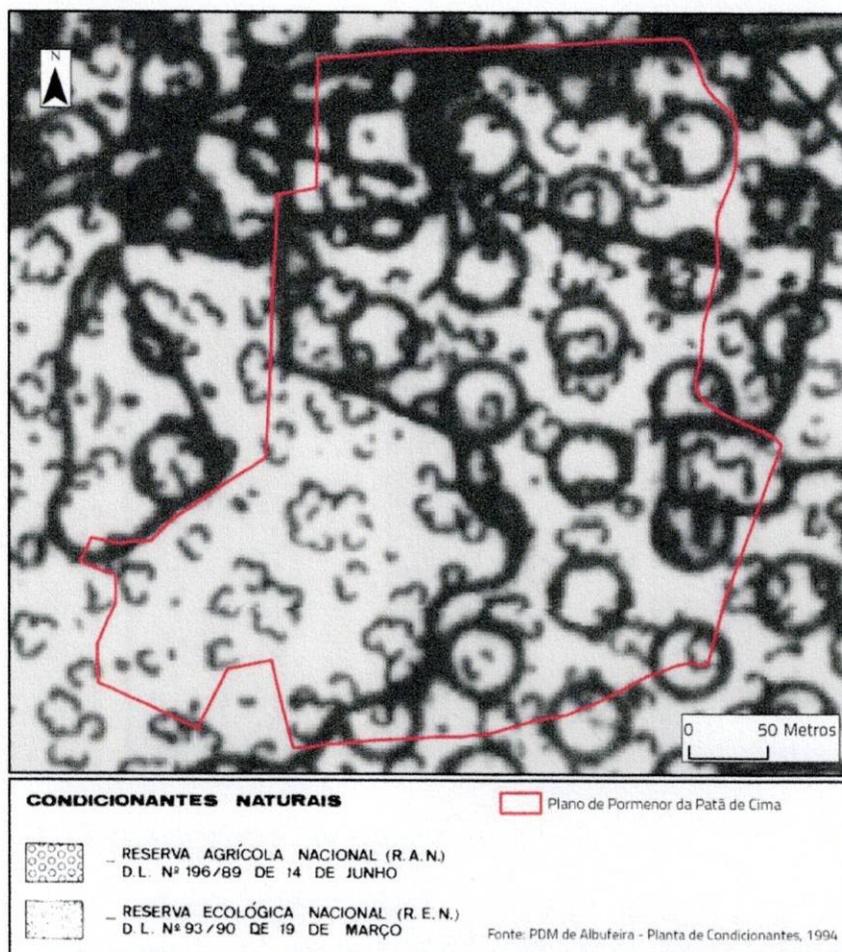
Figura 5.3. Planta de ordenamento do PDM de Albufeira



Fonte: CMA, PDM de Albufeira, Planta de ordenamento, 1994 (extrato)

No que respeita às condicionantes ao uso do solo, como se pode ver na respetiva **Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira** (vd. Figura 5.4.), a área do PP está quase globalmente sujeita ao regime da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

Figura 5.4. Planta de condicionantes do PDM de Albufeira



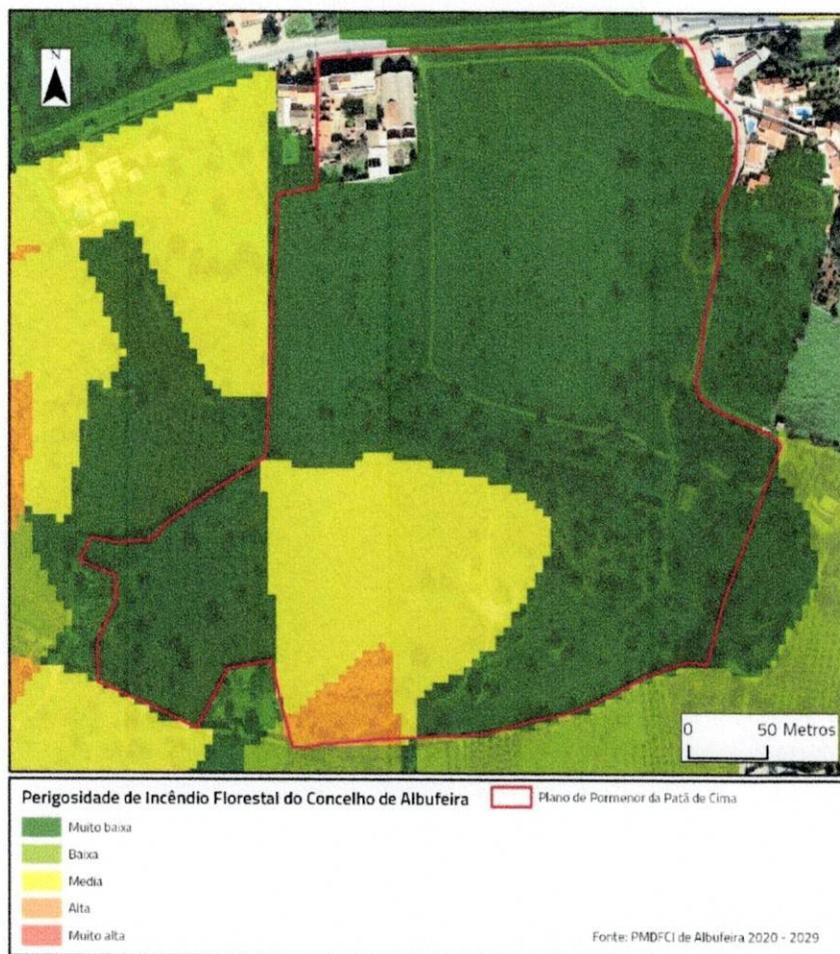
Fonte: CMA, PDM de Albufeira, Planta de condicionantes, 1994 (extrato)

5.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Das condicionantes ao uso do solo destaca-se a perigosidade a incêndios rurais que consta na Planta de Perigosidade de Incêndio do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) de Albufeira²³ (2021). Atento ao extrato da mesma, como se pode ver na Figura 5.5., verifica-se que a perigosidade de incêndio na área do PPAEP é muito baixa e média a área do PPAEP. Só pontualmente, no extremo sul da área de intervenção, ocorre uma área de perigosidade elevada.

²³ Publicado através do Regulamento n.º 298/2021, de 26 de março (D.R., 2.ª série, n.º 60) e retificado pela Declaração de Retificação n.º 710/2021, de 18 de outubro (DR, 2.ª série, Parte H, n.º 202).

Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira



Fonte: CMA/PMDFCI (2021), (Planta de perigosidade de incêndio, extrato)

Contudo, tratando-se a área de intervenção do PPAEP de um espaço que sofrerá transformação do solo por via da sua aprovação, que integrará perímetro urbano, o PMDFCI e a respetiva carta de perigosidade não se aplicarão ao local.

6. A OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM “EFEITOS REGISTAIS”

O RJIGT, institui um novo “sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado”. Elimina, assim, nestes moldes a categoria operativa de solo urbanizável, *cfr.* se pode ler no seu preâmbulo.

A classificação do solo deve ser efetuada nos termos do artigo 71.º do RJIGT, podendo igualmente ocorrer a reclassificação de solo rústico para urbano, nos termos do previsto no artigo 72.º do RJIGT, na redação atual. Consagra o n.º 1 deste artigo que “a reclassificação do solo tem um carácter **excepcional** e deve fundamentar-se nas **necessidades demonstradas de salvaguarda de valores de interesse público** relevantes em termos **ambientais, patrimoniais, económicos e sociais**”. Adianta, por sua vez, o n.º 2 que a **reclassificação do solo deve contribuir**, de forma inequívoca, **para a consolidação das áreas urbanas e desenvolvimento sustentável** do território (...)”.

Nesse sentido, assenta o n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT, que a “reclassificação para solo urbano processa-se”, nomeadamente, através de “procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais” e nos termos previstos no DR n.º 15/2015, de 19 de agosto. Contudo, para a instalação atividades de natureza industrial, de armazenamento ou logística e respetivos serviços de apoio, a reclassificação pode ocorrer, nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, através da elaboração, alteração ou alteração do plano territorial.

Não obstante o objetivos do Plano de Pormenor proposto na Manifestação de Interesse dirigida ao Município pela Sociedade, apresentada nos termos do n.º 2 do artigo 6.º em conjugação com o disposto nos artigos 79.º ao 81.º do RJIGT, atendendo ao contexto do local e à necessidade de desenho urbano que a área exige por forma a garantir uma opção de planeamento participada e harmoniosa, designadamente com a envolvente e acessos, o Município assume que a opção mais adequada para o caso é a de elaborar um **PP com efeitos registais** para o local, em articulação com a manifestação de interesse.

Atendendo ao regime excepcional para a elaboração do PP com efeito registais e respetiva reclassificação do solo, da observação conjugada do n.º 1 e n.º 2 do artigo 72.º do RJIGT com o n.º

8 do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, resulta a necessidade de demonstrar as seguintes condições prévias, nomeadamente:

DO RJGT

1. a salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais: o PP ora proposto, como a manifestação de interesse permite verificar, incide sobre uma área de solo rústico, essencialmente inculto mas pontuado com espécies do pomar de sequeiro mediterrânico e ainda ocupada por armazéns devolutos, o PP ora proposto vai permitir qualificar e valorizar todo o espaço do ponto de vista urbanístico, funcional e ambiental e definir uma área estratégica e estruturante de atividades económicas, *cfr.* a manifestação de interesse. Vem desta forma, contribuir para colmatar a lacuna existente de espaços para o efeito, sobretudo espaços com escala e dimensão para ser atrativo. No limite, o PP ora proposta é contributo fundamental para diversificar a base económica local e potenciar a atratividade do concelho para a instalação de empresas e investimento e captar população para viver e trabalhar;

2. a reclassificação do solo deve contribuir de forma inequívoca para a consolidação da área urbana e o desenvolvimento sustentável do território: apesar de não absolutamente isolada face à sua proximidade ao eixo urbano definido pela Patã/Patã de Cima, não é, em rigor um espaço contíguo a uma área urbana consolidada. Contudo, face às exigências de área que os projetos que preconiza exigem e para que não crie conflitos com áreas urbanas (sobretudo habitacionais, face aos usos potenciais previstos), ao que se acrescenta a forte fragmentação (minifúndio) que a estrutura fundiária apresenta no concelho, a sua localização dificilmente poderia ser diferente face aos objetivos preconizados. Ou seja, a sua natureza exige, em rigor, algum afastamento das áreas urbanas consolidadas. Desta feita, está subjacente que a opção da área de intervenção do PP que ora se propõe poderá constituir a primeira fase de um projeto que poderá ser expandido face ao sucesso alcançado. Contudo, é uma localização adjacente à ER 125, o que determina uma excelente localização. Além do mais, por força do PP promover uma área de atividades económicas/localização empresarial, a sua dimensão é igualmente social ao promover emprego, dinâmica e atratividade socioeconómica. Na mesma medida, do PP resultará a necessidade de uma valorização tão só urbanística, como igualmente ambiental e paisagística do espaço, alinhando-se assim com os pilares do desenvolvimento sustentável do território (economia-sociedade e

ambiente, cfr. o Relatório Brundtland “O Nosso Futuro Comum”²⁴), e nomeadamente com os atuais objetivos do desenvolvimento sustentável (ODS)²⁵ à escala local, sobretudo o objetivo 1 (erradicar a pobreza), 8 (trabalho digno e crescimento económico), 10 (reduzir desigualdades), 11 (cidades sustentáveis).

DO DR 15/2015 (artigo 8.º)

3. a inexistência de áreas urbanas disponíveis para o uso e funções pretendidas e à indispensabilidade de qualificação urbanística e que comprovadamente sejam necessárias ao desenvolvimento económico e social: no quadro da estratégia de desenvolvimento do concelho, assumido no âmbito da revisão do PDM, em progresso, é fundamental alargar a base económica enquanto à alternativa quase monofuncional – com dependência forte no turismo e construção - do concelho. As áreas de atividades económicas/localização empresarial são, assim, uma alternativa e uma opção. Esta condição associada à quase inexistência no concelho de espaços para acolher essas funções, já que as áreas de atividades económicas existentes se encontram com um grau de consolidação urbana em geral superior a 90%, como se pode ver nas Figuras 3.1 à 3.3 e no Quadro 3.1 (capítulo 3), é o quanto basta para fundamentar da inexistência de áreas para os fins ora pretendidos e à necessária qualificação urbanística que o PP vem promover como contributo para o desenvolvimento económico e social de Albufeira.

4. à compatibilização com os programas territoriais: como bem se contextualiza no capítulo 5 dos TDR, o PP está alinhado com os programas territoriais, não trazendo qualquer estrangulamento relativamente aos mesmos.

²⁴ Comissão Mundial para o Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMAD, 1987).

²⁵ <https://www.eca.europa.eu/pt/sustainable-development-goals>.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração do PPAEP deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades do plano e da área de intervenção, nomeadamente:

1. A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
2. As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
3. O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
4. A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
5. As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
6. As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
7. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
8. Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
9. A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
10. A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos;
11. Explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

O **conteúdo documental** do PP, definido no artigo 107.º do RJGT, integra:

1. O regulamento;
2. A 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;
3. A planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PP deve ainda ser **acompanhado**, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º, por:

1. **Relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
2. **Relatório ambiental**, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
3. **Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas (se aplicável)**, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, como sejam:
 - i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
 - ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da

- área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - vi. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
 - vii. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
4. **Programa de execução** das ações previstas;
 5. **Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;**
 6. **Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;**
 7. **Planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
 8. **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
 9. **Planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
 10. **Plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;**
 11. **Relatório** sobre recolha de dados acústicos ou **mapa de ruído**, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
 12. **Participações recebidas** em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação;**
 13. **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
 14. **Indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
 15. **Elementos necessários para a alteração do PDM.**

O PPAEP irá, assim, ao encontro destas disposições, com as devidas adaptações em função das especificidades da natureza do plano e da respetiva área de intervenção, a materializar de acordo com os objetivos ora definidos.

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT:

“1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”.

Por seu turno, o n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, estabelece o regime a que fica sujeita a **avaliação dos efeitos de determinados planos** e programas no ambiente, nos quais se incluem aqueles que:

1. constituam 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;
2. possam ter eventuais efeitos num sítio de interesse comunitário ou zona de proteção especial da Rede Natura;
3. constituam enquadramento para futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Ainda, segundo o mesmo artigo (n.º 2), compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.



No caso concreto do PPAEP, considerando a área e o âmbito do plano e contexto onde se integra, opta-se por **sujeitar o mesmo a procedimento de avaliação ambiental**, na medida em que o mesmo poderá constituir enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexo 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.

Desta forma, a elaboração do PPAEP compreende igualmente a elaboração do Relatório Ambiental (RA), o qual constitui um dos elementos que acompanham o Plano. O RA identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como as alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos, *cf.* previsto no artigo 6.º do DL 232/2007:

1. uma **descrição geral do conteúdo**, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;
2. as **características ambientais** das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou programa;
3. os **problemas ambientais** pertinentes para o plano ou programa, incluindo, em particular, os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente as abrangidas pelo DL n.º 140/99, de 24 de abril, na redação conferida pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;
4. os **objetivos de proteção ambiental** estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
5. os **eventuais efeitos significativos no ambiente** decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;

6. as **medidas** destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
7. um **resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas** e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
8. uma descrição das **medidas de controlo previstas**;
9. um **resumo não técnico** das informações referidas nas alíneas anteriores.

9. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PPAEP, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a cartografia de base topográfica, em conformidade com o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto²⁶, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro²⁷ e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

O procedimento de elaboração do PPAEP segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º, estabelecendo-se um **prazo de 15 meses**, prorrogável por um período de igual duração, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove fases, de acordo com o previsto no Quadro 10.1. e Quadro 10.2..

²⁶ Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

²⁷ Que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.



Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos (uma aproximação)

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	6
6	“Concertação” e conferência procedimental	3
7	Discussão pública	1
8	Elaboração da versão final	1
9	Aprovação e publicação	2

* A produção da cartografia (cerca de 1 mês) e a homologação (até 3 meses e da responsabilidade da DGT) decorrem à parte do processo de elaboração e assim não são contabilizados no prazo global de elaboração.

Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Deliberação de início (e respetiva publicitação)	█														
Consulta pública preventiva		█													
* Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	█														
* Homologação da cartografia	█	█	█												
Elaboração da proposta de plano		█	█	█	█	█	█								
“Concertação” (conferência procedimental) (10 + 20 dias)								█	█	█					
Consulta pública											█	█			
Elaboração da versão final													█		
Aprovação e publicação														█	█

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPAEP, será constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, direito e geografia.

12. ACOMPANHAMENTO DO PLANO

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PPAEP é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira. Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PP seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJIGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na conferência procedimental.