

PLANO DE PORMENOR DO HOTEL BAÍA GRANDE

SESMARIAS - ALBUFEIRA



TERMOS DE REFERÊNCIA

Albufeira, 9 de maio de 2023

Índice

1.	Contexto e Âmbito	4
2.	A Oportunidade de Elaborar o Plano e Objetivos	6
3.	A área do PPHBG. Enquadramento territorial	9
4.	Quadro Legal e Procedimental.....	13
5.	Os Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes	14
5.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	15
5.2.	Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas das Ribeiras do Algarve (PGRH8)	17
5.3.	Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)	18
5.4.	Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)	19
5.5.	Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	20
5.6.	Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.....	23
6.	A opção por um plano de pormenor com “efeitos registais”	24
7.	Conteúdo Material e Documental do Plano	25
8.	Avaliação Ambiental Estratégica	28
9.	Cartografia de Base Topográfica	30
10.	Faseamento e Calendarização da Elaboração.....	30
11.	Equipa Técnica.....	33
12.	Acompanhamento do Plano.....	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 3.1 Enquadramento do prédio onde está instalado o Hotel Baía Grande	11
Figura 3.2 Cadastro da área do PP	12
Figura 5.1. Extrato da Planta de ordenamento do PDM de Albufeira	21
Figura 5.2. Extrato da Planta de condicionantes do PDM de Albufeira	22
Figura 5.3. Extrato da perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira	23

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 9.1. Faseamento dos trabalhos (uma aproximação)	30
Quadro 9.2. Calendário dos trabalhos	32

1. CONTEXTO E ÂMBITO

O mundo depara-se ao momento com um acentuado processo de mudança, reinando a indefinição do futuro e instabilidade de forma mais vincada pós crise financeira 2008-2017, e que tomou novos contornos com o período epidémico global provocado pelo vírus SARS+ COVID 19 e particularmente com a guerra na Europa. Decorrem daqui efeitos transversais aos mais diversos setores da sociedade, de que o turismo e a hotelaria em particular são apenas um exemplo.

Por força dessas circunstâncias, mas também da emergência de novos países no xadrez geopolítico e económico internacional ou até mesmo por uma afirmação paulatina de Portugal como destino (para viver e visitar), para o que muito tem contribuído o papel do Algarve, Lisboa e Porto, constata-se de novos paradigmas associados ao turismo e desafios. De um lado, revelam-se novos mercados concorrentes, afirmam-se novos nichos e segmentos de mercado e produtos bem assim como novos perfis de clientes com exigências diferenciadas do passado e em busca de novas experiências, etc.; de outro lado, por força de um quadro demográfico desfavorável, o setor do turismo, em especial com maior pendor sazonal, como acontece no Algarve, enfrenta fortes dificuldades em aceder e dispor de mão de obra em quantidade e qualidade. O “mundo do turismo” e da hotelaria em particular, está assim a viver, por força dos tempos, num turbilhão, que no limite obriga a repensar o tipo de oferta, o modelo de negócio, os próprios serviços e estrutura que os empreendimentos turísticos apresentam, que denotam desajustamentos face às dinâmicas que se revelam no tempo e espaço.

Os Municípios, por sua vez, e por óbvia razão, não são alheios a esta realidade, transversal aos vários setores e dimensões da sociedade-território. Enfrentam, assim, por inerência, desafios crescentes decorrentes de um contexto de competitividade acentuada entre territórios. É a tomada de consciência desta realidade que os instiga a encontrar soluções que os projetem e que afirmem as suas linhas de força e que minimizem as suas fraquezas, numa palavra, que potenciem o seu estado de desenvolvimento.

Em Albufeira, à imagem do que acontece para o Algarve, o **turismo** constitui uma das prioridades estratégicas, como fator do desenvolvimento, razão por que o Município de Albufeira está apostado em envidar todos os esforços que o potenciem.

Este sentido decorre do quadro das “atribuições” das Autarquia Locais, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro¹, 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)², 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 de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM)³.

A elaboração dos PTAM, como consagrado no n.º 1 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)⁴, 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.

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)⁵.

¹ 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.

² 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.

³ 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**.

⁴ 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.

⁵ 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.

É neste contexto que são elaborados os TDR para a elaboração do PP do Hotel Baía Grande (PPHBG), **enquadrando e definindo a oportunidade da elaboração**, nos termos do artigo 76.º do RJIGT.

2. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PLANO E OBJETIVOS

DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PPHBG

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

No caso do PPHBG, os fatores resultam da necessidade deste se ajustar às novas dinâmicas que o mundo está a apresentar, com reflexos no turismo e na hotelaria em particular e que se refletem de forma muito pronunciada no Hotel Baía Grande. As diversas dimensões que o caracterizam (da localização, à dimensão, tipologia e oferta de serviços, etc.) deixam-nos extremamente vulnerável às vicissitudes que o mundo e às tendências e desafios que o turismo enfrenta: dos novos mercados emergentes e concorrentes aos segmentos de mercado e produtos que se vão afirmando, passando pelos clientes de nova geração com exigências diferenciadas do passado – dos serviços disponibilizados à atenção ao ambiente e sustentabilidade - e em busca de destinos diferenciadores e novas experiências. Ao mesmo tempo, a demografia associada a um quadro económico desfavorável, impõe dificuldades acrescidas ao mercado de trabalho que obriga os hotéis a disponibilizarem, por si, alojamento aos seus funcionários.

O Hotel Baía Grande, sito em Sesmarias-Albufeira, com cerca de 20 anos de atividade, como é referido na Manifestação de Interesse (que consta do Anexo I) “sentindo o presente e observando o futuro”, carece assim de se reajustar e adaptar às novas dinâmicas do mercado e exigências económicas e ambientais, “como condição para ser sustentável economicamente e competitivo”. Nessa medida, cfr. adianta a Manifestação de Interesse, é fundamental:

1. ampliar o hotel para:
 - a. aumentar a oferta de camas turísticas, das atuais 242 para 350;

- b. fornecer alojamento complementar permanente para parte do *staff* (30% do incremento de camas referido na alínea anterior);
2. criar novos espaços de recreação e lazer e de estadia prolongada;
 3. requalificar espaços interiores do Hotel;
 4. qualificar a oferta dos serviços;
 5. valorizar espaços exteriores do ponto de vista ambiental, paisagístico, funcional e de oferta de equipamentos recreativos, desportivos e *welness* ao ar livre;
 6. criar condições para acessibilidade para todos (acessibilidade universal), no exterior e interior do Hotel;
 7. remodelar infraestruturas em simultâneo com uma mudança de cultura interna para a sustentabilidade, que confirmem ao Hotel Baía Grande maior desempenho ambiental, sobretudo relacionado com eficiência energética (redução de consumos) e utilização de água (da redução do consumo à reutilização).

A única forma de prosseguir com estes objetivos é elaborar um Plano de Pormenor (PP), porquanto:

1. o regime de uso do solo definido no PDM de Albufeira eficaz⁶ para o local não permite a desejada e necessária ampliação do Hotel Baía Grande, como condição fundamental para a sua sustentabilidade económica e financeira em face das circunstâncias enunciadas e perspetivas que o mercado impõe;
2. a revisão do PDM de Albufeira em progresso, poderá não trazer alterações de fundo no regime de uso que permitam atingir aqueles objetivos sem recorrer a outro instrumento que não um PP, sobretudo por força da natureza turística da área envolvente;
3. sem uma “reconversão” global, como se preconiza, está em risco a sustentabilidade estratégica, económica e financeira e operacional do Hotel Baía Grande;
4. a reconversão desejada e necessária está absolutamente alinhada com Estratégia Turismo 2027, sobretudo com os objetivos que este assume (“promover uma integração das políticas setoriais” e “dar sentido estratégico às opções de investimento”) e com duas dos quatro (4) tipologias em que

⁶ Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, na redação atual, na sequência dos diversos procedimentos de dinâmica a que foi sujeito.

estão agrupados os dez (10) ativos estratégicos do turismo para Portugal, designadamente, o ativo “diferenciador” e “qualificador”;

5. o Município é coator e responsável pelas dinâmicas do seu território e tem no turismo um setor de extrema relevância para a economia e desenvolvimento local, e nessa medida, no quadro das suas atribuições e competências, está empenhado em fazer a sua parte no processo de desenvolvimento.

São estes os pressupostos, conjugados com a iniciativa privada⁷ para elaborar um **Plano de Pormenor** para o prédio onde está instalado o HBG, *cf.* a **manifestação de interesse** dirigida ao Município acompanhada pela **minuta de contrato de planeamento**⁸, que fundamentam a ponderação do interesse público do plano, resultando desta a determinação e a oportunidade da Câmara Municipal de Albufeira dar **início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Hotel Baía Grande (PPHBG)**.

DOS OBJETIVOS GERAIS DO PPHBG

Definem-se, assim, como **objetivos** da elaboração do PPHBG, nomeadamente:

1. Estudar e enquadrar o Hotel na envolvente imediata e promover e valorizar a sua integração nesse espaço;
2. Valorizar e qualificar o prédio onde está instalado do ponto de vista ambiental e paisagístico e funcional;
3. Potenciar as acessibilidades ao Hotel;
4. Garantir a ampliação do Hotel em cerca de 75% da área de construção, passando de uma área de construção de 7906 m² para 13836 m², num total de mais 54 quartos (108 camas), sendo que 30% do incremento da oferta corresponde a alojamento para funcionários;
5. Criar, no exterior do hotel, novos espaços e serviços de recreação, lazer e de desporto informal e *welness* ao ar livre;

⁷ E os privados são atores do território fundamentais e, assim, cointeressados com o Município no desenvolvimento do território.

⁸ Em convergência com o n.º 1 e 2, do artigo 6.º, conjugados com o n.º 1 do artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual na sequência da alteração operada pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e DL n.º 25/2021, de 29 de março), e articulados com o n.º 5 do artigo 65.º, da Constituição da República Portuguesa (CRP), aprovada pela Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto.

6. Rever e alterar os quartos adotando espaços para estadias mais prolongadas.

Desta condição resultará a possibilidade, *cfr.* a Manifestação de Interesse, de:

1. remodelar infraestruturas em simultâneo com uma mudança de cultura interna para a sustentabilidade, que confirmam ao Hotel Baía Grande maior desempenho ambiental, sobretudo relacionado com eficiência energética (redução de consumos) e utilização de água (da redução do consumo à reutilização);
2. Potenciar as acessibilidades para todos no interior do Hotel;
3. Melhorar a oferta dos serviços;
4. Garantir um *staff* permanente e qualificado.

Define-se, assim, de acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, o quadro de referência balizador e orientador da elaboração do PPHBG, *i.e.*, os Termos de Referência (**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 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 PPHBG. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

Os prédios onde está instalado o HBG (prédio urbano, descrito na C.R.P. de Albufeira sob o registo n.º: 5826, e prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 77 e 78, ambos da secção AA da freguesia de Albufeira e Olhos de Água), com forma grosso modo retangular e com maior comprimento no sentido norte-sul, e com uma área total de 16 990 m², localizam-se em Sesmarias, freguesia Albufeira - Olhos de Água, concelho de Albufeira, (*vd.* Figura 3.1 e Figura 3.2).

Trata-se, no essencial de um local morfologicamente aplanado, com declive fraco e exposto *grosso modo* a sul, variando a altitude entre os 49,5 m a norte e os 37 m, a sul, ou seja, com uma amplitude altimétrica na ordem dos 12,5 m.

Do ponto de vista geológico a área do PP é constituída por materiais datados do Neogénico – Pliocénico, correspondendo, *cfr.* se pode verificar no local, do ponto de vista litológico, a areias e arenitos consolidados e cascalheiras. Os solos são do tipo litólicos não húmicos, de capacidade de uso do solo Cs, de acordo com as respetivas cartas do SROA.

Em termos de ocupação, o setor norte do prédio está ocupado pelo Hotel Baía Grande e espaços de apoio (estacionamento, jardins e piscina), e o setor sul é sobretudo uma área inculta.

Figura 3.1 Enquadramento do prédio onde está instalado o Hotel Baía Grande



Fonte: Ortofotomapa, DGT (2018); Rede Hidrográfica, CM de Albufeira (2016), Cartografia de Base (2022); Rede rodoviária, CM de Albufeira (2016); Limites administrativos, DGT (2022).
 Sistema de coordenadas: ETRS89 Portugal TM06. Projeção: Transversa de Mercator.

Figura 3.2 Cadastro da área do PP



 Rede rodoviária

 Linhas de água

 Cadastro geométrico da propriedade rústica

 Limite do PP do Hotel Bahia Grande



4. QUADRO LEGAL E PROCEDIMENTAL

A política pública 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”¹⁰.

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*¹¹:

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**;
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**.

¹⁰ Cf. n.º 5 do artigo 43.º da LBPPSOTU.

¹¹ Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

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** (PGRH8) 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 e a declaração n.º 77/2021, de 23 de julho, e alterado pelo Aviso n.º 12143/2022, de 17 de junho;

6. 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 (PNPOT)

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 PNPOT 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 PNPOT 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 PPHBG, destacam-se os compromissos 1, 3, 4, 6, 8 e 10 , com os quais o PP está alinhado. Em primeiro lugar porque dos seus objetivos resulta o reforço da situação existente no território e assim do sistema territorial onde se insere, nomeadamente o seu posicionamento no sistema urbano regional e o seu papel enquanto destino turístico (compromisso 1); em segundo lugar, porque nos seus objetivos está incorporada a consciência ambiental, razão porque há o intento, em reduzir o consumo energético e a reutilização e redução o consumo da água com a “remodelação” estrutural que se prevê, incluindo a mudança de cultura interna relacionada com a sensibilização ambiental (compromissos 3, 4 e 8). Ademais, ainda em relação a estes compromissos, de anotar que 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. Em terceiro lugar porque com a reestruturação do Hotel, que decorre do aumento da sua capacidade para receber clientes e para reter pessoal (oferecendo alojamento), pode este garantir a sua estabilidade económica e financeira (e por inerência a regional) e dispor de um quadro de pessoal permanente e qualificado (compromisso 6), o que é difícil no regime atual com a volatilidade que se verifica no emprego; em quarto lugar porque do PPHBG decorre a sustentabilidade global do Hotel, e assim o garante da eficiência territorial através do aproveitamento de sinergias, infraestruturas e economias de escala existentes (compromisso 10).

5.2. PLANO DE GESTÃO DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DAS RIBEIRAS DO ALGARVE (PGRH8)

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 PPHBG, alinhar-se-á com os objetivos e eixos do PGBHRH8, no quadro do seu alcance.

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**¹², nomeadamente:

1. minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;
2. especialização do território;

¹² Cf. n.º 3 do artigo 4.º.

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 PPHBG 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). Em nada o PPHBG fere os pressupostos e objetivos estratégicos do PROF Algarve.

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**, transversais aos objetivos do PPHBG:

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.

Com efeito, a iniciativa de elaborar o PPHBG emerge da necessidade de conferir condições ao HBG que permitam qualificar e diversificar a sua oferta (serviços, pessoas, espaços), em simultâneo (e como condição daquelas) com o aumento da capacidade de resposta da oferta de quartos para clientes e *STAFF* (uma preocupação e objetivo de fundo) (alinhamento com o objetivo estratégico 1). Nesta medida, e do seu sucesso, numa lógica sistémica e multiescalar, o HBG contribuirá para robustecer a economia e o desenvolvimento local de Albufeira e país (alinhamento com o objetivo estratégico 2) e promover o equilíbrio do modelo de desenvolvimento (alinhamento com o objetivo estratégico 3). Dos seus objetivos constam igualmente preocupações ambientais por via da necessidade de reduzir consumos e promover a reutilização dos recursos (sobretudo a água), e de outro, as exigências ambientais dos próprios clientes. O HBG está assim apostado em alterar o paradigma no sentido de um hotel cada vez mais amigo do ambiente, inclusive como veículo de imagem para captar novos públicos (alinhamento com o objetivo estratégico 4).

No que concerne ao **sistema do litoral estabelecido pelo PROT Algarve (ponto 2.2.5)**, a área do PPHBG é abrangida pela **Zona Terrestre de Proteção**, correspondente à faixa do território entre a Margem e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa e pela **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção**, entre os 500 e os 2000 metros.

5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

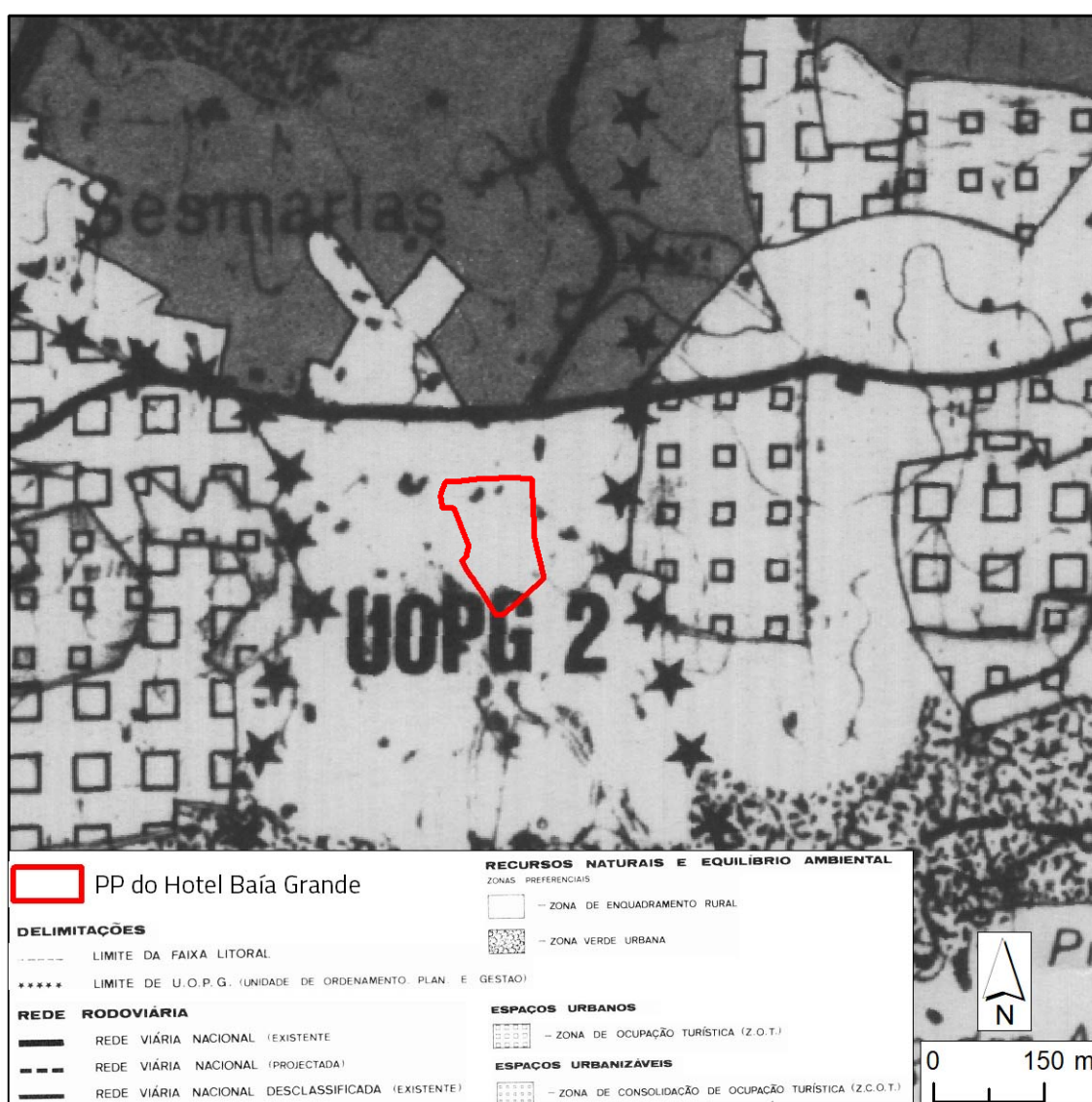
No que respeita ao regime de uso que consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal¹⁴, a área do PPHBG está classificada como “Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental”, integrada concretamente na “**Zona de Enquadramento Rural**” (incluída no grupo das Zonas Preferenciais), sendo ainda abrangida pela UOPG2, como se pode observar na Figura 5.1.

A Zona de Enquadramento Rural constitui, de acordo com o artigo 25.º do PM de Albufeira, “um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de

¹⁴ 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, alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro, pela Declaração n.º 77/2021, de 23 de julho e pelo Aviso n.º 12143/2022, de 17 de junho.

ar livre de apoio à atividade económica e social do concelho” (n.º 1), sendo “interdita a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre” (n.º 2). Refere ainda o n.º 3 que as beneficiações de edificações existentes, independentemente da sua utilização, ou desde que reunidas as condições previstas nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 18.º, constituem uma exceção ao n.º 2.

Figura 5.1. Extrato da Planta de ordenamento do PDM de Albufeira



Fonte: CMA, PDM de Albufeira, Planta de ordenamento, 1994

De salientar que a **UOPG 2 – Sesmarias** foi revogada através da Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março que publicou a alteração do PDM de Albufeira por adaptação ao PROT Algarve.

Por sua vez, no que concerne à Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira, a área do PP apenas é atravessada por uma linha da rede elétrica de distribuição, no setor norte (vd. Figura 5.2).

Figura 5.2. Extrato da Planta de condicionantes do PDM de Albufeira

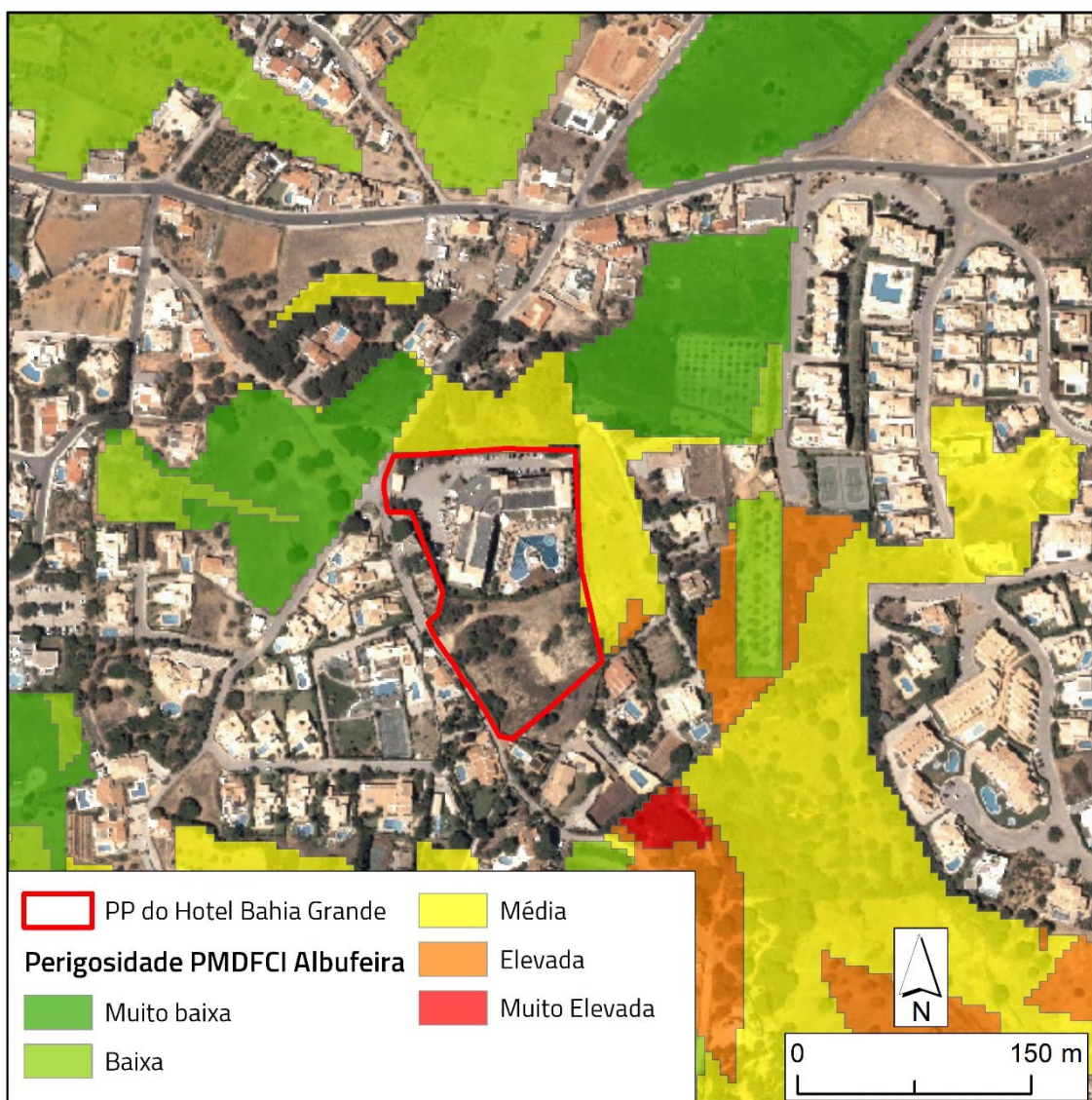


Fonte: CMA, PDM de Albufeira, Planta de condicionantes, 1994

5.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na Planta de Perigosidade de Incêndio do PMDFCI de Albufeira¹⁷ (2021), a área do PPHBG não se encontra abrangida por qualquer classe de perigosidade, sendo integrada nos aglomerados populacionais (vd. Figura 5.3).

Figura 5.3. Extrato da perigosidade de incêndio do PMDFCI Albufeira



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

¹⁷ Publicado através do Regulamento n.º 298/2021, de 26 de março (D.R., 2.ª série, n.º 60) e retificado pela Declaração de Retificação n.º 710/2021, de 18 de outubro (DR, 2.ª série, Parte H, n.º 202).

Tratando-se a área do PPHBG de um espaço que sofrerá transformação do solo por via da aprovação do mesmo, o PMDFCI e a respetiva carta de perigosidade (Figura 5.3), não são aplicáveis ao local, que integrará perímetro urbano após a transformação do solo.

6. A OPÇÃO POR UM PLANO DE PORMENOR COM “EFEITOS REGISTAIS”

Considerando que os objetivos do Plano (ver capítulo 2) só poderão ser alcançados através da reclassificação do solo rústico para urbano, constata-se a necessidade de elaboração de um **Plano de Pormenor com efeitos registais**, nos termos do n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT.

Com efeito, a **reclassificação do solo rústico para urbano** “processa-se através dos procedimentos de elaboração, revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais”, acompanhado de contrato de urbanização (*cf.* n.ºs 2 e 4 do art.º 72.º do RJIGT), devendo a reclassificação do solo como urbano contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, ficando as partes obrigadas à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos.

A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo, nos termos do n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT, deve integrar os seguintes elementos:

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos – exigência que ao caso não é aplicável, dada a especificidade deste equipamento;
- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;
- c) Demonstração da viabilidade económico-financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento.

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 PPHBG deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades do plano e 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 RJGT, 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:
 - i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
 - ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
 - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
 - iv. 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;
- v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
 - vi. 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;
 - vii. 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 PPHBG irá, assim, ao encontro destas disposições, com as devidas adaptações em função das especificidades da natureza do plano e da respetiva área de intervenção, a materializar de acordo com os objetivos ora definidos.

8. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Os n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT estabelecem 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 DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual¹⁸, 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.

¹⁸ Conferida pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio.

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

No caso concreto do PPHBG, verifica-se que o mesmo se encontra sujeito a procedimento de avaliação ambiental, já que constitui enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados no Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, em concreto porque **permitirá a ampliação do hotel das atuais 242 para 362 camas**, valor que excede o limiar de 300 camas estabelecido no ponto 12 do referido Anexo II.

Desta forma, a elaboração do PPHBG 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;
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 PPHBG, 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**¹⁹, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro²⁰ 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 PPHBG segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º, estabelecendo-se um **prazo de 17 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 9.1 e Quadro 9.2.

Quadro 9.1. Faseamento dos trabalhos (uma aproximação)

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1

¹⁹ Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

²⁰ Que regula as normas e especificações técnicas da cartografia a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.

3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	8
6	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	3
7	Consulta pública	1
8	Elaboração da versão final	1
9	Aprovação e publicação	2

* 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.

Quadro 9.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
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																■	■

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do PPHBG, será constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter 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 PPHBG 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 RJGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na conferência procedimental.