

**CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A  
ELABORAÇÃO  
PLANO DE PORMENOR DO  
“ALFAMAR E ZONA ENVOLVENTE”**

## CONTRATO



ENTRE

**MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA**, pessoa coletiva de âmbito territorial e de direito público, com o número de identificação fiscal 503 539 473, com sede na Rua do Município, 8200-863 Albufeira, representada pelo seu Presidente da Câmara Municipal, **Dr.º José Carlos Martins Rolo**, divorciado, natural da freguesia de Belver, Município de Gavião, com domicílio profissional na Rua do Município, 8200-863 Albufeira, em representação do Município de Albufeira, ao abrigo da alínea a) do número 1 do artigo 35º, da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, adiante designado por **MUNICÍPIO** ou **PRIMEIRO OUTORGANTE**;

E

**IKOSFAL, SA**, com sede na Av. De 5 de Outubro, 124, 7º, 1050-161 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva 515546844, com o capital social de 50.000,00 Euros neste ato representada pelo seu mandatário senhor Andreas Andreadis, titular do passaporte n.º AN1095263, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato nos termos legais, adiante designado por **IKOSFAL** ou **SEGUNDA OUTORGANTE**;

Todas também adiante designadas por as **Partes**,

**CONSIDERANDO QUE,**

- a) A Primeira Outorgante pretende promover a elaboração do “Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente”, doravante designada por PPAE.
- b) A área de intervenção do PPAE, inclui o alvará sem número de 15 de maio de 1973, bem como os prédios 8 e 9 cuja Segunda Outorgante é parte

interessada no projeto a desenvolver, cujas respetivas certidões se juntam como **Anexo 3** ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

- c) A Primeira Outorgante reconhece que a elaboração do PPAE constitui um significativo contributo da iniciativa privada para a prossecução estratégica de desenvolvimento do Município enquanto projeto âncora com efeitos multiplicadores na economia local e regional, concorrendo para a diversificação da base económica.
- d) É de manifesto interesse de ambas as partes que a elaboração do PPAE deva ter como objetivo ultrapassar condicionalismos à melhor operacionalização das atividades presentes na área de intervenção do Plano, assegurando assim a persecução efetiva de um aproveitamento/desenvolvimento sustentável.
- e) A Segunda Outorgante se encontra interessada em potenciar o desenvolvimento urbanístico da respetiva área de intervenção, em concertação com o Município e tendo em consideração o interesse público subjacente à execução de um modelo de ordenamento atualizado.
- f) Entre os empreendimentos turísticos existentes em solo urbano na área de intervenção do PP se contam o Estabelecimento Hoteleiro designado por Alfamar Beach & Sport e os apartamentos turísticos designados Algarve Garden, carecendo ambos os empreendimentos de uma profunda renovação.
- g) A Segunda Outorgante tem interesse em desenvolver nas Parcelas um Projeto de uso turístico e residencial que corresponda às preocupações urbanísticas, ambientais e de prossecução do interesse público do Município e que poderá atingir no futuro um montante total de investimento muito relevante e a criação direta de vários postos de trabalho contínuo e intensivo no concelho.
- h) O Município de Albufeira pretende assim elaborar para a zona delimitada no **Anexo 1 e 2** ao presente contrato, e que dele faz parte integrante, um



plano de pormenor que enquadre o Projeto e regule a respetiva área de intervenção, regularizando o enquadramento urbanístico das edificações nela existentes, assentando em princípios de preservação da natureza e das qualidades ambientais existentes.

Vem a proponente, com base no disposto nº 1, do artigo 81º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, propor à Câmara Municipal de Albufeira a celebração de um contrato para planeamento com vista à elaboração do PPAE com o seguinte conteúdo:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA** (Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre a Primeira Outorgante e a Segunda Outorgante (adiante conjuntamente designadas por “Outorgantes”), no que concerne à elaboração do PPAE, localizado na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, conforme demarcado na Planta da Área de Intervenção do programa, que constitui anexo ao presente contrato, como Anexo 1.
2. A elaboração do PPAE, será feito ao abrigo do disposto nos artigos 79º a 81º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
3. A elaboração do PPAE, tem por base o estabelecido nos termos de referência definidos para o procedimento em causa. **(Anexo 5)**

#### **CLÁUSULA SEGUNDA** (Obrigações da Primeira Outorgante)

1. Compete à Primeira Outorgante a gestão da tramitação dos procedimentos inerentes à elaboração do PPAE, em conformidade com a legislação vigente aplicável.
2. Em conformidade com o disposto no número anterior, a Primeira Outorgante compromete-se a praticar todos os atos e diligências necessárias, úteis ou convenientes à obtenção e emissão de pareceres, autorizações, aprovações, deferimentos, admissões, ou, em geral, quaisquer atos de natureza



permissiva ou autorizativa, que tenham de ser decididos, emitidos, concedidos ou, em geral, praticados por si ou por outras entidades, a fim de possibilitar a elaboração do PPAE com a brevidade possível e no respeito pelos princípios de prossecução do interesse público e respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos particulares.

3. Fornecimento de bases e elementos disponíveis nos serviços, necessários à elaboração do procedimento.

### **CLÁUSULA TERCEIRA** (Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante obriga-se a colaborar com a Primeira Outorgante, na elaboração do PPAE, cumprindo instruções ou recomendações desta e assumindo-as como diretivas suas, para si e para os técnicos por si escolhidos ou contratados e disponibilizando, com celeridade e diligência, quaisquer elementos solicitados, cumprindo os prazos legais aplicáveis à prática de atos por particulares no procedimento administrativo e colaborando em boa-fé com a Primeira Outorgante.
2. Caberá à Segunda Outorgante suportar todas as despesas inerentes à elaboração do PPAE, designadamente as referentes aos estudos, relatórios, pareceres, cartografia ou projetos necessários à sua elaboração.

### **CLÁUSULA QUARTA** (Prazo e metodologia)

1. O PPAE será elaborado no prazo de 730 (setecentos e trinta dias) dias seguidos distribuídos pelas seguintes etapas:
  - a. Deliberação de início e respetiva publicação em Diário da República:
  - b. Consulta publica preventiva e elaboração de relatório de ponderação:
  - c. Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem
  - d. Homologação da cartografia
  - e. Elaboração da proposta de plano:
  - f. Concertação/ conferência procedimental

- g. Consulta pública:
- h. Elaboração da versão final:
- i. Aprovação e publicação do plano:



#### **CLÁUSULA QUINTA**

(Coordenação, Equipa Técnica Responsável e Acompanhamento Interno do Plano de Pormenor)

1. A elaboração do PPAE, será efetuada sob a coordenação da Primeira Outorgante e por uma equipa técnica multidisciplinar, nos termos previstos no Decreto-Lei nº 292/95 de 14 de novembro, na redação em vigor.
2. A equipa técnica que elaborará o PPAE será acompanhada internamente pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Albufeira, a quem compete estabelecer a ligação entre a mesma e o executivo municipal, o qual designará um técnico como interlocutor com a equipa técnica externa responsável pela elaboração do PPAE e com o segundo outorgante.
3. A equipa técnica externa reunirá sempre que necessário com o técnico acima designado.

#### **CLÁUSULA SEXTA**

(Reserva de Exercícios de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município de Albufeira, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do segundo outorgante.
2. O primeiro outorgante reserva-se na possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do plano,

3

nomeadamente na determinação das opções de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA**

(Condição)

O PPAE apenas adquire eficácia nos termos do nº1 do artigo 191º do RJIGT, na sequência da sua aprovação pela Assembleia Municipal de Albufeira, sob proposta da Câmara Municipal de Albufeira e respetiva publicação em Diário da República.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste Contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação do PPAE no Diário da República, nos termos do artigo 191º do RJIGT.

#### **CLÁUSULA NONA**

(Boa-fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé, aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas, bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA**

(Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo primeiro outorgante com base na violação das obrigações assumidas pelo segundo outorgante, no âmbito do presente contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

##### **(Resolução de Conflitos)**

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as Partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer uma das Contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.
3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por três árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do terceiro árbitro, serão esse nomeado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.
4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.
5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.



## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Contagem de prazos)

1. Todos os prazos mencionados no Contrato são contados em dias de calendário, incluindo Sábados, Domingos e feriados nacionais, salvo se expressamente referido o contrário.
2. Todos os prazos mencionados no contrato terminarão às 16 (dezasseis) horas do dia respetivo.

## CLÁUSULA-DÉCIMA TERCEIRA

(Comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por protocolo ou por meio de carta registada com aviso de receção (ou por email seguido de carta registada) a enviar para os seguintes endereços:

Para a Primeira Outorgante:

**Camara Municipal de Albufeira**

Rua do Município, 8200-863 Albufeira

[geral@cm-albufeira.pt](mailto:geral@cm-albufeira.pt)

Para a Segunda Outorgante

**Planigenesis**

A/c Dra. Susana Anacleto

Passeio do Neptuno, Loja 33 C

Marina Parque das Nações

1990-194 Lisboa

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

(Anexos)

Para além do respetivo clausulado, fazem ainda parte integrante do Contrato os seguintes Anexos:

Anexo 1: Planta de localização

Anexo 2: Área de intervenção do plano

Anexo 3: Descrição predial e matricial dos prédios

Anexo 4: Certidão permanente do Segundo Outorgante

Anexo 5: Termos de Referência do plano de pormenor

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

(Propriedade dos Elementos)

1. O segundo outorgante reconhece, sem direito a quaisquer contrapartidas, que a titularidade dos direitos de autor de todos os elementos que constituem ou integram o PPAE ou elaborados no seu âmbito são pertença do Município de Albufeira, nos termos do n.º 1 do artigo 14.º do Código dos Direitos de Autor e Direitos Conexos.

2. Toda a informação (cartográfica e alfanumérica) disponibilizada pelo Município de Albufeira no âmbito da elaboração do PPAE de Albufeira deverá ser utilizada exclusivamente para este fim.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

(Disposições Finais)

1. As relações entre as Partes são regidas pelo presente Contrato, o qual constitui o acordo e ajuste total entre as Partes relativamente ao objeto contratualizado, e revoga qualquer outro acordo ou ajuste anterior referente a esta matéria.

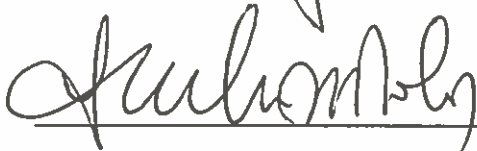
2. Os títulos utilizados nas Cláusulas deste Contrato são usados somente como uma referência e não devem limitar, ou, de qualquer outro modo, afetar o significado das respetivas Cláusulas.

3. Qualquer aditamento ou alteração a este Contrato só será válido/a e eficaz se constar de documento escrito assinado por ambas as Partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

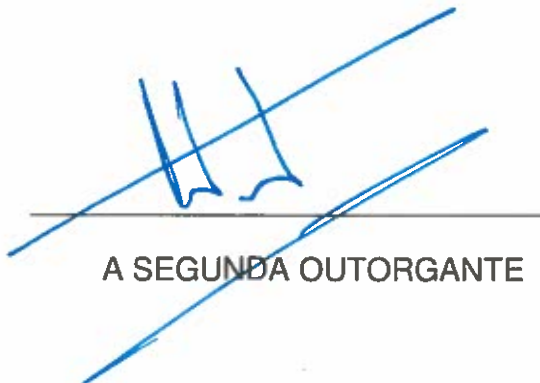
Este Contrato vai ser feito em dois exemplares iguais com valor de original, ficando cada um em poder de cada uma das Partes.

Feito em Albufeira, aos 17 dias do mês de Julho de 2020, em dois exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e outro em poder do Segundo Outorgante.

Albufeira, 17 de Julho de 2020



O PRIMEIRO OUTORGANTE



A SEGUNDA OUTORGANTE

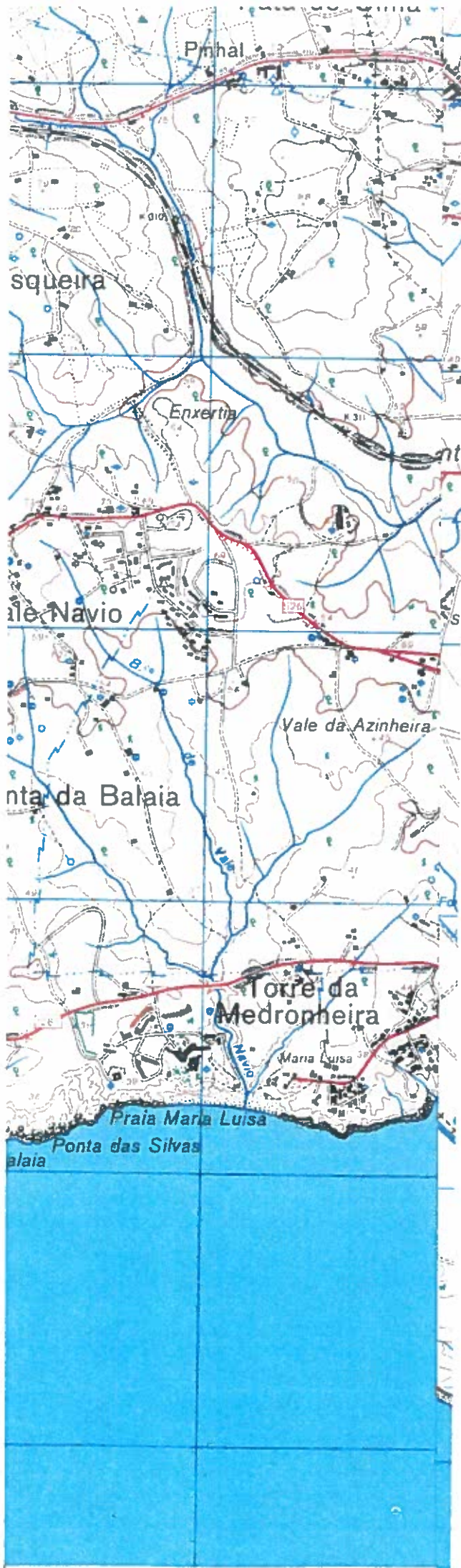
19

## **ANEXOS**

13

**ANEXO 1**

**Planta de localização**



69



**LEGENDA**

 LIMITE DO PP ALFAMAR E ENVOLVENTE (31,29ha)

Fonte : Carta Militar - Folha nº 605, produzida e publicada pelo IGEO, Sistema de Coordenadas ETRS89

REVISÕES

CLIENTE



**CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA**

DESIGNAÇÃO

**PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE**

FASE **TERMOS DE REFERÊNCIA**

PROJETO **PLANEAMENTO URBANO** Nº PROCESSO **19069\_01**

TÍTULO **ANEXO I PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**

DATA **JANEIRO 2020** ESCALA **1/20.000**

FICHEIRO **19069\_01\_CO\_URB\_PL.01\_00(enquadramento) dwg**

**001\_00**

Este desenho e propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado no todo ou em parte sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor DEC-LEI 63.85 (14 de Março)

**ANEXO 2**

**Área de intervenção do plano**



3



## LEGENDA

 LIMITE DO PP ALFAMAR E ENVOLVENTE (31,29ha)

### FISIOGRAFIA

 CURVA DE NÍVEL

 TALUDE | VALAS

 COTAS

### INFRAESTRUTURAS URBANAS

 ESTRADAS

 CAMINHOS | ESTRADAS PARTICULARES

### EDIFICAÇÕES

 EDIFÍCIO EXISTENTE

 MURO

### REVISÕES

### CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA

ENTIDADE PROPRIETARIA	IKOSFAL S.A
ENTIDADE PRODUTORA	HUGO ROSA RIBEIRO
DATA DE EDIÇÃO	OUTUBRO 2019
PROCESSO DE HOMOLOGAÇÃO	
SISTEMA DE REFERÊNCIA	PT TM06/ETRS89
PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA	TRANSVERSA DE MERCATOR
EXACTIDÃO PLANIMÉTRICA	0.18M
EXACTIDÃO ALTIMÉTRICA	0.25M
PRECISÃO POSICIONAL NOMINAL	

### CLIENTE



**CÂMARA MUNICIPAL  
DE ALBUFEIRA**

### DESIGNAÇÃO

**PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE**

PROT

### FASE

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

### PROJECTO

PLANEAMENTO URBANO N.º PROCESSO 19069\_01

### TÍTULO

**ANEXO II  
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO**

### DATA

JANEIRO 2020

### ESCALA

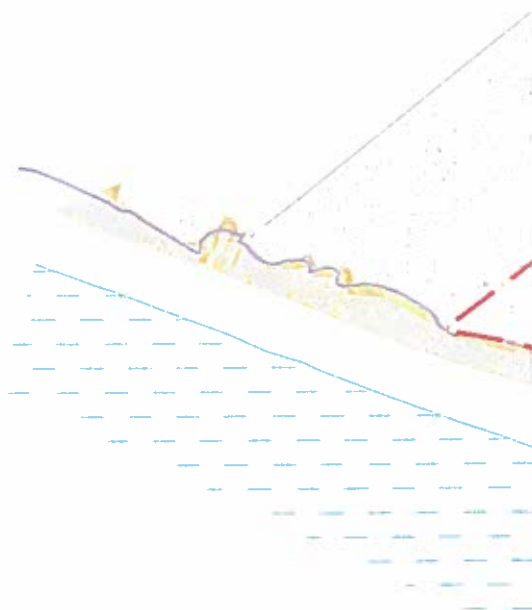
1/5.000

### FICHEIRO

19069\_01\_CO\_URB\_PL.C2\_00(cartas\_base) dwg

### DESENHO\_REVISÃO

**002\_00**





**ANEXO 3**

**Descrição predial e matricial dos prédios**

A handwritten mark or signature in the top right corner of the page, consisting of several overlapping, dark lines.

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 01 - ALBUFEIRA

SECÇÃO: BS ARTIGO MATRICIAL Nº: 8 ARV:

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

FOROS

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor Patrimonial Inicial: €583,29

Valor Patrimonial Actual: €583,29 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 2,025000

**PARCELAS**

Parcela: 1 Q.C.: PN - PINHAL Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,661000 ha Rendimento Parcial: €1,18

Parcela: 2 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,660000 ha Rendimento Parcial: €5,22

Parcela: 2 Q.C.: FGS - FIGUEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 6

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,30

Parcela: 3 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,704000 ha Rendimento Parcial: €19,80

**TITULARES**

Identificação fiscal: 500064784 Nome: LTI ALFAMAR HOTEL S A

Morada: SITIO DO VALE DE CARRO DE BAIXO VARZEAS DE QUARTEIRA PRAIA DA FALESIA HOTEL ALFAMAR, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 106478362

**OBSERVAÇÕES**

NÃO TEM PROVENIENCIA

Obtido via Internet em 2012-01-25

O Chefe de Finanças

(António Manuel de Deus Pereira dos Santos)



3

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 08 - FARO CONCELHO: 01 - ALBUFEIRA FREGUESIA: 01 - ALBUFEIRA

SECÇÃO: BS ARTIGO MATRICIAL Nº: 9 ARV:

**NOME/LOCALIZAÇÃO PRÉDIO**

FOROS

**ELEMENTOS DO PRÉDIO**

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor Patrimonial Inicial: €1.018,33

Valor Patrimonial Actual: €1.018,33 Determinado no ano: 1989

Área Total (ha): 3,081000

**PARCELAS**

Parcela: 1 Q.C.: PN - PINHAL Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,653000 ha Rendimento Parcial: €1,16

Parcela: 2 Q.C.: FG - FIGUEIRAL / POMAR DE FIGUEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,383000 ha Rendimento Parcial: €4,82

Parcela: 3 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 3ª Percentagem: 0,00%

Área: 0,646000 ha Rendimento Parcial: €5,11

Parcela: 4 Q.C.: AMS - AMENDOEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 5

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €0,98

Parcela: 4 Q.C.: CA - CULTURA ARVENSE Classe: 2ª Percentagem: 0,00%

Área: 1,232000 ha Rendimento Parcial: €34,65

Parcela: 4 Q.C.: FGS - FIGUEIRAS Classe: 3ª Percentagem: 0,00% NºArv.Disp: 6

Área: 0,000000 ha Rendimento Parcial: €1,30

Parcela: 5 Q.C.: URB - URBANO Classe: Única Percentagem: 0,00%

Área: 0,167000 ha Rendimento Parcial: €0,00

**TITULARES**

Identificação fiscal: 500064784 Nome: LTI ALFAMAR HOTEL S A

Morada: SITIO DO VALE DE CARRO DE BAIXO VARZEAS DE QUARTEIRA PRAIA DA FALESIA HOTEL ALFAMAR, ALBUFEIRA, 8200-000 ALBUFEIRA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 2º CN FARO

**OBSERVAÇÕES**

NÃO TEM PROVENIENCIA



CADERNETA PREDIAL RÚSTICA

Modelo B

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1007 - ALBUFEIRA

13

Obtido via Internet em 2012-01-25

O Chefe de Finanças

(António Manuel de Deus Pereira dos Santos)

## Loteamento do Alfamar

Lote	Matriz	Descrição	Código Certidão Permanente	Área	P
3	8282	08964	PP-0198-58558-080101-008964	89,2	N
4	8283	08965	PP-0198-58566-080101-008965	89,2	N
7	6175	11268	PP-0254-54870-080101-011268	74	N
8	6176	15178	PP-0254-54889-080101-015178	116,2	N
9	6177	15172	PP-0254-54897-080101-015172	74	N
10	6178	11269	PP-0254-54900-080101-011269	116,2	N
11	6179	09342	PP-0198-58574-080101-009342	74	N
12	6180	09343	PP-0198-58582-080101-009343	116,20	N
13	6181	11807	PP-0199-47933-080101-011807	116,20	N
14	6182	14941	PP-0199-47941-080101-014941	74	N
15	6183	11270	PP-0199-47950-080101-011270	74	N
16	6184	11271	PP-0199-47968-080101-011271	44,5	N
17	6204	11272	PP-0199-47976-080101-011272	44,5	N
18	6205	9084	PP-0199-47984-080101-009084	116,20	N
19	6206	09385	PP-0198-58590-080101-009385	116,20	N
20	6207	09426	PP-0198-58604-080101-009426	116,20	N
21	Omisso	15094	PL-0199-48840-080101-010398	116,20	N
22	6209	11273	PP-0199-48000-080101-011273	44,5	N
23	6210	11567	PP-0198-58620-080101-011567	44,5	N
24	6211	11180	PP-0198-58620-080101-011180	44,5	N
25	Omisso	15093	PL-0199-48867-080101-010402	116,2	N
26	6213	11181	PP-0198-58639-080101-011181	44,5	N
27	6214	15074	PL-0199-48875-080101-010404	73	N
28	6251	15077	PL-0199-48883-080101-010594	73	N
29	8677	4343	PP-0198-58647-080101-004343	110	N
30	6400	4343	PP-0199-48042-080101-004343	110	N
31	8676	4344	PP-0199-48050-080101-004344	116	N
32	23112	4345	PP-0199-48069-080101-004345	110	N
33	Omisso	15078	PL-0199-48921-080101-010451	88,7	N
34	Omisso	15076	PL-0199-48930-080101-010307	89	N
35	5894	11279	PL-0199-48948-080101-010598	116,2	N
36	Omisso	15098	PL-0199-48956-080101-010427	116,2	N
37	5896	15099	PL-0199-49170-080101-104447	73	N
38	Omisso	15097	PL-0199-48964-080101-010483	73	N
39	5893	9087	PL-0199-48972-080101-010772	74	N
40	5898	15080	PL-0199-48980-080101-010773	116,2	N
41	5899	9088	PL-0199-48999-080101-010774	116,2	N
42	Omisso	15082	PL-0199-49006-080101-010452	116,2	N
43	8901	4346	PP-0198-59341-080101-004346	73,50	N
44	8902	4347	PP-0198-59350-080101-004347	45,6	N
45	8903	4348	PP-0198-60749-080101-004348	45,6	N
46	8904	4349	PP-0198-60757-080101-004349	45,6	N
47	8905	4350	PP-0198-60765-080101-004350	73	N
48	8906	4351	PP-0198-60773-080101-004351	73	N
49	8907	4352	PP-0198-60781-080101-004352	73	N
50	8908	4353	PP-0198-60790-080101-004353	73,5	N
51	8909	4354	PP-0198-60803-080101-004354	73,5	N
52	8910	4355	PP-0198-60811-080101-004355	73	N
53	8911	4356	PP-0198-60820-080101-004356	73	N
54	8912	4357	PP-0198-60838-080101-004357	45,60	N
55	8913	4358	PP-0198-60846-080101-004358	45,60	N
56	8914	4359	PP-0198-60854-080101-004359	73	N

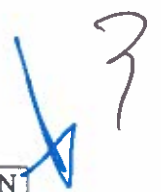
3

57	5915	4360	PP-0198-60862-080101-004360	45,60	N
58	5916	4361	PP-0198-60870-080101-004361	45,60	N
59	5917	4362	PP-0198-60889-080101-004362	73	N
60	5918	4363	PP-0198-60897-080101-004363	45,60	N
61	5919	4364	PP-0198-60900-080101-004364	73,5	N
62	5920	4365	PP-0198-60919-080101-004365	73,5	N
63	5921	4366	PP-0198-60927-080101-004366	45,60	N
64	5922	4367	PP-0198-60935-080101-004367	45,60	N
65	5923	4368	PP-0198-60943-080101-004368	73	N
66	5924	4369	PP-0198-60951-080101-004369	73	N
67	5925	4370	PP-0198-60960-080101-004370	73,5	N
68	5926	4371	PP-0198-60978-080101-004371	73	N
69	5927	4372	PL-0253-81687-080103-001170	253	N
70	5928	4372	PP-0198-60986-080101-004372	73,5	N
71	5929	4373	PP-0198-60994-080101-004373	45,60	N
72	Omisso	15083	PL-0199-49014-080101-010475	107	N
73	5931	4374	PP-0198-61001-080101-004374	73,5	N
74	5932	4375	PP-0198-61010-080101-004375	73	N
75	5933	4376	PP-0198-61028-080101-004376	73	N
76	5934	12961	PL-0199-49022-080101-010470	280	N
77	5935	8966	PP-0198-64574-080101-008966	74	N
78	5936	14114	PL-0199-49030-080101-010596	73	N
79	5937	8911	PL-0254-55761-080101-011046	101	N
80	Omisso	15086	PL-0199-49049-080101-010456	155	N
81	5989	8967	PL-0199-49057-080101-010936	81,5	N
82	5940	4377	PP-0198-61036-080101-004377	73	N
83	5941	4378	PP-0198-63080-080101-004378	45,6	N
84	5942	4379	PP-0198-63098-080101-004379	45,6	N
85	Omisso	15092	PL-0199-49081-080101-010423	74	N
86	Omisso	15071	PL-0199-49090-080101-010424	116,20	N
87	5945	4380	PP-0198-63101-080101-004380	73	N
88	5946	4381	PP-0198-63110-080101-004381	45,6	N
89	5947	4382	PP-0198-63128-080101-004382	73,5	N
90	5948	4383	PP-0198-63136-080101-004383	73,5	N
91	5949	4384	PP-0198-63144-080101-004384	45,6	N
92	5950	4385	PP-0198-63152-080101-004385	45,6	N
93	5951	4386	PP-0252-11773-080104-004386	45,6	N
94	5952	15084	PL-0199-49065-080101-010599	73	N
95	5953			73	S
96	Omisso	15090	PL-0199-49073-080101-010429	197	N
97	5955	4388	PP-0198-63160-080101-004388	45,6	N
98	5956	4389	PP-0198-63179-080101-004389	73	N
99	5957	4390	PP-0198-63187-080101-004390	45,6	N
100	5958	4391	PP-0198-63195-080101-004391	73,50	N
101	Omisso	15073	PL-0199-49103-080101-010382	116,2	N
102	Omisso	15072	PL-0199-49111-080101-010816	73	N
103	5961	15070	PP-0199-49120-080101-010815	101	N
104	5962	4392	PP-0198-63209-080101-004392	73	N
105	5963	8582	PP-0198-64590-080104-008582	152	N
106	5964	4393	PP-0198-63217-080101-004393	45,6	N
107	5965	4394	PP-0198-63225-080101-004394	73	N
108	5966	4395	PP-0198-63233-080101-004395	73	N
109	Omisso	15069	PL-0199-49138-080101-010592	74	N
110	5968	4396	PP-0198-63241-080101-004396	73	N
111	5969	4397	PP-0198-63250-080101-004397	73	N
112	5970	4398	PP-0198-63268-080101-004398	45,6	N
113	5971	4399	PP-0198-63276-080101-004399	73	N
114	5972	4400	PP-0254-54927-080101-004400	73	N

115	5873	3968	PP-0198-64582-080101-008968	209	N
116	5974	4401	PP-0198-63284-080101-004401	45,60	N
117	5975	4402	PP-0198-63292-080101-004402	45,60	N
118	5976	4403	PP-0198-63306-080101-004403	73,50	N
119	5637	3283	PL-0199-49146-080101-011114	960	N
120	5645	15091	PL-0199-49154-080101-010305	162	N
121	5639	15096	PL-0199-49162-080101-010922	660	N
122	6110	4404	PP-0200-35829-080101-004404	890	N
123	5641	4405	PP-0200-35837-080101-004405	820	N
124	5642	4406	PP-0200-35845-080101-004406	990	N
125	5640	4407	PP-0200-35853-080101-004407	640	N
126	5645	6335	PP-0200-35861-080101-006335	638	N
127	5644	4408	PP-0200-35870-080101-004408	690	N
128	5643	4409	PP-0200-35888-080101-004409	1160	N
129					N
130					N
131	5769	10396	PP-0253-80842-080103-010396	68,2	N
132					N
133					N
134	5772	12146	PP-0253-80850-080103-012146	68,2	N
135					N
136	5774	15225	PL-0253-81717-080103-010099	105,3	N
137	Omisso	15224	PL-0253-81725-080103-010100	68,2	N
138	5776	14842	PP-0253-80885-080103-014842	116,2	N
139	5777	15226	PL-0253-81741-080103-010097	116,2	N
140	5778	10802	PP-0253-80907-080103-010802	68,2	N
141					N
142					N
143					N
144	5782	4452	PP-0200-35802-080101-004452	73,5	N
145					N
146					N
147					N
148					N
149					N
150	Omisso	15227	PL-0253-81768-080103-010091	105,3	N
151	5789	15229	PL-0253-81776-080103-010103	68,2	N
152					N
153					N
154					N
155					N
156	21879	4453	PP-0200-35896-080101-004453	840	N
157					N
158					N
159	Omisso	4454	PP-0200-35900-080101-004454	325	N
160					N
161					N
162					N
163	Omisso	4456	PP-0200-35918-080101-004456	1360	N
164	Omisso	4457	PP-0200-35926-080101-004457	1320	N
165	18894	4458	PP-0200-35934-080101-004458	860	N
166					N
167	6187	4459	PP-0200-35942-080101-004459	45,6	N



168	6188	4460	PP-0200-35950-080101-004460	45,6	N
169					N
170					N
171	6191	4461	PP-0200-35969-080101-004461	45,6	N
172	6192	4462	PP-0200-35977-080101-004462	45,6	N
173					N
174	6194	4463	PP-0200-35985-080101-004463	45,6	N
175					N
176	20197	4464	PP-0200-35993-080101-004464	260	N
177	20198	4465	PP-0200-36000-080101-004465	260	N
178	20200	4466	PP-0200-36019-080101-004466	260	N
179	20199	4467	PP-0200-36027-080101-004467	260	N
180	18889	4468	PP-0200-36035-080101-004468	110	N
181	18890	4469	PP-0200-36043-080101-004469	110	N
182	18891	4470	PP-0200-36051-080101-004470	110	N
183	18921	4471	PP-0200-36060-080101-004471	45,6	N
184	18922	4472	PP-0200-36078-080101-004472	45,6	N
185	21129	4443	PP-0200-36086-080101-004473	110	N
186					N
187					N
188					N
189	21257	4474	PP-0200-36094-080101-004474	45,6	N
190	18924	4475	PP-0200-36108-080101-004475	45,6	N
191	20169	4476	PP-0200-36116-080101-004476	260	N
192	20170	4477	PP-0200-36124-080101-004477	260	N
193	20168	4478	PP-0200-36132-080101-004478	260	N
194	Omisso	4479	PP-0200-36140-080101-004479	730	N
195	22647	4480	PP-0200-36159-080101-004480	525	N
196	Omisso	4481	PP-0200-36167-080101-004481	690	N
197	Anex.		PP-0200-36175-080101-004482		N
198	Anex.		PP-0200-36183-080101-004483		N
199	23079	14934	PP-0200-36191-080101-004484	159	N
200	Anex.		PP-0200-36205-080101-004485		N
201	Anex.		PP-0200-36213-080101-004486		N
202	23080	14935	PP-0200-36221-080101-004487	159	N
203	21251	4488	PP-0200-36230-080101-004488	?	N
204	21252	4489	PP-0200-36248-080101-004489	110	N
205	21253	4490	PP-0200-36256-080101-004490	110	N
206	21254	4491	PP-0200-36264-080101-004491	110	N
207	21260	4492	PP-0200-36272-080101-004492	110	N
208	20576	4493	PP-0200-36280-080101-004493	110	N
209	20577	4494	PP-0200-36299-080101-004494	110	N
210	20578	4495	PP-0200-36302-080101-004495	110	N
211	20579	4496	PP-0200-36310-080101-004496	110	N
212	20580	4497	PP-0200-36329-080101-004497	110	N
213	20581	4498	PP-0200-36337-080101-004498	110	N
214	Omisso	4499	PP-0200-36345-080101-004499	110	N
215	18900	4500	PP-0200-36353-080101-004500	110	N
216	20236	4501	PP-0200-36361-080101-004501	110	N
217	20237	4502	PP-0200-36370-080101-004502	110	N
218	20238	4503	PP-0200-36388-080101-004503	110	N
219	25 OA	4410	PP-0200-36396-080101-004410	45,60	S
			PP-0198-63314-080104-000015		
220	26 OA	4411	PP-0200-36400-080101-004411 (IN CONSTRUÇÃO)	45,60	S
			PP-0198-63322-080104-000016		





9

221	27 OA	4413	PP-0198-63330-080104-000017 (POR CONSTRUIR)	45,60	S
222	28 OA	18 OA	PP-0198-63349-080104-000018	45,60	
223	29 OA	19 OA	PP-0198-63357-080104-000019	45,60	
224	13763	4415	PP-0198-63365-080101-004415	110	S
225	13764	4416	PP-0198-63373-080101-004416	45,60	S
226	13774	4417	PP-0198-63381-080101-004417	45,6	S
227	13776	4418	PP-0198-63390-080101-004418	45,6	S
228	13785	4419	PP-0198-63403-080101-004419	45,6	S
228 A	13770	4420	PP-0198-63411-080101-004420	45,6	S
229	13771	4421	PP-0198-63420-080101-004421	45,6	S
230	13769	4422	PP-0198-63438-080101-004422	45,6	S
231	13768	4423	PP-0198-63446-080101-004423	45,6	S
232	13766	4424	PP-0198-63454-080101-004424	45,6	S
233	13780	4425	PP-0198-63462-080101-004425	45,6	S
234	13760	4426	PP-0198-63489-080101-004426	45,6	S
235	13765	4427	PP-0198-63497-080101-004427	45,6	S
236	13761	4428	PP-0198-63506-080101-004428	110	S
237	13762	4429	PP-0198-63519-080101-004429	45,6	S
238	13779	4430	PP-0198-63527-080101-004430	45,6	S
239	13786	4431	PP-0198-63535-080101-004431	45,6	S
240	13775	4432	PP-0198-63543-080101-004432	45,6	S
268	30 O.A.	4433	PP-0198-64469-080104-000020 (POR CONSTRUIR)	320	S
269	31 O.A.	4434	PP-0198-63551-080104-000021 (POR CONSTRUIR)	530	S
270	32 O.A.	4435	PP-0198-63560-080104-000022 (POR CONSTRUIR)	110	S
271	21092	4436	PP-0200-36442-080101-004436	600	N
272	21713	4437	PP-0200-36450-080101-004437	480	N
273	21770	4438	PP-0200-36469-080101-004438	480	N
274	21173	4439	PP-0200-36477-080101-004439	430	N
275	21223	4440	PP-0200-36485-080101-004440	300	N
276	21625	4440	PP-0200-36493-080101-004441	300	N
277	21616	4442	PP-0200-36515-080101-004442	450	N
278	4490	4443	PP-0198-64493-080101-004443	300	S
279	21878	4504	PP-0200-36515-080101-004504	600	N
280	4489	4444	PP-0198-64507-080101-004444	200	S
A	5709	5658	PP-0198-64521-080101-005658	4700	S
B	17066			15.000	S
		12670	PP-0198-64531-080101-012670	25.02	S
C	33	4446	PP-0198-64477-080104-000023 (POR CONSTRUIR)	500	S
D	5711	4445	PP-0198-64515-080101-004445 (POR CONSTRUIR)	650	S
E					
F	34 O.A.	4448	PP-0198-64485-080104-000024	550	S
G	36 O.A.	4449	PP-0198-64540-080104-000025	5700	S

9

Rusti	12,13 BS 27,32 BR	4340	PP-0253-80931-080103-004340	59 320	S
Ri	RBS	7736	PP-0198-64558-080101-007736 (PRÉDIO 8)	20250	S
Mista	9 BS	9410	PP-0198-64566-080101-009410 (PRÉDIO 9)	60 810	S

**Legenda:**

**P = Propriedade LTI**

**S = Sim**

**N = Não**

**ANEXO 4**

Certidão permanente do Segundo Outorgante

13

## EMPRESA ONLINE

Acesso à Certidão Permanente



Certidão Permanente de Registos

[Voltar](#) [Sair](#)



### Certidão Permanente Código de acesso: 2233-0107-8810

*A entrega deste código a qualquer entidade pública ou privada dispensa a apresentação de uma certidão em papel. (artº 75º, nº5 do Código do Registo Comercial)*

#### Matrícula

**NIPC:** 515546844

**Firma:** IKOSFAL, S.A.

**Natureza Jurídica:** SOCIEDADE ANÓNIMA

**Sede:** Avenida de 5 de Outubro, nº 124, 7º

**Distrito:** Lisboa **Concelho:** Lisboa **Freguesia:** Avenidas Novas  
1050 161 Lisboa

**Objecto:** Prestação de serviços de consultadoria nas áreas de promoção, construção e operações turísticas bem como noutros tipos de promoção imobiliária. No investimento em promoção, construção e operação de projetos turísticos e imobiliários. Na administração dos ativos imobiliários adquiridos pela sociedade ou por terceiros. Aquisição, gestão, detenção, venda, alienação, financiamento e negociação de todas as formas de ativos financeiros, incluindo a aquisição de créditos.

**Capital:** 50 000,00 Euros

**CAE Principal:** 70220-R3

**CAE Secundário (1):** 55111-R3

**Data do Encerramento do Exercício:** 31 Dezembro

**Forma de Obrigar:** a) Pela assinatura do administrador único ou, havendo mais do que um administrador, pela assinatura de quaisquer administradores; b) Pela assinatura de pelo menos um administrador delegado; c) Pela assinatura de pelo menos um procurador.

**Prazo de duração dos(s) Mandato(s):** Quadrénio 2019/2022

**Órgãos Sociais/Liquidatário/Administrador ou Gestor Judicial:**

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

**Nome:** ANDREAS ANDREADIS  
**NIF/NIPC:** 299806308  
**Cargo:** Presidente

**Nome:** MATHIEU JACQUES GUILLEMIN  
**NIF/NIPC:** 299805948  
**Cargo:** Vogal

**Nome:** NUNO DUARTE CORREIA GONÇALVES JUSTO  
**NIF/NIPC:** 210700947  
**Cargo:** Vogal

#### Entidade com os documentos integralmente depositados em suporte electrónico.

Os elementos constantes da matrícula não dispensam a consulta das inscrições e respectivos averbamentos e anotações porquanto são estes que definem a situação jurídica da entidade.

#### Inscrições - Averbamentos - Anotações

**Insc.1 AP. 72/20190725 11:37:39 UTC - CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE E DESIGNAÇÃO DE MEMBRO(S) DE ÓRGÃO(S) SOCIAL(AIS)**

**FIRMA:** IKOSFAL, S.A.

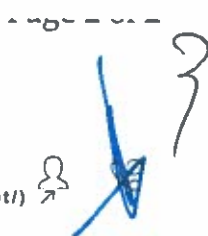
**NIPC:** 515546844

**NATUREZA JURÍDICA:** SOCIEDADE ANÓNIMA

**SEDE:** Avenida de 5 de Outubro, nº 124, 7º

**Distrito:** Lisboa **Concelho:** Lisboa **Freguesia:** Avenidas Novas  
1050 - 161 Lisboa

**OBJECTO:** Prestação de serviços de consultadoria nas áreas de promoção, construção e operações turísticas bem como noutros tipos de promoção imobiliária. No investimento em promoção, construção e operação de projetos turísticos e imobiliários. Na administração dos ativos imobiliários adquiridos pela sociedade ou por terceiros. Aquisição, gestão, detenção, venda, alienação, financiamento e negociação



© 2019 AMA - Todos os direitos reservados.

**ANEXO 5**

**TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR**



Handwritten signature or initials in blue ink.



## Plano de Pormenor Alfamar e Envolvente

## Termos de Referência

Albufeira  
Janeiro 2020



---

## INDICE

INDICE.....	2
1. Introdução.....	4
2. Enquadramento territorial.....	4
3. Antecedentes.....	5
4. Enquadramento legal do plano.....	5
5. Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes.....	7
5.1 Do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT).....	9
5.2 Do plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve.....	10
5.3 Do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve.....	11
5.4 Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve.....	11
6. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial.....	15
6.1 Instrumentos de gestão territorial aplicáveis.....	15
6.2 Enquadramento no Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	16
6.3 Enquadramento no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau - Vilamoura (POOC)	
7. Oportunidade da elaboração do plano.....	18
7.1 Dos objetivos Programáticos.....	19
8. Definição das fases e prazos para a elaboração do plano.....	21
8.1 Elaboração de proposta de plano e relatório ambiental.....	21
8.2 Prazo e calendarização da elaboração do plano.....	21
9. Do conteúdo material do Plano.....	22
10. Qualificação do plano para efeitos de Avaliação Ambiental.....	24
11. Da cartografia de base topográfica.....	25
12. Definição da constituição da equipa técnica do Plano.....	25
13. Equipa Técnica.....	25
Coordenação Geral.....	25
Coordenação Técnica.....	26
Urbanismo e Arquitetura.....	26
Direito Urbanístico e do Ambiente.....	26
Arquitetura Paisagista.....	26
Infra-estruturas Viárias.....	26
Infra-estruturas de Águas e Drenagens.....	26



---

Infra-estruturas Eléctricas e de Telecomunicações.....	26
Estrutura Ecológica e Ambiente .....	26
Biologia .....	26
Mapa de Ruído .....	26
Arqueologia .....	26
Geologia .....	26
Cartografia e SIG.....	26
Estudo de Tráfego .....	27
14. Metodologia .....	27
1.ª Fase: Caracterização e Diagnostico .....	27
2.ª Fase: Proposta Preliminar .....	27
3.ª Fase: Proposta de Plano .....	27
4.ª Fase: Versão Final do Plano .....	27
15. Acompanhamento do plano.....	28



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Albufeira, para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constitui a síntese dos fundamentos para a elaboração do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente - (doravante PPAE), que irá regular a implantação de um projeto turístico-residencial na respetiva área de intervenção e desenvolver e concretizar a forma e conteúdo urbanísticos a adotar na mesma, estabelecendo as necessárias relações com o espaço envolvente.

Nestes moldes, em convergência com o Plano Diretor Municipal de Albufeira e com os interesses superiores do Município e do concelho, de acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT que consagra que "compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais (...)", como quadro balizador e orientador para a elaboração do PPAE elaboraram-se os presentes termos de referência. Destes constam o enquadramento territorial da área do plano, os antecedentes, o enquadramento legal e processual nos instrumentos de gestão territorial, a oportunidade de elaboração do plano, os objetivos programáticos, o conteúdo, as fases e prazos de elaboração, a qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental, a cartografia de base topográfica e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A zona de intervenção localiza-se na zona nascente do concelho de Albufeira, designadamente em Vale de Carro de Baixo, freguesia de Albufeira e Olhos de Água (Anexo I) e integra a área correspondente ao loteamento titulado pelo alvará sem número em nome de Claus Hollman & Companhia, emitido a 15 de maio de 1973, e respetivos aditamentos, com uma área de 261.845 m<sup>2</sup>, o artigo matricial n.º 9 da seção BS com uma área de 30 810 m<sup>2</sup>, e o artigo matricial n.º 8 da seção BS com uma área de 20 250 m<sup>2</sup>. A área total de intervenção do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente corresponde aproximadamente a 312 905 m<sup>2</sup>, conforme planta em anexo (Anexo II).

### 3. ANTECEDENTES

O início do procedimento do Plano de Pormenor do Alfamar e Envolvente teve a sua origem no quadro passado do estatuto de Projeto de Interesse Nacional (PIN), Projeto 171 – Alfamar Beach Resort, aprovado em reunião de CAA-PIN de 13 de julho de 2009, conforme ofício do AICEP referência 2009.ENV.LXA/BH/MOS/LMS-S-1729 (ver Anexo).

No seguimento da aprovação do PIN, foi deliberado em reunião de câmara de 07 de setembro de 2010 dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Alfamar e Envolvente, com um prazo de elaboração de 11 meses, aprovando os termos de referência bem como a minuta de contrato de planeamento respetiva. Na sequência da referida deliberação e da publicação em Diário da República do aviso n. 23759/2010 de 11 de novembro teve lugar um período de participação preventiva. Iniciou-se a elaboração do referido Plano de Pormenor com a entrega da fase de Caracterização e Diagnóstico e Fatores Críticos de Decisão do Ambiente.

Face à conjuntura económica/financeira do País o processo do plano de pormenor parou, não tendo desenvolvimentos desde então, pelo que, nos termos do nº 7 do Artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio e face ao prazo de elaboração estabelecido, o procedimento encontra-se caducado.

### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O PP consiste num plano municipal de ordenamento do território, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, irá estabelecer o regime do uso do solo e definir os modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia de qualidade ambiental. O PP enquadra-se no âmbito do RJIGT publicado pelo Decreto – Lei nº 80/2015, de 14 de Maio, pelos artºs 101º, 102º e 107º.

Nos termos do artigo 5.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)<sup>1</sup>, “todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos”. Nesse quadro, de acordo com o artigo 8.º, o “Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de

<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

ordenamento do território e de urbanismo" e para o efeito, o "dever de planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização".

Nesse sentido as autarquias locais dispõem, nomeadamente, dos planos territoriais de âmbito municipal, de entre os quais se destaca o plano de pormenor (PP) como consagra o artigo 43.º da LBPPSOTU em articulação com o artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o qual, segundo aí consagrado, "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, localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral".

A possibilidade de qualquer pessoa, singular ou coletiva, participar na elaboração de um PP está consagrada no n.º 1 do artigo 6.º do RJIGT, consagrando o n.º 2 do mesmo artigo, que o direito à participação compreende também a "faculdade" de propor a elaboração de um plano mediante a celebração de um contrato de planeamento, nos termos do previsto do artigo 79.º ao 81.º.

Contudo, nos termos do artigo 76.º, a "elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal", a quem compete efetivamente, definir a "oportunidade" da elaboração, e cujo acompanhamento é facultativo nos termos do n.º 1 do artigo 86.º. Contudo, concluída a elaboração, a Câmara apresenta a proposta de plano e demais elementos à CCDR, que convocará uma conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, nos termos do n.º 3.

A elaboração de planos territoriais, onde se inclui o Plano de Pormenor, 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 RJIGT. É sobre este tema que se dedica o capítulo seguinte.

## 5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

Face à necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, procede-se a uma análise sintética e orientada para o efeito, de cada um eficaz com incidência sobre a área do PPAE:

- a. **A primeira revisão do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT)** foi publicada a Lei n.º 99/2019 - Diário da República n.º 170/2019, Série I de 2019-09-05, revogando a Lei revoga a Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro.
- b. **Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOC – BV)**, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 33 /99, de 27 de Abril:
- c. **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, retificada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016 de 18 de Novembro.
- d. **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, publicado pela Portaria n.º 53/2019 de 11 de fevereiro e pela Declaração de Retificação n.º 12/2019 de 12 de abril.
- e. **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;
- f. **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007 e n.º 2545/2007, de 28 de fevereiro, alterado por adaptação ao PROT Algarve através da Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março e alterado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro. O Aviso n.º 12779/2015 de 2 de novembro aprova a alteração aos artigos 8.º, 9.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º e artigos 2.º e 5.º do anexo IV do regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira.
- g. **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado em 13 de maio de 2014.

Acresce a este quadro geral diversos diplomas de aplicação direta na elaboração de um plano territorial municipal e que por isso deverão ser, desde logo, equacionados, nomeadamente:

- i. Decreto Regulamentar. n.º 5/2019, de 27 de setembro, fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente os relativos aos indicadores e parâmetros, bem como os relativos à simbologia e à sistematização gráfica, a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.
- ii. Decreto Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo DL n.º 141/2014, de 19 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 130/2019 de 30 de agosto: estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional;
- iii. Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de Agosto - regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos **planos territoriais**.
- iv. Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - 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;
- v. Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo Decreto Lei n.º 58/2011, de 4 de maio - consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**;
- vi. Decreto-lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto Lei n.º 96/2013, de 19 de julho - estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Ecológica Nacional (RJREN)**; Alterado pela recente DL nº 124/2019, de 28 de agosto;
- vii. Decreto Lei n.º 73/2009, de 31 de março, na redação que lhe foi conferida pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro - estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Agrícola Nacional (RJAN)**;
- viii. Decreto Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo DL n.º 278/2007, de 1 de agosto. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**;
- ix. Decreto Lei n.º 364/98, de 21 de novembro - estabelece a obrigatoriedade de elaboração de **cartas de zonas inundáveis** nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias;

- x. Decreto Lei nº 54/2015, de 15 de novembro, alterada pela Lei nº 31/2016 de 23 de agosto – Regime Jurídico do Domínio Público Hídrico.

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

O PNPOT constitui um instrumento de gestão territorial de âmbito nacional, com uma natureza estratégica, onde são identificadas as opções e prioridades de intervenção em matéria de ordenamento do território, orientações para os instrumentos de âmbito nacional, regional e municipal.

Após o diagnóstico global, este IGT definiu as estratégias territoriais para cada “região” (transposta, no caso do Algarve, para o PROT Algarve) e estabeleceu as orientações de âmbito municipal, traduzindo no Programa de Ação medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os de âmbito municipal e essencialmente para os PDM.

Em termos genéricos este instrumento define 5 grandes Desafios Territoriais (subdivididos em 15 opções estratégicas de base territorial) a que a política de ordenamento do território deverá dar resposta nas próximas décadas:

1. Gerir os recursos naturais de forma sustentável
  - 1.1. Valorizar o capital natural
  - 1.2. Promover a eficiência do metabolismo regional e urbano
  - 1.3. Aumentar a resiliência socioecológica
2. Promover um sistema urbano policêntrico
  - 2.1. Afirmar as metrópoles e as principais cidades como motores de internacionalização e competitividade externa
  - 2.2. Reforçar a cooperação interurbana e rural -urbana como fator de coesão interna
  - 2.3. Promover a qualidade urbana
3. Promover a inclusão e valorizar a diversidade territorial

- 3.1. Aumentar a atratividade populacional, a inclusão social, e reforçar o acesso aos serviços de interesse geral
- 3.2. Dinamizar os potenciais locais e regionais e o desenvolvimento rural face à dinâmica de globalização
- 3.3. Promover o desenvolvimento transfronteiriço
  
4. Reforçar a conectividade interna e externa
  - 4.1. Otimizar as infraestruturas ambientais e a conectividade ecológica
  - 4.2. Reforçar e integrar redes de acessibilidades e de mobilidade
  - 4.3. Dinamizar as redes digitais
  
5. Promover a governança territorial
  - 5.1. Reforçar a descentralização de competências e a cooperação intersectorial e multinível
  - 5.2. Promover redes colaborativas de base territorial
  - 5.3. Aumentar a Cultura Territorial

## **5.2 DO PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DAS RIBEIRAS DO ALGARVE**

De natureza setorial, este IGT de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos. 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 abrange, na sua totalidade, o concelho de Albufeira e define um conjunto de **oito objetivos estratégicos** que enquadram o **programa de medidas**, relacionadas essencialmente com:

- a) redução ou eliminação de cargas poluentes;
- b) promoção da sustentabilidade das captações de água;
- c) minimização de alterações hidromorfológicas;
- d) controlo de espécies exóticas e pragas;
- e) minimização de riscos;
- f) recuperação de custos dos serviços da água;



- g) aumento do conhecimento;
- h) promoção da sensibilização;
- i) adequação do quadro normativo.

### 5.3 DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE

Iguamente de natureza setorial, o PROF Algarve incide sobre os espaços florestais, visando enquadrar e estabelecer 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.

As orientações estratégicas florestais constantes do 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, como é o caso do PP. A área de intervenção do PPAE integra-se na sub-região homogénea do Litoral, não abrangendo nenhuma área florestal sensível.

### 5.4 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O PROT Algarve vigente determina 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".

A sua estratégia territorial assenta em sete **opções estratégicas**, das quais se destacam, para o caso concreto, a "**estruturação urbana**", por forma a garantir uma melhor articulação com os espaços rurais e o reforço da competitividade territorial e a "**qualificação e diversificação do turismo**", evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos (pp. 4944 do PROT Algarve).

A **sustentabilidade ambiental** constitui outra das opções estratégicas do PROT Algarve, que determina o desenvolvimento de dois sistemas interligados: o **sistema do litoral** e o **sistema ambiental**.

O **sistema do litoral** visa a salvaguarda das áreas costeiras mais sensíveis, a prevenção de situações de risco e a contenção da urbanização massiva da faixa costeira sul. Neste sentido, este IGT define **normas orientadoras** para a gestão destas áreas, específicas para cada uma

das faixas do território que compõem o sistema litoral, designadamente, para a Zona Marítima de Proteção e para a Faixa Costeira.

A Faixa Costeira tem uma largura de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa e deve ser delimitada em PDM, podendo sofrer ajustamentos de pormenor em função das características biofísicas, funcionais e de uso e ocupação do solo que a relacionam com o mar. É constituída por:

- a) **Margem**, que corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais (LMPMAVE);
- b) **Zona Terrestre de Proteção**, correspondente à faixa do território entre a Margem e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa;
- c) Restante zona constituída pela **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção**, entre 500 metros e 2000 metros.

A área de intervenção do PPAE é abrangida pelo **sistema do litoral** em praticamente toda a sua extensão, concretamente pela **Zona Terrestre de Proteção**, à qual se aplicam as seguintes **normas orientadoras**:

- 1) as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos Espaços de Ocupação Turística (EOT) descrito no ponto 3.2.2 ou a novos NDT nas condições descritas no ponto 2.3.3. Excetuam-se as ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público;
- 2) devem ser respeitados os corredores ecológicos meridionais e costeiros, nos termos das normas do ponto 5.1;
- 3) os planos municipais de âmbito territorial devem ainda, em todo o litoral:
  - i. identificar de forma clara e inequívoca os recursos e valores naturais com importância estratégica e definir as regras e princípios para as diferentes utilizações, assim como impor as restrições e condicionamentos à sua ocupação e utilização;

- b. conter normas de proteção dos valores naturais e patrimoniais, identificar as áreas sensíveis e de risco, prevendo a sua salvaguarda, e tipificar os mecanismos de atuação em caso de acidentes;
- c. conter medidas de combate aos fatores antrópicos, que alteram a configuração da linha de costa, assim como de requalificação de áreas degradadas em resultado de ocupações abusivas e utilizações desregradadas da orla costeira;
- d. impedir a ocupação urbana e edificada em mancha contínua ao longo da linha de costa e a abertura de vias sobre a costa;
- e. promover a reconversão urbanística de áreas degradadas, em processo de degradação, sobre ocupadas e com usos desadequados, bem como dos respetivos espaços exteriores e espaços públicos;
- f. promover a gestão integrada do litoral, incluindo o estabelecimento de parcerias público-privadas com vista à viabilização financeira das realizações, assegurando os tempos de realização e a sua implementação.

O sistema ambiental concretiza-se, por sua vez, essencialmente na **Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA)**, que é constituída por duas componentes fundamentais: as áreas nucleares e os corredores ecológicos. Integra também outros valores e recursos indispensáveis à funcionalidade dos sistemas produtivos, à estabilidade do território regional e à sustentabilidade das atividades humanas, dos quais se destacam:

- a. o **sistema hídrico**, nas suas componentes superficial e subterrânea;
- b. o **solo fértil** e os vales e várzeas agrícolas;
- c. as **áreas florestais** de maior significado ecológicos;
- d. os **montados** e as formações vegetais dominadas pelo **sobreiro** e **azinheira**;
- e. os **pomares tradicionais de sequeiro** mais significativos (onde se conjugam a diversidade biológica e o potencial produtivo).

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere a área de intervenção do PPAE na **unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal**, "que corresponde à área

onde se concentra a grande maioria da população residente, dos visitantes e turistas, das infraestruturas e equipamentos e das atividades económicas” (pp. 4941 do PROT Algarve).

A área de intervenção insere-se na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal e na Sub-Unidade Territorial Vilamoura/Quarteira/Quinta do Lago. As orientações relevantes na elaboração do plano de pormenor correspondem a:

- Reforçar e apoiar as componentes ambientais dos projetos urbanos turísticos;
- Delimitar corredores de ligação litoral-interior livres de ocupação, aproveitando basicamente as áreas naturais mais importantes e as áreas de pinhal;
- Impedir a densificação ou a alteração das tipologias de moradia isolada e empreendimentos turísticos, exceto para estabelecimentos hoteleiros inseridos em parcelas de grande dimensão, e reduzir os índices de ocupação das novas áreas a afetar a usos turísticos, melhorando o nível e a qualidade de oferta turística;
- Integrar a preservação das manchas de pinhal existentes nas soluções urbanísticas no interior da unidade.

O PROT dedica no capítulo das Normas orientadoras um ponto aos **Investimentos estruturantes**, cuja localização não se encontra previamente determinada em PDM, definindo-os como os investimentos que têm um **papel de “alavanca”** dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas em geral, o que lhes confere um elevado grau de interesse público, envolvendo, portanto, os seguintes **pressupostos**:

- a. a sua implementação deve provocar transformações globalmente positivas no território, com impactes a longo prazo (mais de 20/25 anos), que correspondam à consolidação do Modelo Territorial;
- b. da sua concretização devem resultar transformações no tecido económico e social (criação de emprego e/ou alterações na estrutura produtiva) e no nível de qualificação, rendimento e cultura da população, em especial da população ativa;
- c. destas transformações socioeconómicas, diretas e indiretas, deverá resultar uma maior estabilidade da estrutura produtiva, em consequência de melhores condições de produtividade e de inserção competitiva nos mercados internacionais às suas várias escalas, promovendo maior valor acrescentado na respetiva cadeia de valor e uma maior diversificação económica, reduzindo a vulnerabilidade da economia regional a conjunturas nacionais e internacionais desfavoráveis.

## 6. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

### 6.1 INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEIS

A área de intervenção do PPAE encontra-se totalmente abrangida pelo Plano Director Municipal de Albufeira (Deliberação n.º 871, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 59 de 25 de Março de 2008) e parcialmente abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau – Vilamoura (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de Abril - POOC)) e pelo Programa da Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura, com Discussão Pública realizada em 2018, aguardando a publicação.



Figura 1 - POOC Burgau - Vilamoura – Planta Síntese

## 6.2 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

Nos termos do PDM em vigor, e de acordo com o previsto na sua Carta de Ordenamento, a área de intervenção integra Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental e Espaços Urbanos designadamente:

Espaços de Recursos Naturais e de Equilíbrio Ambiental:

Zona de proteção de recursos naturais;

Zona agrícola condicionada;

Zona de enquadramento rural;

Espaços Urbanos:

Zona de ocupação turística;

Abrange, segundo o previsto na sua Carta de Condicionantes, áreas inseridas na:

Reserva Ecológica Nacional (REN);

Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Encontra-se igualmente inserido na Margem da Faixa Costeira e na Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira.

## 6.3 ENQUADRAMENTO NO PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA DE BURGÃO - VILAMOURA (POOC)

Uma pequena parte da área de intervenção do PP, localizada a Sul, encontra-se abrangida pelo POOC, bem como a Poente. A praia classificada no POOC que serve a zona turística é a Praia da Falésia.

O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgão-Vilamoura foi elaborado de acordo com o DL n. 309/93 de 2 de setembro e respetivas alterações. Apesar de ter sido já elaborado o Programa da Orla Costeira para o troço Odeceixe-Vilamoura e ter decorrido a fase de Discussão Pública, o facto é que ainda não foi aprovado e publicado e os elementos para consulta na APA não se encontram atualmente disponíveis. O enquadramento que a seguir se apresenta refere-se ao

POOC-BV, ainda em vigor.

*O POOC estabelece as condições de ocupação, uso e transformação dos solos sobre que incide, visando a prossecução dos seguintes objectivos:*

- a) Ordenar os diferentes usos e actividades específicos da orla costeira;*
- b) Classificar as praias e regulamentar o uso balnear;*
- c) Valorizar e qualificar as praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;*
- d) Defender e preservar a natureza;*
- e) Defender e valorizar os recursos naturais e o património histórico e cultural.*

*A área de intervenção do POOC divide-se, para efeitos de ocupação e uso, nas seguintes classes de espaços, identificadas na planta de síntese:*

- a) Naturais;*
- b) Agrícolas e agro-florestais;*
- c) Praias marítimas;*
- d) Estabelecimentos e iniciativas, projectos ou actividades declarados de interesse para o turismo;*
- e) Infra-estruturas portuárias;*
- f) Urbanos, urbanizáveis e turísticos.*

*Na área de intervenção do POOC é interdita a realização dos seguintes actos e actividades:*

- a) Instalação de tendas ou equipamentos móveis, em locais públicos, sem licenciamento adequado;*
- b) Depósitos de lixo e de sucatas, lixeiras e nitreiras;*
- c) Depósitos de materiais de construção ou de produtos tóxicos ou perigosos;*
- d) Instalação de aterros sanitários;*
- e) Instalação de indústrias, com excepção das que se integrem em áreas urbanas ou urbanizáveis de acordo com a legislação aplicável;*
- f) Actividades desportivas que provoquem poluição ou deterioreem os valores naturais, tais como motocross, karting e actividades similares;*
- g) Descarga directa de efluentes.*

De acordo com o artigo 17.º, os espaços naturais abrangem o mar, arribas, dunas litorais, troços das linhas de água e zonas húmidas e outras áreas de especial interesse para a proteção e valorização da qualidade do meio ambiente e dos sistemas ecológicos. Os condicionamentos estabelecidos para os espaços naturais têm como objetivo a proteção e conservação de: a) Sistemas naturais e equilíbrio biofísico; b) Qualidade do meio ambiente; c) Fauna e coberto vegetal; d) Paisagem; e) Linhas de água e de drenagem natural e restantes zonas húmidas; f) Património cultural.

De acordo com Planta Síntese do POOC-BV, a área de intervenção abrange parcialmente as

seguintes a classe de espaço: Espaços Naturais: de arriba e de enquadramento.

Os **Espaços Naturais de arriba** são constituídos por zonas particularmente sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico, incluindo as arribas e faixas superiores associadas. Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objetivos a proteção do coberto vegetal e da paisagem e a preservação das arribas.

## 7. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

A elaboração de um Plano de Pormenor para a área em apreço apresenta-se, hoje, como oportuna, atendendo que:

1. Se regista uma pretensão para a implementação de um projeto turístico, englobando um estabelecimento Hoteleiro de 5 \* o qual ocupa a maior parcela do território, ficando a área remanescente afeta a operações urbanísticas que melhor traduzam a qualificação do espaço;
2. constitui uma oportunidade de resolução de todo um conjunto de pressupostos que advém do passado e dos requisitos do PROT Algarve;
3. Propõe um conjunto de intervenções visando a revitalização e requalificação de uma área com uma localização privilegiada, abrangida maioritariamente por um loteamento urbano que remota à década de 70, contribuindo para a modernização das infraestruturas e melhoria do parque imobiliário urbano de toda a área;
4. desenvolve uma proposta concreta de ocupação do território, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das ações a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento
5. Concretiza a estratégia de desenvolvimento do Município enquanto projeto âncora com efeitos multiplicadores na economia local e regional, concorrendo para a diversificação da base económica;
6. Incrementa a atratividade local e regional;

A elaboração do PPAE permitirá uma análise mais cuidada deste assunto e, definir quais as pretensões públicas e privadas para esta zona de intervenção sujeita a PP.



Em suma, verifica-se que o potencial turístico que este projeto traz ao concelho de Albufeira, através dos espaços previstos, induz amplamente o desenvolvimento do sector sendo que, estrategicamente, este deve assentar em princípios de preservação da natureza e das qualidades ambientais existentes, os quais são essenciais à sobrevivência das condições naturais oferecidas e a potencializar.

## 7.1 DOS OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Considerando a oportunidade e o enquadramento enunciados, assumem-se como **objetivos** específicos da elaboração do PPAE, nomeadamente:

1. **desenvolver uma proposta concreta de ocupação do território**, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das ações a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento;
2. **detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo**, definindo, nomeadamente, as áreas edificadas e impermeabilizadas e diretrizes para as intervenções paisagísticas que permitam a prossecução de um sistema de espaços verdes perpendicular à linha de costa e que iniba a constituição de um contínuo edificado entre a cidade de Albufeira e área nascente do concelho;
3. **garantir o enquadramento para a revitalização do parque imobiliário**, das zonas verdes e de utilização coletivo e dos equipamentos;
4. **promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local** por via da criação de um “equipamento turístico com um polo desportivo”, com características únicas no Algarve (produto turístico associado ao desporto de alta competição), funcionando como fator de diferenciação turística e, por conseguinte, com grande potencial para atrair visitantes desportistas de alta competição de outros países, complementar e valorizador da oferta turística do concelho, que contribuirá para a redução da sazonalidade, para o aumento da estada média, para a sustentabilidade do emprego e potenciador de criação de riqueza.
5. **qualificar o território**, uma vez que se trata de um equipamento singular, com escala cuja implantação exige uma boa prática de planeamento e de execução, visando a melhor inserção na paisagem e articulação e transição entre as diferentes funções e a envolvente (urbana e rural);
6. **proteger e requalificar a rede hidrográfica**, através de intervenções de eliminação progressiva das espécies invasoras, estabilização das arribas, com ganhos ao nível da

diversidade ecológica, assegurando a conectividade ecológica do território e contribuindo também para a redução da perigosidade de incêndio.

7. **propor as redes principais de infraestruturas de água e saneamento do empreendimento**, bem como a sua inserção nas redes municipais envolventes e respetiva eficiência, no sentido de proteger o sistema aquífero;

8. **acautelar a compatibilidade dos usos previstos com os usos existentes e previstos para a envolvente**, designadamente por meio da análise, controlo e monitorização do ruído gerado e o seu impacte na envolvente;

9. **utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafo-climáticas do local**, e preferencialmente autóctones;

10. **estudar e propor soluções viárias para a gestão dos acessos na área de intervenção**, assim como das acessibilidades integradas no sistema viário municipal, por forma a garantir a adequada acessibilidade à área de intervenção, sem congestionar o trânsito local;

11. **privilegiar soluções para o espaço público que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos** e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas, seguindo os princípios do *design for all*.

12. **prever acessos viários e pedonais à praia da Falésia (Alfamar)**, a integrar o domínio público municipal;

13. **estruturar zonas estratégicas de estacionamento de apoio à atividade balnear**, com a capacidade mínima de lugares de estacionamento prevista no POOC-BV, a integrar o domínio público municipal;

14. **garantir que o acesso pedonal a prever do estacionamento público à praia da Falésia (Alfamar)** seja uma solução viável face às condicionantes legais, de acesso à mobilidade reduzida e, desde que possível, que seja do menor percurso possível;

15. **prever uma capacidade mínima de um lugar de estacionamento por cada unidade de ocupação/fogo prevista na área de intervenção**, localizados no interior dos lotes, e quando não possível, nas suas imediações.

16. **fomentar a adoção de critérios de eficiência energética.**

## 8. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

### 8.1 ELABORAÇÃO DE PROPOSTA DE PLANO E RELATÓRIO AMBIENTAL

O PP (e respetivo relatório ambiental) será efetuado de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase: Caracterização e Diagnostico e Relatório da Definição do Âmbito da Avaliação Ambiental bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no Relatório Ambiental;

2ª Fase: Proposta Preliminar

3ª Fase: Proposta de Plano e Relatório da Avaliação Ambiental

4ª Fase: Versão Final do Plano e Declaração Ambiental

### 8.2 PRAZO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PPAE segue os termos definidos no RJIGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de 730 dias seguidos, prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove etapas, de acordo com o previsto no Quadro 1.

Etapas	Descrição dos Trabalhos	Prazo (dias)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	15
2	Consulta pública preventiva	15
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	60
4	Homologação da cartografia	180
5	Elaboração da proposta de plano (inclui as fases 1ª a 4ª)	330
6	Concertação/ conferência procedimental (20 + 20 dias)	40
7	Consulta pública	20
8	Elaboração da versão final	45
9	Aprovação e publicação	25

## 9. DO CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO

O conteúdo material dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração deste plano deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença, tal como se refere:

- a. 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;
- b. As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c. 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;
- d. 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;
- e. As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f. As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h. 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;
- i. 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;

- j. A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos;
- k. Explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

Por sua vez, o artigo 107.º do RJIGT estabelece o **conteúdo documental** do PP, sendo **constituído** por:

- a. **Regulamento**;
- b. **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;
- c. **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 é, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º **acompanhado** por:

- a. **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;
- b. **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;
- d. **Programa de execução** das ações previstas;
- e. Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

- f. Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- g. **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;
- h. **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- i. **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;
- j. **Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno**, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- k. **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;
- l. **Participações** recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- m. **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- n. Indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação;

## 10. QUALIFICAÇÃO DO PLANO PARA EFEITOS DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 78º do RJGIT os planos municipais são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

O Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio, estabelece o regime a que fica sujeito a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

A qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental 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.

Por a área de intervenção do plano de pormenor estar inserida numa envolvente de elevada sensibilidade ecológica, propõe-se a elaboração da Avaliação Ambiental Estratégica para minimizar e monitorizar questões ambientais futuras.

## 11. DA CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PPAE, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a **elaboração e fornecimento de cartografia de base topográfica**, em conformidade com o Decreto Lei n.º 193/95, de 18 de julho, na redação dada pelo Decreto Lei n.º 130/2019 de 30 agosto, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, alterado pelo Decreto-lei n.º 130/2019, de 30 de Agosto e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

## 12. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

O acompanhamento interno do PPAE é assegurado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) da Câmara Municipal de Albufeira.

O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Planeamento do Território, Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Biologia, Geologia, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no Decreto- Lei nº 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

## 13. EQUIPA TÉCNICA

### Coordenação Geral

- **Susana Paula Anacleto** (Planeadora do Território) – Licenciada em Planeamento Regional e Urbano, mestre em Geografia e Planeamento – Gestão do Território, inscrita na Associação Portuguesa de Urbanistas

### **Coordenação Técnica**

- **Miguel Marques Pereira** (Arquiteto Paisagista, membro da APAP - Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas)

### **Urbanismo e Arquitetura**

- **Nuno Leónidas** (Arquiteto membro da Ordem dos Arquitectos)
- **Sebastião Sanches** (Arquiteto membro da Ordem dos Arquitectos )
- **Inês Bento Marques Pinto** (Arquiteta | Urbanista, membro da Ordem dos Arquitectos)
- **Olga Sousa** (Arquiteta | Urbanista, membro da Ordem dos Arquitectos)

### **Direito Urbanístico e do Ambiente**

- **Eduardo Gonçalves Rodrigues** (Jurista, membro da Ordem dos Advogados, com o número 21710-L, arquiteto, membro da Ordem dos Arquitectos com o nº 10000)

### **Arquitetura Paisagista**

- **Tiago Miguel Mateus da Costa Moura** (Arquiteto Paisagista, membro da APAP - Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas)

### **Infra-estruturas Viárias**

- **Luis Gonçalves** (Engo. Civil –membro da Ordem dos Engenheiros)

### **Infra-estruturas de Águas e Drenagens**

- **Maria de Fátima Pimenta** (Enga. Civil – ramo hidráulica membro da Ordem dos Engenheiros)

### **Infra-estruturas Eléctricas e de Telecomunicações**

- **Fernando Silva Gusmão** (Engenheiro Electrotécnico - membro da Ordem dos Engenheiros)

### **Estrutura Ecológica e Ambiente**

- **Cristina Martins** (Engª Biofísica membro da Ordem dos Engenheiros)

### **Biologia**

- **Sónia Malveiro** (Licenciada em Biologia)

### **Mapa de Ruído**

- **Fernando Manuel Palma Ruivo** (Engenheiro Electrotécnico, especialista em Acústica, membro da Ordem dos Engenheiros)

### **Arqueologia**

- **Fernando Henriques** (Licenciado em História)

### **Geologia**

- **Jorge Duque** (Doutorado em Geologia ramo Hidrogeologia)

### **Cartografia e SIG**

- **Raul Simão** (Licenciatura em Geografia e Planeamento Regional Pós-Graduação em Planeamento Ambiental e Ordenamento do Território)



## Estudo de Tráfego

- **Carla Isabel Salgueiro de Oliveira** (Engenheira Civil, Mestrado em Transportes, membro da Ordem dos Engenheiros)

## 14.METODOLOGIA

### 1.ª Fase: Caracterização e Diagnostico

- Enquadramento territorial
- Demografia e infra-estruturas habitacionais
- Caracterização económica e social
- Estrutura e recursos biofísicos e naturais
- Caracterização do uso dos solos
- Caracterização do Edificado Existente
- Caracterização das infra-estruturas
- Transportes e rede viária
- Património e valores histórico/culturais
- Equipamentos colectivos
- Síntese de diagnóstico e definição de objectivos
- Relatório da definição do âmbito da Avaliação Ambiental bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no Relatório Ambiental

### 2.ª Fase: Proposta Preliminar

- Projeto de Plano Preliminar
- Relatório Preliminar
- 1.ª Proposta

### 3.ª Fase: Proposta de Plano

- Plano
- Relatório
- Regulamento
- Plano de Financiamento
- Programa de Execução
- Relatório Ambiental

### 4ª Fase: Versão Final do Plano

- Preparação para a Discussão Publica
- Relatório de Ponderação;
- Retificação da Proposta de Plano
- Declaração Ambiental

3

## 15. ACOMPANHAMENTO DO PLANO

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PPAE é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) 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.

## ANEXOS

3



LEGENDA

--- LIMITE DO PP ALFAMAR E ENVOLVENTE (31.2014)

Fonte: Carta Militar - Folha nº 104, publicada e atualizada pela ANEP, Estado de Beira Interior (2008)



CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE

TERMINOS DE REFERENCIA

PLANEAMENTO URBANO 1998\_01

ANEXO I  
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

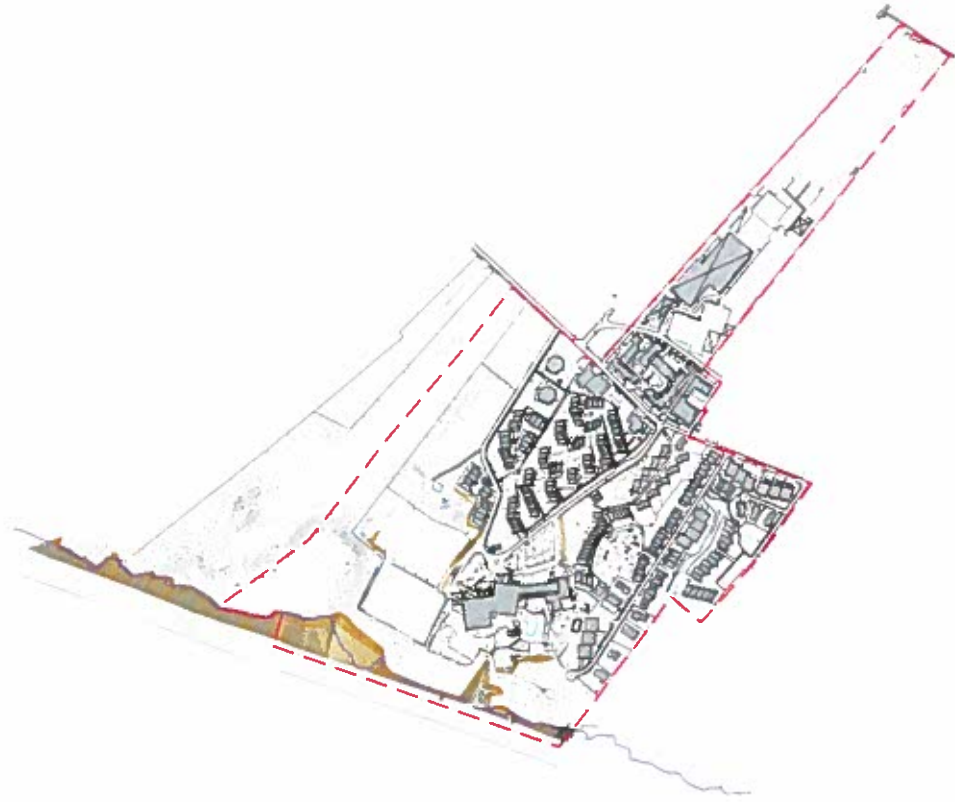
DATA: 2014.03.04 ESCALA: 1/20.000

PROJETO: 10000\_PP\_CO\_LAB\_PP\_10000000000000.dwg

001\_00

Este documento é propriedade da Câmara Municipal de Albufeira e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado de forma alguma sem a autorização expressa. Reservados todos os direitos para impressão em papel: C&C L.P. 2008 (14 de Março)

Handwritten signature in blue ink.



**LEGENDA**

— LIMITE DO PP ALFAMAR E ENVOLVENTE (31.28ha)

**TOPOGRAFIA**

— CURVA DE NÍVEL  
 — COTAS  
 — TALUDE | VALAS

**INFRAESTRUTURAS URBANAS**

— ESTRADAS  
 — CAMINHOS | ESTRADAS PARTICULARES

**EDIFICAÇÕES**

— EDIFÍCIO EXISTENTE  
 — MURO

Autoridade de aprovação: Município de Albufeira Data de aprovação: 15/05/2019 Município de Albufeira Comissão de Urbanismo Rua da República, 100 8100-000 Albufeira, Faro	Autoridade de aprovação: SÓCIAL, S.A. RUA DO ROSA RIBEIRO 8100-000 ALBUFEIRA PT 1505/2019 TITULO: C/MSA DE MERCADORIA 1505/2019 1505/2019
--	--



**PLANO DE PORMENOR ALFAMAR E ENVOLVENTE**

TERMO DE REFERÊNCIA  
 PLANEAMENTO URBANO 10000\_01

**ANEXO II  
 ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO**

Auto: JAMESOL2019 Data: 1/5.000  
 Escala: 1/5.000  
 10000\_PP\_CO\_LPB\_LPB\_020000\_0000.dwg

002\_00

Este documento é propriedade da autoria. É não pode ser reproduzido. O conteúdo não constitui em todo ou em parte, uma declaração expressa. Reservados todos os direitos para qualquer uso legal. CIGALB 1000 (1 e 4 de Março)