



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Relatório do Período de
Participação Preventiva
da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Novembro
2014

Índice

1. Introdução.....	2
2. Participações e Sugestões:.....	3
2.1 Síntese das Participações.....	4
3. Análise.....	8
3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas.....	8
3.2. Participações sobre Normas Regulamentares.....	9
3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:.....	9
3.2.1.1. Fundamentação:.....	10
3.2.1.2. Análise:.....	10
3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (<i>Linklaters LLP</i>); João Marecos (<i>Linklaters LLP</i>): em representação de <i>Corina Claudia Lendi Ortler</i> e outros;.....	11
3.2.2.1. Fundamentação:.....	11
3.2.2.2. Análise:.....	11
4. Conclusão.....	12
5. Anexos.....	13
5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet).....	13
5.2 - Participações.....	13

1. Introdução

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 07/05/2014. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro na redação do Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 97, de 21 de maio de 2014 o Aviso n.º 6252/2014, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt), nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT.

Atendendo à dificuldade prática de coordenar a publicação do aviso nos diversos meios de comunicação social, o prazo estabelecido para a participação preventiva ficou definido no aviso como “um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso”. Sintetiza-se no quadro 1 a data de publicação do aviso em cada um dos meios de comunicação e o prazo contabilizado referente a cada data de publicação.

Quadro 1: Publicação do Aviso

Avisos	Data de Publicação	Final do prazo (15 dias úteis)
Diário da República	21-05-2014	11-06-2014
A Avezinha	22-05-2014	12-06-2014
Notícias de Albufeira	05-06-2014	27-06-2014
Sol	06-06-2014	30-06-2014
Correio da Manhã	07-06-2014	30-06-2014
Diário de Notícias	07-06-2014	30-06-2014
Boletim Municipal	30-06-2014	21-07-2014

A documentação referente ao início do procedimento de alteração do PDM foi disponibilizada para consulta no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira e em todas as Juntas de Freguesia do concelho de Albufeira, assim como na página da internet do município (www.cm-albufeira.pt).

2. Participações e Sugestões:

No decurso do período de participação preventiva da alteração ao PDM foram recebidas 17 participações. Foram apresentadas já fora do referido período duas participações referentes a este procedimento e que, por ter sido possível, se optou por incluir igualmente no presente relatório.

No quadro 2 são listadas as participações recebidas, as entidades que participaram, assim como as respetivas datas, registo e distribuição internos.

Quadro 2 – Lista de Participações

n.º	Data	Requerente	Registo	Distribuição
1	23-05-2014	José João Neves Inácio	E-CMA/2014/20162	SGDCMA/2014/32252
2	26-05-2014	João Paulo Vieira Nobre	E-CMA/2014/18747	SGDCMA/2014/29913
3	29-05-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21347	SGDCMA/2014/34240
4	29-05-2014	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	E-CMA/2014/22608	SGDCMA/2014/36173
5	29-05-2014	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	E-CMA/2014/24792	SGDCMA/2014/39578
6	29-05-2014	Ocean Enterprises (International) Limited	E-G-CIAC/2014/849	SGDCMA/2014/33155
7	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/850	SGDCMA/2014/33184
8	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/851	SGDCMA/2014/33189
9	29-05-2014	Daniel Martins Filipe	E-G-CIAC/2014/853	SGDCMA/2014/33199
10	29-05-2014	Ludjero José dos Ramos Filipe	E-G-CIAC/2014/854	SGDCMA/2014/33203
11	29-05-2014	Isabel Maria Nobre Jacinto	E-G-CIAC/2014/928	SGDCMA/2014/35639
12	29-05-2014	Cunhavillas - Construções Unipessoal, Lda.	E-G-CIAC/2014/1358	SGDCMA/2014/48316
13	04-06-2014	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	E-CMA/2014/19307	SGDCMA/2014/30825
14	06-06-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21343	SGDCMA/2014/34237
15	09-06-2014	Inês Vicente Costa	E-CMA/2014/20859	SGDCMA/2014/33373
16	11-06-2014	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Ortler e outros;	E-CMA/2014/20541; E-CMA/2014/20897; E-G-CIAC/2014/829	SGDCMA/2014/32878; SGDCMA/2014/33466; SGDCMA/2014/32293
17	12-06-2014	Jorge Manuel dos Santos Brites	E-CMA/2014/20888	SGDCMA/2014/33454
18	19-09-2014	Luis José Gonçalves Café	E-G-CIAC/2014/1449	SGDCMA/2014/51445
19	29-09-2014	Adriano Marques Lopes	E-CMA/2014/33291	SGDCMA/2014/52962 SGDCMA/2014/53597

Apresenta-se seguidamente uma síntese das sugestões submetidas pelos diversos intervenientes.

2.1 Síntese das Participações

Quadro 3 – Quadro Síntese das Participações

n.º	Requerente	Tipo	Síntese da Sugestão / Fundamentação
1	José João Neves Inácio	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de "terreno agrícola para terreno urbano e seja inserido no Plano Diretor Municipal de Albufeira". Localização: Vale Parra.
2	João Paulo Vieira Nobre	Participação sobre normas regulamentares.	Alínea b), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: Eliminar ou limitar ao máximo de dois pisos;
			Alínea d), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: substituir "área de construção" por "área de implantação"; Fundamentação: RAN (DL73/2009) n), n.º1, artigo 22.º em conjugação com (Port.162/2011) c) artigo 14.º / REN (DL239/2012) n.º4, artigo 20.º em conjugação com (Port.419/2012) Anexo I ponto I, alínea b) resulta que: em todos estes casos surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação.
3	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita retificação para que seja possível o licenciamento de uma piscina. Processo n.º 76/2009; Artigo 43, Secção S, Guia – Vale da Ursa.
			Fundamentação: Parecer favorável da DRAAlg. datado de 01/10/1986; A delimitação da REN ser posterior à construção da piscina; Licença de utilização da moradia n.º 12/1988.
4	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano situado em Charneca, matriz n.º 2467. Área incluída em RAN. Fundamentação: Necessidade de habitação própria.
5	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio rústico situado em Branqueira, artigo 8 da secção BF - Albufeira para possibilitar a edificação de uma habitação. Área incluída em RAN.
6	Ocean Enterprises (International) Limited	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio com 31.720m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 46, secção AB - Guia.
			Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).
7	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano com 3.000m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 70, secção BJ - Albufeira.

			<p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
8	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1960m² sito em Patã de Baixo. Artigo 16, secção BI - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
9	Daniel Martins Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1300m² sito em Vale Carro. Artigo 9, secção BN - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
10	Ludjero José dos Ramos Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10290m² sito em Roja Pé. Artigo 92, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
11	Isabel Maria Nobre Jacinto	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10900m² sito em Canais de Albufeira - Ferreiras. Artigo 5, secção D - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Construção de habitação própria; Áreas servidas por infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.</p>
12	Cunhavillas - Construções	Participação sobre	Solicita a alteração da classificação de prédio sito em Terras Novas. Artigo 36, secção V - Albufeira.

	Unipessoal, Lda.	classificação de parcelas.	Fundamentação: Fraca representatividade agrícola; moradias unifamiliares na envolvente; escassez de solos urbanos.
13	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	Participação sobre classificação de parcelas.	Reitera o pedido efetuado em 15/10/2003 pela anterior proprietária referente aos artigos 158 e 159 da Secção BE, Albufeira - Alterar a classificação para "Zona Urbana"; Fundamentação: Cedência de duas parcelas de terreno dos referidos artigos; Existência de edificações habitacionais em todos os terrenos envolventes e confrontantes.
14	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 15 da Secção I, Guia; Localização: Rua do Emigrante, Guia, como "Zona de Consolidação de Edificação Dispersa". Fundamentação: Existência de construções nos dois lados da estrada, com infraestruturas urbanas; igualdade de características com a envolvente; favorecimento de uma malha urbana mais qualificada e homogénea no tecido urbano do aglomerado da Guia.
15	Inês Vicente Costa	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio misto: artigo rústico n.º 19 da Secção AD, Guia e urbano n.º 23 - Retirar da "Reserva Agrícola Nacional" e classificar como "Zona Urbana"; Fundamentação: "Zona de excelência para turismo e habitação, devido à sua proximidade à praia da Galé"; Na zona circundante "foram nos últimos anos construídas diversas edificações"; O terreno não é afeto à agricultura.
16	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Orler e outros;	Participação sobre normas regulamentares e classificação de parcelas.	Sugere que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º "faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro", propondo "que se substitua a expressão <u>"desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública"</u> por <u>"desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis"</u> . Fundamentação: "Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais." Propõe-se "alterar a classificação dos terrenos dos ora Requerentes sendo reconhecida a capacidade construtiva dos prédios dos Requerentes - à semelhança do que sucede nos prédios vizinhos - através da respetiva classificação como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística". Localização: São Rafael

			<p>Fundamentação: Os prédios confinantes a poente estão classificados como "Zona de Ocupação Turística" e os confinantes a norte e nascente como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística"; Os prédios vizinhos têm "a mesma natureza e características" dos prédios dos Requerentes "pelo que não se justifica a distinção resultante do PDM atualmente em vigor"; "A alteração sugerida impõe-se, desde logo, para assegurar a consolidação urbanística na zona em análise, e assim evitar a descontinuidade existente entre as construções já implantadas e a implantar a nascente, poente e norte dos prédios dos Requerentes e o espaço livre composto pelos prédios dos Requerentes onde nenhuma construção é permitida."; "O instrumento de planeamento apto para verdadeiramente determinar se os terrenos dos requerentes são ou não necessários para assegurar a proteção das arribas sempre será o Plano de Ordenamento da Orla Costeira e não o PDM"; "Não se entende a classificação de "Zona de Enquadramento Rural" da área dos prédios dos Requerentes que não seja classificada como zona de proteção às arribas, pelo regime legal específico da faixa costeira".</p>
17	Jorge Manuel dos Santos Brites	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 153 da Secção AQ, Paderne; Localização: Cerro do Ouro; Antecedentes: Req. 5713/2003 – Proc. 91RPDM/03.</p> <p>Fundamentação: Tem acesso alcatroado, água canalizada, eletricidade e rede de esgotos nas proximidades; área 8.800m²; Edificações na envolvente; "atualmente o terreno está situado em REN, é o único pois os outros estão em RAN".</p>
18	Luis José Gonçalves Café	Participação sobre classificação de parcelas	<p>Solicita a alteração da classificação dos prédios sítos na Patã de Baixo. Artigo 82, secção BN - Albufeira; Artigo 36, Secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Encontram-se erigidas diversas habitações e urbanizações na envolvente. Nos terrenos não existem quaisquer tipos de árvores, encontram-se limpos. Pretende a construção de habitação própria para voltar para Portugal.</p>
19	Adriano Marques Lopes	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação de prédio sítos em Roja Pé. Artigo 94, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>

3. Análise

Nos “Termos de Referência” aprovados para o procedimento de alteração do PDM foram definidos os seguintes objetivos:

“Objetivos:

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.”

Analisadas as participações/sugestões recebidas verifica-se uma clara divisão entre questões ligadas à classificação e qualificação de prédios específicos e as questões de âmbito regulamentar.

3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas

Atendendo aos objetivos supracitados não poderão ser enquadradas questões que impliquem modificações nas peças gráficas do plano, pelo que todas as questões referentes à classificação e qualificação de prédios específicos não são suscetíveis que enquadramento no âmbito deste procedimento.

3.2. Participações sobre Normas Regulamentares

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre normas regulamentares dentro do âmbito definido nos “Termos de Referência” identifica-se a participação n.º 2 e, parcialmente, a n.º 16. Aprofunda-se assim a análise destas participações, no sentido de o desenvolvimento da proposta de alteração considere a possibilidade de acolhimento destas sugestões.

3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:

As sugestões apresentadas incidem de modo específico sobre as alíneas b) e d) do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

“Anexo IV
Edificação em Solo Rural

...

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — *Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.*

2 — *As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.*

3 — *As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.*

4 — *As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:*

a) *Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;*

b) Não implicar o aumento do número de pisos pré-existent;

c) *Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;*

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de **área de construção** para fins habitacionais e 500 m² de **área de construção** para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera -se esse valor como área limite.”

3.2.1.1. Fundamentação:

Sobre a **alínea b)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão passa pela **eliminação da alínea ou por limitar a um máximo de dois pisos.**

Esta sugestão é fundamentada na baixa relevância de uma edificação em solo rural ter um ou dois pisos, especialmente tendo em consideração serem comuns edificações com dois pisos nestas áreas.

Quanto à **alínea d)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão consiste na **substituição das referências a “área de construção” por “área de implantação”.**

Esta sugestão é fundamentada com a alínea n) do n.º1 do artigo 22.º do **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional** (RJAN: Decreto-Lei n.º 73/2009), em conjugação com a alínea c) artigo 14.º da Portaria n.º 162/2011, assim como com o n.º4 do artigo 20.º do **Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional** (RJREN: Decreto-Lei n.º 239/2012), em conjugação com o Anexo I, ponto I, alínea b) da Portaria n.º 419/2012. Na referida legislação surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação e não à área de construção.

3.2.1.2. Análise:

Analisada a proposta e a respetiva fundamentação cumpre observar que o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nos âmbitos em questão não tem apenas que se conformar com as disposições da RAN e da REN, tem também que cumprir as disposições do PROT- Algarve. Esta questão torna-se ainda mais relevante quando o anexo IV foi introduzido no regulamento do PDM no âmbito do procedimento de alteração por adaptação do PDM à revisão do PROT- Algarve.

Da aplicação da sugestão apresentada resultaria claramente um aumento da capacidade edificativa ao permitir sempre um máximo de dois pisos (ou nem colocar limite) e ao passar a

limitar à área de implantação nos mesmos valores e situações em que as normas vigentes limitam à área de construção.

3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (*Linklaters LLP*); João Marecos (*Linklaters LLP*): em representação de *Corina Claudia Lendi Ortler e outros*;

Esta participação apresenta duas componentes, uma referente à alteração da classificação do solo, a que se aplica o referido no ponto 3.1 do presente relatório, sendo igualmente apresentada uma sugestão de âmbito regulamentar.

A sugestão apresentada incide sobre a proposta de um novo n.º 10 no artigo 18.º do Regulamento do PDM que não consta do Regulamento em vigor mas apenas da proposta preliminar apresentada no âmbito do início do procedimento de alteração ao PDM.

Neste âmbito é sugerido que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º do Regulamento do PDM faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro, propondo que se substitua a expressão "***desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública***" por "***desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis***".

3.2.2.1. Fundamentação:

Esta sugestão é fundamentada por: "*Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais.*"

3.2.2.2. Análise:

A proposta preliminar de introduzir um n.º 10 no artigo 18.º do regulamento do PDM de Albufeira teve como propósito tornar transversal a todas as classes de espaço a possibilidade de enquadrar equipamentos. As questões ligadas ao sistema litoral foram incorporadas na redação com o propósito de garantir a compatibilidade dessa proposta com o PROT-Algarve.

A necessidade e/ou a adequação das soluções preconizadas será avaliada na elaboração da proposta, no entanto poder-se-á desde já referir que as questões constantes da sugestão têm uma relação com o decorrente da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) no que se refere à relação entre os Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente entre o PDM e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira, o que não tem uma relação direta com os objetivos da presente alteração, e cuja implementação carece ainda de aprofundamento por meio da publicação e entrada em vigor dos respetivos diplomas legais, em especial a alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Conclusão

O processo de participação preventiva da alteração ao PDMA foi aberto, divulgado e participado e do conjunto de participações recebidas resultaram sugestões que contribuirão para uma melhor proposta de alteração a submeter à apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência de Serviços a realizar nos termos do previsto no artigo 75-C do RJIGT, conforme previsto no n.º 2 do artigo 96.º do referido regime jurídico.

De destacar ainda que no momento em que a proposta de alteração reúna as condições necessárias terá lugar o período de discussão pública nos termos do previsto no artigo 77.º do RJIGT.

5. Anexos

5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)

5.2 - Participações



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Relatório do Período de
Participação Preventiva
da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Novembro
2014

Índice

1. Introdução.....	2
2. Participações e Sugestões:.....	3
2.1 Síntese das Participações.....	4
3. Análise.....	8
3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas.....	8
3.2. Participações sobre Normas Regulamentares.....	9
3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:.....	9
3.2.1.1. Fundamentação:.....	10
3.2.1.2. Análise:.....	10
3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (<i>Linklaters LLP</i>); João Marecos (<i>Linklaters LLP</i>): em representação de <i>Corina Claudia Lendi Ortler</i> e outros;.....	11
3.2.2.1. Fundamentação:.....	11
3.2.2.2. Análise:.....	11
4. Conclusão.....	12
5. Anexos.....	13
5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet).....	13
5.2 - Participações.....	13

1. Introdução

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 07/05/2014. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro na redação do Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 97, de 21 de maio de 2014 o Aviso n.º 6252/2014, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt), nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJGT.

Atendendo à dificuldade prática de coordenar a publicação do aviso nos diversos meios de comunicação social, o prazo estabelecido para a participação preventiva ficou definido no aviso como “um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso”. Sintetiza-se no quadro 1 a data de publicação do aviso em cada um dos meios de comunicação e o prazo contabilizado referente a cada data de publicação.

Quadro 1: Publicação do Aviso

Avisos	Data de Publicação	Final do prazo (15 dias úteis)
Diário da República	21-05-2014	11-06-2014
A Avezinha	22-05-2014	12-06-2014
Notícias de Albufeira	05-06-2014	27-06-2014
Sol	06-06-2014	30-06-2014
Correio da Manhã	07-06-2014	30-06-2014
Diário de Notícias	07-06-2014	30-06-2014
Boletim Municipal	30-06-2014	21-07-2014

A documentação referente ao início do procedimento de alteração do PDM foi disponibilizada para consulta no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira e em todas as Juntas de Freguesia do concelho de Albufeira, assim como na página da internet do município (www.cm-albufeira.pt).

2. Participações e Sugestões:

No decurso do período de participação preventiva da alteração ao PDM foram recebidas 17 participações. Foram apresentadas já fora do referido período duas participações referentes a este procedimento e que, por ter sido possível, se optou por incluir igualmente no presente relatório.

No quadro 2 são listadas as participações recebidas, as entidades que participaram, assim como as respetivas datas, registo e distribuição internos.

Quadro 2 – Lista de Participações

n.º	Data	Requerente	Registo	Distribuição
1	23-05-2014	José João Neves Inácio	E-CMA/2014/20162	SGDCMA/2014/32252
2	26-05-2014	João Paulo Vieira Nobre	E-CMA/2014/18747	SGDCMA/2014/29913
3	29-05-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21347	SGDCMA/2014/34240
4	29-05-2014	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	E-CMA/2014/22608	SGDCMA/2014/36173
5	29-05-2014	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	E-CMA/2014/24792	SGDCMA/2014/39578
6	29-05-2014	Ocean Enterprises (International) Limited	E-G-CIAC/2014/849	SGDCMA/2014/33155
7	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/850	SGDCMA/2014/33184
8	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/851	SGDCMA/2014/33189
9	29-05-2014	Daniel Martins Filipe	E-G-CIAC/2014/853	SGDCMA/2014/33199
10	29-05-2014	Ludjero José dos Ramos Filipe	E-G-CIAC/2014/854	SGDCMA/2014/33203
11	29-05-2014	Isabel Maria Nobre Jacinto	E-G-CIAC/2014/928	SGDCMA/2014/35639
12	29-05-2014	Cunhavillas - Construções Unipessoal, Lda.	E-G-CIAC/2014/1358	SGDCMA/2014/48316
13	04-06-2014	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	E-CMA/2014/19307	SGDCMA/2014/30825
14	06-06-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21343	SGDCMA/2014/34237
15	09-06-2014	Inês Vicente Costa	E-CMA/2014/20859	SGDCMA/2014/33373
16	11-06-2014	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Ortler e outros;	E-CMA/2014/20541; E-CMA/2014/20897; E-G-CIAC/2014/829	SGDCMA/2014/32878; SGDCMA/2014/33466; SGDCMA/2014/32293
17	12-06-2014	Jorge Manuel dos Santos Brites	E-CMA/2014/20888	SGDCMA/2014/33454
18	19-09-2014	Luis José Gonçalves Café	E-G-CIAC/2014/1449	SGDCMA/2014/51445
19	29-09-2014	Adriano Marques Lopes	E-CMA/2014/33291	SGDCMA/2014/52962 SGDCMA/2014/53597

Apresenta-se seguidamente uma síntese das sugestões submetidas pelos diversos intervenientes.

2.1 Síntese das Participações

Quadro 3 – Quadro Síntese das Participações

n.º	Requerente	Tipo	Síntese da Sugestão / Fundamentação
1	José João Neves Inácio	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de "terreno agrícola para terreno urbano e seja inserido no Plano Diretor Municipal de Albufeira". Localização: Vale Parra.
2	João Paulo Vieira Nobre	Participação sobre normas regulamentares.	Alínea b), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: Eliminar ou limitar ao máximo de dois pisos;
			Alínea d), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: substituir "área de construção" por "área de implantação"; Fundamentação: RAN (DL73/2009) n), n.º1, artigo 22.º em conjugação com (Port.162/2011) c) artigo 14.º / REN (DL239/2012) n.º4, artigo 20.º em conjugação com (Port.419/2012) Anexo I ponto I, alínea b) resulta que: em todos estes casos surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação.
3	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita retificação para que seja possível o licenciamento de uma piscina. Processo n.º 76/2009; Artigo 43, Secção S, Guia – Vale da Ursa.
			Fundamentação: Parecer favorável da DRAAlg. datado de 01/10/1986; A delimitação da REN ser posterior à construção da piscina; Licença de utilização da moradia n.º 12/1988.
4	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano situado em Charneca, matriz n.º 2467. Área incluída em RAN. Fundamentação: Necessidade de habitação própria.
5	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio rústico situado em Branqueira, artigo 8 da secção BF - Albufeira para possibilitar a edificação de uma habitação. Área incluída em RAN.
6	Ocean Enterprises (International) Limited	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio com 31.720m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 46, secção AB - Guia.
			Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).
7	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano com 3.000m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 70, secção BJ - Albufeira.

			<p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
8	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1960m² sito em Patã de Baixo. Artigo 16, secção BI - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
9	Daniel Martins Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1300m² sito em Vale Carro. Artigo 9, secção BN - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
10	Ludjero José dos Ramos Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10290m² sito em Roja Pé. Artigo 92, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
11	Isabel Maria Nobre Jacinto	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10900m² sito em Canais de Albufeira - Ferreiras. Artigo 5, secção D - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Construção de habitação própria; Áreas servidas por infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.</p>
12	Cunhavillas - Construções	Participação sobre	<p>Solicita a alteração da classificação de prédio sito em Terras Novas. Artigo 36, secção V - Albufeira.</p>

	Unipessoal, Lda.	classificação de parcelas.	Fundamentação: Fraca representatividade agrícola; moradias unifamiliares na envolvente; escassez de solos urbanos.
13	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	Participação sobre classificação de parcelas.	Reitera o pedido efetuado em 15/10/2003 pela anterior proprietária referente aos artigos 158 e 159 da Secção BE, Albufeira - Alterar a classificação para "Zona Urbana"; Fundamentação: Cedência de duas parcelas de terreno dos referidos artigos; Existência de edificações habitacionais em todos os terrenos envolventes e confrontantes.
14	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 15 da Secção I, Guia; Localização: Rua do Emigrante, Guia, como "Zona de Consolidação de Edificação Dispersa". Fundamentação: Existência de construções nos dois lados da estrada, com infraestruturas urbanas; igualdade de características com a envolvente; favorecimento de uma malha urbana mais qualificada e homogénea no tecido urbano do aglomerado da Guia.
15	Inês Vicente Costa	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio misto: artigo rústico n.º 19 da Secção AD, Guia e urbano n.º 23 - Retirar da "Reserva Agrícola Nacional" e classificar como "Zona Urbana"; Fundamentação: "Zona de excelência para turismo e habitação, devido à sua proximidade à praia da Galé"; Na zona circundante "foram nos últimos anos construídas diversas edificações"; O terreno não é afeto à agricultura.
16	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Ortlé e outros;	Participação sobre normas regulamentares e classificação de parcelas.	Sugere que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º "faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro", propondo "que se substitua a expressão <u>"desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública"</u> por <u>"desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis"</u> . Fundamentação: "Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais." Propõe-se "alterar a classificação dos terrenos dos ora Requerentes sendo reconhecida a capacidade construtiva dos prédios dos Requerentes - à semelhança do que sucede nos prédios vizinhos - através da respetiva classificação como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística". Localização: São Rafael

			<p>Fundamentação: Os prédios confinantes a poente estão classificados como "Zona de Ocupação Turística" e os confinantes a norte e nascente como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística"; Os prédios vizinhos têm "a mesma natureza e características" dos prédios dos Requerentes "pelo que não se justifica a distinção resultante do PDM atualmente em vigor"; "A alteração sugerida impõe-se, desde logo, para assegurar a consolidação urbanística na zona em análise, e assim evitar a descontinuidade existente entre as construções já implantadas e a implantar a nascente, poente e norte dos prédios dos Requerentes e o espaço livre composto pelos prédios dos Requerentes onde nenhuma construção é permitida."; "O instrumento de planeamento apto para verdadeiramente determinar se os terrenos dos requerentes são ou não necessários para assegurar a proteção das arribas sempre será o Plano de Ordenamento da Orla Costeira e não o PDM"; "Não se entende a classificação de "Zona de Enquadramento Rural" da área dos prédios dos Requerentes que não seja classificada como zona de proteção às arribas, pelo regime legal específico da faixa costeira".</p>
17	Jorge Manuel dos Santos Brites	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 153 da Secção AQ, Paderne; Localização: Cerro do Ouro; Antecedentes: Req. 5713/2003 – Proc. 91RPDM/03.</p> <p>Fundamentação: Tem acesso alcatroado, água canalizada, eletricidade e rede de esgotos nas proximidades; área 8.800m²; Edificações na envolvente; "atualmente o terreno está situado em REN, é o único pois os outros estão em RAN".</p>
18	Luis José Gonçalves Café	Participação sobre classificação de parcelas	<p>Solicita a alteração da classificação dos prédios sítos na Patã de Baixo. Artigo 82, secção BN - Albufeira; Artigo 36, Secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Encontram-se erigidas diversas habitações e urbanizações na envolvente. Nos terrenos não existem quaisquer tipos de árvores, encontram-se limpos. Pretende a construção de habitação própria para voltar para Portugal.</p>
19	Adriano Marques Lopes	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação de prédio sítos em Roja Pé. Artigo 94, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>

3. Análise

Nos “Termos de Referência” aprovados para o procedimento de alteração do PDM foram definidos os seguintes objetivos:

“Objetivos:

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.”

Analisadas as participações/sugestões recebidas verifica-se uma clara divisão entre questões ligadas à classificação e qualificação de prédios específicos e as questões de âmbito regulamentar.

3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas

Atendendo aos objetivos supracitados não poderão ser enquadradas questões que impliquem modificações nas peças gráficas do plano, pelo que todas as questões referentes à classificação e qualificação de prédios específicos não são suscetíveis que enquadramento no âmbito deste procedimento.

3.2. Participações sobre Normas Regulamentares

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre normas regulamentares dentro do âmbito definido nos “Termos de Referência” identifica-se a participação n.º 2 e, parcialmente, a n.º 16. Aprofunda-se assim a análise destas participações, no sentido de o desenvolvimento da proposta de alteração considere a possibilidade de acolhimento destas sugestões.

3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:

As sugestões apresentadas incidem de modo específico sobre as alíneas b) e d) do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

“Anexo IV
Edificação em Solo Rural

...

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — *Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.*

2 — *As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.*

3 — *As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.*

4 — *As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:*

a) *Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;*

b) Não implicar o aumento do número de pisos pré-existentis;

c) *Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;*

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de **área de construção** para fins habitacionais e 500 m² de **área de construção** para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera -se esse valor como área limite.”

3.2.1.1. Fundamentação:

Sobre a **alínea b)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão passa pela **eliminação da alínea ou por limitar a um máximo de dois pisos.**

Esta sugestão é fundamentada na baixa relevância de uma edificação em solo rural ter um ou dois pisos, especialmente tendo em consideração serem comuns edificações com dois pisos nestas áreas.

Quanto à **alínea d)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão consiste na **substituição das referências a “área de construção” por “área de implantação”.**

Esta sugestão é fundamentada com a alínea n) do n.º1 do artigo 22.º do **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional** (RJAN: Decreto-Lei n.º 73/2009), em conjugação com a alínea c) artigo 14.º da Portaria n.º 162/2011, assim como com o n.º4 do artigo 20.º do **Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional** (RJREN: Decreto-Lei n.º 239/2012), em conjugação com o Anexo I, ponto I, alínea b) da Portaria n.º 419/2012. Na referida legislação surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação e não à área de construção.

3.2.1.2. Análise:

Analisada a proposta e a respetiva fundamentação cumpre observar que o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nos âmbitos em questão não tem apenas que se conformar com as disposições da RAN e da REN, tem também que cumprir as disposições do PROT- Algarve. Esta questão torna-se ainda mais relevante quando o anexo IV foi introduzido no regulamento do PDM no âmbito do procedimento de alteração por adaptação do PDM à revisão do PROT- Algarve.

Da aplicação da sugestão apresentada resultaria claramente um aumento da capacidade edificativa ao permitir sempre um máximo de dois pisos (ou nem colocar limite) e ao passar a

limitar à área de implantação nos mesmos valores e situações em que as normas vigentes limitam à área de construção.

3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (*Linklaters LLP*); João Marecos (*Linklaters LLP*): em representação de *Corina Claudia Lendi Ortler e outros*;

Esta participação apresenta duas componentes, uma referente à alteração da classificação do solo, a que se aplica o referido no ponto 3.1 do presente relatório, sendo igualmente apresentada uma sugestão de âmbito regulamentar.

A sugestão apresentada incide sobre a proposta de um novo n.º 10 no artigo 18.º do Regulamento do PDM que não consta do Regulamento em vigor mas apenas da proposta preliminar apresentada no âmbito do início do procedimento de alteração ao PDM.

Neste âmbito é sugerido que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º do Regulamento do PDM faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro, propondo que se substitua a expressão "***desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública***" por "***desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis***".

3.2.2.1. Fundamentação:

Esta sugestão é fundamentada por: "*Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais.*"

3.2.2.2. Análise:

A proposta preliminar de introduzir um n.º 10 no artigo 18.º do regulamento do PDM de Albufeira teve como propósito tornar transversal a todas as classes de espaço a possibilidade de enquadrar equipamentos. As questões ligadas ao sistema litoral foram incorporadas na redação com o propósito de garantir a compatibilidade dessa proposta com o PROT-Algarve.

A necessidade e/ou a adequação das soluções preconizadas será avaliada na elaboração da proposta, no entanto poder-se-á desde já referir que as questões constantes da sugestão têm uma relação com o decorrente da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) no que se refere à relação entre os Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente entre o PDM e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira, o que não tem uma relação direta com os objetivos da presente alteração, e cuja implementação carece ainda de aprofundamento por meio da publicação e entrada em vigor dos respetivos diplomas legais, em especial a alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Conclusão

O processo de participação preventiva da alteração ao PDMA foi aberto, divulgado e participado e do conjunto de participações recebidas resultaram sugestões que contribuirão para uma melhor proposta de alteração a submeter à apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência de Serviços a realizar nos termos do previsto no artigo 75-C do RJIGT, conforme previsto no n.º 2 do artigo 96.º do referido regime jurídico.

De destacar ainda que no momento em que a proposta de alteração reúna as condições necessárias terá lugar o período de discussão pública nos termos do previsto no artigo 77.º do RJIGT.

5. Anexos

5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)

5.2 - Participações



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Relatório do Período de
Participação Preventiva
da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Novembro
2014

Índice

1. Introdução.....	2
2. Participações e Sugestões:.....	3
2.1 Síntese das Participações	4
3. Análise	8
3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas.....	8
3.2. Participações sobre Normas Regulamentares	9
3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:	9
3.2.1.1. Fundamentação:	10
3.2.1.2. Análise:	10
3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (<i>Linklaters LLP</i>); João Marecos (<i>Linklaters LLP</i>): em representação de <i>Corina Claudia Lendi Ortler</i> e outros;.....	11
3.2.2.1. Fundamentação:	11
3.2.2.2. Análise:	11
4. Conclusão	12
5. Anexos.....	13
5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet).....	13
5.2 - Participações	13

1. Introdução

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 07/05/2014. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro na redação do Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 97, de 21 de maio de 2014 o Aviso n.º 6252/2014, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt), nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT.

Atendendo à dificuldade prática de coordenar a publicação do aviso nos diversos meios de comunicação social, o prazo estabelecido para a participação preventiva ficou definido no aviso como “um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso”. Sintetiza-se no quadro 1 a data de publicação do aviso em cada um dos meios de comunicação e o prazo contabilizado referente a cada data de publicação.

Quadro 1: Publicação do Aviso

Avisos	Data de Publicação	Final do prazo (15 dias úteis)
Diário da República	21-05-2014	11-06-2014
A Avezinha	22-05-2014	12-06-2014
Notícias de Albufeira	05-06-2014	27-06-2014
Sol	06-06-2014	30-06-2014
Correio da Manhã	07-06-2014	30-06-2014
Diário de Notícias	07-06-2014	30-06-2014
Boletim Municipal	30-06-2014	21-07-2014

A documentação referente ao início do procedimento de alteração do PDM foi disponibilizada para consulta no Gabinete de Apoio ao Município do Município de Albufeira e em todas as Juntas de Freguesia do concelho de Albufeira, assim como na página da internet do município (www.cm-albufeira.pt).

2. Participações e Sugestões:

No decurso do período de participação preventiva da alteração ao PDM foram recebidas 17 participações. Foram apresentadas já fora do referido período duas participações referentes a este procedimento e que, por ter sido possível, se optou por incluir igualmente no presente relatório.

No quadro 2 são listadas as participações recebidas, as entidades que participaram, assim como as respetivas datas, registo e distribuição internos.

Quadro 2 – Lista de Participações

n.º	Data	Requerente	Registo	Distribuição
1	23-05-2014	José João Neves Inácio	E-CMA/2014/20162	SGDCMA/2014/32252
2	26-05-2014	João Paulo Vieira Nobre	E-CMA/2014/18747	SGDCMA/2014/29913
3	29-05-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21347	SGDCMA/2014/34240
4	29-05-2014	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	E-CMA/2014/22608	SGDCMA/2014/36173
5	29-05-2014	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	E-CMA/2014/24792	SGDCMA/2014/39578
6	29-05-2014	Ocean Enterprises (International) Limited	E-G-CIAC/2014/849	SGDCMA/2014/33155
7	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/850	SGDCMA/2014/33184
8	29-05-2014	Ana Patricia Luis Filipe Castro	E-G-CIAC/2014/851	SGDCMA/2014/33189
9	29-05-2014	Daniel Martins Filipe	E-G-CIAC/2014/853	SGDCMA/2014/33199
10	29-05-2014	Ludjero José dos Ramos Filipe	E-G-CIAC/2014/854	SGDCMA/2014/33203
11	29-05-2014	Isabel Maria Nobre Jacinto	E-G-CIAC/2014/928	SGDCMA/2014/35639
12	29-05-2014	Cunhavillas - Construções Unipessoal, Lda.	E-G-CIAC/2014/1358	SGDCMA/2014/48316
13	04-06-2014	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	E-CMA/2014/19307	SGDCMA/2014/30825
14	06-06-2014	José Calado Gomes Martins	E-CMA/2014/21343	SGDCMA/2014/34237
15	09-06-2014	Inês Vicente Costa	E-CMA/2014/20859	SGDCMA/2014/33373
16	11-06-2014	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Ortler e outros;	E-CMA/2014/20541; E-CMA/2014/20897; E-G-CIAC/2014/829	SGDCMA/2014/32878; SGDCMA/2014/33466; SGDCMA/2014/32293
17	12-06-2014	Jorge Manuel dos Santos Brites	E-CMA/2014/20888	SGDCMA/2014/33454
18	19-09-2014	Luis José Gonçalves Café	E-G-CIAC/2014/1449	SGDCMA/2014/51445
19	29-09-2014	Adriano Marques Lopes	E-CMA/2014/33291	SGDCMA/2014/52962 SGDCMA/2014/53597

Apresenta-se seguidamente uma síntese das sugestões submetidas pelos diversos intervenientes.

2.1 Síntese das Participações

Quadro 3 – Quadro Síntese das Participações

n.º	Requerente	Tipo	Síntese da Sugestão / Fundamentação
1	José João Neves Inácio	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de "terreno agrícola para terreno urbano e seja inserido no Plano Diretor Municipal de Albufeira". Localização: Vale Parra.
2	João Paulo Vieira Nobre	Participação sobre normas regulamentares.	Alínea b), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: Eliminar ou limitar ao máximo de dois pisos;
			Alínea d), n.º 4, artigo 5.º, Anexo IV, RPDMA: substituir "área de construção" por "área de implantação"; Fundamentação: RAN (DL73/2009) n), n.º1, artigo 22.º em conjugação com (Port.162/2011) c) artigo 14.º / REN (DL239/2012) n.º4, artigo 20.º em conjugação com (Port.419/2012) Anexo I ponto I, alínea b) resulta que: em todos estes casos surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação.
3	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita retificação para que seja possível o licenciamento de uma piscina. Processo n.º 76/2009; Artigo 43, Secção S, Guia – Vale da Ursa.
			Fundamentação: Parecer favorável da DRAAlg. datado de 01/10/1986; A delimitação da REN ser posterior à construção da piscina; Licença de utilização da moradia n.º 12/1988.
4	Ricardo Alexandre Oliveira Cabrita	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano situado em Charneca, matriz n.º 2467. Área incluída em RAN. Fundamentação: Necessidade de habitação própria.
5	Luis Carlos Gonçalo Monteiro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio rústico situado em Branqueira, artigo 8 da secção BF - Albufeira para possibilitar a edificação de uma habitação. Área incluída em RAN.
6	Ocean Enterprises (International) Limited	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio com 31.720m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 46, secção AB - Guia.
			Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).
7	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração da classificação do prédio urbano com 3.000m ² sito em Vale Rabelho. Artigo 70, secção BJ - Albufeira.

			<p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
8	Ana Patricia Luis Filipe Castro	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1960m² sito em Patã de Baixo. Artigo 16, secção BI - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
9	Daniel Martins Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 1300m² sito em Vale Carro. Artigo 9, secção BN - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
10	Ludjero José dos Ramos Filipe	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10290m² sito em Roja Pé. Artigo 92, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>
11	Isabel Maria Nobre Jacinto	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação do prédio com 10900m² sito em Canais de Albufeira - Ferreiras. Artigo 5, secção D - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Construção de habitação própria; Áreas servidas por infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais.</p>
12	Cunhavillas - Construções	Participação sobre	<p>Solicita a alteração da classificação de prédio sito em Terras Novas. Artigo 36, secção V - Albufeira.</p>

	Unipessoal, Lda.	classificação de parcelas.	Fundamentação: Fraca representatividade agrícola; moradias unifamiliares na envolvente; escassez de solos urbanos.
13	Lisgarbe - Construções e Urbanizações, Lda.	Participação sobre classificação de parcelas.	Reitera o pedido efetuado em 15/10/2003 pela anterior proprietária referente aos artigos 158 e 159 da Secção BE, Albufeira - Alterar a classificação para "Zona Urbana"; Fundamentação: Cedência de duas parcelas de terreno dos referidos artigos; Existência de edificações habitacionais em todos os terrenos envolventes e confrontantes.
14	José Calado Gomes Martins	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 15 da Secção I, Guia; Localização: Rua do Emigrante, Guia, como "Zona de Consolidação de Edificação Dispersa". Fundamentação: Existência de construções nos dois lados da estrada, com infraestruturas urbanas; igualdade de características com a envolvente; favorecimento de uma malha urbana mais qualificada e homogénea no tecido urbano do aglomerado da Guia.
15	Inês Vicente Costa	Participação sobre classificação de parcelas.	Solicita a alteração de classificação do prédio misto: artigo rústico n.º 19 da Secção AD, Guia e urbano n.º 23 - Retirar da "Reserva Agrícola Nacional" e classificar como "Zona Urbana"; Fundamentação: "Zona de excelência para turismo e habitação, devido à sua proximidade à praia da Galé"; Na zona circundante "foram nos últimos anos construídas diversas edificações"; O terreno não é afeto à agricultura.
16	Vera Eiró (Linklaters LLP); João Marecos (Linklaters LLP): Em representação de Corina Claudia Lendi Ortlé e outros;	Participação sobre normas regulamentares e classificação de parcelas.	Sugere que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º "faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro", propondo "que se substitua a expressão <u>"desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública"</u> por <u>"desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis"</u> . Fundamentação: "Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais." Propõe-se "alterar a classificação dos terrenos dos ora Requerentes sendo reconhecida a capacidade construtiva dos prédios dos Requerentes - à semelhança do que sucede nos prédios vizinhos - através da respetiva classificação como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística". Localização: São Rafael

			<p>Fundamentação: Os prédios confinantes a poente estão classificados como "Zona de Ocupação Turística" e os confinantes a norte e nascente como "Zona de Consolidação de Ocupação Turística"; Os prédios vizinhos têm "a mesma natureza e características" dos prédios dos Requerentes "pelo que não se justifica a distinção resultante do PDM atualmente em vigor"; "A alteração sugerida impõe-se, desde logo, para assegurar a consolidação urbanística na zona em análise, e assim evitar a descontinuidade existente entre as construções já implantadas e a implantar a nascente, poente e norte dos prédios dos Requerentes e o espaço livre composto pelos prédios dos Requerentes onde nenhuma construção é permitida."; "O instrumento de planeamento apto para verdadeiramente determinar se os terrenos dos requerentes são ou não necessários para assegurar a proteção das arribas sempre será o Plano de Ordenamento da Orla Costeira e não o PDM"; "Não se entende a classificação de "Zona de Enquadramento Rural" da área dos prédios dos Requerentes que não seja classificada como zona de proteção às arribas, pelo regime legal específico da faixa costeira".</p>
17	Jorge Manuel dos Santos Brites	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração de classificação do prédio artigo rústico n.º 153 da Secção AQ, Paderne; Localização: Cerro do Ouro; Antecedentes: Req. 5713/2003 – Proc. 91RPDM/03.</p> <p>Fundamentação: Tem acesso alcatroado, água canalizada, eletricidade e rede de esgotos nas proximidades; área 8.800m²; Edificações na envolvente; "atualmente o terreno está situado em REN, é o único pois os outros estão em RAN".</p>
18	Luis José Gonçalves Café	Participação sobre classificação de parcelas	<p>Solicita a alteração da classificação dos prédios sítos na Patã de Baixo. Artigo 82, secção BN - Albufeira; Artigo 36, Secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Encontram-se erigidas diversas habitações e urbanizações na envolvente. Nos terrenos não existem quaisquer tipos de árvores, encontram-se limpos. Pretende a construção de habitação própria para voltar para Portugal.</p>
19	Adriano Marques Lopes	Participação sobre classificação de parcelas.	<p>Solicita a alteração da classificação de prédio sítio em Roja Pé. Artigo 94, secção BJ - Albufeira.</p> <p>Fundamentação: Escassez de solos urbanos e urbanizáveis (pág. 56 e 57 do Relatório de Avaliação do PDM); Localização fora da Zona Terrestre de Proteção (PROTAL); Fraca representatividade do setor agrícola junto à faixa costeira; Proximidade com perímetro urbano, Zonas de Ocupação Turística e infraestruturas públicas; Normativo sobre expansão dos perímetros urbanos do PROTAL - Ponto 3.2.1, alínea b).</p>

3. Análise

Nos “Termos de Referência” aprovados para o procedimento de alteração do PDM foram definidos os seguintes objetivos:

“Objetivos:

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.”

Analisadas as participações/sugestões recebidas verifica-se uma clara divisão entre questões ligadas à classificação e qualificação de prédios específicos e as questões de âmbito regulamentar.

3.1. Participações sobre Classificação de Parcelas

Atendendo aos objetivos supracitados não poderão ser enquadradas questões que impliquem modificações nas peças gráficas do plano, pelo que todas as questões referentes à classificação e qualificação de prédios específicos não são suscetíveis que enquadramento no âmbito deste procedimento.

3.2. Participações sobre Normas Regulamentares

No âmbito das participações que expõem sugestões sobre normas regulamentares dentro do âmbito definido nos “Termos de Referência” identifica-se a participação n.º 2 e, parcialmente, a n.º 16. Aprofunda-se assim a análise destas participações, no sentido de o desenvolvimento da proposta de alteração considere a possibilidade de acolhimento destas sugestões.

3.2.1. Participação n.º2 - João Paulo Vieira Nobre:

As sugestões apresentadas incidem de modo específico sobre as alíneas b) e d) do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira.

“Anexo IV
Edificação em Solo Rural

...

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — *Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso colectivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras actividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.*

2 — *As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das actividades e realizações humanas.*

3 — *As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a protecção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.*

4 — *As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:*

a) *Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;*

b) Não implicar o aumento do número de pisos pré-existent;

c) *Adoptar ou criar infra-estruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;*

d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de **área de construção** para fins habitacionais e 500 m² de **área de construção** para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;

e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera -se esse valor como área limite.”

3.2.1.1. Fundamentação:

Sobre a **alínea b)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão passa pela **eliminação da alínea ou por limitar a um máximo de dois pisos.**

Esta sugestão é fundamentada na baixa relevância de uma edificação em solo rural ter um ou dois pisos, especialmente tendo em consideração serem comuns edificações com dois pisos nestas áreas.

Quanto à **alínea d)** do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV do Regulamento do PDM a sugestão consiste na **substituição das referências a “área de construção” por “área de implantação”.**

Esta sugestão é fundamentada com a alínea n) do n.º1 do artigo 22.º do **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional** (RJAN: Decreto-Lei n.º 73/2009), em conjugação com a alínea c) artigo 14.º da Portaria n.º 162/2011, assim como com o n.º4 do artigo 20.º do **Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional** (RJREN: Decreto-Lei n.º 239/2012), em conjugação com o Anexo I, ponto I, alínea b) da Portaria n.º 419/2012. Na referida legislação surge referenciado um limite para a impermeabilização ou implantação e não à área de construção.

3.2.1.2. Análise:

Analisada a proposta e a respetiva fundamentação cumpre observar que o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nos âmbitos em questão não tem apenas que se conformar com as disposições da RAN e da REN, tem também que cumprir as disposições do PROT- Algarve. Esta questão torna-se ainda mais relevante quando o anexo IV foi introduzido no regulamento do PDM no âmbito do procedimento de alteração por adaptação do PDM à revisão do PROT- Algarve.

Da aplicação da sugestão apresentada resultaria claramente um aumento da capacidade edificativa ao permitir sempre um máximo de dois pisos (ou nem colocar limite) e ao passar a

limitar à área de implantação nos mesmos valores e situações em que as normas vigentes limitam à área de construção.

3.2.2. Participação n.º 16 -Vera Eiró (*Linklaters LLP*); João Marecos (*Linklaters LLP*): em representação de *Corina Claudia Lendi Ortler e outros*;

Esta participação apresenta duas componentes, uma referente à alteração da classificação do solo, a que se aplica o referido no ponto 3.1 do presente relatório, sendo igualmente apresentada uma sugestão de âmbito regulamentar.

A sugestão apresentada incide sobre a proposta de um novo n.º 10 no artigo 18.º do Regulamento do PDM que não consta do Regulamento em vigor mas apenas da proposta preliminar apresentada no âmbito do início do procedimento de alteração ao PDM.

Neste âmbito é sugerido que a proposta de redação do n.º 10 do artigo 18.º do Regulamento do PDM faça menção apenas às restrições de utilidade pública e às servidões existentes, por um lado, e às restrições que claramente resultem do Plano de Ordenamento da Orla Costeira relevante, por outro, propondo que se substitua a expressão "***desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública***" por "***desde que respeitados o regime legal específico da faixa costeira em vigor bem como todas as servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis***".

3.2.2.1. Fundamentação:

Esta sugestão é fundamentada por: "*Com esta sugestão, o PDM deixará de impor limitações que, de futuro, não resultam do regime legal da faixa costeira relevante ou de quaisquer condicionantes legais.*"

3.2.2.2. Análise:

A proposta preliminar de introduzir um n.º 10 no artigo 18.º do regulamento do PDM de Albufeira teve como propósito tornar transversal a todas as classes de espaço a possibilidade de enquadrar equipamentos. As questões ligadas ao sistema litoral foram incorporadas na redação com o propósito de garantir a compatibilidade dessa proposta com o PROT-Algarve.

A necessidade e/ou a adequação das soluções preconizadas será avaliada na elaboração da proposta, no entanto poder-se-á desde já referir que as questões constantes da sugestão têm uma relação com o decorrente da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) no que se refere à relação entre os Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente entre o PDM e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira, o que não tem uma relação direta com os objetivos da presente alteração, e cuja implementação carece ainda de aprofundamento por meio da publicação e entrada em vigor dos respetivos diplomas legais, em especial a alteração ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. Conclusão

O processo de participação preventiva da alteração ao PDMA foi aberto, divulgado e participado e do conjunto de participações recebidas resultaram sugestões que contribuirão para uma melhor proposta de alteração a submeter à apreciação das entidades externas no âmbito da Conferência de Serviços a realizar nos termos do previsto no artigo 75-C do RJIGT, conforme previsto no n.º 2 do artigo 96.º do referido regime jurídico.

De destacar ainda que no momento em que a proposta de alteração reúna as condições necessárias terá lugar o período de discussão pública nos termos do previsto no artigo 77.º do RJIGT.

5. Anexos

5.1 - Avisos (DR / Jornais / Edital / Internet)

5.2 - Participações