


**INFORMAÇÃO**

Despacho

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



(Arq.ª Elisabete Silva)

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

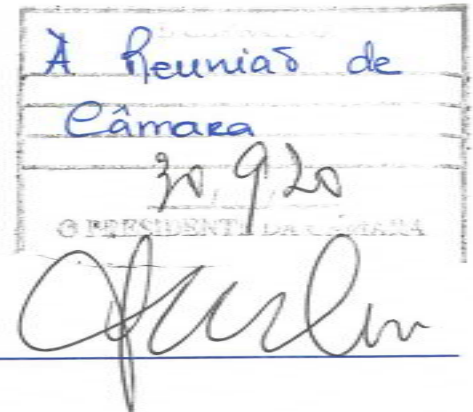
Em face das informações considera-se que estão reunidas as condições para a digníssima Câmara Municipal deliberar sobre a abertura do procedimento.

À consideração superior.



(Arq.º Paisagista Eduardo Viegas)

29/09/2020



De: DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Registo: I-CMA/2020/12731

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

Assunto: Início do Procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira (PPNDEPTA) e formação de Contrato para Planeamento.

**1. ANTECEDENTES:**

1.1. A Câmara Municipal de Albufeira recebeu em 02/07/2011 requerimento (Processo n.º 38IP/2011), por parte do promotor "MCC PromoFrance", para a instalação na Freguesia de Albufeira de um Parque Temático sob a forma de um Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE) - Tipo I.

Nos termos do previsto no ponto 2.3.2 do capítulo V do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pela R.C.M. n.º 102/2007, de 3 de Agosto:

*"O processo de concretização do NDE inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, e requer sempre:*

- a) *Avaliação prévia do interesse regional do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;*
- b) *Aprovação de Plano de Pormenor ou de Plano de Urbanização;*
- c) *Contratualização entre o promotor e a autarquia local e, quando for o caso, com a administração central."*

- 1.2. Para dar sequência ao processo de concretização do pedido de NDE a Câmara Municipal, na sua reunião de 20/09/2011 deliberou apoiar o empreendimento e enviar o processo à Assembleia Municipal, solicitando o reconhecimento do interesse municipal para o mesmo.
- 1.3. A Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP) deu conhecimento, através de ofício com data de 27/10/2011, da concessão do estatuto de **Projeto PIN (193)** ao empreendimento em questão.
- 1.4. Na sua reunião de 28/11/2011 a Assembleia Municipal de Albufeira, deliberou reconhecer o estatuto de **interesse municipal** do empreendimento, nos termos da proposta camarária.
- 1.5. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve reconheceu **interesse regional** ao empreendimento, consubstanciado na sua informação n.º I00132-201202-INF-ORD e respetivo despacho, uma vez ouvido o Observatório do PROTAL, na sua 6.ª Reunião na generalidade de 09/02/2012 que concluiu, *“sobre o Parque Temático Vasco da Gama, ouvidas as entidades que se pronunciaram, o Observatório do PROT Algarve verifica não existir qualquer oposição ao reconhecimento do interesse regional do empreendimento, nos termos da alínea a) do ponto 2.3.2 do Capítulo V do PROT Algarve, sendo o mesmo suscetível de ter enquadramento na figura de NDE, Tipo I, prevista naquele Plano Regional, desde que, na fase de elaboração de plano municipal de ordenamento do território, indispensável à sua concretização, sejam contemplados os requisitos formulados pelo Turismo de Portugal e por esta CCDR, para além do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente a compatibilidade e/ou conformidade com os instrumentos de gestão territorial eficazes e com as restrições de utilidade pública afetadas”*.
- 1.6. Na sequência do reconhecimento como projeto de interesse regional da criação de um NDE do tipo I, e dado constituir um dos requisitos do PROT Algarve para a implementação de um NDE, foi determinada pela Câmara Municipal de Albufeira, através de deliberação camarária de 06/03/2012, dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Económico – Parque Temático de Albufeira.
- 1.7. A abertura do procedimento foi comunicada à CCDR-Algarve, tendo a referida entidade se pronunciado (Ofício n.º S01452-201203-ORD de 04/04/2012; Nossa ref: registo E-CMA/2012/20587) no sentido de que a não abrangência na área de estudo do Plano de Pormenor de áreas de ocupação turística, a nascente e a poente da área de intervenção, colocaria em causa um dos requisitos formulados no parecer da entidade, anexo à ata da 6ª reunião do Observatório do PROT Algarve, e que fundamentou a atribuição de interesse regional ao empreendimento.
- 1.8. Nestes termos foram **revistos os termos de referência** (I-CMA/2012/8626), passando a área de estudo a conter as áreas de ocupação turística a nascente e a poente da área de intervenção, tendo sido aumentando para uma área de 285ha. Foi igualmente proposto a contratualização da elaboração do Plano de Pormenor, no âmbito do previsto na alínea c) do ponto 2.3.2 do PROTAL, tendo sido determinado em reunião de Câmara de 04/12/2012 alterar os termos de referência, e aprovar a minuta de contrato para planeamento.



1.9.O início do procedimento de elaboração do Plano foi objeto de publicitação através do Aviso n.º 16871/2012, de 18 de dezembro, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 244, tendo decorrido a participação e a discussão pública prevista no RJGIT.

1.10. Os termos de referência do Plano previam uma área de intervenção de 32ha, e uma área de estudo de enquadramento de 285ha, tendo ocorrido a assinatura do contrato para planeamento com a empresa VGABF- Investimentos Imobiliários S.A a 10/05/2013.

Por motivos diversos a elaboração do Plano acabou por não ter prossecução, encontrando-se caducado à luz do disposto no n.º 7 do artigo 76º do RJGIT, não constando na presente data referência ao Projeto PIN (193) na listagem dos Projetos PIN em acompanhamento pela AICEP Portugal Global.

## 2. PEDIDO:

Por via do requerimento com registo n.º E-CMA/2020/36021 vem a proponente, EABA – Empreendimentos Turísticos, Lda, demonstrar interesse em continuar com o procedimento, e por tal, solicita a formalização do início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, bem como propõe a celebração de um contrato para planeamento tendente à elaboração do mesmo.

A área de intervenção agora proposta é de 26,24 ha, apresentando uma redução de 5,76ha face à anterior, e no estudo da área de enquadramento é previsto um aumento para norte de 324,1ha, de forma a melhor enquadrar os acessos da EN 125 ao Parque Temático, totalizando um área de 609,1 ha. A área de intervenção não inclui a componente alojamento, e mantém-se dentro dos limites estabelecidos no ponto 2.3.2 do Protal para NDE de tipo I na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal (25ha-50ha), mantendo-se assim cumpridas as premissas previstas no referido diploma. O estudo da área de enquadramento, embora maior, engloba a totalidade da área anteriormente prevista, mantendo-se assim respeitados os requisitos formulados no parecer da CCDR, anexo à ata da 6ª reunião do Observatório do PROT Algarve.

O requerente apresenta documentação comprovativa da titularidade de 4 prédios, de um total de 10, totalizando uma área de 20,0638 ha, correspondente a 76,5% da área total de intervenção.



Plano de Pormenor do NDE - Parque Temático do Alentejo  
Limite do Estudo de Área de Enquadramento (EAE) (285,1 ha)  
Limite da Área de Intervenção (AI) (32,0 ha)  
Aumento do Estudo de Área de Enquadramento (EAE) (324,1 ha)  
Redução de Área de Intervenção (AI) (5,76 ha)

Alteração do limite da Área de Intervenção e do limite do Estudo da Área de Enquadramento do PPNDPTA

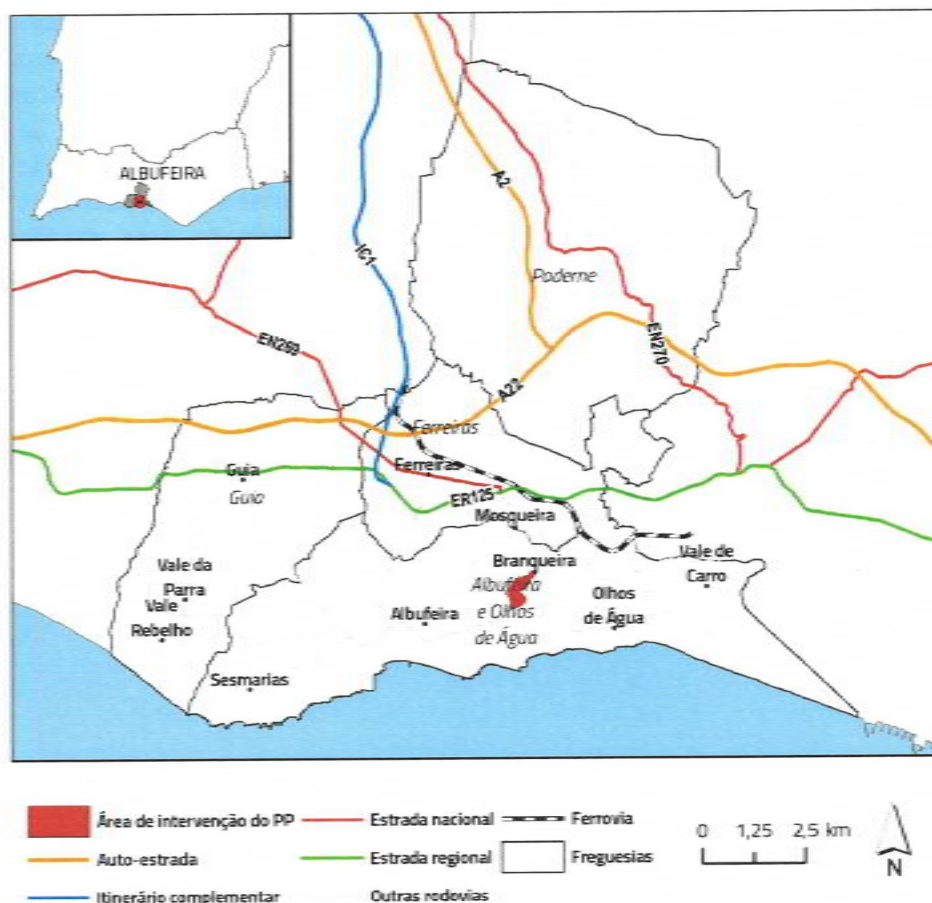
### 3. ÁREAS DE INTERVENÇÃO PROPOSTAS:

A proposta inclui duas áreas de intervenção distintas, uma para o PPNDEPTA, e outra para um estudo da área de enquadramento ao PPNDEPTA, nos seguintes moldes:

#### 3.1. Proposta de Plano de Pormenor

A área de intervenção proposta para o PPNDEPTA localiza-se no limite nascente da cidade de Albufeira (Balaia-Montechoro), na zona envolvente da Branqueira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira, correspondendo a uma área total de 26,2 ha, e integra os seguintes artigos matriciais: 81, 82, 84, 85, 86 (sendo que se encontra apenas parcialmente abrangido), 87, 95, 96 e 101 da Seção AX e o artigo matricial n.º 9 da Seção AZ, ambos da freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

A área de intervenção proposta para o Plano confronta a sudeste com a EM 526 e com o aglomerado da Branqueira, e a oeste com o Barranco de Santa Eulália, distando entre 1400 a 2100 metros da linha de costa.



Enquadramento geográfico e administrativo da área de intervenção do PP

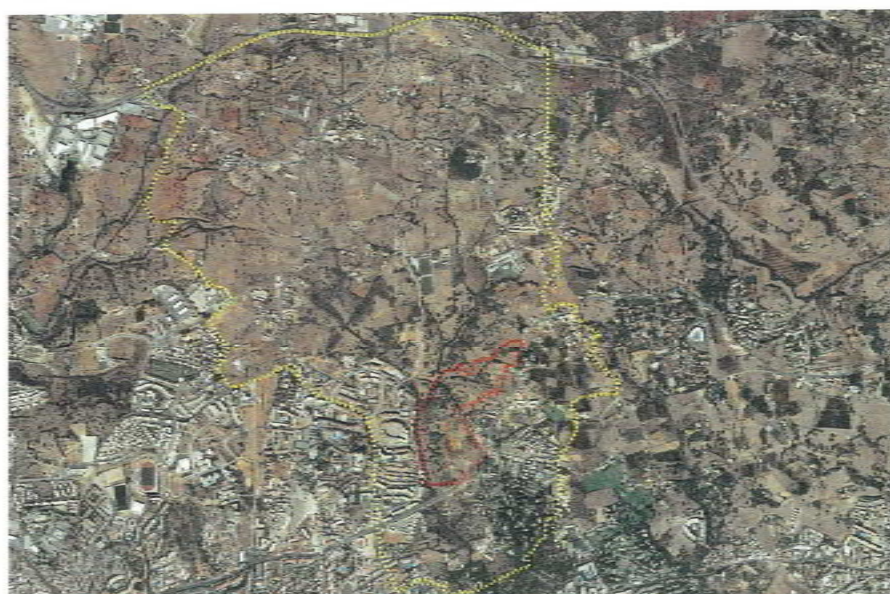


--- Limite de Intervenção do Plano de Pormenor

### 3.2. Estudo de uma Área de Enquadramento (EAE)

Dada a natureza das atividades que configuram o Parque Temático e a sua interação com as zonas adjacentes define-se, como complemento ao Plano, uma área de estudo denominado de Estudo de uma Área de Enquadramento (EAE), com cerca de 609,1ha, na qual se irá identificar e caracterizar as interações ao nível das diversas componentes relevantes. Este estudo permitirá uma análise e avaliação adequada e consequente transposição para o plano das disposições necessárias à mitigação de eventuais impactos negativos decorrentes da sua implementação, bem como estudar e encontrar as melhores formas de integração com a envolvente aos vários níveis.

A área de estudo abrange a área anteriormente prevista, prevendo um aumento de 324,1ha no sentido norte, aumento necessário para garantir a devida integração com o sistema viário, nomeadamente a com a EN 125.



Plano de Pormenor do IGE - Parque Temático de Mafra  
 Limite do Estudo da Área de Enquadramento (EAE) (609,1 ha)  
 Limite da Área de Intervenção do PPNDEPTA

Limite do Estudo da Área de Enquadramento e da Área de Intervenção do PPNDEPTA

#### 4. INFORMAÇÃO:

##### 4.1. 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 n.º 80/2015, de 14 de maio, nos artigos 76º, 101º, 102º e 107º.

##### 4.2. Fundamentação da oportunidade de Elaboração do Plano

A fundamentação da oportunidade de elaboração do plano de pormenor encontra-se descrita no ponto 5 do Termos de Referência, consistindo em:

- *“há uma pretensão para a execução de um Parque Temático numa área superior a 25 ha;*
- *constitui um dos requisitos do PROT Algarve para a implementação de um NDE;*
- *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;*
- *constitui um projeto com efeitos multiplicadores na economia local e regional, contribuindo para a diversificação da base económica;*
- *incrementa a atratividade local e regional;*
- *se impõe da necessidade de redelimitação das condicionantes que impendem sobre a área do PPNDEPTA;*
- *não há outro instrumento legal que permita a concretização do plano.”*

Importa ainda complementarmente, efetuar como oportunidade de desenvolvimento, todos os antecedentes ao atual processo de Plano.

##### 4.3. Objetivos

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

- *“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;*
- *promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local por via da criação de um “equipamento cultural e de animação turística”, com características únicas no Algarve (produto lúdico-didático multigeracional), funcionando como fator de diferenciação turística e, por conseguinte, com grande potencial para atrair visitantes, 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. Não presta serviços de alojamento turístico, pelo que, de acordo com o Regime Jurídico*

dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março) não é classificado como “empreendimento turístico”;

- 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 e a melhor inserção na paisagem e articulação e transição entre as diferentes funções e a envolvente (urbana e rural);
- proteger e requalificar a rede hidrográfica, através de intervenções de eliminação progressiva das espécies invasoras, estabilização dos taludes e valorização das margens, com ganhos ao nível da diversidade ecológica das galerias ripícolas, assegurando a conectividade ecológica do território e contribuindo também para a redução da perigosidade de incêndio;
- 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;
- 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 impacto na envolvente;
- utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e preferencialmente autóctones;
- estudar e propor soluções viárias para a gestão dos acessos da EN 125 ao parque temático assim como das acessibilidades integradas no sistema viário municipal, por forma a garantir a adequada acessibilidade ao Parque Temático, sem congestionar o trânsito local, bem como estudar soluções de estacionamento em número suficiente para suportar o incremento de viaturas ao local;
- 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.”

#### **4.4. Condições:**

A definição das fases e prazos para a elaboração do plano, assim como do conteúdo material do plano, encontram-se estipuladas nos pontos 10 e 7, respetivamente, dos Termos de Referência, prevendo-se um prazo de elaboração de 25 meses.

A definição da equipa técnica responsável pela elaboração, e pelo acompanhamento do plano, encontra-se estabelecida no ponto 11 dos Termos de Referência.

#### **4.5. Qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica:**

Nos termos do n.º 2 do artigo 78º do RJIGT a qualificação ou sujeição dos planos a avaliação ambiental estratégica (AAE) 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.

Decorre da alínea a) do n.º 1 do artigo 3º do citado diploma que estão sujeitos a avaliação ambiental os planos de ordenamento urbano e rural (nos quais têm enquadramento os planos municipais de ordenamento do território, no caso concreto do PPNDEPTA) que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA).

O Decreto-lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro, estabelece o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJIAIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente.



Nos termos dos projetos tipificados no Anexo II, nomeadamente na alínea e) do ponto 12 – Turismo, encontram-se sujeitos a AIA os parques temáticos com área igual ou superior a 10ha. Atendendo que o parque temático em apreço contém uma área de 26,2ha constata-se que se encontra sujeito a AIA, e consequentemente AAE.

#### **4.6. Contrato para planeamento:**

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

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

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

Estando em causa uma área de intervenção de cariz privado, cujo conjunto de intervenções visa a implementação de um Parque Temático considera-se, salvo melhor opinião, que a formação de contrato de planeamento entre o município e o interessado é a figura adequada atendendo a que será este último a suportar os custos inerentes ao procedimento em questão.

###### **4.6.2.2. Oportunidade:**

A fundamentação para a oportunidade de elaboração do plano encontra-se descrita no ponto 4.2 da presente informação.

###### **4.6.2.3. Necessidade de alteração aos Planos Municipais em vigor**

Serão alterados por adaptação os planos municipais de ordem superior (PDM) na medida do necessário face à aprovação do PPNDEPTA, no âmbito do cumprimento do disposto no PROTAL.

##### **4.6.3. 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 a 29/09/2020, (SGDCMA/2020/53131).



## 5. 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 Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 6 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 RJIGT:
  - a. Um prazo de elaboração de 25 meses;
  - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJIGT;
  - 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 Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira pela empresa EABA – Empreendimentos Imobiliários Lda, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 4.6.2 da presente informação técnica, bem como:
  - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, retificada nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 29/09/2020;
  - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT;
5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJIGT, 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. Dar conhecimento e solicitar pronúncia à CCDR Algarve quanto ao teor da presente deliberação.

À consideração superior.

Albufeira, 29 de setembro de 2020

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 retificada em conformidade com parecer jurídico de 29/09/2020, e respetivos anexos;
3. Minuta de Aviso;
4. Ficha de Participação e de Discussão Pública

**APRESENTADO**  
**EM REUNIÃO DE 06/10/2020**  
**DELIBERAÇÃO**

- Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: \_\_\_\_\_
1. Determinar a elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 6 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 RJIGT: \_\_\_\_\_
    - a. Um prazo de elaboração de 25 meses; \_\_\_\_\_
    - b. Um período de participação de 15 dias, nos termos previstos no artigo 88.º do RJIGT; \_\_\_\_\_
    - 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 Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira pela empresa EABA - Empreendimentos Imobiliários Lda, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e com os fundamentos descritos no ponto 4.6.2 da informação técnica, bem como: \_\_\_\_\_
    - a. Aprovar a minuta de contrato de planeamento, retificada nos termos do parecer jurídico da DPUAI de 29/09/2020; \_\_\_\_\_
    - b. Determinar um período de discussão de 15 dias, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 81.º do RJIGT, promovendo a necessária publicação em Diário da República e divulgação previstas no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT; \_\_\_\_\_
  5. Determinar, para efeitos do disposto no artigo 120º do RJIGT, 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. Dar conhecimento e solicitar pronúncia à CCDR Alentejo quanto ao teor da presente deliberação. \_\_\_\_\_

O Presidente da Câmara,

  
- Dr. José Carlos Martins Rolo -