

INFORMAÇÃO

Despacho

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

Concordo com a informação técnica.
À consideração superior.



(Arq.ª Elisabete Silva)

30/06/2021

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

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

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

30/06/2021

De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2020/8684

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

Assunto: Início do Procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine e formação de Contrato para Planeamento.

1. PEDIDO:

Por via do requerimento com registo nº E-CMA/2021/27032, solicita a proponente Mundo Aquático-Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A. a formalização do início do procedimento de elaboração de plano de pormenor, para o Parque Temático do Zoomarine, bem como propõe a celebração de um contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo.

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

O Parque Temático do Zoomarine localiza-se no limite dos concelhos de Albufeira e Silves, entre as localidades da Guia (concelho de Albufeira) e de Pera (concelho de Silves), a cerca de 1Km a oeste da vila da Guia, a sul de ER125 (Km 65).

A área objeto do PP do Zoomarine ocupa uma área de 25,05 ha no concelho de Albufeira e é constituída por 11 artigos rústicos inscritos na secção H da freguesia de Guia e por três artigos urbanos. Com exceção de um prédio, propriedade do Município de Albufeira, no qual se encontra uma ETAR desativada, todos os restantes pertencem ao Mundo Aquático-Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A.



— Limite de Intervenção do Plano de Pormenor do Zoomarine

3. INFORMAÇÃO:

3.1. Enquadramento Legal:

Os Planos de Pormenor são instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, estabelecem o regime do uso do solo e definem os modelos de evolução previsíveis da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e da garantia de qualidade ambiental.

A elaboração e o conteúdo material e documental dos Planos de Pormenor enquadra-se, no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, nos artigos 76º, 101º, 102, 107º e 108º.

3.2. Fundamentação da oportunidade de Elaboração do Plano:

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 3 dos Termos de Referência, consistindo em:

- *“Ajustar o regime de uso do solo, que consta no PDM eficaz, à ocupação existente;*
- *Adequar a classificação e a qualificação do solo à ocupação existente e à expansão projetada deste equipamento, designadamente, avaliando as características, vocação e especificidades do solo classificado como rústico, à luz do enquadramento decorrente do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto;*

- *Potenciar a possibilidade de expansão desejada, para permitir a instalação de novos e inovadores equipamentos que diversifiquem e reforcem a oferta, que otimizem as infraestruturas existentes e que promovam a competitividade e atratividade global do Parque;*
- *Dispor de um PTAM com visão de longo prazo com versatilidade suficiente para se adaptar a novas demandas e exigências do mercado ou sentidas pela administração em termos de equipamentos e infraestruturas a instalar;*
- *Melhorar a acessibilidade interna e externa (envolvente próxima – ER125), reduzindo conflitos, aumentando a segurança e a funcionalidade do espaço;*
- *Materializar as orientações ambientais decorrentes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Zoomarine (LANDSCAPE OFFICE/AMBIENTAR, 2015) validado pelas entidades competentes em razão da matéria e com Declaração de Impacte Ambiental (DIA) emitida em 03/05/2017 pela competente CCDR Algarve, e Título Único Ambiental (TUA), emitido em 18/07/2018.”*

3.3.Objetivos:

Os objetivos do procedimento ora proposto são os previstos no ponto 6 dos Termos de Referência consistindo em:

- *Proceder à reclassificação do solo rústico para solo urbano na área onde o PDM de Albufeira o classifica como tal na área objeto do PP do Zoomarine, visando adequar a classificação e qualificação do solo à ocupação existente e à expansão prevista;*
- *Detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo, atendendo às necessidades atuais e previstas;*
- *Introduzir versatilidade e facilidade nas possibilidades de introduzir alterações no Parque através da instalação de novas infraestruturas ou equipamentos, adaptando-os às necessidades sentidas e dinâmicas e procuras do mercado;*
- *Promover o reforço da competitividade e atratividade do parque e a respetiva multifuncionalidade, através da criação de infraestruturas e equipamentos de apoio complementares e que reforcem os existentes;*
- *Contribuir para a estruturação dos acessos e a respetiva integração com a rede viária envolvente, promovendo ganhos de acessibilidade na ER 125;*
- *Concretizar as orientações ambientais decorrentes do Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do Zoomarine (LANDSCAPE OFFICE/AMBIENTAR, 2015) validado pelas entidades competentes em razão da matéria com Declaração de Impacte Ambiental (DIA) emitida em 03/05/2017 pela competente CCDR Algarve, e Título Único Ambiental (TUA), emitido em 18/07/2018;*
- *Contribuir para o crescimento da economia local e regional, através da expansão de um equipamento com múltiplas valências e com importância suprarregional.*

3.4.Condições:

Considerando os objetivos programáticos apresentados, nomeadamente a reclassificação do solo rústico para urbano, constata-se a necessidade de elaboração de um **Plano de Pormenor com efeitos registais**. O conteúdo material e documental do plano, a cartografia de base topográfica, assim como, a definição das fases e prazos para a elaboração do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 8, 10 e 11, respetivamente, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 24 meses.

A definição da equipa técnica responsável pela elaboração, e pelo acompanhamento do plano, encontra-se estabelecida nos pontos 12 e 13 dos Termos de Referência.

3.5. Qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica:

Nos termos do nº2 do artigo 78º do RJIGT a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental compete à Câmara Municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei nº 232/2007 de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei nº 58/2011 de 4 de maio.

Conforme constante no ponto 9 dos Termos de Referência, verifica-se que este se encontra sujeito a procedimento de avaliação ambiental, já que constitui enquadramento para futura aprovação de projetos mencionados no Anexo II do DL nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, designadamente “parques temáticos” com uma área igual ou superior a 10 ha, cf. alínea e) do ponto 12 do Anexo II.

3.6. Contrato para planeamento:

3.6.1. Enquadramento:

Nos termos do n.º 1 do artigo 81.º do RJIGT os interessados na elaboração do plano podem propor à Câmara Municipal a celebração de um contrato para planeamento, tendo o requerente apresentado requerimento E-CMA/2021/27032 para o efeito.

Segundo o n.º 2 do citado artigo a referida celebração depende de deliberação de câmara devidamente fundamentada.

3.6.2. Fundamentação da formação de contrato para planeamento:

3.6.2.1. Razões que justificam a sua celebração:

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, cujo conjunto de intervenções visa alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação e cujo teor da proposta vai de encontro à resolução de questões decorrentes da evolução das condições económicas e ambientais, considera-se, salvo melhor opinião, que a formação de contrato de planeamento entre o município e os interessados é a figura adequada atendendo a que serão estes últimos a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

3.6.2.2. Oportunidade:

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrito no ponto 3.2 da presente informação.

3.6.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor:

O Plano Diretor Municipal de Albufeira encontra-se atualmente em revisão, pelo que as alterações decorrentes da elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine serão vertidas neste plano de ordem superior.

3.6.3. Minuta de contrato:

É apresentada em anexo proposta de minuta de contrato devidamente corrigida em conformidade com parecer jurídico da Divisão de Procedimentos Urbanísticos e de Apoio ao Investidor (DPUAI), de 30/06/2021 (SGDCMA/2021/36296).

4. CONCLUSÃO:

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

1. Determinar a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine (PP-Zoomarine), nos termos do artigo 76º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no n.º 7 dos Termos de Referência;
2. Aprovar os Termos de Referência propostos;
3. Determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76º do RJGIT:
 - a. Um prazo de elaboração de 24 meses;
 - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88º do RJGIT;
 - c. A publicação de Aviso no Diário da República;
 - d. A divulgação através da:
 - i. Comunicação social e do boletim municipal;
 - ii. Plataforma colaborativa;
 - iii. Sítio da internet da Câmara Municipal.
4. Aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine pela empresa Mundo Aquático-Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da presente informação técnica, bem como:
 - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 30/06/2021;
 - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT;
5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-lei n.º 58/2011 de 4 de maio.
6. Transmitir o teor da presente deliberação à CCDR Algarve.

À consideração superior.

Albufeira, 30 de junho de 2021,



A Técnica Superior
Margarida Encarnação
Arquiteta Paisagista

Anexos:

1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento;
3. Parece Jurídico de 30/06/2021;
4. Minuta de Aviso;
5. Ficha de Participação e Discussão Pública.

Anexo 3

Parecer Jurídico (Extrato SGDCMA/2021/36296):

Etapa nº: 8 - Fernando Silva (Devolvida)

Lida em 30/06/2021 10:47:29 e executada em 30/06/2021 12:04:58

Informação:

Tendo em consideração o pedido de parecer formulado na etapa nº6 antecedente, no que concerne à alínea c), tendo em conta toda a documentação anexa à etapa nº4, e que será parte INTEGRANTE DO "Contrato de Planeamento para Elaboração de Plano de Pormenor do Zoomarine" em análise, cumpre sugerir a seguinte retificação:

A segunda outorgante é dona e legítima proprietária dos seguintes prédios:

- a) - misto, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 5340, o qual encontra-se inscrito sob os artigos matriciais rústicos nºs 18, 19, 20, 22, 24, 25 da seção H da freguesia da Guia e urbanos 275, 3333 e 3698;
- b) - rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 2070, o qual encontra-se inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 21º da seção H da freguesia da Guia;
- c) - rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 5451, o qual encontra-se inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 36º da seção H da freguesia da Guia;
- d) - rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 4381, o qual encontra-se inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 37º da seção H da freguesia da Guia; e
- e) - rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira sob o nº 2227, o qual encontra-se inscrito na respetiva matriz predial rústica sob o artigo 38º da seção H da freguesia da Guia,

todos localizados naquela mesma freguesia da Guia, concelho de Albufeira, conforme documentos que se juntam nos ANEXO I e II, nos quais se encontra instalado e para os quais se projecta a expansão do Parque Temático Zoomarine.

No mais, cumpre-nos informar que não se vislumbra qualquer impedimento legal ao teor da minuta em anexo à etapa nº4, sem prejuízo do cumprimento de todos os formalismos legalmente previstos nos artigos 79º a 81º do Decreto Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação em vigor.

Este é o nosso parecer e tudo quanto nos cumpre informar sobre a matéria cuja consulta nos foi solicitada, pelo que devolve-se a presente para os efeitos devidos por mais convenientes.

PLANOS - PLANO DE PORMENOR DO ZOOMARINE E FORMAÇÃO DE CONTRATO PARA
PLANEAMENTO - INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO
- INFORMAÇÃO.

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 06/07/2021
DELIBERAÇÃO

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

1) determinar a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine (PP-Zoomarine), nos termos do artigo 76.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no n.º 7 dos Termos de Referência; _____

2) aprovar os Termos de Referência propostos; _____

3) determinar, para efeitos do previsto no n.º 1 do artigo 76.º do RJGIT: _____

a. um prazo de elaboração de 24 meses; _____

b. um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJGIT; _____

c. a publicação de Aviso no Diário da República; _____

d. a divulgação através da comunicação social, do boletim municipal, da plataforma colaborativa e do Sítio da internet da Câmara Municipal. _____

4) aceitar a proposta de celebração de contrato de planeamento para a elaboração do Plano de Pormenor do Zoomarine pela empresa Mundo Aquático-Parques Oceanográficos de Entretenimento Educativo, S.A., nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, e com os fundamentos descritos no ponto 3.6.2 da informação técnica, bem como: _____

a. aprovar a minuta de contrato de planeamento, nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 30/06/2021; _____

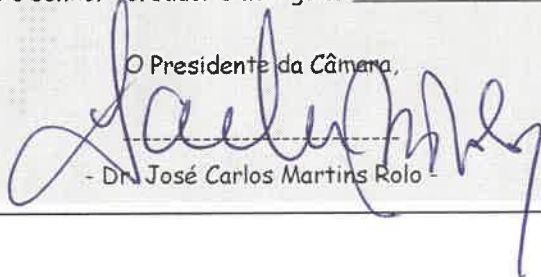
b. determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJGIT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJGIT; _____

5) determinar, para efeitos do disposto no artigo 120.º do RJGIT, a sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-lei n.º 58/2011, de 4 de maio; _____

6) transmitir o teor da presente deliberação à CCDR-Algarve. _____

Votação: votaram no sentido da deliberação o senhor presidente, a senhora vice-presidente, a senhora vereadora Cláudia Guedelha e os senhores vereadores Rogério Neto, Ricardo Clemente e Victor Ferraz; absteve-se o senhor vereador Lino Aguiar. _____

O Presidente da Câmara,



- Dr. José Carlos Martins Rolo -

