

## INFORMAÇÃO

Despacho

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

Face ao teor da informação técnica, com a qual concordo, remete-se superiormente para, após a devida ponderação do teor da mesma em conjugação com o teor do parecer da CCDR-Algarve referente à matéria em análise, decidir quanto às sugestões de procedimento indicadas, face às competências acometidas à digníssima Câmara Municipal quanto à definição da oportunidade e termos de referência dos planos municipais estabelecidas no n.º 3 do artigo 76º do RJIGT.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

30/04/2024

**De:** DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA **Registo:** I-CMA/2024/7369

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

**Assunto:** Manifestação de interesse de elaboração de um Plano de Pormenor dos Brejos bem como a celebração de um contrato para planeamento.

**Registo:** E-CMA/2022/48073; E-CMA/2024/28157

**Requerentes:** Vale dos Lindos – Empreendimentos Imobiliários, S.A., Santa Casa da Misericórdia e Júpiter Indústria Hoteleira, S.A.

### 1. PEDIDO:

Por via do requerimento em epígrafe, com entrada n.º E-CMA/2022/48073 de 13 de setembro e E-CMA/2024/28157 de 26 de abril, foi apresentado pelos requerentes Vale dos Lindos – Empreendimentos Imobiliários, S.A., Santa Casa da Misericórdia de Albufeira e Júpiter Indústria Hoteleira, S.A um pedido de formalização do início de um procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor para a uma área localizada nos Brejos, bem como propor a celebração de um contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo, apresentando para o efeito o respetivo requerimento e uma proposta de minuta de contrato para planeamento e proposta de termos de referência.

## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO:

A área de intervenção proposta para o Plano de Pormenor dos Brejos (PPB) localiza-se no sítio dos Brejos, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, com uma área total aproximada de 37 ha, a que corresponde o prédio urbano, e prédios rústicos com os artigos matriciais n.ºs 26, 27, 28, 29 e 30, ambos da secção AU da freguesia de Albufeira e Olhos de Água (Figura 1).

A área de intervenção proposta para o Plano de Pormenor dos Brejos confronta a norte com os artigos matriciais n.º 36, 50 e 52, secção AV, a poente, sul e nascente com vários artigos matriciais.

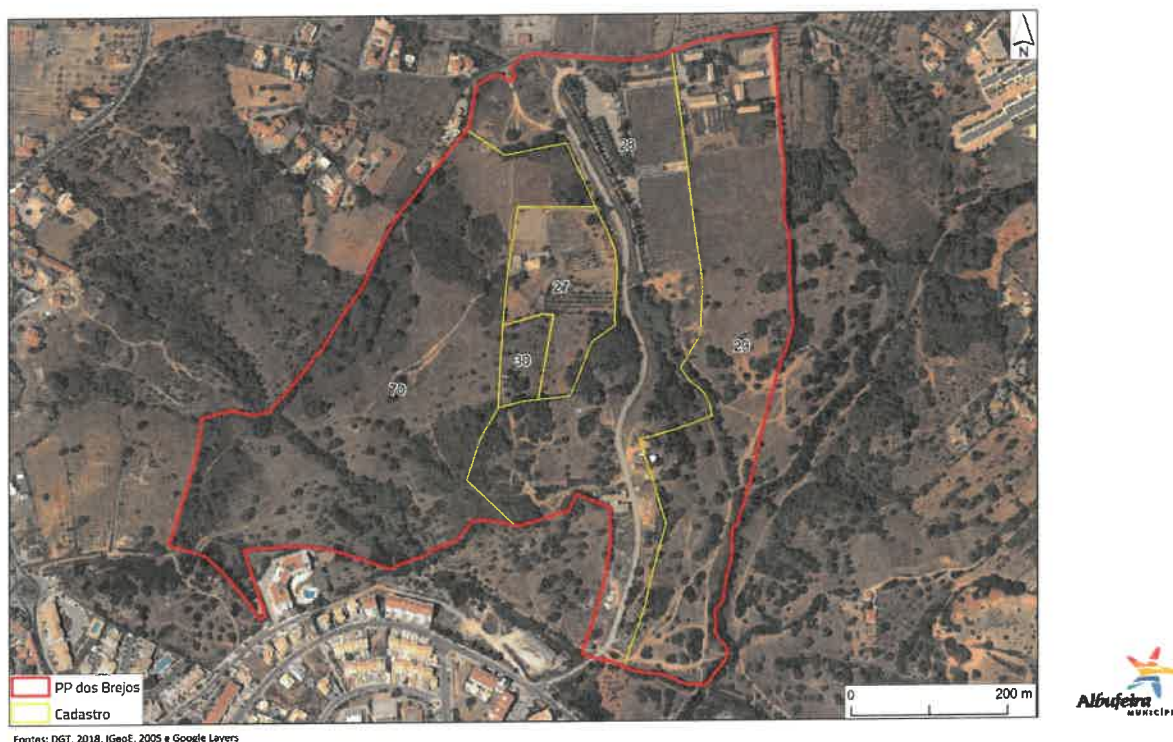
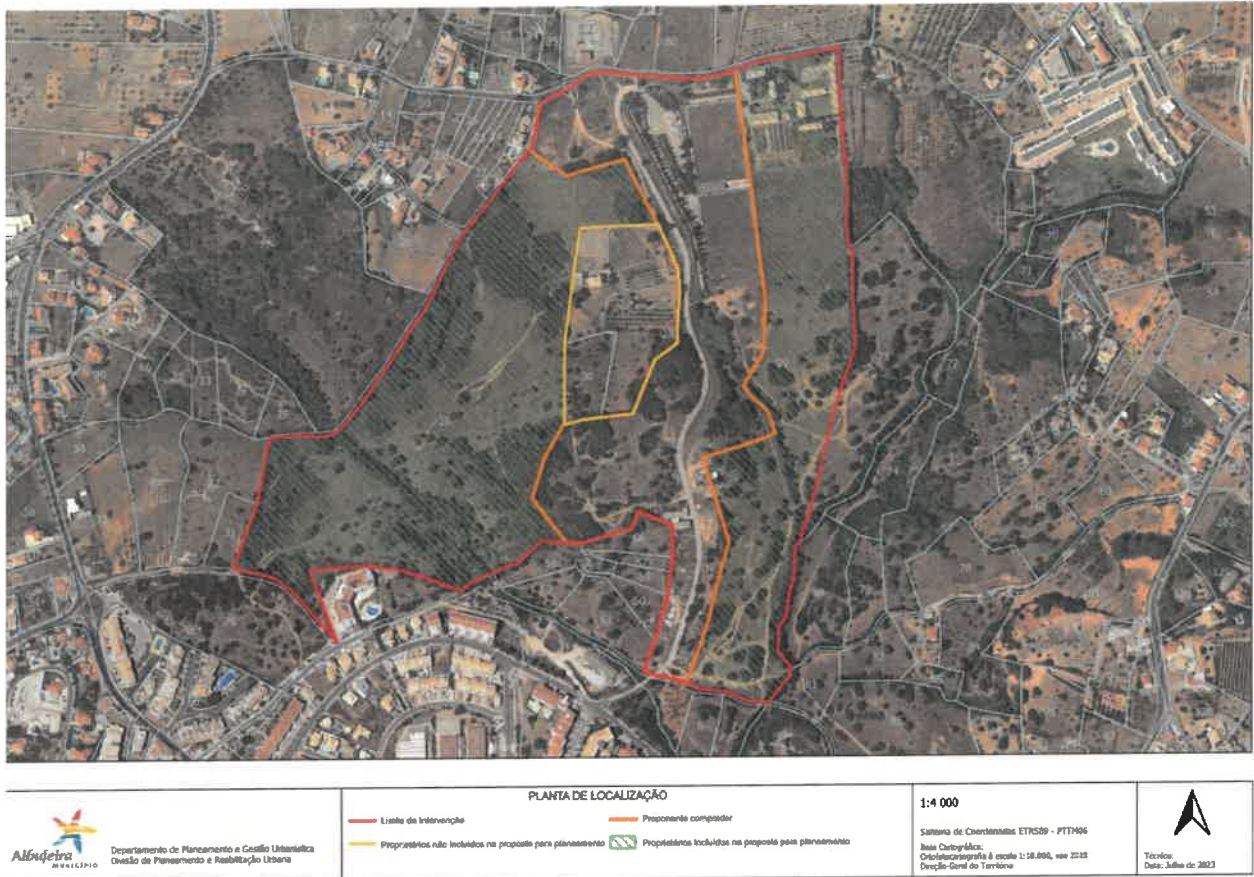


Figura 1- Limite de intervenção do PPB

Os requerentes são proprietários de 2 dos 5 prédios abrangidos pela área de intervenção, mais precisamente os artigos matriciais n.º 26 e 29, da secção AU, da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, sendo que o artigo matricial n.º 28, da secção AU, da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, corresponde ao promitente-comprador.



**Figura 2 – Identificação de proprietários do PPB**

### 3. ENQUADRAMENTO NO ATUAL PDM

A área de intervenção do PPB, no que respeita ao regime de uso do solo que consta na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira, está classificada como “Recursos Naturais e Equilíbrio Ambiental”, integrada concretamente na “Zona de Uso Agrícola” e na “Zona de Proteção de Recursos Naturais” (incluídas no grupo das Zonas Imperativas), assim como em “Zona de Enquadramento Rural” (incluída no grupo das Zonas Preferenciais), como se pode observar na Figura 3, estando as ações, por isso, sujeitas ao disposto nos artigos 18.º a 22.º, 24º e 25º, do RPDM de Albufeira remetendo, este último, para o Anexo IV, referente às regras de edificabilidade em solo rural, decorrentes da alteração por adaptação ao PROTAL 2007. A referida Planta de Ordenamento do PDMA enquadra o traçado ferroviário previsto (P.R.O.T. Algarve), na zona em apreço.



Relativamente ao enquadramento da área de intervenção do PPB na Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Albufeira, está classificada como Condicionantes Naturais, nomeadamente Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), e enquadrada na faixa de proteção aos traçados ferroviários, como se pode observar na Figura 4, estando as ações, por isso, sujeitas ao disposto nos artigos 8.º, 9.º e 15.º do RPDM de Albufeira e respetivos regimes jurídicos da RAN e da REN.

Conforme é possível observar na figura 5, os prédios rústicos n.º 28.º e 29.º, ambos da secção AU, da freguesia de Albufeira e Olhos de Água, descritos na C.R.P. de Albufeira sob o registo n.º 8579/19930617, 11831/20000720, respetivamente, estão parcialmente abrangidos pela Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, entre os 500 e os 2000 metros, da faixa litoral prevista no PROT Algarve.

A restante área de intervenção do PPB, correspondendo aos restantes prédios rústicos não se encontram abrangidos pela Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção.



**Figura 5- Extrato da faixa da Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, prevista no PROT Algarve - Sistema Litoral**

#### 4. FUNDAMENTAÇÃO DA OPORTUNIDADE:

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 2 da proposta de termos de referência, consistindo em:

*“Os territórios lutam por captar e reter população assim como empresas e atividades que acrescentem valor ao território e que contribuam para a sua atratividade e competitividade, como decorre da estratégia de desenvolvimento que o Município concretizou no âmbito do processo de revisão do PDM. O concelho de Albufeira não é exceção, ainda mais no contexto monofuncional em que reside a sua base económica e social, que remete para a urgência de introduzir fatores de mudança, sobretudo no sentido da diversidade e o alargamento dessa base. De contrário, mais facilmente fica exposto e vulnerável a convulsões económico-financeiras conjunturais, como a crise 2011-2017 e o período pandémico 2020-2022 bem o demonstraram.*

*Com efeito, ainda em fase de recuperação do período pandémico e com uma base económica muito dependente do turismo de sol e praia e da imobiliária, é fundamental captar e aproveitar iniciativas que contribuam para alterar este padrão e tendências pesadas para o desenvolvimento do concelho, promovendo e dinamizando a base económica e social do concelho, que aumentem o emprego e que diminuam a sazonalidade, como bem assumido na estratégia de desenvolvimento concretizada na revisão do PDM (em progresso).*

*É com este contexto e pano de fundo que decorre a oportunidade (cf. disciplinado pelas alíneas a) a c), n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT) de elaborar o **PPB**, pois que:*

- 1. em face do objeto e objetivos subjacentes ao mesmo, potencia o amadurecimento e o alargamento da base económica local, aumenta a oferta de emprego e contraria a sazonalidade a par com o incremento da atratividade e competitividade local;*
- 2. abre a oportunidade para concelho de Albufeira afirmar novos rumos para o desenvolvimento, gerando em simultâneo novas centralidade e polaridades;*
- 3. reforça o policentrismo regional, cf. desígnio do PROT Algarve, ao potenciar novas centralidades regionais e o equilíbrio da rede urbana;*
- 4. qualifica e valoriza o espaço, hoje essencialmente inculto e, em face do contexto geográfico onde se insere, sem qualquer aproveitamento que não o ligado a funções urbanas, incluindo espaços verdes de valorização e enquadramento ambiental com escala, como incontornavelmente acontecerá, em alinhamento com os objetivos do PPB;*
- 5. converge e constitui um fator multiplicador da estratégia de desenvolvimento local concretizada pelo Município de Albufeira e que o PDM assume e amadurece (revisão em progresso);*
- 6. converge com o quadro legal eficaz, nomeadamente o RJIGT e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, integrando exigências na sustentabilidade económico-financeira do investimento e na*

execução do mesmo, garantindo assim a sua concretização no terreno sem tendências especulativas subjacentes que decorriam dos espaços urbanizáveis que constituíam áreas de expansão urbana não vinculadas com a execução e por isso sem programação;

7. sendo de **iniciativa privada**, incluindo uma IPSS (Santa Casa da Misericórdia de Albufeira, cf. documentos dos promotores/interessados em Anexo) e convergente com a visão estratégica para o desenvolvimento de Albufeira, representa uma **oportunidade para introduzir as mudanças desejadas na base económica e imagem do concelho**;

8. contribui para a concretização de alguns dos **objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS)** da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, designadamente para os seguintes:

a. **Educação de qualidade**, que visa garantir o acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos – através do alargamento e melhoria das condições do Centro de Formação Santa Casa da Misericórdia de Albufeira, já existente no local;

b. **Energia renováveis e acessíveis**, através do reforço do contributo das energias renováveis na execução do PP;

c. **ação climática**, através da adoção de medidas concretas para a redução dos gases com efeito de estufa.”

## 5. O ÂMBITO DO PP:

O âmbito do PP encontra-se descritos no ponto 2 da proposta de termos de referência, referindo que visa implementar na área de intervenção:

“1. um **espaço de equipamentos desportivos** com escala suprarregional, senão mesmo supranacional, que consiste num **complexo integrado para desportos de alto rendimento**, incluindo **desportos adaptados**, absolutamente inclusivo e agregador de várias disciplinas e de valências funcionais. Além das estruturas diretamente ligadas à prática de desporto (também adaptado), consubstanciar-se-á igualmente com espaços e serviços de apoio: restauração, cantina, clínica, centro de massagem, alojamento com especificidades construtivas próprias para atletas (incluindo do desporto adaptado), etc., integralmente acessível;

2. um espaço de **equipamentos sociais, educacionais e formativos e de saúde**, também este com âmbito multiescalar e diferenciador nas valências, público-alvo e oferta de serviços;

3. um espaço **habitacional e de alojamento turístico**, simultaneamente complementar e alavanca daqueles.”

## 6. OBJECTIVOS GERAIS:

Os objetivos gerais encontram-se descritos no ponto 2 da proposta de termos de referência, consistindo em:

- “1. contribuir de forma profunda para **diversificar e alargar a base económica, alterar a imagem do concelho** e criar novas centralidades regionais através do centro de desportos de alto rendimento, que se afirmam como projetos âncora diferenciadores e potenciadores de sinergias e de gerar emprego direto e indireto altamente qualificado e especializado, tanto relacionados com o **desporto de alto rendimento** (centro de desportos de alto rendimento inclusivo) como com os **equipamentos sociais, educacionais e formativos e de saúde**, complementares dos existentes mas altamente diferenciadores;*
- 2. reforçar a oferta de equipamentos **sociais, educacionais e formativos e de saúde** (incluindo a reabilitação física, psicológica e profissional), com a expansão dos equipamentos e serviços prestados pela Santa Casa de Misericórdia de Albufeira, altamente qualificados e especializados naqueles domínios. A este nível destaca-se a importância da requalificação do Centro de Formação da Santa Casa da Misericórdia, potenciando uma oferta estruturante alargada na qualificação da população;*
- 3. reforçar a oferta de **habitação** que conjugue simultaneamente um segmento qualificado com a habitação acessível, além ainda de alojamento direcionado e adaptado às exigências do desporto de alto rendimento, inclusive o desporto adaptado;*
- 4. afirmar o concelho de Albufeira no segmento do turismo desportivo, nomeadamente, para desportos adaptados;*
- 5. qualificar ambientalmente e valorizar do ponto de vista paisagístico o local, integrando-o com a envolvente urbana do ponto de vista funcional. A qualificação ambiental da área do PPB deverá assentar numa estratégia que: a) privilegie ações que contribuam para a descarbonização (redução de gases com efeito de estufa); b) dê prioridade à eficiência energética (edifícios de emissões quase zero); c) aposte nas energias renováveis; d) valorize os recursos hídricos.”*





## 7. INFORMAÇÃO:

### 7.1.PARECER DA CCDR

A pretensão de reclassificação de solo rústico para urbano para os usos pretendidos, bem como a previsão de um empreendimento turístico suscitaram reservas a estes serviços tanto em matéria de compatibilidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis à reclassificação de solo, como em matéria de compatibilidade com o Plano Regional de Ordenamento do Território – Algarve (PROTAL).

Nessa sequência foi solicitada reunião com a CCDR-Algarve, realizada no dia 09/10/2023, e no seu seguimento foi deliberado em reunião de Câmara realizada 07/11/2023 solicitar parecer à referida entidade, encontrando-se sintetizado no ponto n.º 5 da informação técnica de 30/10/2023, que abaixo se transcreve, as questões que suscitaram reservas:

*“Atendendo aos usos propostos, e ao previsto no atual quadro legal quanto à matéria de reclassificação do solo, que prevê nos termos do n.º 1 do Artigo 72.º do RJGT que “a reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais e sociais”, bem como ao previsto no PROT-Algarve e Regulamento do PDM de Albufeira (Anexo III do PDM) quanto à criação de novos empreendimentos turísticos fora do solo urbano, somos do parecer, em momento prévio à tomada de decisão, quanto à abertura do procedimento em questão, que seja consultada a CCDR-Algarve no sentido de avaliar se os usos preconizadas nos objetivos gerais contêm enquadramento no atual quadro legal, e caso contenham, qual o respetivo procedimento aplicável. “*

O parecer da CCDR-Algarve de 14/12/2023, que junto se anexa (Informação n.º 103410-202312-INF-ORD/Proc.N.º 150.10.4000.00003.2023), reiterou o já manifestado na reunião realizada no dia 09/10/2023.

A alínea a) do n.º 2 da informação técnica refere que:

*“Atendendo que está em curso o procedimento de revisão do PDM de Albufeira, que visa nomeadamente a inclusão das regras de classificação e qualificação do solo, nos termos do previsto na Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, (LBGPPSOTU), - Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação - e no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação -, considera-se que, esta e outras sugestões apresentadas por particulares no âmbito da participação no processo de revisão do PDM, (cf. n.º2 do artigo 88º do*



*RJIGT), devem ser analisadas e ponderadas no âmbito da elaboração da proposta de revisão do PDM em curso e não de forma avulsa.”*

Mais acresce na alínea b) do citado ponto que:

*“(…) no caso da pretensão em apreço, acompanha-se, no essencial, o enquadramento efetuado no ponto 5 da informação da Divisão de Planeamento e Reabilitação Urbana da CMA, acima transcrito, que identifica e sintetiza as questões que suscitam reservas, nomeadamente quanto ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria da reclassificação do solo, e também quanto à compatibilidade com o PROT Algarve e com PDM de Albufeira, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos requisitos exigidos para reconhecimento da pretensão como investimento estruturante, na tipologia de Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE) ou de Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT).”*

Mais alerta o parecer:

*“(…) para a prioridade do procedimento de revisão do respetivo Plano Diretor Municipal, no âmbito do qual deverá ser estabelecida a estratégia de desenvolvimento territorial municipal.”*

## **7.2. ANÁLISE:**

Atendendo ao descrito, ao teor da informação e parecer da CCDR, às reservas apontadas, e de forma a permitir uma avaliação relativa ao enquadramento ou não da pretensão no atual quadro legislativo, e assim ponderar sobre a pertinência da abertura do procedimento nos moldes propostos, ou avaliar qual ou quais os procedimentos mais adequados, tendo em conta as diversas componentes propostas, consideram estes serviços que os termos de referência carecem de ser densificado com o conteúdo constantes nos pontos seguintes:

### **7.2.1. CONTRIBUTOS PARA A DEMONSTRAÇÃO DO CARÁCTER DE EXCECIONAL PARA A RECLASSIFICAÇÃO DE SOLO**

O artigo 72º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT – DL n.º 80/2015) prevê a título excecional a reclassificação de solo rústico para urbano e estabelece em que condições se processa.

O artigo 8º da Portaria n.º 15/2015 de 19 de agosto densifica essas condições, encontrando-se referido no n.º 1 do citado artigo que a reclassificação do solo de rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica e à indispensabilidade de qualificação urbanística e desde que comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social.



Estabelece igualmente nos pontos seguintes um conjunto de condições referentes a fundamentações, avaliações, aferições e compatibilizações para demonstrar o carácter de exceção.

Nesse sentido e muito embora uma fundamentação completa implique justificar outras questões, não menos importantes, importa desde já demonstrar a inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas face à dinâmica demográfica, condição crucial para a reclassificação de solo de rústico para urbano, e consequentemente condição crucial para avaliar o enquadramento do proposto.

Em virtude do local em questão se localizar nas imediações do perímetro urbano da cidade de Albufeira, como tal delimitado no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), o qual já se encontra adaptado aos novos conceitos do RJGT considera-se, para a justificação da inexistência de áreas urbanas disponíveis para os usos e funções pretendidas, que poderá, numa primeira instância, ter-se como base o nível de execução do referido plano para os usos propostos.

Dispõem estes serviços de um levantamento das áreas disponíveis no Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA). Do referido levantamento retiraram-se as seguintes áreas totais de construção ainda disponíveis para os usos indicados:

- **Inserido em UOPG's:**

- **UOPG1:**

- Habitação/empreendimento turístico/serviços/Restauração/bebidas/equipamentos: **42 038m<sup>2</sup>**

- **UOPG2:**

- Equipamento de saúde, a espaços de reserva para equipamento de usos coletivo, a equipamento cultural, a parque de estacionamento e espaço de realização de eventos temporários, a área de serviços e a espaços verdes públicos: **5 447,67m<sup>2</sup>**

- **UOPG3:**

- Habitação, empreendimento turístico, comércio, equipamentos, serviços, restauração, bebidas, espaços verdes e outros usos compatíveis: **23 059,5m<sup>2</sup>**

- **UOPG4:**

- Habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas e outros usos compatíveis: **65 987m<sup>2</sup>**
- Habitação a custos controlados: **10 997,73m<sup>2</sup>**

- **UOPG5:**

- Habitação, comércio, serviços, restauração e bebidas e outros usos compatíveis: **15 690m<sup>2</sup>**

- **UOPG6:**

- Habitação, empreendimento turístico, comércio, serviços, zonas verdes e outros usos compatíveis: **50 789m2**
  - Habitação a custos controlados: **8 633,25m2**
- **UOPG7:**
  - Habitação, empreendimento turístico, comércio, serviços, zonas verdes e outros usos compatíveis: **184 376,22m2**
  - Habitação a custos controlados: **31 323,87m2**
- **Inserido em SUEC:**
  - **SUEC TI:**
    - Habitação e empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração e bebidas, equipamentos de todo o tipo: **146 221,21m2**
  - **SUEC T2:**
    - Habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos de todo o tipo: **52 169,25m2**
- **Inserido em SUEH:**
  - Habitação: **49 667,80m2**
- **Inserido em SUEAE:**
  - **SUEAE TI:**
    - Habitação, empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos: **10 063m2**
  - **SUEAE T2:**
    - Empreendimentos turísticos, serviços, comércio, restauração, bebidas e equipamentos: **52 169,25m2**
- **Inserido em loteamento:**
  - Habitação: **83 384,73m2**
  - Turismo: **150 728m2**
  - Comércio/serviços: **14 607m2**
  - Múltiplo: **32 470m2**

### **7.2.2. ENQUADRAMENTO DE UM EMPREENDIMENTO TURÍSTICO**

Nos termos do n.º 1 do Anexo III do PDM a criação de novos empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos encontra-se sujeito ao modelo de Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT), conforme quadro das orientações estabelecidas no PROT Algarve (2.3.3, pg 4984).



O PROTAL-Algarve (2.3.1 pg 4983) admite inclusive a figura do Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE), que enquadra complexos desportivos, podendo no Tipo III também enquadrar a componente de alojamento mediante justificação fundamentada.

Atendendo a que a área de intervenção se encontra em solo rústico, fora do perímetro urbano, e prevê para além de outros usos, um complexo desportivo e alojamento, verifica-se que a proposta não fundamenta qual o enquadramento jurídico que admita os usos referenciados, num procedimento do Plano de Pormenor com efeitos registais fora de um procedimento de NDT ou NDE.

### **7.3.EXPLICITAÇÃO DA PRETENSÃO**

A presente manifestação de interesse e respetiva proposta de termos de referência não esclarecem quais as áreas de intervenção destinadas a cada uso previsto, nem as respetivas áreas totais de implantação, de construção, volumetria, entre outras, apenas referenciando quais os usos pretendidos, não contendo assim elementos que possam perspetivar, mesmo que de modo genérico, qual a ocupação urbanística pretendida para o local.

Nesse sentido, e para além dos elementos referidos nos pontos anteriores, considera-se que seria recomendável indicar os seguintes parâmetros:

7.3.1.As áreas de intervenção aproximadas, destinadas a cada tipo de uso:

- 7.3.1.1. Área de intervenção destinada aos equipamentos desportivos;
- 7.3.1.2. Área de intervenção destinada aos equipamentos sociais;
- 7.3.1.3. Área de intervenção destinada a cedências de áreas verdes e de utilização colectiva a integrar o domínio público;
- 7.3.1.4. Área de intervenção destinada a cedências para equipamentos a integrar o domínio privado do município;
- 7.3.1.5. Área de intervenção destinada a habitação;
- 7.3.1.6. Área de intervenção destinado a habitação a custos acessíveis;
- 7.3.1.7. Área de intervenção destinada a Turismo;

7.3.2.Os seguintes parâmetros para cada área de intervenção acima referida:

- 7.3.2.1. O índice de ocupação do solo;
- 7.3.2.2. O Índice de utilização do solo;
- 7.3.2.3. Número máximo de pisos;

7.3.3.Deverá inclusive ser indicado:

- 7.3.3.1. O tipo de equipamentos desportivos previstos;
- 7.3.3.2. O tipo de equipamentos sociais previstos;
- 7.3.3.3. O tipo de empreendimento turístico e classificação prevista;
- 7.3.3.4. O tipo de ocupação de habitação (unifamiliar ou multifamiliar ou ambos);
- 7.3.3.5. O tipo de habitação acessível;



#### **7.4. PRÉDIOS INSERIDOS NA ÁREA DE INTERVENÇÃO:**

A manifestação de interesse de elaboração de um PP com efeitos registais com vista à sua elaboração por meio de contrato para planeamento encontra-se subscrita por 3 entidades.

A área de intervenção do PP abrange 5 prédios distintos.

Duas das entidades referidas são proprietárias de dois dos 5 prédios, e uma entidade é promitente compradora de um dos prédios, não se encontrando assim subscrito por todos os proprietários abrangidos pela área de intervenção.

Tratando-se de uma proposta de plano de pormenor com efeitos registais, alerta-se que a transformação de solo só poderá ocorrer após o registo do referido plano, nos termos previsto no RJIGT. Atendendo que a totalidade dos proprietários não subscreveram a manifestação de interesse poderá o registo do mesmo ficar impossibilitado caso os restantes dois proprietários não concordem com a proposta e não subscreverem o acordo de reestruturação da propriedade e/ou contrato de urbanização previsto no artigo 108º do RJIGT.

#### **8. CONCLUSÃO:**

**8.1.** Face ao descrito na presente informação consideram estes serviços que, de forma a ser possível uma melhor análise e avaliação da pretensão, do seu enquadramento nas normas legais e regulamentares aplicáveis, e conseqüentemente da pertinência da abertura do plano nos moldes propostos, ou melhor encaminhamento para os procedimentos mais adequados, que os termos de referência apresentados carecem de ser complementados com o conteúdo referido nos pontos 7.2 e 7.3 da presente informação técnica;

**8.2.** Define o n.º 1 e n.º 3 do artigo 76º do RJIGT que a determinação da elaboração de planos municipais compete à Câmara Municipal, bem como a definição da oportunidade e dos termos de referência.

Nesse sentido caso a Câmara Municipal considere suficientes os elementos apresentados para a avaliação da pretensão, e considere que as reservas referidas, nomeadamente quanto aos procedimentos mais adequados, à compatibilidade com o PROTAL, bem como quanto à reclassificação de solo para os usos propostos, e a definição do programa proposto e respetivos índices, possam ser avaliadas durante o decorrer do procedimento de elaboração do plano, podendo vir a resultar na obtenção de pareceres desfavoráveis por parte das entidades, ou a Câmara Municipal poder não vir a acompanhar o programa ou índices que venham a ser propostos, com todos os recursos financeiros e temporais decorrentes, para além das expectativas que se possam criar, poderá, caso assim o entenda, determinar a elaboração do plano no âmbito das competências atribuídas nos n.º 1 e n.º 3 do artigo 76º do RJIGT.



Caso entenda determinar a abertura do procedimento encontra-se junto em anexo proposta de Termos de Referência e minuta de contrato para planeamento, bem como o respetivo Aviso e Ficha de Participação, informando-se assim desde já sobre:

#### **8.2.1. Condições de elaboração:**

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano encontram-se estipuladas no ponto 11, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 24 meses.

A definição da constituição da equipa técnica do plano, encontra-se estabelecida no ponto 12 dos Termos de Referência e anexo ao Contrato para Planeamento.

#### **8.2.2. 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, 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.

#### **8.2.3. Contrato para planeamento:**

##### **8.2.3.1. 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.

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

##### **8.2.3.2. Fundamentação da formação de contrato para planeamento:**

###### **8.2.3.2.1. Razões que justificam a sua celebração:**

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, cujo conjunto de intervenções visa a revitalização e requalificação de uma área com uma localização privilegiada 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.



#### 8.2.3.2.2. Oportunidade:

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrito no ponto 4 da presente informação.

#### 8.2.3.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor

O PDM atualmente em revisão, será objeto das alterações que se manifestarem necessárias face ao conteúdo do plano que venha a ser aprovado.

#### 8.2.3.3. Minuta de contrato:

É apresentada em anexo proposta de minuta de contrato, contendo parecer jurídico de 30/04/2024 que abaixo se transcreve:

*“Tendo presente o teor do pedido de parecer formulado pela Exmo. Sr. Director da etapa n.º 14 antecedente, uma vez analisada a minuta do "Contrato de Planeamento para Elaboração do Plano de Pormenor de Brejos de Albufeira" anexa à etapa n.º 1 antecedente, bem como documentos a esta anexos, os quais demonstram a legitimidade de todos os intervenientes ali melhor identificados, em face do disposto no artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, na redação atual em vigor e, bem assim, artigos 79.º a 81.º do Regime de Desenvolvimento da Lei de Bases da Política Pública de Solos de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação igualmente em vigor, cumpre informar que não se vislumbra qualquer inconveniente legal na sua redação, sem prejuízo do cumprimento de todas as formalidades a que aludem os n.ºs 2 a 4 daquele último normativo legal, as quais devem ser asseguradas, pelo que ora se formula parecer favorável àquela.”*

### 9. SUGESTÃO DE PROCEDIMENTO:

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

1. Solicitar os conteúdos referidos nos pontos 7.2 e 7.3 da presente informação para melhor avaliação;

**Ou**

1. Determinar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor dos Brejos, fixando um prazo de 24 meses para a conclusão do procedimento;
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 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 dos Brejos pelas empresas Vale dos Lindos – Empreendimentos Imobiliários, S.A. e Júpiter Indústria Hoteleira, S.A., e pela Santa Casa da Misericórdia, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81º do RJGIT, com os fundamentos descritos no ponto 8.2.3 da presente informação técnica, e nos termos do parecer jurídico de 30/04/2024, bem como:
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento;
  - b. Determinar um período de discussão pública 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 abril de 2024

Chefe de Divisão de  
Planeamento e Reabilitação Urbana  
Regime de substituição—Despacho de 28/12/2019



Elisabete Silva  
Arquiteta

Anexos:

1. Proposta de Termos de Referência;
2. Minuta de contrato de planeamento;
3. Qualificação para efeitos de sujeição a AAE;
4. Minuta de Aviso;
5. Ficha de Participação e Discussão Pública;
6. Parecer da CCDR – (INF n.º 103410-202312-INF-ORD/ Proc. N.º 150.10.4000.00003.2023) de 14/12/2023.

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 07/05/2024**  
**DELIBERAÇÃO**

Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: \_\_\_\_\_

1. Determinar o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor dos Brejos, fixando um prazo de 24 meses para a conclusão do procedimento; \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

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 dos Brejos pelas empresas Vale dos Lindos - Empreendimentos Imobiliários, S.A. e Júpiter Indústria Hoteleira, S.A., e pela Santa Casa da Misericórdia, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJGIT, com os fundamentos descritos no ponto 8.2.3 da presente informação técnica, e nos termos do parecer jurídico de 30/04/2024, bem como: \_\_\_\_\_

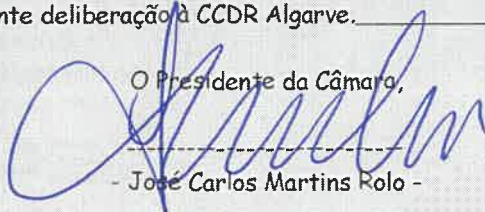
a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento; \_\_\_\_\_

b. Determinar um período de discussão pública 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. \_\_\_\_\_

O Presidente da Câmara,



- José Carlos Martins Rolo -