

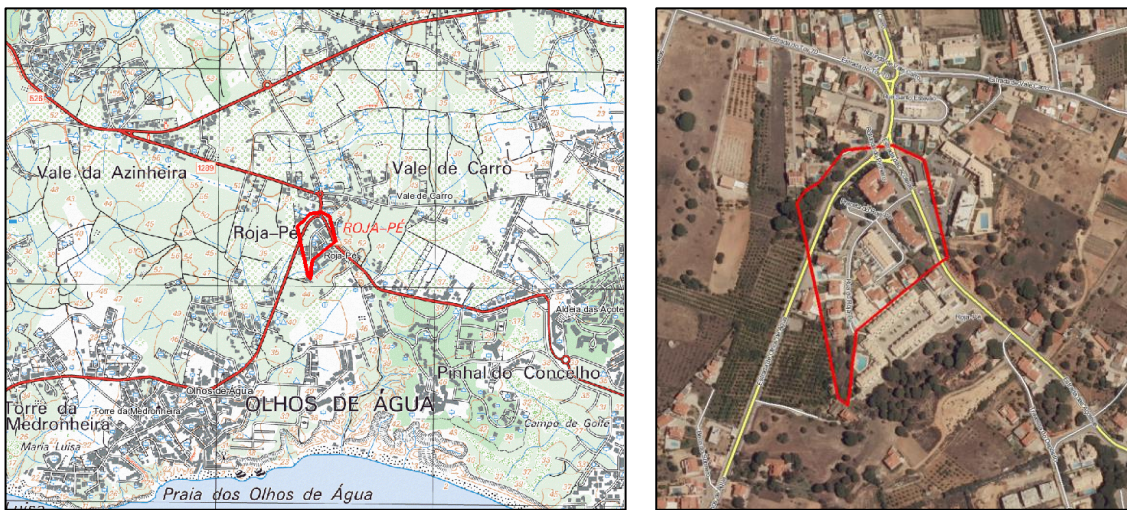
## Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul

### TERMOS DE REFERÊNCIA

#### 1. Enquadramento:

A área do Roja Pé localiza-se a cerca de 600m a norte do aglomerado urbano dos Olhos de Água, na área envolvente da interseção das Estradas dos Olhos de Água, de Vale Carro, das Açoteias e do Toy 70.

Na área do Roja Pé encontra-se a área objeto do Alvará de Loteamento 9/82, a qual se pretende sujeitar ao procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor.

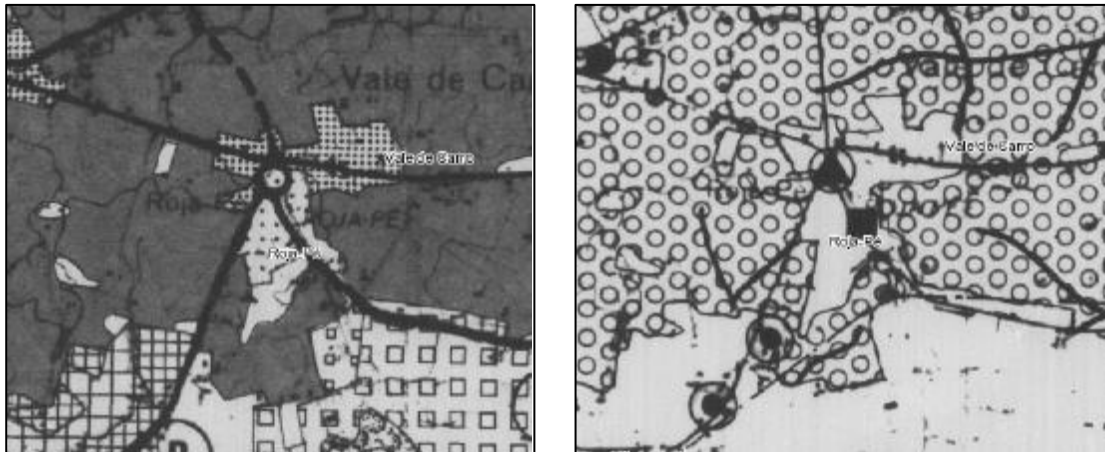


Imagens 1 e 2: Área de Intervenção sobre Carta Militar e Ortofomapa 2012 (DGT) – sem escala

#### 2. Ordenamento do Território:

A área que se pretende submeter à elaboração do Plano de Pormenor objeto dos presentes termos de referência encontra-se, no Plano Diretor Municipal de Albufeira (Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de maio; Alterado por: Deliberação n.º 2544/2007, de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 2545/2007, de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 871/2008, de 25 de Março; Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de Outubro; Aviso n.º 12779/2015, de 02 de novembro), classificada como:

- Carta de Ordenamento: Zona de Consolidação de Edificação Dispersa;
- Carta de Condicionantes: sem condicionantes



Imagens 3 e 4: Extratos das Cartas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM de Albufeira – sem escala

Nestes termos, são aplicáveis as disposições do Regulamento do PDM de Albufeira, em particular os artigos 18.º, 37.º e o n.º 6 do artigo 28.º:

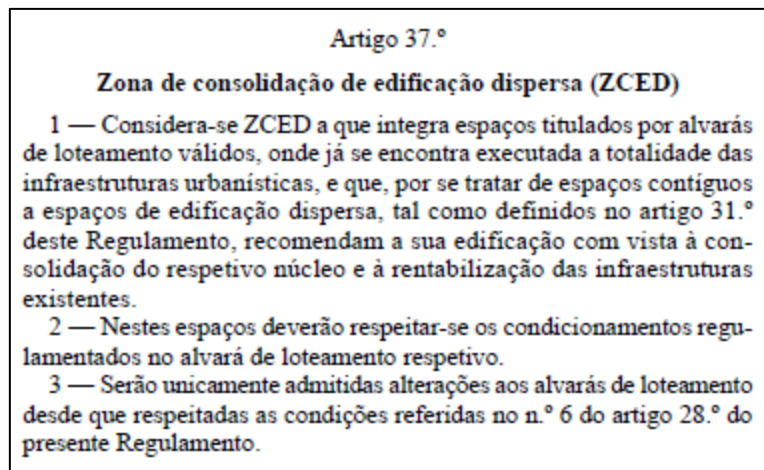


Imagem 5: Extrato do Regulamento do PDM de Albufeira – Artigo 37.º

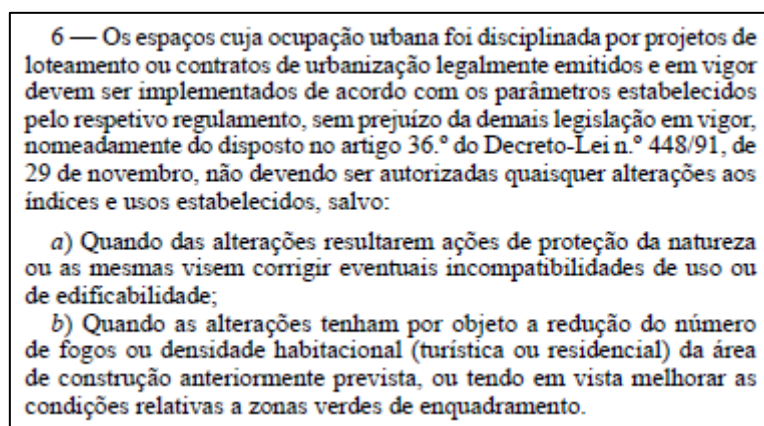


Imagem 6: Extrato do Regulamento do PDM de Albufeira – n.º 6 do artigo 37.º

### 3. Alvará de Loteamento 9/82:

A área de intervenção de 28.561,38m<sup>2</sup> preconizada para o Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul tem por base a área sujeita ao Alvará de Loteamento 9/82.

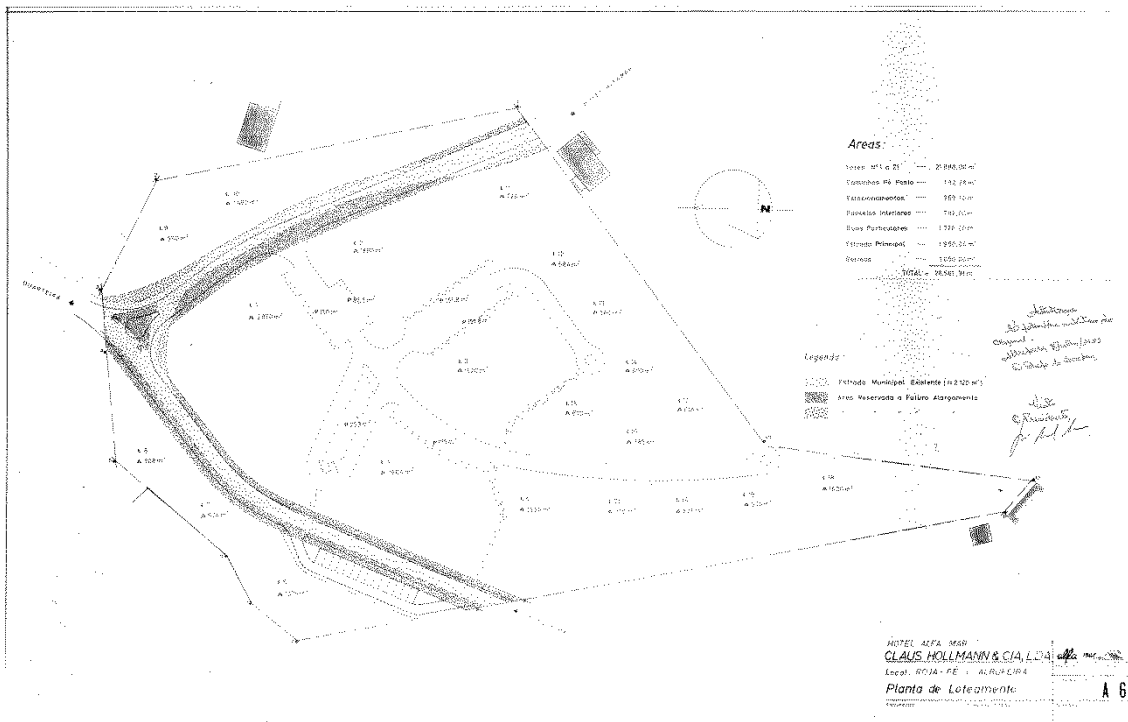


Imagem 7: Planta do Alvará de Loteamento 9/82 – sem escala

Este Alvará de Loteamento foi objeto de um 1.º Aditamento a 13/11/2002, cujo enquadramento no âmbito do PDM de Albufeira foi objeto de divergências de entendimento entre diferentes entidades, pelo que importa clarificar o respetivo enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial.

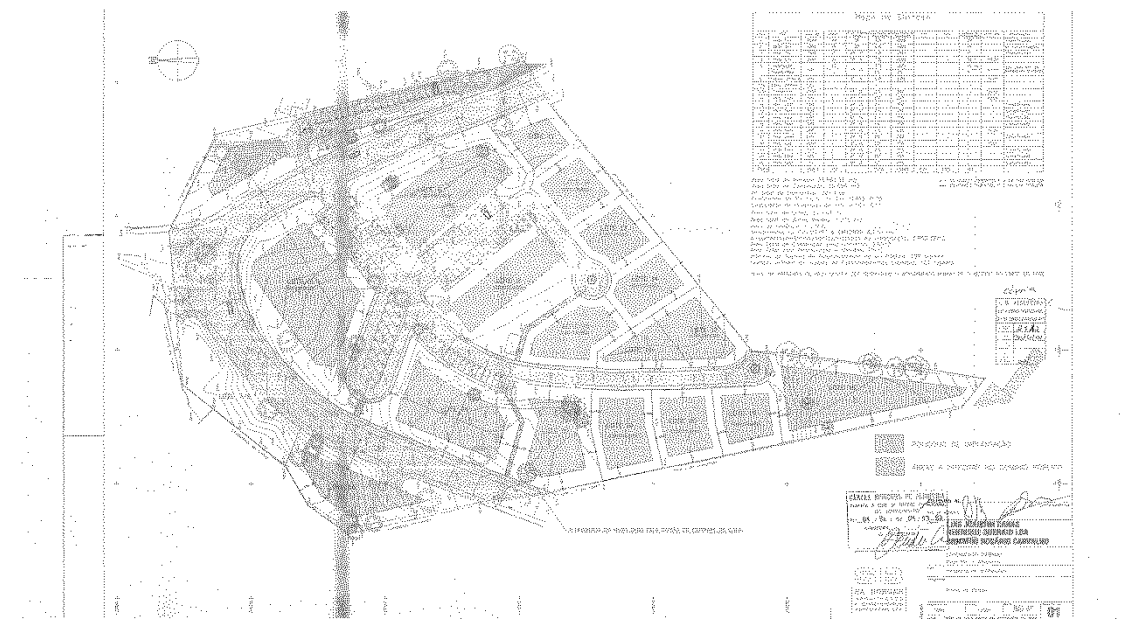


Imagem 8: Planta do 1.º Aditamento ao Alvará de Loteamento 9/82 (13/11/2002) – sem escala

#### **4. Objetivos e Condições:**

##### **a. Objetivos:**

Nos termos do RJGT, o Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as proposta 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.

Face ao enquadramento apresentado preconiza-se que o procedimento de elaboração tenha como propósito alterar o Plano Diretor Municipal de Albufeira na sua área de intervenção e consequentemente clarificar o enquadramento de base dos procedimentos de licenciamento das edificações erigidas à luz do 1.º aditamento ao alvará de loteamento n.º 9/82.

Assim o PPRPS terá os seguintes objetivos:

- O ordenamento integrado e a articulação funcional dos diferentes espaços abrangidos na respetiva área de intervenção;
- A manutenção e a consolidação da malha urbana e a valorização das características morfotipológicas em presença;
- A garantia de uma oferta habitacional diversificada e qualificada;
- A manutenção das atuais funções de comércio e de serviços;
- A requalificação e a valorização do espaço público.

O conteúdo material e documental do plano será o previsto nos artigos 102.º e 107.º do RJGT e deverá integrar os elementos previstos no artigo 108.º do RJGT, referentes aos efeitos registais dos planos de pormenor.

##### **b. Equipa técnica:**

A elaboração de um plano de pormenor implica a realização, não só, de uma série de trabalhos e tarefas como a reunião de um conjunto de competências que, na presente data e face aos recursos humanos disponíveis nos serviços, pelo que se recorreu à contratação da prestação de serviços de uma equipa externa.

##### **c. Cartografia de Base:**

Atendendo ao previsto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação do Decreto-Lei 141/2014, de 19 de setembro, que determina que:

*“1 — A cartografia topográfica e topográfica de imagem para elaboração dos programas e planos territoriais e a cartografia temática que resulte dessa elaboração, estão sujeitas às normas e especificações técnicas constantes do sítio na Internet da DGT.*

*2 — A cartografia a utilizar na elaboração dos programas e planos territoriais deve estar atualizada.*

*3 — A cartografia oficial ou homologada a utilizar na elaboração dos planos de âmbito municipal ou intermunicipal deve observar, à data do início do procedimento, os seguintes critérios mínimos de atualização:*

*a) Nos planos diretores intermunicipais e nos planos diretores municipais: cartografia com três anos;*

*b) Nos planos de urbanização: cartografia com dois anos;*



c) Nos planos de pormenor: cartografia com um ano.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, a data que releva para a cartografia oficial ou homologada é, respetivamente, a data de edição ou a data do despacho de homologação.”

Nestes moldes destaca-se que a cartografia de base foi homologada pela Direção-Geral do Território conforme despacho de 21/12/2017 (Ofício S-DGT/2017/6350, de 28/12/2017).

De referir ainda que, face à data de homologação da cartografia e nos termos da alínea c) do n.º 3 do supratranscrito artigo 15.º-A, esta apenas cumprirá os critérios mínimos de atualização para um procedimento de elaboração de um plano de pormenor até 21/12/2018.

## 5. Prazo de Elaboração

O procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé segue a seguinte calendarização e o resultante prazo de elaboração:

Fase	Meses	Observações
Deliberação que determina o início do procedimento		
Divulgação e Publicitação	1	
Participação Preventiva	1	
Elaboração da Proposta	1	
Acompanhamento	1	Opcional mas recomendável
Ajustes à proposta decorrentes do acompanhamento	1	
Conferência Procedimental	1	
Concertação	1	ou nova Conferência Procedimental
Discussão pública	1	
Elaboração de Relatório da Discussão Pública e Proposta Final	1	
Deliberação da Câmara Municipal	1	
Deliberação da Assembleia Municipal	1	
Publicação e Depósito	1	
<b>Total - Prazo de Elaboração</b>	<b>12</b>	

Face à calendarização apresentada o prazo de elaboração previsto é de 12 meses, podendo, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao estabelecido. Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, o não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento.

## 6. Avaliação Ambiental Estratégica:

A leitura conjunta das disposições do artigo 78º do RJIGT com o Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente importa abordar a questão da necessidade do procedimento de elaboração do PP do Roja Pé – Sul ser objeto de avaliação ambiental.

A referida legislação determina os PU ou PP 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 avaliação de incidências ambientais. Determina ainda que a qualificação dos PU e dos PP compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação aplicável, podendo ser precedida de consulta às entidades, às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (ver. n.º 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT).

De considerar igualmente que está em causa um procedimento de elaboração de um PP que incide sobre uma área já urbanizada, sujeita a alvará de loteamento e que cujos objetivos explicitam que o teor das ações a propor são de âmbito e extensão limitados.

Considerando ainda a classificação da área do Plano de Pormenor no Plano Diretor Municipal cujo objetivo do PP ora proposto é alterar, verifica-se que o procedimento em causa poderá ser enquadrado nas isenções previstas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, nomeadamente no que se refere a “...pequenas alterações aos planos e programas...”, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

Nestes moldes apresenta-se em anexo uma matriz de análise que, com base nos critérios definidos na lei, justifica a não sujeição a procedimento de avaliação ambiental estratégica o procedimento de alteração em causa.

Albufeira, 23 de abril de 2018