

INFORMAÇÃO

Despacho

A Chefe da Divisão de Planeamento
e Reabilitação Urbana
Regime de substituição - Despacho de 19/03/2026

Concordo com a informação técnica.

À consideração superior.



(Arq.ª Célia Amado)

14-4-2026

O Diretor do Departamento de
Planeamento e Gestão Urbanística
Regime de substituição - Despacho de 02/12/2025

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

À consideração superior



(Eng.º António Salvador)

14/4/2026

DESPACHO

Reinício do procedimento
de Câmara

22/04/2026

O PRESIDENTE DA CÂMARA

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2026/6310

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

Assunto: Reinício do Procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine e formação de Contrato para Planeamento.

1. PEDIDO:

Na sequência do requerimento com o registo n.º E-CMA/2025/63370 (SGDCMA/2025/80604), o proponente solicita a formalização do reinício do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine, bem como a celebração de um novo contrato de planeamento destinado à elaboração do referido plano.

Em 6 de julho de 2021, a Câmara Municipal deliberou dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine, fixando um prazo de 24 meses para a sua elaboração e aprovando os respetivos Termos de Referência e a minuta de contrato de planeamento. Esta deliberação foi publicitada no Diário da República, 2.ª série, n.º 143, de 26 de julho, através do Aviso n.º 14068/2021.

Posteriormente, em 6 de junho de 2023, foi deliberado prorrogar o prazo de elaboração do plano por mais 24 meses. Contudo, não se registaram desenvolvimentos subsequentes no processo, pelo que, nos termos do n.º 7 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e considerando o prazo estabelecido, o procedimento caducou.

O requerente manifesta que mantém o interesse na elaboração do Plano de Pormenor, solicitando ao Município a reabertura do procedimento, com o aproveitamento dos atos e formalidades validamente praticados no âmbito do processo entretanto caducado, em conformidade com o princípio do aproveitamento dos atos administrativos.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

O parque temático do Zoomarine localiza-se no limite dos concelhos de Albufeira e de Silves, entre as localidades da Guia (concelho de Albufeira) e de Pera (concelho de Silves), a cerca de 1 Km a oeste da vila da Guia, a sul da ER125 (Km 65).

A área de intervenção do PP do Zoomarine integra-se no concelho de Albufeira, totaliza uma área de cerca de 24,96 ha e é constituído por 10 artigos rústicos inscritos na seção H da freguesia da Guia e por 4 artigos urbanos. Com exceção de um prédio, propriedade do Município de Albufeira, e no qual se encontra uma ETAR desativada, embora com direito de superfície concedido por este à sociedade Mundo Aquático S.A., todos os restantes prédios pertencem ao Mundo Aquático – Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, SA.



Área de intervenção do Plano de Pormenor do Zoomarine

Fonte: Termos de Referência do Plano de Pormenor do Zoomarine, 2025

3. INFORMAÇÃO:

3.1. Enquadramento Legal:

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

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

3.2. Fundamentação da oportunidade de Elaboração do Plano

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 3 do Termos de Referência, consistindo em:

- *“Ajustar o regime de uso do solo, que consta no PDM eficaz, à ocupação existente.*
- *Adequar a classificação e a qualificação do solo à ocupação existente e à expansão projetada deste equipamento, designadamente, avaliando as características, vocação e especificidades do solo classificado como rústico, à luz do enquadramento decorrente do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.*
- *Potenciar a possibilidade de expansão desejada, para permitir a instalação de novos e inovadores equipamentos que diversifiquem e reforcem a oferta, que otimizem as infraestruturas existentes e que promovam a competitividade e atratividade global do Parque.*
- *Dispor de um PTAM com visão de longo prazo com versatilidade suficiente para se adaptar a novas demandas e exigências do mercado ou sentidas pela administração em termos de equipamentos e infraestruturas a instalar.*
- *Melhorar a acessibilidade interna e externa (envolvente próxima – ER125), reduzindo conflitos, aumentando a segurança e a funcionalidade do espaço.*
- *Materializar as orientações ambientais decorrentes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Zoomarine (LANDSCAPE OFFICE/AMBIENTAR, 2015) validado pelas entidades competentes em razão da matéria e com Declaração de Impacte Ambiental (DIA) emitida em 03/05/2017 pela competente CCDR Algarve, e Título Único Ambiental (TUA), emitido em 18/07/2018.”*

3.3. Objetivos

Os objetivos do procedimento ora proposto são os previstos no ponto 6 dos Termos de Referência consistindo em:

- *“Proceder à reclassificação do solo rústico para solo urbano na área onde o PDM de Albufeira o classifica como tal na área objeto do PP do Zoomarine, visando adequar a classificação e qualificação do solo à ocupação existente e à expansão prevista.*
- *Detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo, atendendo às necessidades atuais e previstas.*

- Introduzir **versatilidade e facilidade** nas possibilidades de introduzir alterações no Parque através da instalação de novas infraestruturas ou equipamentos, adaptando-os às necessidades sentidas e dinâmicas e procura do mercado.
- Promover o reforço da competitividade e atratividade do parque e a respetiva **multifuncionalidade**, através da criação de infraestruturas e equipamentos de apoio complementares e que forcem os existentes.
- **Contribuir para a estruturação dos acessos** e a respetiva integração com a rede viária envolvente, promovendo ganhos de acessibilidade na ER 125.
- **Concretizar as orientações ambientais** decorrentes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Zoomarine (LANDSCAPE OFFICE/AMBIENTAR, 2015) validado pelas entidades competentes em razão da matéria com Declaração de Impacte Ambiental (DIA) emitida em 03/05/2017 pela competente CCDR Algarve, e Título Único Ambiental (TUA), emitido em 18/07/2018.
- **Contribuir para o crescimento da economia local e regional**, através da expansão de um equipamento com múltiplas valências e com importância suprarregional.”

3.4. Condições:

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano, assim como do conteúdo material do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 11 e 8, respetivamente, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 24 meses.

A definição da constituição da equipa técnica do plano, encontra-se estabelecida no ponto 12 dos Termos de Referência.

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

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

Conforme constante no ponto 9 dos Termos de Referência, verifica-se que o plano se encontra sujeito a procedimento de avaliação ambiental, já que constitui enquadramento para futura aprovação de projetos mencionados no Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013 de 31 de outubro, na sua redação atual, designadamente “parques temáticos” com uma área igual ou superior a 10 ha, cf. Alínea e) do ponto 12 do Anexo II.

3.6. Contrato para planeamento:

3.6.1. Enquadramento

Nos termos do n.º 1 do artigo 81.º do RJIGT os interessados na elaboração do plano podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento, tendo o requerente apresentado requerimento E-CMA/2025/63370 para o efeito.

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

3.6.2. Fundamentação da formação de contrato para planeamento:

3.6.2.1. Razões que justificam a sua celebração:

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, cujo conjunto de intervenções visa alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação e cujo teor da proposta vai de encontro à resolução de questões decorrentes da evolução das condições económicas e ambientais, considera-se, salvo melhor opinião, que a formação de contrato de planeamento entre o município e os interessados é a figura adequada, atendendo a que serão estes últimos a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

3.6.2.2. Oportunidade:

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

3.6.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor

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

3.6.3. Minuta de contrato:

É apresentada, em anexo, proposta de minuta de contrato, objeto de análise e parecer jurídico da Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor (DPUAI), de 11/02/2026 (etapa nº7 da distribuição SGDCMA/2025/80604) que abaixo se transcreve:

“Analisada a minuta do "Contrato para Planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine" anexa à etapa nº6 antecedente, bem como os documentos a esta anexos, cumpre informar que, em nosso modesto entendimento, encontra-se demonstrada a legitimidade da sociedade comercial denominada "Mundo Aquático - Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, SA" sobre todos os prédios que são objeto daquele e que constam melhor identificados nas alíneas c) e d).

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

Aquando da respetiva outorga daquele contrato de planeamento deverão ser aferidos os poderes do Exmo. Sr. Presidente do Conselho de Administração daquela sociedade, através da exibição da respetiva certidão permanente ou consulta do código de acesso à certidão permanente, para o ato.

Sendo este o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar, devolve-se a presente para os devidos efeitos.”

4. CONCLUSÃO:

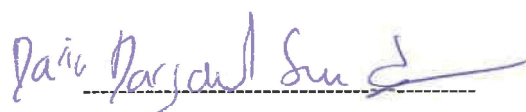
Face ao exposto encontra-se a digníssima Câmara Municipal em condições, caso assim o entenda, de deliberar:

1. Determinar o reinício do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine (PP-Zoomarine), fixando um prazo de 24 meses para a conclusão do procedimento, aceitando como válidos os atos e formalidades praticados no anterior procedimento, atento ao princípio do aproveitamento dos atos administrativos praticados, utilizar o conjunto de conteúdos documentais e materiais já produzidos no procedimento anterior, por se considerar o interesse público da sua utilização;
2. Aprovar os Termos de Referência propostos;
3. Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJGIT:
 - a. Um prazo de elaboração de 24 meses;
 - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJGIT;
 - c. A publicação de Aviso no Diário da República;
 - d. A divulgação através da:
 - i. Comunicação social e do boletim municipal;
 - ii. Plataforma colaborativa;
 - iii. Sítio da internet da Câmara Municipal.
4. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine pela empresa Mundo Aquático – Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2. da presente informação técnica, bem como:
 - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento;
 - b. Determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT;
5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120.º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-lei n.º 58/2011 de 4 de maio.
6. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDD Algarve.

À consideração superior.

Albufeira, 14 de abril de 2026,

A Técnica Superior



Margarida Encarnação

Arquiteta Paisagista

Anexos:

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

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 05/05/2026
DELIBERAÇÃO**

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

- 1) determinar o reinício do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine (PP-Zoomarine), fixando um prazo de 24 meses para a conclusão do procedimento, aceitando como válidos os atos e formalidades praticados no anterior procedimento, atento ao princípio do aproveitamento dos atos administrativos praticados, utilizar o conjunto de conteúdos documentais e materiais já produzidos no procedimento anterior, por se considerar o interesse público da sua utilização; _____
- 2) aprovar os Termos de Referência propostos; _____
- 3) determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJGIT: _____
 - a. um prazo de elaboração de 24 meses; _____
 - b. um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJGIT; _____
 - c. a publicação de Aviso no Diário da República; _____
 - d. a divulgação através da comunicação social, do boletim municipal, da plataforma colaborativa e do Sítio da internet da Câmara Municipal. _____
- 4) aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine pela empresa Mundo Aquático-Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A., nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da informação técnica, bem como: _____
 - a. aprovar a minuta de contrato de planeamento; _____
 - b. determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT; _____
- 5) determinar, para efeitos do disposto no artigo 120.º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio; _____
- 6) transmitir o teor da presente deliberação à CCDR-Algarve. _____

O Presidente da Câmara,

- Rui Cristina -