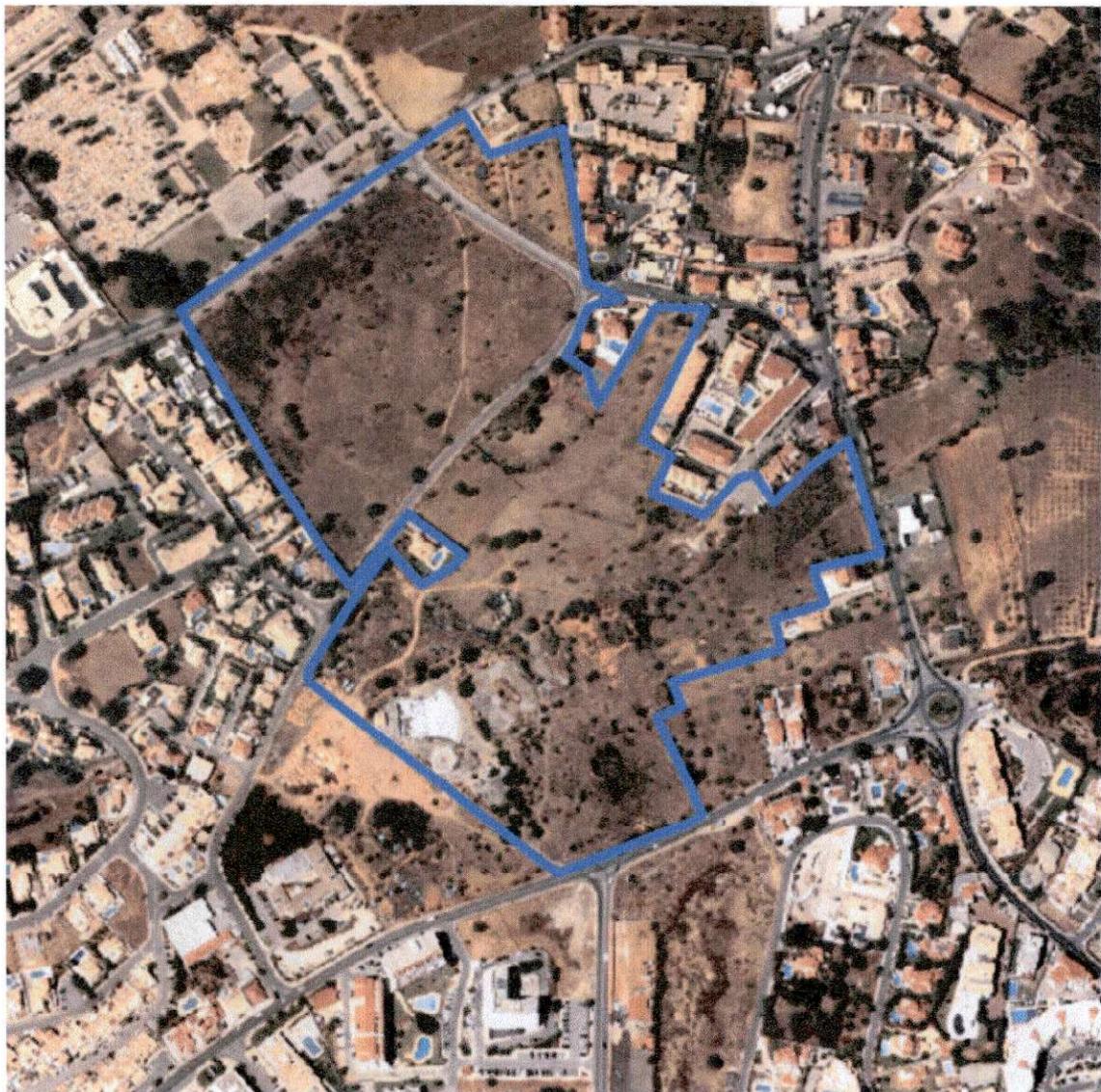


*[Handwritten signatures and initials]*

**ANEXO II.**  
**TERMOS DE REFERÊNCIA**

*[Handwritten signatures and initials]*

## PLANO DE PORMENOR DA UOPG 04 - ALBUFEIRA



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Albufeira, junho de 2024

## Índice

1. Contexto e âmbito.....	4
2. A oportunidade de elaborar o Plano e Objetivos Gerais .....	6
3. A Área do PP da UOPG04. Enquadramento Territorial .....	8
4. Quadro legal e processual .....	12
5. Os instrumentos de gestão territorial eficazes .....	13
5.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	14
5.2. Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGBHRH8).....	16
5.3. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve) .....	17
5.4. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) .....	18
5.5. Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	20
5.6. Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA).....	21
5.7. Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios .....	24
6. Objetivos programáticos .....	25
7. Conteúdo material e documental do Plano .....	26
8. Sujeição ao procedimento de avaliação ambiental estratégica.....	29
9. Cartografia de base topográfica.....	31
10. Faseamento e calendarização da elaboração .....	32
11. Equipa Técnica.....	34
12. Acompanhamento do Plano.....	34

Handwritten initials and marks in the top left corner, including a large 'R' and other scribbles.

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 3.1 Enquadramento territorial da área do plano .....	9
Figura 3.2 Área do PP UOPG04 no contexto do PUCA .....	10
Figura 5.1 Planta de Zonamento do PUCA – 01-A – Usos e Edificabilidade.....	21
Figura 5.2. Planta de Zonamento do PUCA – 01-B – Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3 .....	22
Figura 5.3. Planta de Zonamento do PUCA – 01-C – Cadastro Associado ao Desenho 01-B, UOPG em Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3.....	23
Figura 5.4. Planta de Condicionantes do PUCA.....	24
Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira.....	25

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 3.1 Prédios abrangidos pelo PP da UOPG04 .....	11
Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos.....	32
Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos .....	33



## 1. CONTEXTO E ÂMBITO

As autarquias locais, e em particular os Municípios, deparam-se de forma crescente com desafios decorrentes de um contexto de competitividade entre territórios cada vez mais significativo. É a consciência desta realidade que as instiga a desenvolver respostas capazes de projetar os seus territórios, apostando na fixação, captação e qualificação da população, na atração do investimento e no fortalecimento da coesão social e territorial. Em paralelo envidam esforços na promoção do empreendedorismo local e em soluções de desenvolvimento sustentáveis cada vez mais assentes no reforço da governança local.

Este sentido decorre no quadro das “atribuições” das Autarquia Locais, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro<sup>1</sup>, no âmbito das quais, como se pode ler no texto das alíneas m) e n) do artigo 23.º, cabe aos municípios a promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território. Ainda com este alcance, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprovou as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBPPSOTU)<sup>2</sup>, estatui que as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências, tem o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, *cf.* decorre da leitura articulada dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º. Esse exercício, como se expressa o n.º 1 do artigo 9.º (*idem.*), realiza-se, nomeadamente, através da definição do regime de uso do solo em planos territoriais de âmbito municipal (PTAM)<sup>3</sup>.

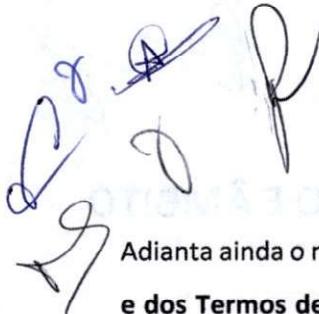
A elaboração dos PTAM, por sua vez, como consagrado no n.º 1 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio<sup>4</sup>, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.

<sup>1</sup> Alterada pelas Leis n.º 25/2015, de 30 de março, n.º 69/2015, de 16 de julho, n.º 50/2018, de 16 de agosto e n.º 66/2020, de 04 de novembro.

<sup>2</sup> Na redação atual na sequência das alterações introduzidas pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, e pelo Decreto-Lei n.º 52/2021, de 15 de junho.

<sup>3</sup> Que são, nos termos do n.º 5, do artigo 2.º da LBPPSOTU, o Plano Diretor Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) e o **Plano de Pormenor**.

<sup>4</sup> Na redação atual na sequência das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.



Adianta ainda o n.º 3 do artigo 76.º, que **competete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos Termos de Referência (TDR) dos planos municipais**, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou privadas, destacando-se entre aqueles o Plano de Pormenor (PP)<sup>5</sup>.

É neste contexto que se elaboram os TDR para a elaboração do PP para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 04 (UOPG04), delimitada no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA)<sup>6</sup>, adiante apenas designado por PP da UOPG04, **enquadrando e definindo a oportunidade da elaboração**, nos termos do artigo 76.º do RJIGT.

Com efeito, *cf.* se pode ler na alínea d), do n.º 6 do artigo 26.º do Regulamento do PUCA (RPUCA), as operações urbanísticas estão sujeitas ao disposto para cada UOPG e são efetuadas no âmbito de uma ou várias unidades de execução (UE), em conformidade com os termos de referência previstos neste plano. Adianta, ainda, a alínea e) do mesmo número e artigo, que “competete à Câmara Municipal de Albufeira deliberar sobre a necessidade de enquadrar as unidades de execução num Plano Municipal de Ordenamento do Território”. Nesse âmbito, dispõe a alínea f), que “as soluções constantes no PUCA poderão ser objeto de alteração mediante a elaboração de Plano de Pormenor ou Unidades de Execução”.

É ao abrigo desta possibilidade conferida pelo PUCA que, após se ter concluído junto dos proprietários dos prédios integrados na UOPG04<sup>7</sup> da impossibilidade da sua operacionalização através de uma ou várias UE e da oportunidade que emerge de repensar o espaço e das funções aí definidas através de uma solução de planeamento de compromisso que **viabilize a sua execução**, que a Câmara Municipal de Albufeira entende promover a elaboração de um PP para esta Unidade Operativa – o PP da UOPG04.

---

<sup>5</sup> É um plano municipal que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT.

<sup>6</sup> Publicado pelo Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro, alterado através do Aviso n.º 12045/2017, de 9 de outubro, e objeto de correção material através do Aviso n.º 1356/2020, de 27 de janeiro.

<sup>7</sup> E que subscrevem a manifestação de interesse com a respetiva minuta de contrato de planeamento (em Anexo), *cf.* estabelecem os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º, conjugados com os artigos 79.º e 81.º do RJIGT.

## 2. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO E OBJETIVOS

### GERAIS

#### DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PP da UOPG04

Nos termos n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, 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 privada<sup>8</sup> 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 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.**

#### DOS OBJETIVOS GERAIS DO PP DA UOPG04

Definem-se assim como objetivos gerais da elaboração do PP da UOPG04, nomeadamente:

1. Reponderar o modelo e a estrutura da malha urbana;
2. Redefinir as funções urbanas;
3. Ajustar e definir uma rede de infraestruturas que sirva o local, ajustada ao mesmo e ao contexto onde se integra;
4. Qualificar e valorizar o espaço do ponto de vista urbanístico, funcional, ambiental e paisagístico;
5. Garantir a execução/operacionalização da UOPG04, planeada e concertada com os proprietários da respetiva área de intervenção.

Define-se, assim, de acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT, o quadro de referência balizador e orientador da elaboração do PP da UOPG04, *i.e.*, os TDR, que devem acompanhar a deliberação que determina a elaboração do Plano.

Os TDR que ora se materializam, integram o enquadramento geográfico da área do plano, o quadro legal, procedimental e estratégico, os objetivos, o conteúdo material e documental, a qualificação

<sup>8</sup> E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

do procedimento no que respeita à avaliação ambiental estratégica, o cronograma do procedimento de elaboração e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

### 3. A ÁREA DO PP DA UOPG04. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

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, grosso modo, a sul pela Estrada de Vale Pedras, a norte pelo Caminho dos Brejos e pelas urbanizações adjacentes a este e oeste (vd. Figura 3.1). A área sobre a qual incide o PP da UOPG04, corresponde à globalidade da UOPG04 definida no PUCA (vd. Figura 3.2), ocupando um total de 12,5 ha, integrando 14 prédios rústicos inscritos nas secções AU e AO da freguesia de Albufeira e três prédios urbanos, como se pode ver no Quadro 3.1, na Figura 3.1 e na Figura 3.3.

Quadro 3.1 Prédios abrangidos pelo PP da UOPG04

Secção	Prédio	Área SIG (m2)
AU	16	6470
AU	37 <sup>10</sup>	1900
AU	38 (24252) <sup>11</sup>	10291
AU	41	9699
AU	42	4657
AU	43	7733
AU	44	1800
AU	45	3497
AU	47	4707
AO	47	6011
AU	48	6058
AO	48	8318
AU	51 (13878) <sup>12</sup>	28964
AU	64	14066
AU	65	3091
AU	69	5457
<b>Total</b>		<b>122721<sup>13</sup></b>

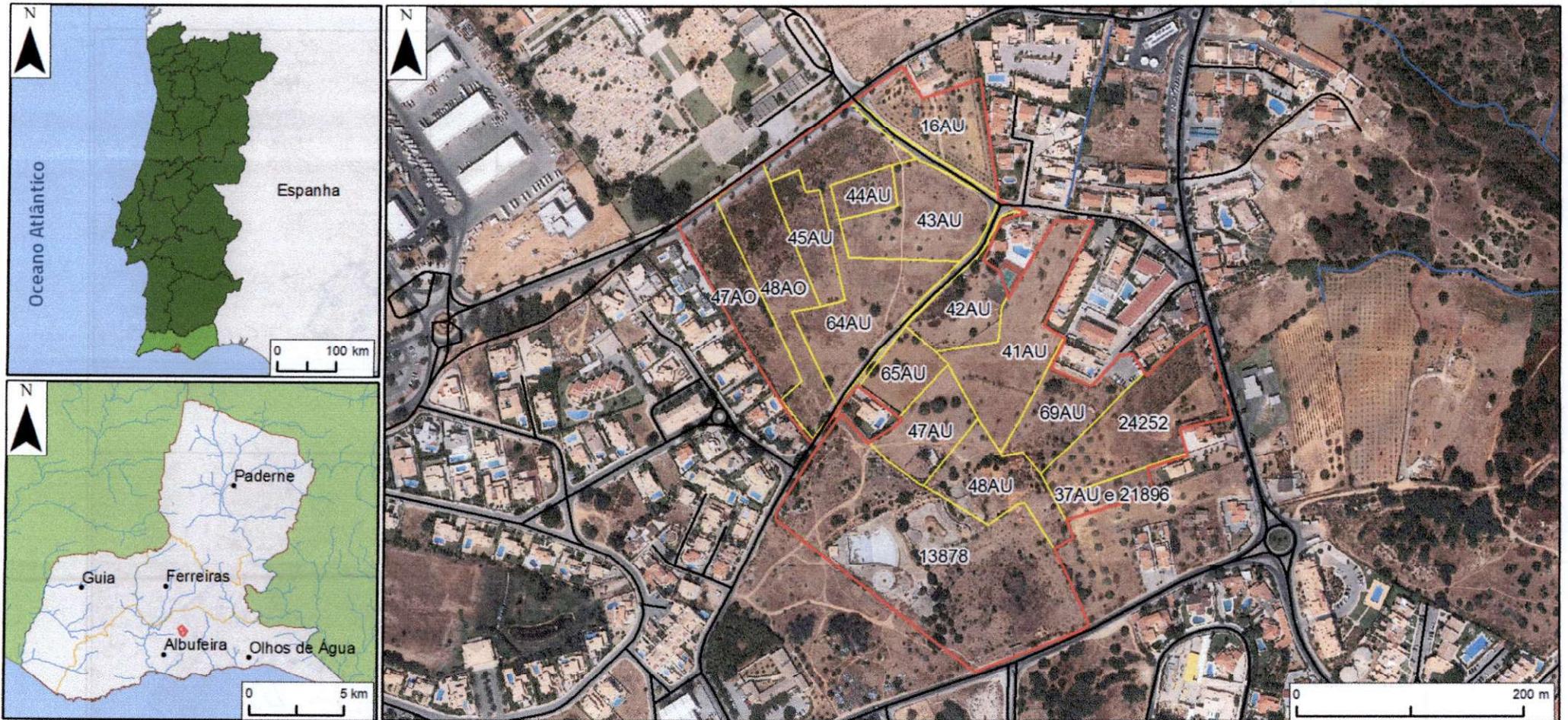
<sup>10</sup> Inclui prédio urbano inscrito na matriz urbana sob o artigo 21896.

<sup>11</sup> O artigo rústico 38, da secção AU corresponde ao artigo urbano 24252.

<sup>12</sup> O artigo rústico 51, da secção AU corresponde ao artigo urbano 13878.

<sup>13</sup> Os valores das áreas foram calculados em ambiente SIG, tendo por base os limites do cadastro geométrico da propriedade rústica, da CM Albufeira. De salientar que o valor total das parcelas abrangidas pelo Plano é inferior à área deste, já que não se encontra aqui contabilizada a área da rede viária.

Figura 3.1 Enquadramento territorial da área do plano



■ NUT III  
■ Algarve

■ Concelhos  
■ Freguesias

~ Rede rodoviária  
▭ Limite do PP da UOPG 04  
▭ Cadastro

• Toponímia  
~ Linhas de água

**RTGeo**  
Planejamento Ordenamento do Território

Fonte: Ortofotomapa, CM de Albufeira (2016); Rede Hidrográfica, CM de Albufeira (2016), Cartografia de Base (2022); Rede rodoviária, CM de Albufeira (2016); Limites administrativos, DGT (2023).  
Sistema de coordenadas: ETRS89 Portugal TM06, Projeção: Transversa de Mercator

*Handwritten notes and signatures in the top right corner of the page.*

Figura 3.2 Área do PP UOPG04 no contexto do PUCA

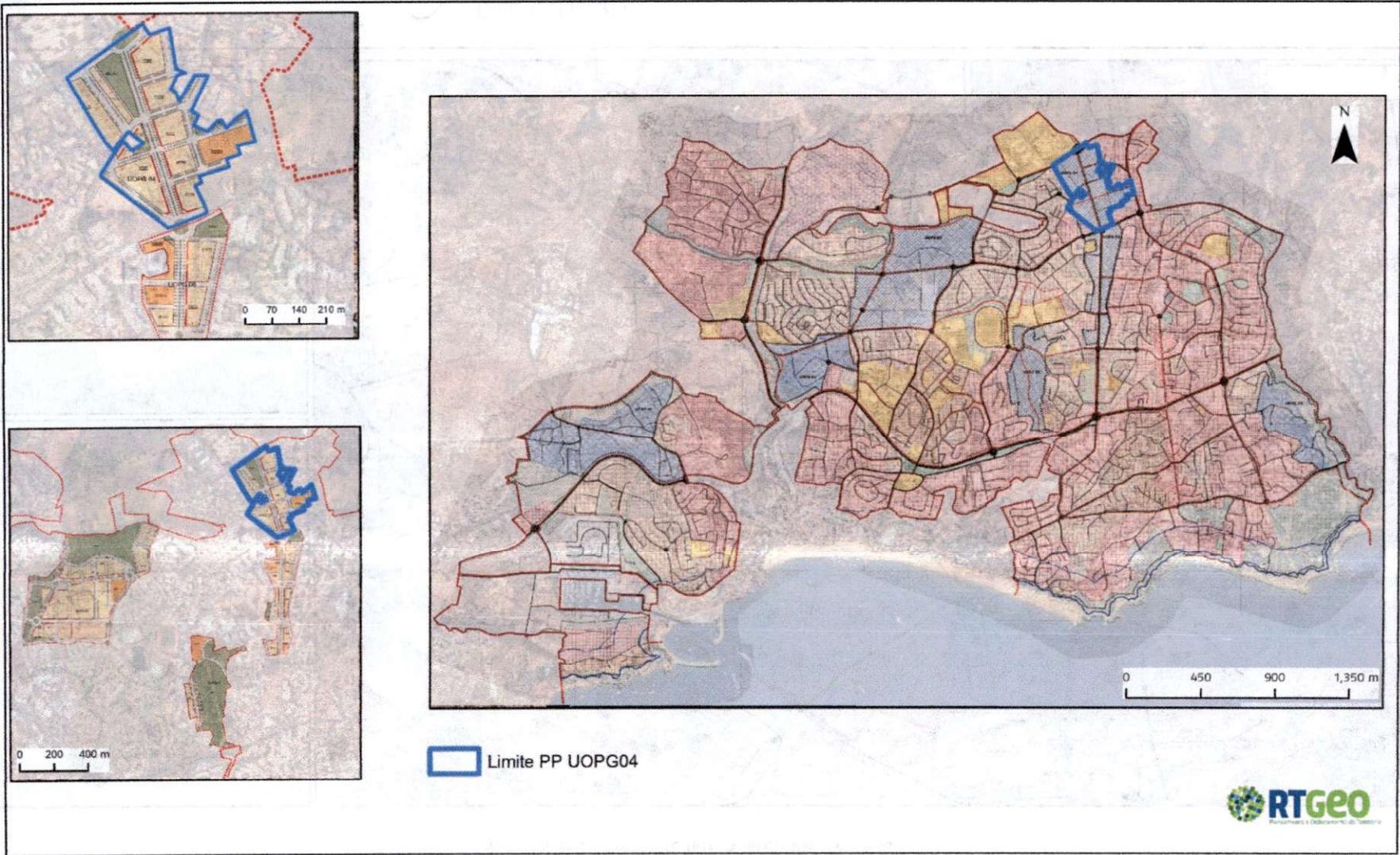
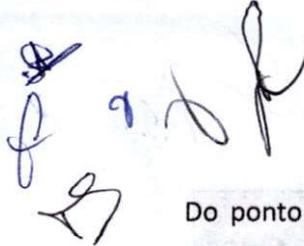


Figura 3.3. Limites cadastrais da área do PP da UOPG 04

*[Handwritten signature]*





Do ponto de vista morfológico, a UOPG04 compreende uma área relativamente plana, com a altitude a variar entre os 62 m e os 77 m, ou seja, com uma amplitude altimétrica na ordem do 15 m. Os declives existentes são, por isso, pontuais e fracos. No que concerne à geologia, a área do PP da UOPG04 é constituída por materiais datados do Neogénico – Pliocénico, correspondendo, *cfr.* se pode verificar no local, a arenitos consolidados, areias e cascalheiras. No essencial, correspondem a solos litológicos não húmicos, de capacidade de uso do solo Cs, de acordo com a respetiva carta do SROA.

Atualmente, a área sobre a qual incide o PP da UOPG04 é, sobretudo, uma área inculta, embora pontualmente ocupada por matos representados por espécies do *garrigue* mediterrânico, dominando, no caso das espécies herbáceas ou herbáceo-arbustivas o tomilho e lavanda; nas espécies de porte arbustivo, o carrasco (*Quercus coccifera*) e a aroeira (*Pistacius lentiscus*); e no caso das espécies arbóreas que pontual o espaço, árvores típicas do pomar de sequeiro mediterrânico, como é o caso de alfarrobeiras (*Ceratonia siliqua*), amendoeiras (*Prunus dulcis*) e a oliveira brava (zambujeiro ou *Olea europaea sylvestris*).

## 4. QUADRO LEGAL E PROCEDIMENTAL

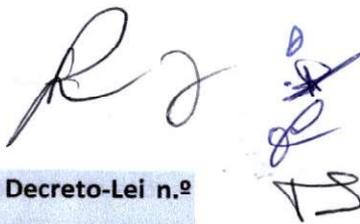
A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, “desenvolve e concretiza 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”<sup>15</sup>.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, a elaboração de um plano municipal de âmbito territorial está sujeita a um enquadramento legal e regulamentar mais vasto, sendo de salientar *in casu*<sup>17</sup>:

1. o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que concretiza a definição de conceitos na área do ordenamento do território e do urbanismo;

<sup>15</sup> Cf. n.º 5 do artigo 43.º da LBPPSOTU.

<sup>17</sup> Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

- 
2. o **Decreto-Lei n.º 193/95, de 18 de julho**, na redação atual conferida pelo **Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto**, que estabelece os **princípios e normas** a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional;
  3. o **Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro**, que regula as **normas e especificações técnicas da cartografia** a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais;
  4. o **Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto**, que estabelece os **critérios de classificação e reclassificação do solo**, bem como os critérios de **qualificação** e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
  5. o **Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho**, na redação dada pelo **Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio**, o qual consagra a **obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a avaliação ambiental**;
  6. o **Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro**, retificado pela **Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 14 de março**, e alterado pelo **Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto**, o qual estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.

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

## 5. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### EFICAZES

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJGT, enquanto expressão do designado dever de coordenação



das intervenções territoriais, obriga a uma análise sintética e orientada das respetivas previsões com incidência na área e envolvente do PP da UOPG04, destacando-se para o efeito, nomeadamente:

1. O **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território** (PNPOT), Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
2. O **Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve** (RH8) 2016/2021, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro;
3. O **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve** (PROF Algarve), aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril, e alterada pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro;
4. O **Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve** (PROT Algarve), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
5. O **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro;
6. O **Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira**, publicado pelo Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro, alterado pelo Aviso n.º 12045/2017, de 9 de outubro e objeto de **correção material** publicada através do Aviso n.º 1356/2020 de 27 de janeiro;
7. O **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado pela CMDFCI, através do Regulamento n.º 298/2021, de 26 de março.

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

O PNPOT estabelece as opções estratégicas com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais programas e planos territoriais e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados-Membros para a organização do território da União Europeia. A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um programa de ação para o horizonte 2030,

no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o PNPTOT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais financiados por programas nacionais e comunitários.

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

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

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

- 1. robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;**
- 2. atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;**
- 3. adaptar os territórios e gerar resiliência;**
4. descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
6. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;
7. incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;
- 8. integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;**
- 9. garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;**
- 10. reforçar nos IGT a eficiência territorial** pela concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

Destes, no âmbito do PPUP04, destacam-se os compromissos 1 ao 3 e do 8 ao 10, com os quais o PP da UOPG04 está alinhado dado que no seu âmbito e alcance procura robustecer a centralidade de Albufeira captando novos residentes e, em simultâneo, com o modelo de ocupação, potenciar a qualificação e resiliência ambiental do espaço e eficiência na mobilidade ao incentivar a utilização

de modos suaves intra UOPG04 e na relação desta com a envolvente através de um desenho universal. Ademais, o PP será efetuado com base numa consciência integral sobre a sustentabilidade do território, que inclui necessariamente uma visão articulada com a valorização ambiental e adaptação e mitigação de riscos.

## 5.2. PLANO DE GESTÃO DA BACIA HIDROGRÁFICA DAS RIBEIRAS DO ALGARVE (PGBHRH8)

Os planos de gestão de bacias hidrográficas constituem um instrumento de natureza setorial de planeamento dos recursos hídricos e visam a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível das bacias hidrográficas integradas numa determinada região hidrográfica, nos termos previstos na Lei da Água. Não vinculando diretamente os particulares, as respetivas normas e orientações são integradas nos Planos Diretores Municipais (PDM) e através destes nos Planos de Urbanização e de Pormenor.

O PGRH das Ribeiras do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, abrange a totalidade do concelho de Albufeira e assume **oito objetivos estratégicos** para a RH8, nomeadamente:

- OE1 — Adequar a Administração Pública na gestão da água;
- OE2 — Atingir e manter o Bom Estado/Potencial das massas de água;
- OE3 — Assegurar as disponibilidades de água para as utilizações atuais e futuras;
- OE4 — Assegurar o conhecimento atualizado dos recursos hídricos;
- OE5 — Promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água;
- OE6 — Promover a sustentabilidade económica da gestão da água;
- OE7 — Sensibilizar a sociedade portuguesa para uma participação ativa na política da água;
- OE8 — Assegurar a compatibilização da política da água com as políticas setoriais.

Para concretização dos referidos objetivos, foi definido um **programa de medidas**, enquadradas nos seguintes **eixos**:

1. Redução ou eliminação de cargas poluentes;

2. Promoção da sustentabilidade das captações de água;
3. Minimização de alterações hidromorfológicas;
4. Controlo de espécies exóticas e pragas;
5. Minimização de riscos;
6. Recuperação de custos dos serviços da água;
7. Aumento do conhecimento;
8. Promoção da sensibilização;
9. Adequação do quadro normativo.

À sua escala e com o seu âmbito e alcance, o PP da UOPG04, alinhar-se-á com os objetivos e eixos do PGBHRH8.

### 5.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE (PROF ALGARVE)

Os PROF constituem um instrumento de concretização da política florestal que responde às orientações fornecidas por outros níveis de planeamento e decisão política, nomeadamente os constantes da Lei de Bases da Política Florestal (Lei n.º 33/96, de 17 de agosto), da Estratégia Nacional para as Florestas e da Estratégia Europeia para as Florestas (e respetivo Plano de Ação), e que procura a articulação com instrumentos e políticas de outros setores. Enquadram e estabelecem normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços. O PROF Algarve foi aprovado através da Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril, e alterada pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro, e abrange, na íntegra, os 16 concelhos do Algarve.

As orientações estratégicas florestais constantes no PROF Algarve, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, devem ser integradas nos planos territoriais de âmbito municipal, conforme o n.º 1 do artigo 4.º da Portaria n.º 53/2019. Aponta assim **seis (6) objetivos estratégicos**<sup>18</sup>, nomeadamente:

---

<sup>18</sup> Cf. n.º 3 do artigo 4.º.

1. minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. especialização do território;
3. melhoria da gestão florestal e da produtividade dos povoamentos;
4. internacionalização e aumento do valor dos produtos;
5. melhoria geral da eficiência e competitividade do setor;
6. racionalização e simplificação dos instrumentos de política.

O concelho de Albufeira é abrangido pelas **sub-regiões homogéneas (SRH)** do **Litoral** e do **Barrocal**, embora toda a área do PP da UOPG 04 se encontre integrado na SRH do Litoral. Nesta SRH, o PROF Algarve visa a implementação e o desenvolvimento nos espaços florestais das funções de **proteção**, de **recreio e valorização da paisagem**, de **silvopastorícia** e de **caça e pesca** nas águas interiores (cf. n.º 1 do art.º 18.º).

## 5.4. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

Os PROT definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas especiais do ordenamento do território e dos planos territoriais de âmbito municipal.

O PROT Algarve, aprovado através da RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, tem como ambição para a região a “afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento (...) com uma economia dinâmica, diversificada e competitiva, (...) robustecida pelo surgimento de novos setores complementares de especialização” (pp. 4943 do PROT Algarve).

A concretização desta ambição significa prosseguir **quatro objetivos estratégicos**, destacando-se o n.º 3 e o n.º 4, onde se enquadram os objetivos do PPB:

1. Qualificar e diversificar o *cluster* turismo/lazer;
2. Robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento;

- 
3. Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
  4. Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere a área do PP da UOPG 04 na unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal, que concentra “a larga maioria da população, das atividades económicas e do alojamento de primeira residência, turístico e de segunda residência da região” (Ibidem, pp. 4957). Deste quadro resulta uma estratégia territorial assente em **sete opções estratégicas**<sup>19</sup>, das quais se destaca, para o caso concreto, a “estruturação urbana, através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da Região” (Ibidem, pp. 4944). Segundo o PROT Algarve, as orientações estratégicas de estruturação urbana e de fortalecimento das relações urbano-rurais visam o/a (pp. 4948, do PROT Algarve):

1. incremento da escala do sistema urbano regional, através do fomento de economias de aglomeração e de uma organização mais policêntrica, assegurando um elevado nível de competitividade, fortes relações de complementaridade interurbana e uma boa inserção nas redes urbanas nacional, ibérica e europeia;
2. contenção do preenchimento urbano da faixa costeira (...);
3. estabelecimento de relações frutuosas com os espaços rurais (...);
4. definição de novos modelos de edificabilidade adequados aos territórios do interior, apoiados na estruturação e crescimento dos aglomerados urbanos existentes, incluindo os aglomerados, núcleos e montes rurais;
5. estabelecimento de um regime de proibição para a edificação dispersa fora dos perímetros urbanos e para a edificação em zonas inundáveis ou sensíveis, recuperando e requalificando as áreas existentes de edificação dispersa (...).

Neste sentido, o PROT Algarve enquadra iniciativas que tendam a estruturar o sistema urbano regional, promovendo o policentrismo e eliminando a edificação dispersa.

Do ponto de vista do sistema urbano, assumido como um sistema estruturante, o PROT Algarve considera importante “apostar (...) num sistema em que as especializações funcionais de cada centro se traduzam em complementaridades na rede urbana regional, por sua vez integrada nas

---

<sup>19</sup> “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (pp. 4944 do PROT Algarve).

redes nacional, ibérica e europeia, e que o conjunto da «constelação» se comporte com harmonia e coerência” (Ibidem, pp. 4962), reforçando assim a competitividade dos aglomerados e robustecendo a economia local. “É nesse sentido que se propõe a consolidação de um sistema policêntrico, apoiado nas complementaridades entre os diversos centros urbanos, de forma a criar aglomerações que permitam um elevado nível de competitividade e uma boa inserção nas redes urbanas nacional e europeia. A diferença existente entre o conjunto urbano polinucleado atual e o policentrismo proposto radica, precisamente, no grau de complementaridade e interação entre áreas urbanas distintas, de forma a gerar sinergias qualificadoras e de reforço da competitividade do conjunto” (Ibidem, pp. 4963).

Neste contexto, Albufeira insere-se no eixo de articulação central, com “um papel crescente na área central da Região (...) fazendo a articulação com as aglomerações de Faro-Loulé-Olhão e do Barlavento, e entre o Algarve e o resto do país” (Ibidem, pp. 4963), sendo assumido como um centro urbano, especialmente com funções administrativas, turísticas, de comércio e serviços, saúde, logística e transporte, pescas e aquacultura, habitação e cultura e património.

## 5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

A área do PP da UOPG 04 encontra-se abrangido pelo PUCA, que altera o regime de uso do solo definido no Plano Diretor Municipal<sup>20</sup>, cf. artigo 56.º do Regulamento do PUCA. Não é assim eficaz no local.

Em relação ao PDM em revisão<sup>21</sup>, pondera-se manter a vigência do PUCA. Como tal, as UOPG, como seja a UOPG04, serão operacionalizadas nos termos definidos no PUCA.

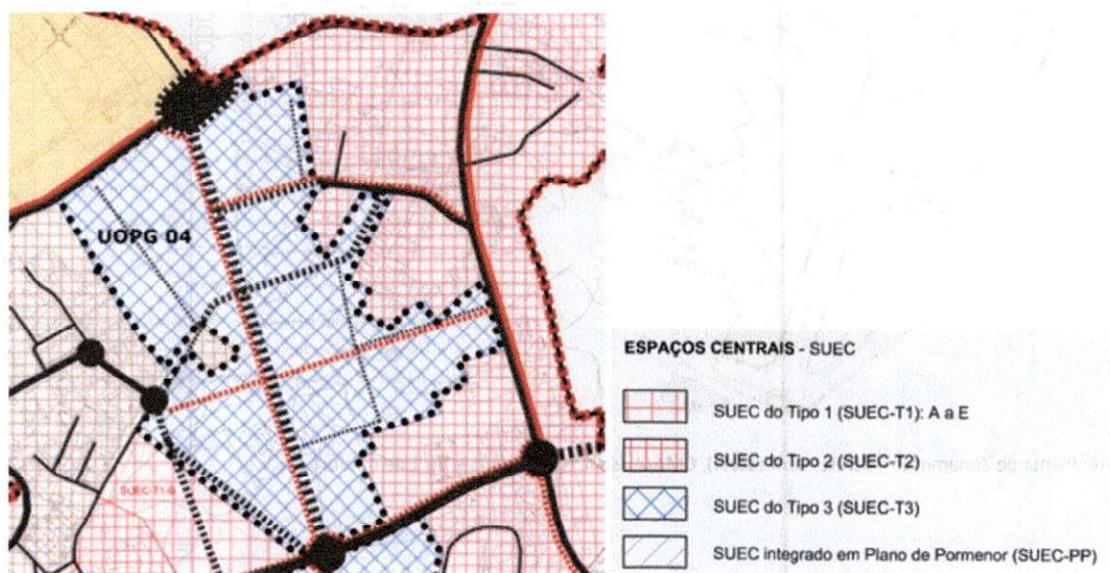
<sup>20</sup> Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

<sup>21</sup> Aviso n.º 298/2022, de 6 de janeiro.

## 5.6. PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

O PUCA, publicado através do Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro, na redação atual, classifica toda a área da UOPG04, sobre a qual incide o respetivo PP, como solo urbano, na categoria de “Espaços centrais do Tipo 3 – SUEC-T3” (vd. Figura 5.1), os quais se caracterizam por “abranger áreas parcialmente infraestruturadas e expectantes com uma localização central na cidade envolvidas por áreas urbanizadas consolidadas, constituindo ruturas na estrutura urbana, dificultando articulação entre as várias zonas da cidade e originando zonas problemáticas em termos de segurança, pelo que devem ser objeto de desenvolvimento urbanístico integrado” (cf. n.º 6 do artigo 26.º do Regulamento).

Figura 5.1 Planta de Zonamento do PUCA – 01-A – Usos e Edificabilidade



Fonte: Planta de Zonamento (extrato, sem escala), CMA/Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro.

O SUEC-T3 tem como objetivos a estruturação da malha para fins predominantemente habitacionais, compreendendo a rede viária, a criação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e deve integrar áreas destinadas a comércio, serviços, restauração, bebidas, podendo também prever áreas destinadas a outros usos compatíveis (alíneas a) e b) do n.º 6 do artigo 26.º). E, assim, esta categoria integra quatro UOPG, entre as quais se inclui a UOPG 04, que corresponde à totalidade da área do PP (vd. Figura 5.2 Figura 5.3), prevendo o PUCA no n.º 6 do artigo 26.º, que:

Handwritten initials and a signature in blue ink at the top left of the page.

“d) As operações urbanísticas estão sujeitas ao disposto para cada UOPG e são efetuadas no âmbito de uma ou de várias unidades de execução, em conformidade com os termos de referência previstos nos artigos 52.º a 55.º do presente regulamento.

e) Compete à Câmara Municipal de Albufeira deliberar sobre a necessidade de enquadrar as unidades de execução num Plano Municipal de Ordenamento do Território.

f) As soluções constantes no PUCA poderão ser objeto de alteração mediante a elaboração de Plano de Pormenor ou unidades de execução”.

A área da UOPG04 é classificada no PUCA como “zona mista” no que respeita ao Ruído.

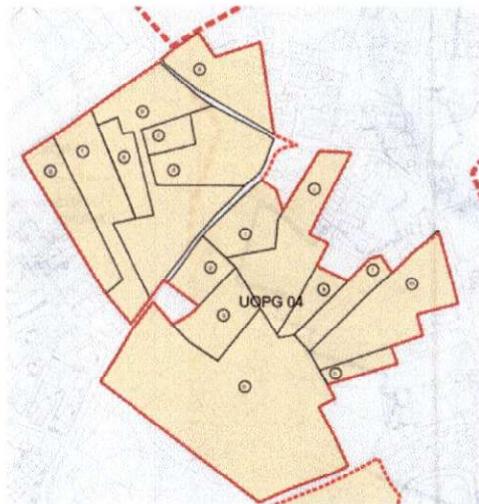
Figura 5.2. Planta de Zonamento do PUCA – 01-B – Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3



Fonte: Planta de Zonamento (extrato, sem escala), CMA/Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro.

*Handwritten signatures and initials in the top right corner.*

Figura 5.3. Planta de Zonamento do PUCA – 01-C – Cadastro Associado ao Desenho 01-B, UOPG em Solo Urbano de Espaços Centrais Tipo 3



UOPG 04

	Designação	Área (m <sup>2</sup> )	Área Média de Cobertura (M <sup>2</sup> )	MU	AIC VL (m <sup>2</sup> )	AIC HEC (+30%) (m <sup>2</sup> )	AIC Total (m <sup>2</sup> )	Repres. (%)
	<b>UOPG 04</b>	<b>124329,00</b>						
Parcelas	a (ar1152)	6.949,00	3.592,79	0,45	3.082,05	616,41	3.698,46	5,30
	b (ar1156)	14.315,00	7.529,23	0,45	6.441,75	1.288,35	7.730,10	11,71
	c (ar1146)	1.840,00	965,21	0,45	820,00	160,00	980,00	1,51
	d (ar1143)	7.984,00	4.188,17	0,45	3.582,80	716,56	4.311,36	6,53
	e (ar1149)	3.066,00	1.608,33	0,45	1.379,70	275,94	1.655,64	2,61
	f (ar1148)	8.396,00	4.404,30	0,45	3.778,20	755,64	4.533,84	6,87
	g (ar1147)	5.826,00	3.056,15	0,45	2.621,70	524,34	3.146,04	4,77
	h (ar114200a)	4.590,00	2.411,98	0,45	2.069,10	413,82	2.482,92	3,76
	i (ar114100a)	9.737,00	5.107,75	0,45	4.381,65	876,33	5.257,98	7,97
	k (ar114000a)	2.311,00	1.212,28	0,45	1.039,85	207,99	1.247,84	1,89
	l (ar113900a)	3.387,00	1.776,72	0,45	1.524,15	304,83	1.828,98	2,77
	m (ar1138)	10.303,00	5.404,65	0,45	4.636,35	927,27	5.563,62	8,43
	n (ar113003)	1.596,00	837,22	0,45	718,20	143,64	861,84	1,31
	o (ar1130)	34.266,00	17.974,42	0,45	15.419,25	3.083,85	18.503,10	28,04
	p (ar1130)	2.937,00	1.540,66	0,45	1.321,65	264,33	1.585,98	2,40
q (ar1147)	4.787,00	2.511,12	0,45	2.154,15	430,83	2.584,98	3,92	
	<b>TOTAL</b>	<b>122.197,00</b>	<b>64.101,00</b>		<b>54.988,65</b>	<b>10.991,73</b>	<b>65.980,38</b>	<b>100,0</b>
	Total Inf. Várzea exis.	2.123,00						

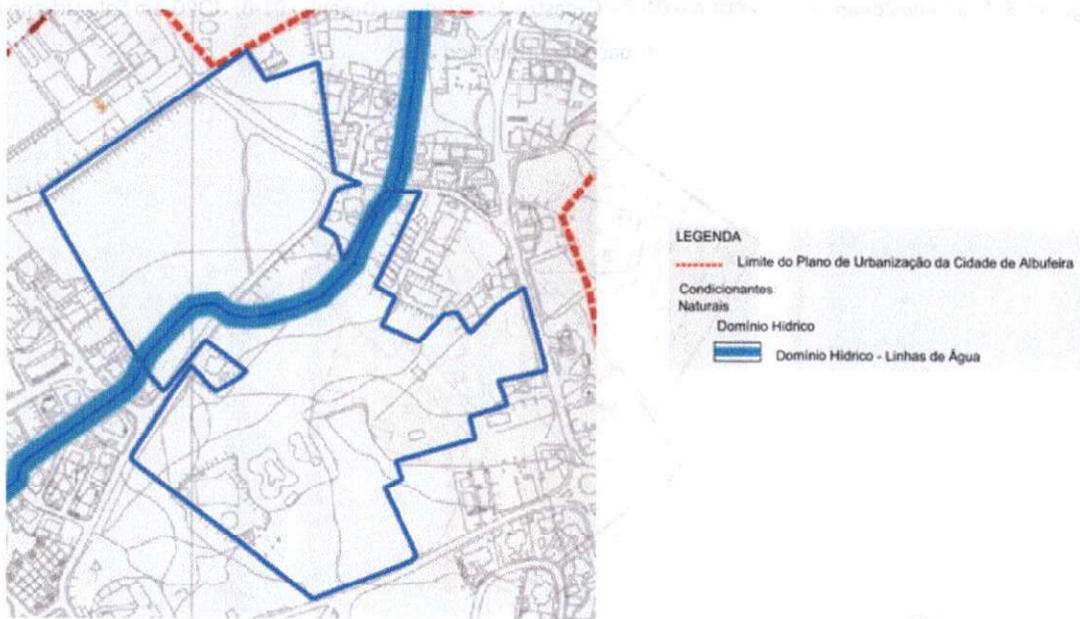
Fonte: Planta de Zonamento (extrato), CMA/Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro.

No que diz respeito às servidões administrativas e restrições de utilidade pública representadas na Planta de Condicionantes que incidem na área do PP da UOPG 04, verifica-se que a área de intervenção é abrangida pelo domínio hídrico na área central, em função da existência de uma linha de água (vd. Figura 5.4).

De acordo com o artigo 7.º do Regulamento do PUCA, “A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do PUCA que com elas sejam compatíveis”.

Handwritten signatures and initials in the top left corner of the page.

Figura 5.4. Planta de Condicionantes do PUCA



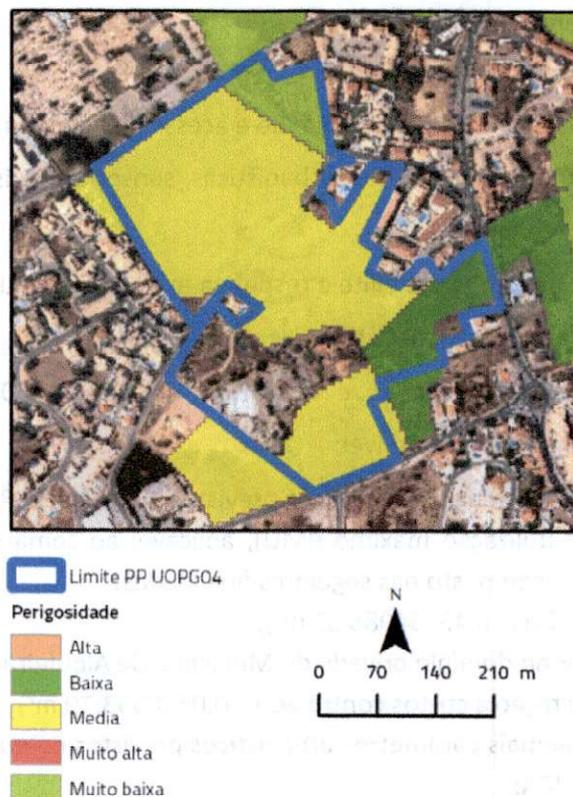
Fonte: Planta de Condicionantes (extrato), CMA/Aviso n.º 12159/2013, de 1 de outubro.

## 5.7. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI, a área do PP da UOPG 04 é classificada, na sua maioria, como média perigosidade, apresentando também uma área de baixa perigosidade no setor sudeste e uma de muito baixa perigosidade no limite norte, ambas com menores dimensões (vd. Figura 5.5).

Uma vez que a área do PP da UOPG04 se insere em solo urbano de acordo com o PUCA, o PMDFCI não representa uma condicionante para a sua elaboração.

Figura 5.5. Perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira

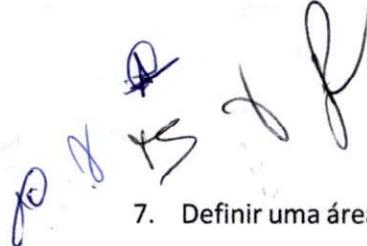


Fonte: CMA/PMDFCI (2021), (Planta de perigosidade de incêndio, extrato)

## 6. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Considerando a oportunidade e o quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como **objetivos específicos** do PP da UOPG 04, nomeadamente:

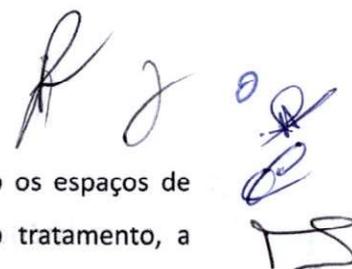
1. Reponderar e redefinir a malha urbana;
2. Ponderar a definir a ocupação do solo e os usos complementares e compatíveis;
3. Estruturar a rede viária em função da hierarquia pretendida e estruturada pelo eixo norte-sul previsto na UOPG04;
4. Definir e ponderar as melhores soluções que garantam a adequada 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 privado 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 m<sup>2</sup>);
      - ii. IMU a integrar no domínio privado do Município de Albufeira: 0.02 (2443.94 m<sup>2</sup>);
      - iii. IMU para habitação a custos controlados: 0.07 (8553.79 m<sup>2</sup>).
  14. Cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos previstos no quadro constante da alínea c) do artigo 55.º do PUCA:
    - a. Área total de intervenção: 124320 m<sup>2</sup>;
    - b. Área total de espaços verdes e de utilização coletiva a integrar o domínio público municipal: 9355 m<sup>2</sup>;
    - c. Área total de implantação: 21 405 m<sup>2</sup>;
    - d. Área de equipamento para integrar o domínio privado municipal com 8181 m<sup>2</sup>.

## 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJGT, pelo que a elaboração do PP da UOPG04 deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais da área de intervenção, tal como se refere:

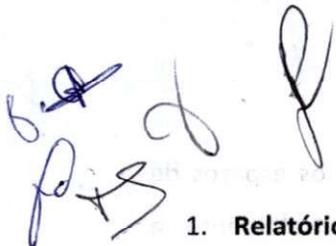
1. A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
2. As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

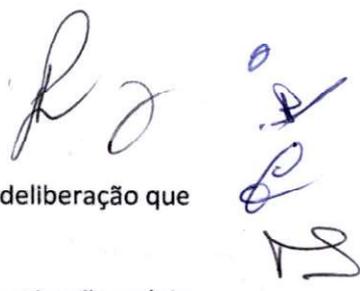
- 
3. O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;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

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

1. O regulamento;
2. A planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
3. A planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

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

- 
1. **Relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
2. **Relatório ambiental**, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
3. **Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas (se aplicável)**, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, como sejam:
- Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
  - Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
  - Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
  - Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
  - Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
  - Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
4. **Programa de execução** das ações previstas;
5. **Modelo de redistribuição de benefícios e encargos**;
6. **Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**;
7. **Planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;

- 
8. **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
  9. **Planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
  10. **Plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas**;
  11. **Relatório** sobre recolha de dados acústicos ou **mapa de ruído**, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
  12. **Participações recebidas** em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
  13. **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
  14. **Indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
  15. **Elementos necessários para a alteração do PDM.**

O PP da UOPG04 irá, assim, ao encontro destas disposições, com as devidas adaptações em função das especificidades da respetiva área de intervenção e da proposta de implantação, a desenvolver de acordo com os objetivos ora definidos.

## **8. SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

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

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

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

ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.”.

Por seu turno, o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual<sup>22</sup>, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, nos quais se incluem aqueles que:

1. constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua redação atual;
2. possam ter eventuais efeitos num sítio de interesse comunitário ou zona de proteção especial da Rede Natura;
3. constituam enquadramento para futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

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

No caso concreto do PP da UOPG 04, verifica-se que o mesmo se encontra **sujeito a procedimento de avaliação ambiental**, já que constitui enquadramento para futura aprovação de projetos mencionados no Anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, designadamente “operações de loteamento urbano” com uma área igual ou superior a 10 ha ou construção superior a 500 fogos (cf. alínea b) do ponto 10 do Anexo II).

Desta forma, a elaboração do PP da UOPG 04 compreende igualmente a elaboração do Relatório Ambiental (RA), o qual constitui um dos elementos que acompanham o Plano. O RA identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como as alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos (cf. artigo 6.º do DL 232/2007):

1. uma **descrição geral do conteúdo**, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;

<sup>22</sup> Conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

- RJ  
2  
\*  
E  
H
2. as **características ambientais** das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou programa;
  3. os **problemas ambientais** pertinentes para o plano ou programa, incluindo, em particular, os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente as abrangidas pelo DL n.º 140/99, de 24 de abril, na redação conferida pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;
  4. os **objetivos de proteção ambiental** estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
  5. os **eventuais efeitos significativos no ambiente** decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;
  6. as **medidas** destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
  7. um **resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas** e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
  8. uma descrição das **medidas de controlo previstas**;
  9. um **resumo não técnico** das informações referidas nas alíneas anteriores.

## 9. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PP da UOPG 04, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a cartografia de base topográfica, em conformidade com o **Decreto-Lei n.º 193/95, de 18 de julho**, na redação atual conferida pelo **Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto**<sup>23</sup>, em conjugação com

<sup>23</sup> Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro<sup>24</sup> e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

## 10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

O procedimento de elaboração do PP da UOPG 04 segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º, estabelecendo-se um **prazo de 24 meses**, prorrogável por um período de igual duração, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove fases, de acordo com o previsto no Quadro 10.1 e Quadro 10.2.

Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	14
6	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	3
7	Consulta pública	1
8	Elaboração da versão final	3
9	Aprovação e publicação	1

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

<sup>24</sup> Que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
Deliberação de início (e respetiva publicitação)	■																									
Consulta pública preventiva		■																								
* Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem		■	■																							
* Homologação da cartografia				■	■	■	■																			
Elaboração da proposta de plano			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■									
Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)																	■	■	■	■						
Consulta pública																					■					
Elaboração da versão final																						■	■	■		
Aprovação e publicação																									■	

33

*[Handwritten signatures and initials]*

Handwritten marks and signatures in the top left corner.

## 11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP da UOPG 04, será constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um caráter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, direito e geografia.

## 12. ACOMPANHAMENTO DO PLANO

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PP da UOPG 04 é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira. Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PP seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJIGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na conferência procedimental.