

INFORMAÇÃO

Despacho

A Chefe da Divisão de Planeamento
e Reabilitação Urbana
Regime de substituição—Despacho de 28/12/2019

Concordo com
a informação
técnica.
À consideração
superior.



(Arq.ª Elisabete Silva)

31/07/2024

O Diretor do Departamento de
Planeamento e Gestão Urbanística
Regime de substituição – Despacho de 28/12/2019


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

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

31/07/2024

| |
|---|
| <p>DESPACHO</p> <p>A reunião de</p> <p>Câmara</p> <p>01/08/2024</p> <p>O PRESIDENTE DA CÂMARA</p>  |
|---|

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2024/12793

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

Assunto: Manifestação de interesse para a elaboração de um Plano de Pormenor para a UOPG 04 do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA) e formação de contrato para planeamento.

Registo: E-CMA/2023/15538 (SGDCMA/2023/19816); E-CMA/2024/18178 (SGDCMA/2023/19922); E-CMA/2024/31501 (SGDCMA/2024/34446); E-CMA/2024/31954 (SGDCMA/2024/35171); E-CMA/2024/34397 (SGDCMA/2024/37903); E-CMA/2024/46322 (SGDCMA/2024/52640)

Requerente: Maria de Jesus Pescada Dias, Poenteexótico, Lda, Ilustrechance-Investimentos, Lda, Bastião Triunfante, Lda e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro

1. PEDIDO/ANTECEDENTES

Por via do requerimento com entrada n.º E-CMA/2023/15538, de 16 de março, foi apresentada uma manifestação de interesse na formalização do início de um procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor para a UOPG 04 inserido no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), bem como propor a celebração de contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo.

O referido pedido, veio acompanhado de uma proposta de *Termos de Referência* e de *Minuta de Contrato para Planeamento* que foram objeto de análise e apreciados em Reunião de Câmara de 07/11/2023 onde foi deliberado:

a) manifestar concordância com o descrito no ponto 5.2.10, da informação, referente à manutenção de uma área de equipamento, na área do plano, e a sua integração no domínio privado municipal.

b) solicitar ao requerente retificação do requerimento, proposto nos Termos de Referência e minuta de Contrato para planeamento nos termos referidos nos pontos 5.1, 5.3, 5.4 e 5.5, da informação, assinalando, respetivamente: que a proposta deveria conter a indicação apenas dos proprietários com efetivo interesse na promoção do plano, que os parâmetros a observar na elaboração do novo desenho urbano, assim como uma área de equipamentos para integrar o domínio privado municipal com 8181 m², deveriam constar nos objetivos específicos do plano, que deveria ser retirado o referido no ponto 4 dos objetivos específicos e por fim, que a minuta de contrato para planeamento deveria ser retificada de acordo com as alterações proposta.

Por via dos requerimentos com entrada nº E-CMA/2024/31501 de 13/05/2024, nº E-CMA/2024/31954 de 15/05/2024, E-CMA/2024/34397 de 25/05/2024 e E-CMA/2024/46322 de 26/07/2024, foram apresentados proposta de Termos de Referência e de Minuta de Contrato para Planeamento, visando suprir o deliberado em Reunião de Câmara de 07/11/2023.

Da análise dos referidos elementos, conclui-se que se encontra ultrapassado o disposto na deliberação.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

A área do PP da UOPG04 localiza-se na cidade de Albufeira, mais concretamente no sítio de Brejos, na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, sendo delimitada, a sul pela Estrada de Vale Pedras, a norte pelo Caminho dos Brejos e pelas urbanizações adjacentes a este e oeste.

A área sobre a qual incide o PP da UOPG04, corresponde à globalidade da UOPG04 definida no PUCA ocupando um total de 12,5 ha.



A área integra 15 artigos matriciais rústicos inscritos nas secções AU e AO da freguesia de Albufeira, sendo os proponentes, proprietários de 8 prédios, correspondente aos artigos 37, 40, 48 e 69 da secção AU, e

47 da secção AO e os prédios urbanos nº 21896, 24252 e 13878 da freguesia de Albufeira e Olhos de Água.



3. INFORMAÇÃO:

3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL:

A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”¹.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJGT, há diversos diplomas a considerar e de aplicação direta e imediata na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal conforme consta no ponto 4 e 5 dos Termos de Referência.

3.2. FUNDAMENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 2 dos Termos de Referência, e consiste:

¹ Cf. n.º 5 do artigo 43.º da LBPPSOTU.

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

No caso do PUCA, cfr. já se anotou, a operacionalização das UOPG pode processar-se através de UE ou de PP (alíneas e) e f) do n.º 6 do artigo 26.º do RPUCA), sendo que apenas neste último caso é possível promover alterações às soluções constantes no PUCA. Pelo que, num processo prévio de concertação e alinhamento de posições entre os proprietários dos prédios integrados na UOPG04 e interessados na sua operacionalização, constata-se que os mesmo não se reveem no modelo de ocupação e na solução urbanística prevista no PUCA. A sua operacionalização está, pois, dependente de se encontrar para o local uma solução e um modelo de ocupação de compromisso entre as partes interessadas, incluindo necessariamente o Município como garante do interesse público.

Atento o interesse agora manifestado pelos proprietários e o tempo decorrido desde a aprovação do PUCA, afigura-se oportuno reavaliar o enquadramento urbanístico plasmado naquele Plano, tanto no tocante ao modelo de ocupação global da UOPG04 e às funções urbanas preconizadas, como no tocante a pormenores de remate da malha ou à tipologia, funções e hierarquia das vias e respetiva inserção na rede envolvente. Acresce que a revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA), em curso, permite igualmente uma visão mais abrangente sobre o território e a definição e distribuição territorial das funções urbanas, nomeadamente, no que se refere aos espaços para equipamentos. Assim, nota-se que se assume como estratégia a integração dos equipamentos de utilização coletiva em áreas com dimensão suficiente para potenciar economias de escala e de oportunidade, deixando de se prever a localização dispersa dos mesmos pelo território, pelo que a localização do equipamento de utilização coletiva previsto no PUCA para a área da UOPG04 será reponderada, ainda que mantido dentro da UOPG04, e integrando o domínio municipal.

As dinâmicas territoriais trouxeram também novas exigências, podendo citar-se as relacionadas com a sustentabilidade ambiental, com a mobilidade e acessibilidade para todos ou com a habitação. Referindo-nos a esta última, a operacionalização da UOPG04 será certamente um importante instrumento para a disponibilização de habitação acessível, respondendo assim a uma importante necessidade local. A elaboração do PP da UOPG04 deverá, pois, ter este aspeto como um desígnio.

*São estes os pressupostos, conjugados com a iniciativa privada² de promover alterações na UOPG04 com a garantia da sua execução, cfr. a **manifestação de interesse** que foi dirigida ao Município acompanhada pela **minuta de contrato de planeamento** (em Anexo), apresentados nos termos legais suprarreferidos, que fundamentam a reponderação efetuada às previsões do PUCA para a UOPG04, em convergência com os*

² E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

interesses públicos em matéria urbanística, mormente, o da efetiva execução do Plano, desta emergindo a determinação e a oportunidade da Câmara Municipal de Albufeira **dar início ao procedimento de elaboração do PP UOPG04, com efeitos registais.**”

3.3.OBJETIVOS

Os objetivos programáticos do PP são os previstos no ponto 6, dos Termos de Referência, consistindo em:

1. Reponderar e redefinir a malha urbana;
2. Ponderar a definir a ocupação do solo e os usos complementares e compatíveis;
3. Estruturar a rede viária em função da hierarquia pretendida e estruturada pelo eixo norte-sul previsto na UOPG04;
4. Definir e ponderar as melhores soluções que garantam a adequada ligação viária da UOPG04 com a envolvente;
5. Promover uma cuidada articulação da malha e usos do PP da UOPG04 com a envolvente;
6. Definir espaços verdes com funções de enquadramento e valorização paisagística e de lazer valorizadores e qualificadores do espaço;
7. Definir uma área de equipamento de utilização coletiva a integrar o domínio privativo municipal;
8. Promover a multifuncionalidade do local;
9. Dinamizar a economia local;
10. Definir soluções que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas, urbanísticas, sensoriais e visuais e outras, seguindo os princípios do *design for all*;
11. Promover uma solução que possibilite a respetiva execução com uma visão integrada sobre o espaço e sistema de execução a adotar;
12. Definir um modelo, de ocupação e operativo, do PP UOPG04, de modo a garantir a disponibilidade de habitação acessível;
13. Cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no artigo 55.º do PUCa:
 - Índice médio de utilização máximo (IMU), aplicável ao somatório das áreas dos prédios abrangidos: 0.54, decomposto nas seguintes finalidades:
 - i. IMU de venda livre: 0.45 (54988.65 m²);
 - ii. IMU a integrar no domínio privado do Município de Albufeira: 0.02 (2443.94 m²);
 - iii. IMU para habitação a custos controlados: 0.07 (8553.79 m²).
14. Cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos previstos no quadro constante da alínea c) do artigo 55.º:
 - a. Área total de intervenção: 124320 m²;
 - b. Área total de espaços verdes e de utilização coletiva a integrar o domínio público municipal: 9355 m²;
 - c. Área total de implantação: 21 405 m².
 - d. Área de equipamento para integrar o domínio privado municipal com 8181m².

3.4. CONDIÇÕES

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano encontram-se estipuladas no ponto 10 dos Termos de Referência prevendo-se um prazo de 24 meses para a elaboração do procedimento.

A definição da equipa técnica, da elaboração e acompanhamento do plano, o conteúdo material e documental do mesmo, encontra-se estabelecida nos pontos 11, 12 e 7, respetivamente, dos Termos de Referência.

3.5. QUALIFICAÇÃO DO PLANO PARA EFEITOS DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O Decreto-Lei nº232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime de avaliação a que estão sujeitos determinados planos e programas, entre os quais os da área do ordenamento urbano e rural, nos quais têm enquadramento os Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo-se nestes o Plano de Pormenor.

Nestes moldes, e nos termos do nº2 do artigo 3º do citado diploma legal, na sua atual redação, cabe à entidade responsável pela elaboração do plano, a Câmara Municipal, ponderar, face aos termos de referência do plano em causa, se este é, ou não, suscetível de enquadrar projetos que possam vir a ter efeitos significativos no ambiente, atentos os critérios referidos no mesmo.

Desta forma, conforme consta no ponto 8, dos Termos de Referência, e atendendo aos critérios definidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, e ao previsto no n.º 1 do artigo 78.º do RJIGT, verifica-se que a elaboração do PP da UOPG 04 está sujeita ao procedimento de avaliação ambiental.

3.6. CONTRATO PARA PLANEAMENTO:

3.6.1. ENQUADRAMENTO

Nos termos do nº1 do artigo 81º do RJIGT os interessados na elaboração do plano podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento.

Segundo o nº2 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 e 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 para 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 do plano encontra-se descrito no ponto 3.2 da presente informação.

3.6.2.3. NECESSIDADE DE ALTERAÇÃO AOS PLANOS MUNICIPAIS EM VIGOR

O PDM, atualmente em revisão, será objeto das alterações que se manifestarem necessárias face ao conteúdo do plano que venha a ser aprovado, bem como o Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA).

3.6.3. MINUTA DE CONTRATO

É apresentada em anexo proposta de minuta de contrato, contendo parecer jurídico favorável de 31-07-2024, que abaixo se transcreve:

“Tendo presente o teor do pedido de parecer formulado pela Exma. Sra. Chefe da DPRU e Exmo. Sr. Director nas etapas antecedentes, uma vez analisada a minuta do "Contrato de Planeamento para Elaboração do Plano de Pormenor da UOPG 04 de Albufeira" anexa à etapa nº1 antecedente, bem como documentos a esta anexos, os quais demonstram a legitimidade de todos os intervenientes ali melhor identificados, 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, cumpre informar que não se vislumbra qualquer inconveniente legal na sua redação, sem prejuízo do cumprimento de todas as formalidades a que aludem os nºs 2 a 4 daquele último normativo legal, as quais devem ser asseguradas e, bem assim, que todos os interessados apresentem as certidões permanentes válidas, ou respetivos códigos de acesso, das descrições prediais de todos os prédios de que são donos e legítimos proprietários, bem como as respetivas cadernetas prediais (urbanas e rústicas) devidamente atualizadas, antes da celebração daquele contrato para que as mesmas possam ser juntas tal como mencionado, pelo que ora se formula parecer favorável àquela.”

4. CONCLUSÃO

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

1. Determinar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da UOPG04, nos termos do artigo 76º do RJIGT, com base na fundamentação da oportunidade (ponto 3.2.);
2. Aprovar os Termos de Referência propostos;
3. Determinar, para efeitos do previsto no nº1 do artigo 76º do RJIGT:
 - a. Um prazo de elaboração de 24 meses;
 - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88º do RJIGT;
 - c. A publicação de Aviso no Diário da República;
 - d. A divulgação através da:

- i. Comunicação social e de 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 da UOPG04 por Maria de Jesus Pescada Dias, Poenteexótico, Lda, Ilustrechance- Investimentos, Lda, Bastião Triunfante, Lda e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, nos termos previstos no nº2 do artigo 81º do RJIGT, com os fundamentos descritos no ponto 3.6 da presente informação técnica, bem como:
 - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico de 31-07-2024.
 - b. Determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no nº3 do artigo 81 do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no nº1 do artigo 89º do RJIGT;

5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJIGT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei nº232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº58/2011 de 4 de maio.

6. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDR Algarve.

7. Tendo em conta tratar-se de um PP com efeitos registais, sugere-se que seja comunicado o início do procedimento aos proprietários inseridos da área de intervenção que não subscreveram a manifestação de interesse,

À consideração superior.

Albufeira, 31 de julho de 2024



Margarida Encarnação
Arquiteta Paisagista

Anexos:

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

= PLANO DE PORMENOR A UOPG 04 DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA (PUCA) E FORMAÇÃO DO CONTRATO PARA PLANEAMENTO =

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 06/08/2024
DELIBERAÇÃO**

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

1. Determinar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da UOPG 04, nos termos do artigo n.º 76.º do RJGIT;
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 da UOPG 04 por Maria de Jesus Pescada Dias, Poenteexótico, Lda, Ilustrechance-Investimentos, Lda, Bastião Triunfante, Lda e Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81º do RJGIT, com os fundamentos descritos no ponto 3.6 da informação técnica apresentada, bem como:
 - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico de 31-07-2024;
 - b. Determinar um período de discussão pública de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81º 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 120º 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 CCDR Algarve.
7. Tendo em conta tratar-se de um PP com efeitos registrais, comunicar o início do procedimento aos proprietários inseridos da área de intervenção que não subscreveram a manifestação de interesse.

O Presidente da Câmara,


- José Carlos Martins Rolo

