

PLANO DE PORMENOR DO VALE PARAÍSO
ALBUFEIRA



TERMOS DE REFERÊNCIA

Albufeira, 20 de janeiro de 2025

ÍNDICE

1.	Contexto e Âmbito	4
2.	A área de intervenção do PP do Vale Paraíso. Enquadramento territorial e Características	6
3.	A Oportunidade de Elaborar o Plano e Objetivos	8
4.	Quadro Legal e Procedimental	12
5.	Os Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes	14
5.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	15
5.2.	Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)	17
5.3.	Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)	20
5.4.	Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas das Ribeiras do Algarve (PGRH8).....	23
5.5.	Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	25
5.6.	Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.....	28
6.	A opção por um plano de pormenor com “efeitos registais”	29
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 PP do Vale Paraíso.....	6
Figura 2.2. A área de intervenção do PP do Vale Paraíso em pormenor	7
Figura 5.1 O PPVP no PROT Algarve	20
Figura 5.2 Enquadramento do PPVP no PROF Algarve	22
Figura 5.3. Planta de ordenamento do PDM de Albufeira.....	26
Figura 5.4. Planta de condicionantes do PDM de Albufeira.....	27
Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira.....	28
Figura 6.1. Consolidação urbana da Guia.....	32
Figura 6.2. Consolidação urbana de Vale Paraíso	32
Figura 6.3. Consolidação urbana do Vale de Santa Maria	33

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 6.1. Grau de consolidação das áreas de atividades económicas existentes em Albufeira	33
Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos (uma aproximação)	40
Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos	40

1. CONTEXTO E ÂMBITO

Talvez como nunca, o mundo hoje vive um momento de particular singularidade e complexidade. A par de um acentuado processo de mudança ao nível multiescalar e nas várias dimensões da sociedade, reina sobre esta uma forte instabilidade e indefinição sobre o futuro. E se a crise financeira 2008-2017 e o período epidémico global provocado pelo vírus SARS COVID 19 que imediatamente lhe seguiu, são marcantes, essa condição tomou contornos especiais particularmente com a guerra na Europa e mais recentemente no “médio oriente”. Ao mesmo afirmam-se tendências do poder geopolítico e económico internacional e crescem os anseios com a crise climática e energética sem precedentes na era moderna, acompanhadas por uma total delapidação dos recursos naturais, e crescente consumo, e com um quadro demográfico desfavorável.

Em paralelo e talvez como consequência desta situação, tem-se verificado uma forte competitividade territorial – das regiões, aos países e lugares – procurando cada um percorrer o seu percurso na senda do crescimento e desenvolvimento sustentável, ganhar notoriedade influência e captar empresas e investimento e atrair pessoas para aí residir, trabalhar ou visitar.

É neste palco que emerge o papel das autarquias locais, nomeadamente dos Municípios, que enquanto atores privilegiados no/do território cabe-lhes, no quadro das suas “atribuições”, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro¹, como se pode ler no texto das alíneas m) e n) do artigo 23.º, a promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território. É também com este alcance que 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

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



expresso o n.º 1 do artigo 9.º (*idem*), realiza-se, nomeadamente, através de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM), entre os quais, se destaca o **Plano de Pormenor (PP)**³.

A elaboração dos PTAM, como consagrado no n.º 1 do artigo 76.º do 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 **compete 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 localização empresarial, essencialmente para comércio e serviços.

Decorre daqui a elaboração dos TDR para a elaboração do PP do Vale Paraíso (PPVP), **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

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.

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.

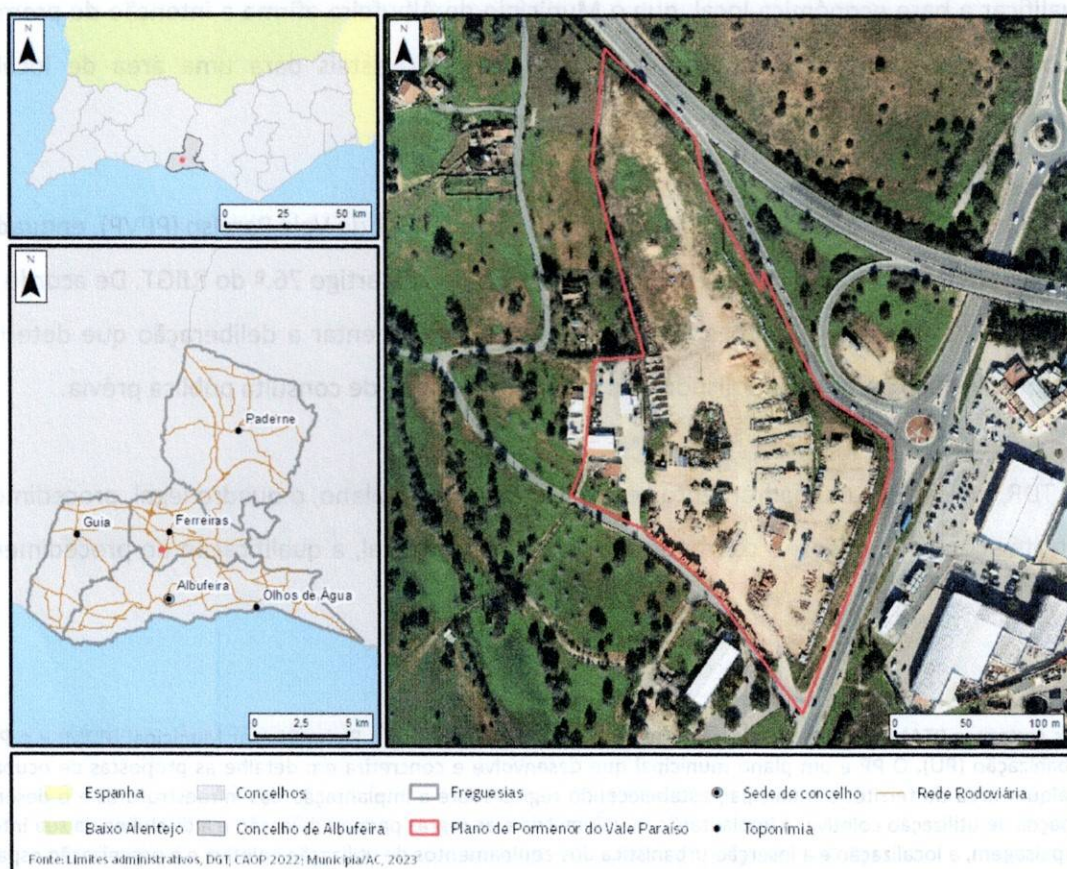
que respeita à avaliação ambiental estratégica, o cronograma do procedimento de elaboração e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

2. A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP DO VALE PARAÍSO.

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARACTERÍSTICAS

O PP do Vale Paraíso localiza-se 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 (vd. Figura 2.1. Figura 2.2.). Trata-se de um prédio quase elíptico, com o maior comprimento orientado no sentido norte-sul, com 47 726 m².

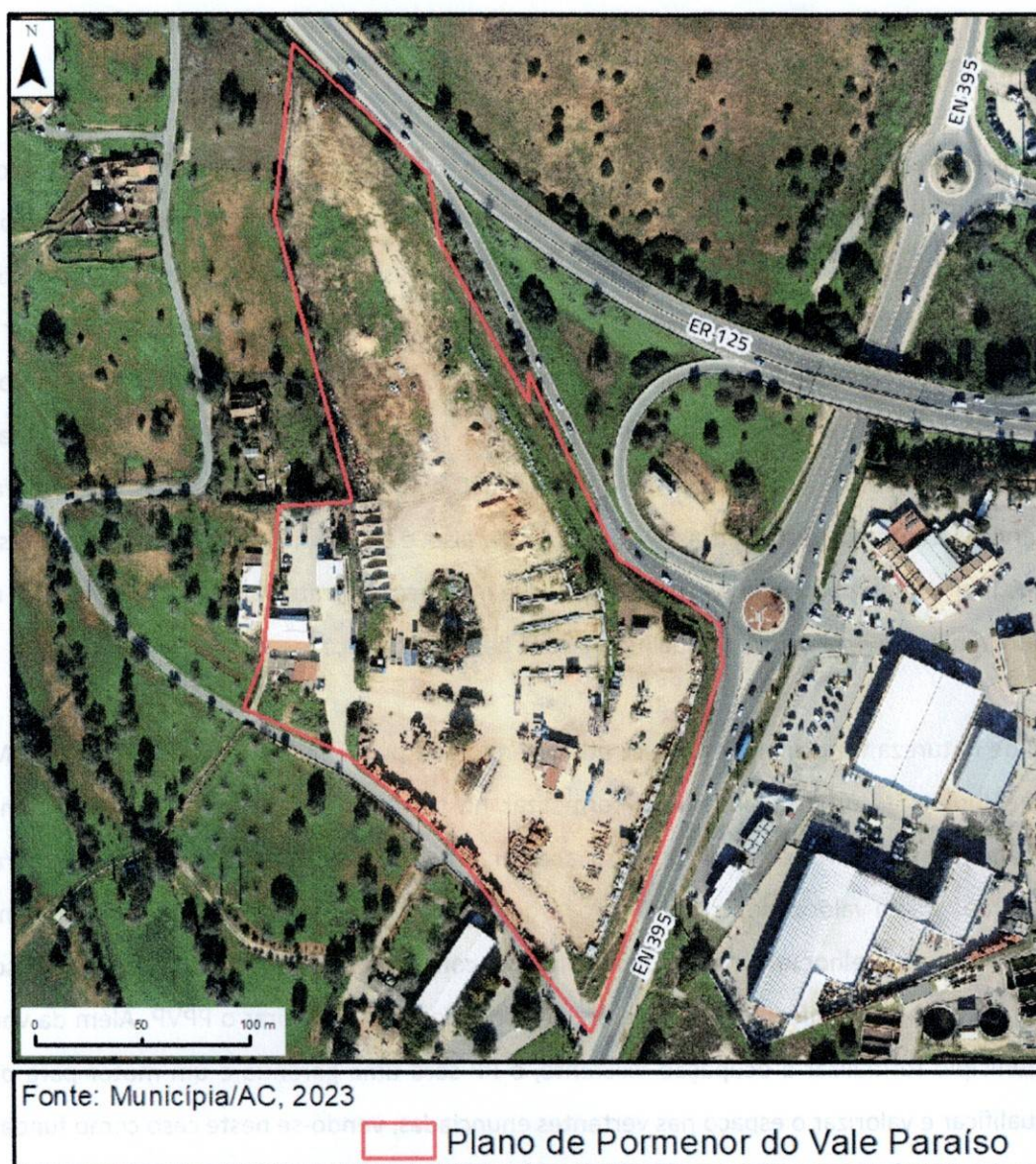
Figura 2.1. Enquadramento geográfico da área de intervenção do PP do Vale Paraíso



No essencial é um espaço que se apresenta fortemente antropizado 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.

Figura 2.2. A área de intervenção do PP do Vale Paraíso em pormenor



3. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO E OBJETIVOS

DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PPVP

Nos termos n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade de elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal, devendo ponderar para o efeito os **fatores** que fundamentam tal decisão.

In casu, as razões para a elaboração do PPVP são, nomeadamente:

1. de **natureza estruturante**, residindo neste caso 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 para acolher serviços, comércio ou até indústrias, *cfr.* decorre dos estudos da elaboração o PDM de Albufeira. Com efeito, no concelho, à exceção da área “industrial” de Vale Paraíso, Guia e Vale de Sta. Maria, e de pequenos espaços que pontuam o território, não existem outras áreas com escala para acolher serviços, comércio ou indústrias. O PP do Vale Paraíso, é assim um contributo para sanar esta lacuna que limita a competitividade do concelho e que hipoteca a estratégia de desenvolvimento ancorada numa maior diversificação (e qualificação) da base económica local;
2. de natureza **funcional e administrativa**, sendo que por esta ordem é assumido pelo Município de Albufeira a oportunidade para formalizar no território os espaços existentes com funções económicas com forte potencial para acolher empresas, abrindo a oportunidade para que os mesmos sejam valorizados e dignificados e qualificados do ponto de vista urbanístico, ambiental e paisagístico e melhor integrados funcionalmente com os espaços que os envolvem. É o caso do local para o qual foi manifestado o interesse, por privados, para elaborar o PPVP. Além da vontade do município formalizar a ocupação existente, o PP será uma garantia e um motor para potenciar, qualificar e valorizar o espaço nas vertentes enunciadas, vendo-se neste caso como fundamental a boa integração funcional com a EN 395 no sentido de minimizar riscos potenciais para a segurança rodoviária atualmente existentes no acesso que hoje é utilizado;

3. de natureza **pessoal do promotor**, que pretende consolidar a atividade do local, potenciando-a e elevando-a a um nível superior. Nesse sentido, pretende, em primeiro lugar, captar empresas com elevado valor acrescentado e se possível ancoradas em vertentes tecnológicas; em segundo lugar, reconhece-se como fundamental qualificar e valorizar o espaço do ponto de vista urbanístico, arquitetónico e ambiental; em terceiro lugar, é intento do promotor, transferir a sua própria sede para o local, já que onde se encontra está estrangulada para crescer e se valorizar, como condição para a sua sustentabilidade económica e financeira.

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

1. o regime de uso do solo definido no PDM de Albufeira eficaz⁵ para o local não permite a ocupação existente nem a dimensão (territorial e social) que a mesma encerra. Consequentemente, inviabiliza qualquer iniciativa conducente à sua potenciação e qualificação nas vertentes urbanística, arquitetónica, ambiental, paisagística e funcional como desejado como condição fundamental para a sua sustentabilidade económica e financeira em face das circunstâncias enunciadas e perspetivas que o mercado impõe;
2. a revisão do PDM de Albufeira em progresso, poderá não trazer alterações de fundo no regime de uso que permitam atingir aqueles objetivos, sobretudo para toda a área do prédio, sem recorrer a outro instrumento que não um PP;
3. a revisão do PDM em progresso não se compadece temporalmente com as necessidades do promotor e também esta não permite o desenho de uma solução global para o espaço, com a divisão simultânea de lotes, e a sua integração com a envolvente. O PP com efeitos registais é a solução mais adequada, permitindo ao promotor acompanhar de perto e imediatamente a solução;
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 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.

5. o PP confere ao promotor responsabilidades acrescidas, no tempo (por força do contrato para planeamento) e espaço e devidamente estruturadas e vinculativas, para potenciar e qualificar o local;

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 PPVP, 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 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. converge com a estratégia de desenvolvimento local definida e concretizada nos trabalhos da revisão do PDM de Albufeira;
10. alinha-se com o RJGT 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.

São estes os pressupostos, conjugados com a iniciativa privada⁶ para elaborar um **Plano de Pormenor** com efeitos registais para os prédios de que a Sociedade é proprietária, *cfr.* a **manifestação de interesse** dirigida ao Município acompanhada pela **minuta de contrato para planeamento**⁷, que fundamentam a ponderação do interesse público do plano⁸, resultando desta a determinação e a oportunidade da Câmara Municipal de Albufeira dar **início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Vale Paraíso (PPVP)**.

⁶ E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

⁷ 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.

⁸ 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.

DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS DO PP DO VALE PARAÍSO

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

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.

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*¹⁰:

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;
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.

¹⁰ Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, enquanto expressão do designado dever de coordenação das intervenções territoriais, obriga a uma análise sintética e orientada das respetivas previsões com incidência na área e envolvente do PP do Vale Paraíso, 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. **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;
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. **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;
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. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNOPT)

O PNPOT estabelece as opções estratégicas com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais programas e planos territoriais e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados-Membros para a organização do território da União Europeia. A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um programa de ação para o horizonte 2030, no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o PNPOT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais financiados por programas nacionais e comunitários.

O **Programa de Ação 2030** responde às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais e visa concretizar o modelo territorial esquematizado, organizando-se em cinco pontos:

1. compromissos para o território;
2. domínios e medidas;
3. operacionalização do modelo territorial;
4. diretrizes para os Instrumentos de gestão territorial;
5. modelo de governação.

Desta feita, o PNPOT define uma **agenda com 10 compromissos** para o território, *i.e.*:

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. **descarbonizar acelerando a transição energética e material;**
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. **alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;**
7. incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;

8. **integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;**
9. **garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;**
10. **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.

Destes, no âmbito do PPVP, destacam-se os compromissos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 e 10, com os quais o PP está alinhado. Em **primeiro lugar** porque dos seus objetivos resulta o reforço da situação existente no território e assim do sistema territorial onde se insere, nomeadamente o seu posicionamento no sistema urbano regional através da diversificação e robustecimento da base económica e dos ganhos de escala e de oportunidade para os quais o PP vai contribuir pela concentração de funções relacionadas com atividades económicas, algumas das quais, como é intento, de base tecnológica (**compromisso 1 e 6**); em **segundo lugar**, porque o projeto decorrente do PP potenciará a atratividade local e reforçará a centralidade de Albufeira, mas particularmente de Ferreiras/Vale Paraíso, e nessa medida será um fator de atração e fixação de população (**compromisso 2**); em **terceiro lugar**, porque os projetos decorrentes do PP serão necessariamente forçados, por via regulamentar, a incorporar boas práticas ambientais, através das melhores soluções e tecnologias e preceitos para reduzir o consumo energético e a reutilização e redução o consumo da água; ao mesmo tempo, a resiliência é também social e económica, e desta via decorre o importante papel do PP ao fortalecer e qualificar a base económica e a redução da dependência do turismo e imobiliária (**compromissos 3, 4, 8 e 9**). Ademais, ainda em relação a estes compromissos, de anotar que o PP será efetuado com base numa consciência integral sobre a sustentabilidade do território, que inclui necessariamente uma visão articulada com a valorização ambiental e adaptação e mitigação de riscos decorrentes de fenómenos naturais (*in casu*, e.g., ondas de calor ou a falta de água) e antrópicos (acidentes rodoviários) (estes últimos alinhados diretamente com os **compromissos 8 e 9**); em **quarto lugar** porque a concentração e funções e atividades contribuirá para garantir a eficiência territorial através do aproveitamento de sinergias, infraestruturas e economias de escala existentes (**compromisso 10**).

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 PNPOT 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 PPVP está estritamente alinhado com os objetivos 2, 3 e 4.

Em relação ao **objetivo 2**, o alinhamento do PPVP 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) empresariais.

Relativamente ao **objetivo 3**, como se verificou aquando da análise do alinhamento com os compromissos do PNPOT, o PPVP 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 PPVP 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 PPVP 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 PPVP 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 PPVP. Em simultâneo o PPVP 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**¹², com quatro (4) das quais o PPVP 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”;
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”;

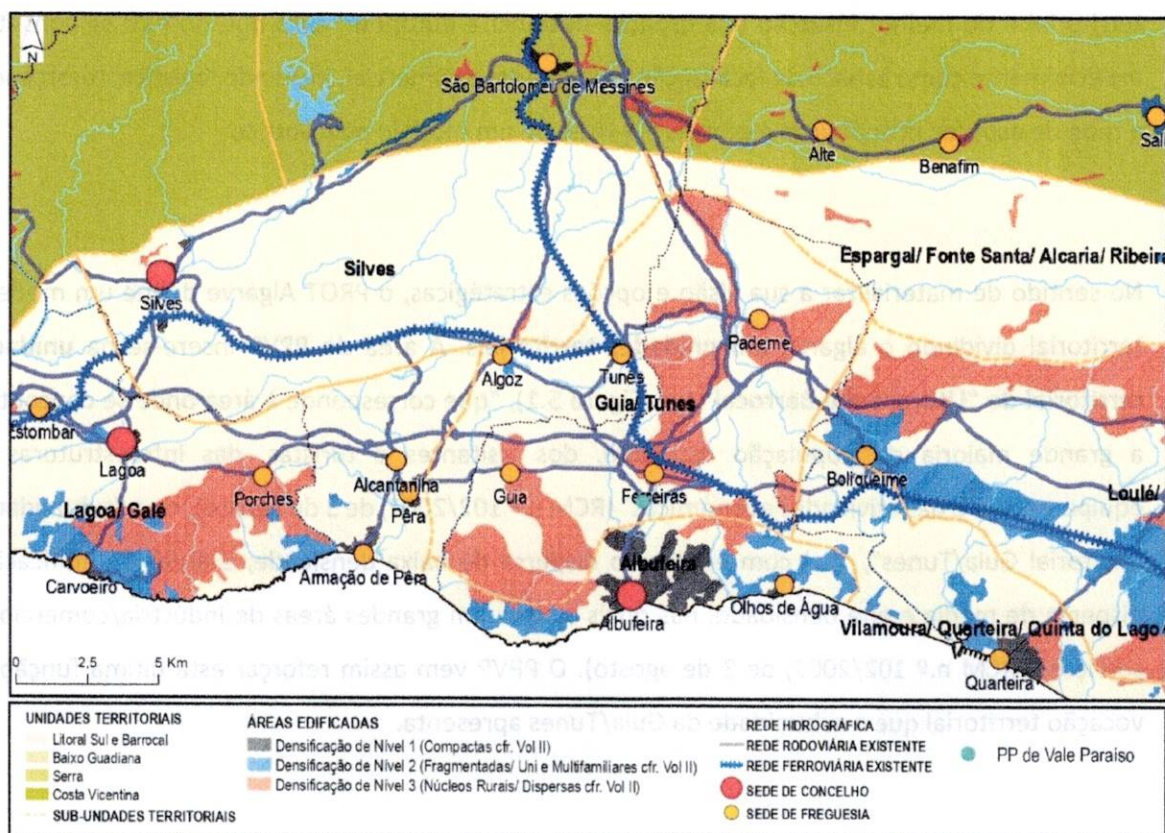
¹² “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, na redação atual).

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 PPVP 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 PPVP 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 PPVP vem assim reforçar esta última função e vocação territorial que a subunidade da Guia/Tunes apresenta.

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

Figura 5.1 O PPVP 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**¹³ (n.º 1 do artigo 4.º do Anexo A), assume os princípios da Lei de Bases da Política Florestal¹⁴, bem como os **princípios orientadores** de um bom desempenho¹⁵. 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, pela 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:
• Sobreiro (<i>Quercus suber</i>); • Azinheira (<i>Quercus rotundifolia</i>); • Azevinho espontâneo (<i>Ilex aquifolium</i>).	• 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.

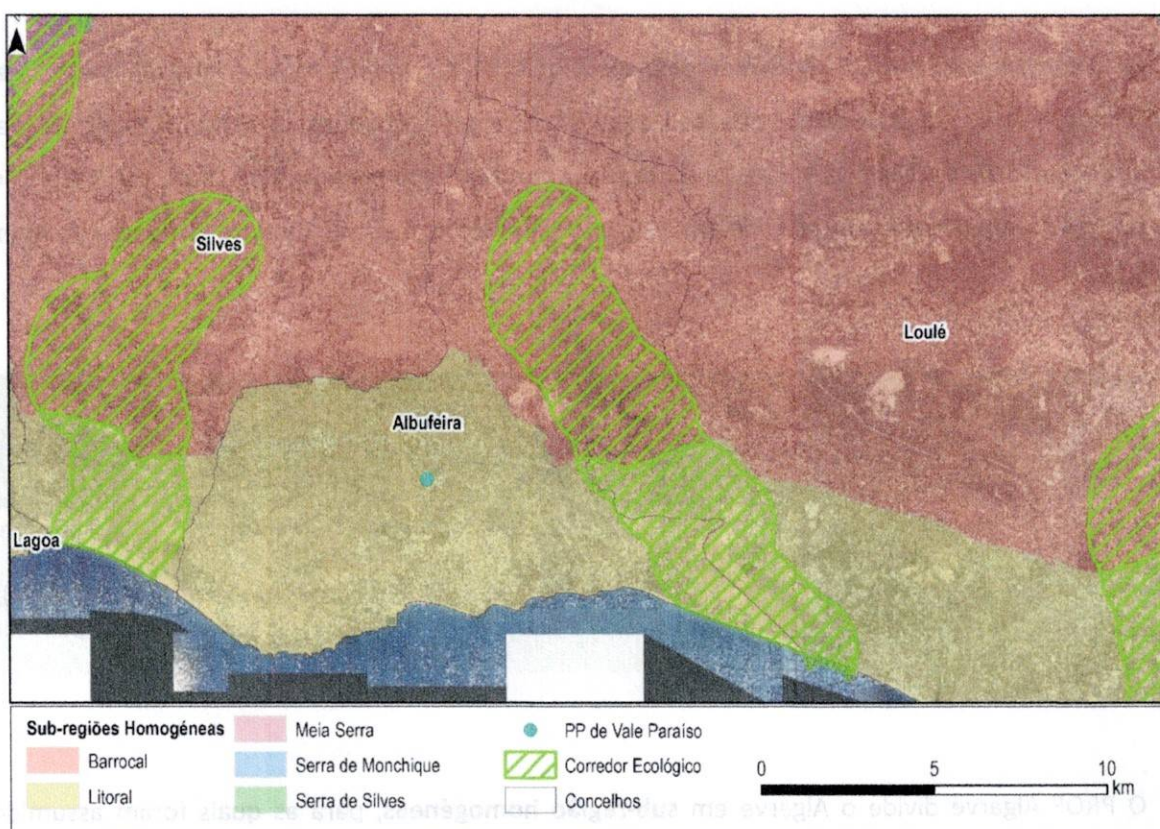
¹³ Resolução de Conselho de Ministros n.º 114/2006, de 15 de setembro, atualizada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6-B/2015, de 04 de fevereiro

¹⁴ Lei n.º 33/96, de 17 de agosto, alterada pelo DL n.º 254/2009, de 24 de setembro.

¹⁵ 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.

O concelho de Albufeira, por sua vez, insere-se nas **sub-regiões homogéneas (SRH)** do **Litoral** e do **Barrocal**, sendo que a área do PPVP se encontra integrada no SRH do Litoral (vd. Figura 5.2). Para esta o PROF Algarve 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 PPVP 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 Enquadramento do PPVP 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, *cfr.* 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 PPVP, a Alfarrobeira (*Ceratonia siliqua*);

O PPVP 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 PPVP não fere, assim, em nada 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**¹⁷, 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;
- 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 PPVP, 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 PPVP não comprometam a qualidade das massas de águas;

O PGRH8 abrange todo o concelho de Albufeira e define um **programa de medidas**¹⁸ 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;

¹⁷ Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua redação atual.

¹⁸ Compreendem as categorias de medidas de base, medidas suplementares, outras medidas e medidas adicionais, organizadas por tipologia e por área temática.

7. aumento do conhecimento;
8. promoção da sensibilização;
9. adequação do quadro normativo.

Na área de intervenção do PPVP 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 PPVP, alinha-se com os objetivos e eixos do PGBHRH8.

5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

No que respeita ao regime de uso que consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal¹⁹, a área do PPVP está classificada como “Zona de Uso Agrícola” e “zona de Enquadramento Rural”, como se pode observar na Figura 5.3.

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

¹⁹ 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.



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

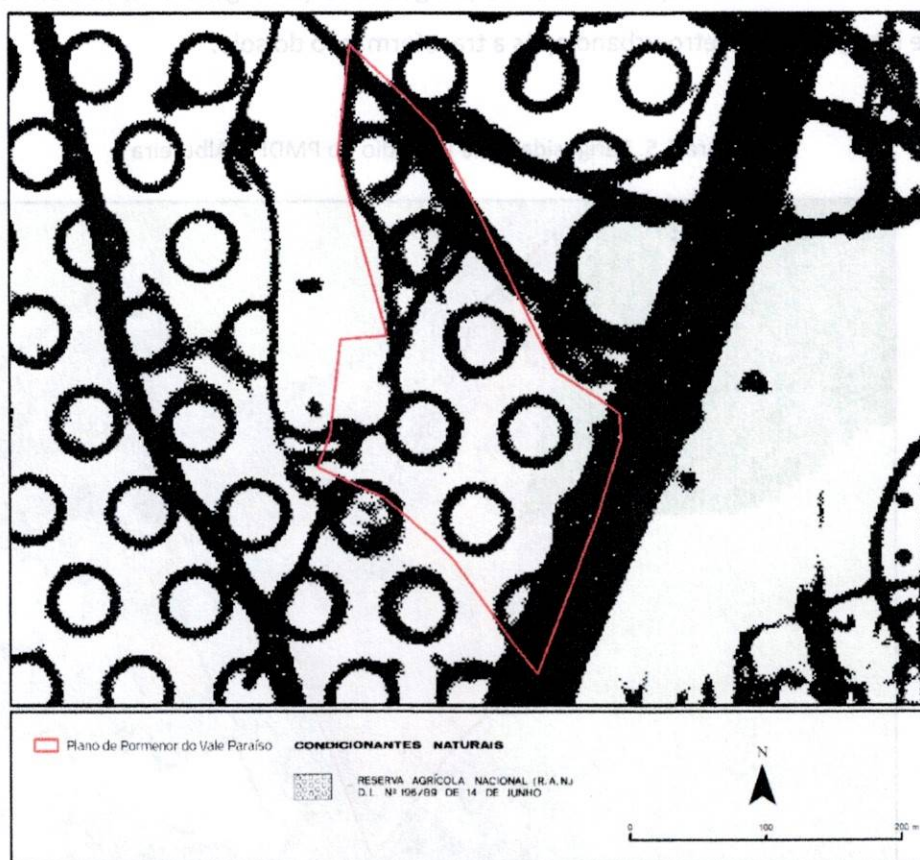
A “Zona de Uso Agrícola” é regulada no PDM de Albufeira pelo artigo 21.º, estando essas áreas vocacionados para usos agrícolas. Como tal está vedada a faculdade de urbanizar. Portanto, é uma área incompatível, nos termos do PDM, para acolher os usos preconizados pelo PPVP.

Por sua vez, a “Zona de Enquadramento Rural” constitui, de acordo com o artigo 25.º do PM de Albufeira, “um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de ar livre de apoio à atividade económica e social do concelho” (n.º 1), sendo “interditada a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre” (n.º 2). Refere ainda o n.º 3 que as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização, ou desde que reunidas as condições previstas nas alíneas a),

b) e c) do n.º 1 do artigo 18º, constituem uma exceção ao n.º 2. Também aqui está vedada a possibilidade de implementar os projetos preconizados no âmbito do PPVP.

No que respeita à Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira, a área do PP está parcialmente sujeita ao regime da Reserva Agrícola Nacional (vd. Figura 5.4.).

Figura 5.4. Planta de condicionantes do PDM de Albufeira



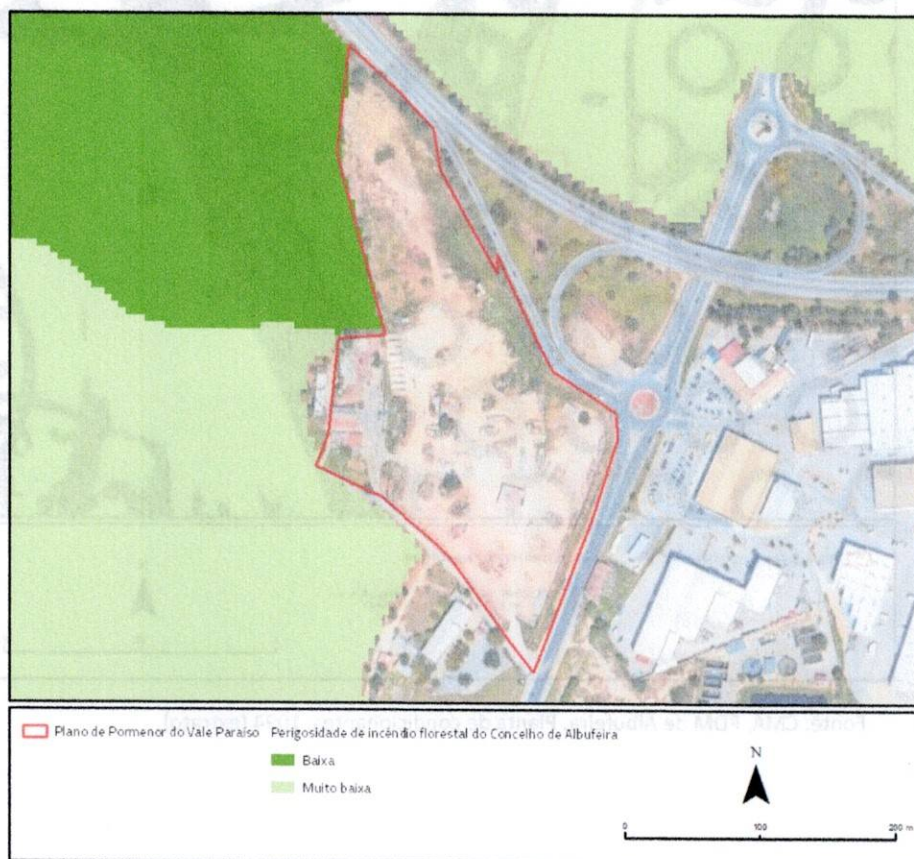
Fonte: CMA, PDM de Albufeira, Planta de condicionantes, 1994 (extrato)

5.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI de Albufeira²² (2021), a área do PPVP não se encontra abrangida por qualquer classe de perigosidade (vd. Figura 5.5).

Tratando-se a área do PPVP de um espaço que sofrerá transformação do solo por via da aprovação do mesmo, o PMDFCI e a respetiva carta de perigosidade (vd. Figura 5.5), não são aplicáveis ao local, que integrará perímetro urbano após a transformação do solo.

Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira



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

²² 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).

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 **excecional** 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 Abel de Oliveira Carrasquinho, S.A. 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 a 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 excecional para a elaboração do PP com efeito registais e respetiva reclassificação do solo, da observação conjugada do RJIGT (n.º 1 e n.º 2 do artigo 72.º) 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 RJIGT

1. a salvaguarda de valores de interesse público relevantes em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais: o PP ora proposto, que como a manifestação de interesse permite verificar, incide sobre uma área informal de atividades económicas, sem orgânica e/ou qualquer cuidado e valorização urbanística, paisagística e ambiental, oferecendo, em rigor, uma paisagem repulsiva numa das principais entradas da cidade de Albufeira, e ainda com condições de acesso à EN 395 pouco seguras, o PP ora proposto vai permitir qualificar e valorizar todo o espaço do ponto de vista urbanístico, funcional e ambiental, e, por conseguinte, esta entrada fundamental da cidade de Albufeira. O PP, além do mais, vem consagrar formalmente uma área de atividades económicas por excelência, *cfr.* a manifestação de interesse, contribuindo para colmatar a lacuna existente de espaços para o efeito, como adiante melhor se demonstrará. 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: a área ora proposta para a elaboração do PP está em grande parte contida pela malha urbana existente, tanto definida pelas infraestruturas estruturantes existentes, designadamente, nos setores norte – nó de acesso da ER 125 à EN 395 -, e setor nascente, onde se apresenta contíguo com o espaço de atividades económicas do Vale Paraíso. Nessa medida a área do PP só permitirá rematar e consolidar a área urbana existente. 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”²³), e nomeadamente com os atuais objetivos do

²³ Comissão Mundial para o Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMAD, 1987).

desenvolvimento sustentável (ODS)²⁴ 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 urbana²⁵ em geral superior a 90%, como se pode ver nas Figura 6.1, Figura 6.2 e Figura 6.3 e no Quadro 6.1, é o quanto basta para fundamentar a 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 <https://www.eca.europa.eu/pt/sustainable-development-goals>.

²⁵ Consideram-se “ocupados” os locais com ocupação física efetiva (construídos/edificados/urbanizados); como “comprometido” são representados os locais com direito adquirido ou em vias de alcançar o mesmo; as “áreas livres” são as que não apresentam ocupação/são passíveis de acolher alguma ocupação – são residuais no contexto de cada área.

Figura 6.1. Consolidação urbana da Guia

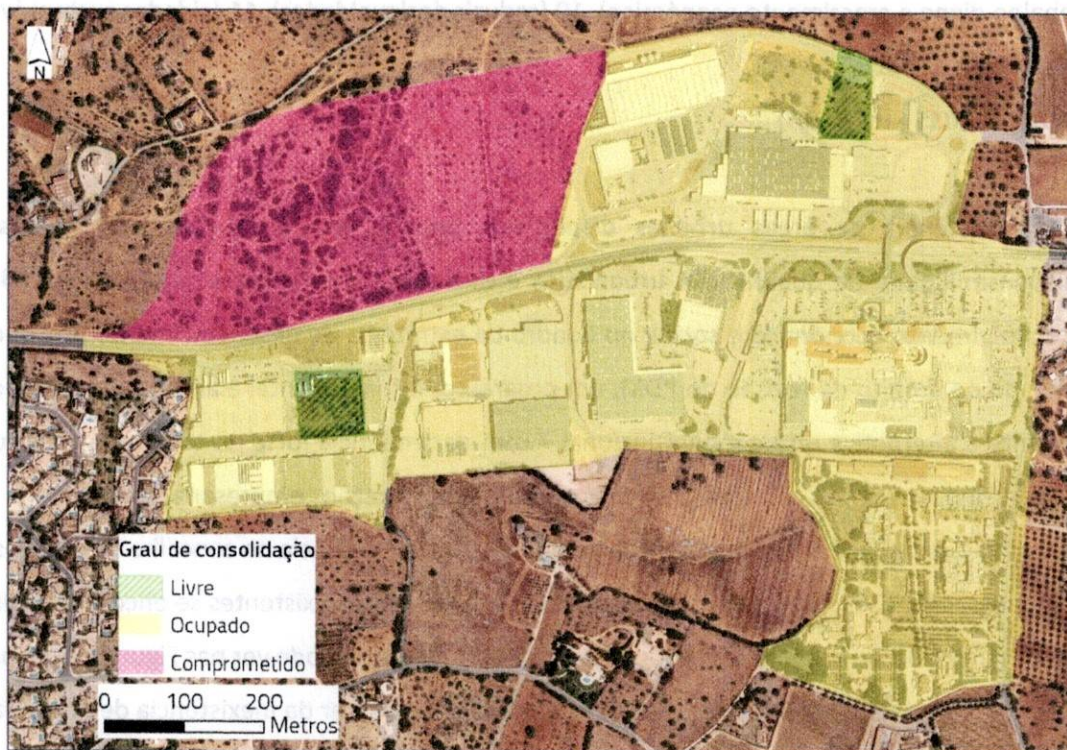


Figura 6.2. Consolidação urbana de Vale Paraíso

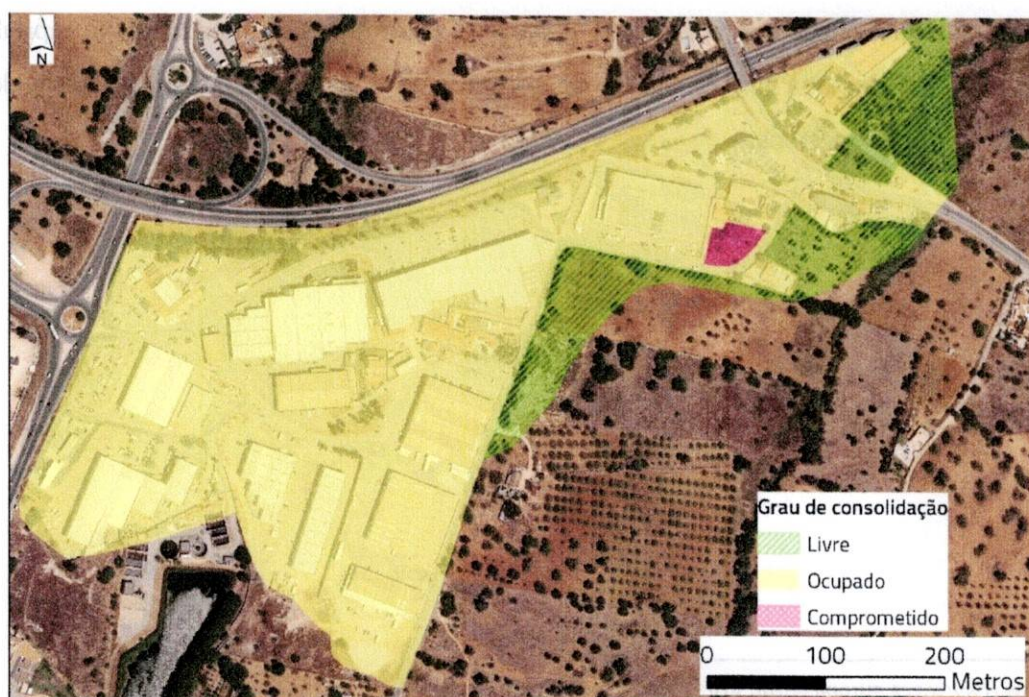
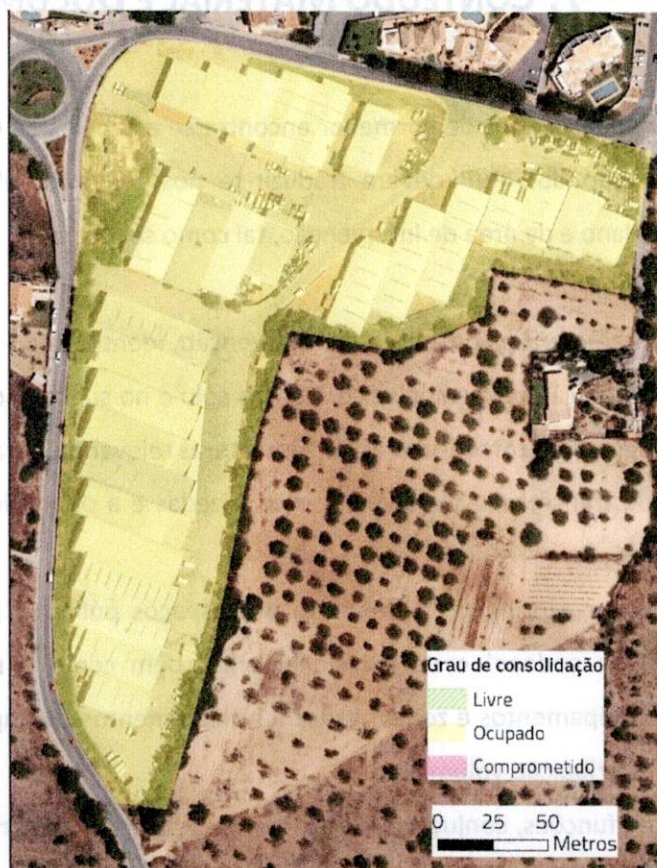


Figura 6.3. Consolidação urbana do Vale de Santa Maria



Quadro 6.1. 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%

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 PPVP deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades do plano e da área de intervenção, tal como se refere:

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 RJIGT, 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 PPVP 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

Os n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT estabelecem que:

“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 Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei 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 atual²⁶, 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.

²⁶ Conferida pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio.

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 PPVP, 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 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.

Desta forma, a elaboração do PPVP 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 PPVP, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a cartografia de base topográfica, em conformidade com 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**²⁷, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro²⁸ 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 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**, 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.

²⁷ Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

²⁸ 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 paralelamente ao 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 PPVP, 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 PPVP 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.