



## **PLANO DE PORMENOR dos BREJOS**

Elaboração



## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

Albufeira, 04 de abril de 2022

## Índice

1.	Contexto e Âmbito .....	4
2.	A oportunidade de elaborar, âmbito e Objetivos do PPB.....	5
3.	A Área do PP dos Brejos. Enquadramento Territorial.....	9
4.	Quadro Legal e Processual .....	14
5.	Os instrumentos de Gestão Territorial Eficazes .....	16
5.1.	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).....	17
5.2.	Plano de Gestão da Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGBHRH8).....	20
5.3.	Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve) .....	21
5.4.	Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve) .....	22
5.5.	Plano Diretor Municipal de Albufeira.....	25
5.6.	Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios .....	27
6.	Objetivos Programáticos .....	29
7.	A opção por um plano de pormenor com “efeitos registais” .....	30
8.	Conteúdo Material e Documental do Plano .....	33
9.	Sujeição ao procedimento de avaliação ambiental estratégica.....	38
10.	Cartografia de base topográfica.....	40
11.	Faseamento e calendarização da elaboração .....	40
12.	Equipa Técnica.....	42
13.	Acompanhamento do Plano.....	42

## Índice de figuras

Figura 3.1. Enquadramento territorial da área do Plano .....	12
Figura 3.2. Limites cadastrais da área do PP de Brejos .....	13
Figura 5.1. Planta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000) .....	26
Figura 5.2. Planta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000) .....	27
Figura 5.3. Perigosidade de incêndio, PMDFCI .....	28

## Índice de quadros

Quadro 3.1. Prédios abrangidos pelo PP Brejos.....	10
Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos.....	40
Quadro 10.2. Calendário dos trabalhos .....	41

## 1. CONTEXTO E ÂMBITO

No quadro das “atribuições” das Autarquia Locais, inscritas na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, cabe aos municípios a promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território como se pode ler no texto das alíneas m) e n) do artigo 23.º. Em reforço deste sentido, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU), sustenta que as autarquias locais, nos termos das suas atribuições e competências, têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, designadamente “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, *cf.* decorre da leitura articulada dos n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º. Esse exercício, como se expressa o n.º 1 do artigo 9.º (*idem.*), realiza-se, nomeadamente, através da definição do regime de uso do solo em planos territoriais de âmbito municipal (PTAM)<sup>1</sup>.

A elaboração dos PTAM, por sua vez, como consagrado no n.º 1 do 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)<sup>2</sup>, é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.

Adianta ainda o n.º 3 do artigo 76.º, que **competem à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais**, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares, destacando-se de entre aqueles, neste contexto, o **Plano de Pormenor (PP)**<sup>3</sup>. Este assume maior relevância e excecionalidade quando

---

<sup>1</sup> São, segundo o n.º 5 do artigo 2.º da LBPPSOTU, o Plano Diretor Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) e o **Plano de Pormenor (PP)**.

<sup>2</sup> Na redação atual na sequência da alteração operada pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro, DL n.º 20/2020, de 01 de maio e pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março.

<sup>3</sup> É um plano municipal que desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, *cf.* o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT.

intende reclassificar o solo, de rústico para urbano, tendo assim efeitos registais, *cf.* previsto no artigo 72.º do RJGT conjugado com o artigo 8.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto. Esse carácter ressalta ainda quando decorre da iniciativa privada, de acordo com as possibilidades consagradas na Constituição da República Portuguesa (CRP)<sup>4</sup>, reforçadas pelo RJGT<sup>5</sup>.

Desencadeado pela iniciativa privada, visa-se assim, com o presente, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, concretizar os **Termos de Referência (TDR)** para a elaboração de um **PP com efeitos registais para a área de Brejos/Montechoro**, adiante apenas designado por **PP dos Brejos ou simplesmente PPB**.

Nestes moldes, os TDR **enquadram e definem a oportunidade** e compreendem a base programática da elaboração do PPB, integrando os objetivos e fundamentos da elaboração no contexto da reclassificação (necessária e excecional) de solo rústico para urbano, o enquadramento legal, processual e estratégico e concretizam a área de intervenção e ainda a sua compatibilidade e conformidade com os IGT. Os TDR definem ainda o conteúdo material e documental do plano, assim como o faseamento e calendarização do procedimento, a qualificação do procedimento no que respeita à avaliação ambiental estratégica e a equipa técnica responsável.

## 2. A OPORTUNIDADE DE ELABORAR, ÂMBITO E OBJETIVOS DO PPB

### DA OPORTUNIDADE DE ELABORAR O PPB

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,

---

<sup>4</sup> Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto, qual nos termos do n.º 5 do artigo 65.º, confere a possibilidade, da participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.

<sup>5</sup> Que através do n.º 1 do artigo 6.º, confere o direito à participação de todas as pessoas, singulares e coletivas, “na elaboração, na alteração, na revisão (...), dos (...) planos territoriais”, que se traduz no direito e faculdade de celebrar contratos de planeamento para o efeito, *cf.* n.º 2 do artigo 6.º em articulação com o n.º 1 do artigo 81.º.

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**<sup>6</sup> e que o PDM assume e amadurece (revisão em progresso<sup>7</sup>);

6. **converge com o quadro legal eficaz**, nomeadamente o RJGT 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<sup>8</sup>;

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;

---

<sup>6</sup> Estratégia de Desenvolvimento do CONCELHO de Albufeira - Orientações Estratégicas; Município de Albufeira, 2016.

<sup>7</sup> Deliberação da Câmara Municipal publicada através do Aviso n.º 298/2022, de 6 de janeiro.

<sup>8</sup> Atente-se a este propósito que o preâmbulo do RJGT sustenta que “um modelo coerente de ordenamento do território deve assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo-se a tendência, predominante nas últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano”, contrariando “(...) a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontrolado dos preços do imobiliário (...)”.

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

## O ÂMBITO DO PPB

O PPB visa assim implementar na sua 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.

## OS OBJETIVOS DO PPB

Neste quadro, assumem-se como **objetivos** gerais do PP do Brejos, nomeadamente:

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.

### **3. A ÁREA DO PP DOS BREJOS. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

A área sobre a qual recai o PP de Brejos localiza-se a cerca de 2,5 Km a nordeste do centro da cidade de Albufeira, em Brejos, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, delimitada, *grosso modo*, a norte, pelo Caminho de Barnabé, a sul pelo bairro de Montechoro, a este por uma linha de água, e a oeste por um caminho de acesso local (*vd.* Figura 3.1).

A **área total do PPB** é de **37,7 ha**, integrando 5 prédios rústicos pertencentes à secção AU da freguesia de Albufeira e Olhos de água, *cf.* se pode verificar no Quadro 3.1 e Figura 3.2.

Quadro 3.1. Prédios abrangidos pelo PP Brejos

Secção	Prédio	Área SIG - m <sup>2</sup>
AU	27	24 034
AU	28	114 242
AU	29	94 038
AU	30	6 099
AU	70	138 829
Total		377 242

Do ponto de vista morfoestrutural, o PPB integra-se orla mesocenozóica meridional (ou algarvia) e com ela partilha as principais características em termos estruturais e geomofológicos.

No essencial corresponde, do ponto de vista morfológico, a uma área relativamente aplanada com inclinação geral suave para sul, sendo os declives genericamente suaves, variando a altitude entre os 36m, atingidos na linha de água a nascente com orientação geral norte-sul, e os 70m a norte. A amplitude altimétrica é assim na ordem do 34m.

Em termos geológicos o local é talhado em materiais datados do Cretácico correspondentes, do ponto de vista litológico, a areias e arenitos calcários e calcários bioconstruídos.

Os solos em presença são argiluvitados pouco insaturados e solos litológicos, caracterizando-se como solos pouco evoluídos formados a partir de rochas não calcárias, com uma pequena espessura e frequentemente pobres sob o ponto de vista químico. Além disso têm um baixo teor em matéria orgânica, uma reduzida ou nula expansibilidade e uma permeabilidade rápida, sendo a capacidade de uso D de acordo com a respetiva carta (DGADR).

Como se pode verificar na Figura 3.1, atualmente a área do PPB apresenta uma ocupação diferenciada entre o setor norte e o setor sul:

1. no setor norte, a área está relativamente antropizada com alguns edifícios propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira construídos essencialmente em madeira, onde funciona atualmente o Centro de Formação desta entidade, e dois campos de futebol alinhados (com orientação norte-sul) e abandonados/sem utilização;

2. a área envolvente e o setor sul da área do PPB, compreende um antigo pomar de sequeiro mediterrânico de oliveiras, amendoeiras, alfarrobeiras e figueiras e pontualmente azinheiras, abandonado e onde proliferam espécies herbáceas e arbustivas do *garrigue* mediterrânico, por vezes com alguma densidade sobretudo ao longo da Estrada de Montechoro que divide, *grosso modo*, longitudinalmente a área do PPB em dois setores (este e oeste). Ao longo desta via existem também alguns edifícios de armazenagem construídos em chapa metálica, sem qualquer dignidade.

Ao longo das linhas de água perenes, verifica-se ainda a presença de vegetação ribeirinha, com algum canavial no troço a sul dos campos de futebol.

Figura 3.1. Enquadramento territorial da área do Plano










- |   |           |   |                 |   |           |
|---|-----------|---|-----------------|---|-----------|
|  | NUT III   |  | PP dos Brejos   |  | Toponímia |
|  | Algarve   |  | Linhas de água  |   |           |
|  | Albufeira |  | Rede rodoviária |   |           |

Figura 3.2. Limites cadastrais da área do PP de Brejos



Fontes: DGT, 2018, IGeoE, 2005 e Google Layers

## 4. QUADRO LEGAL E PROCESSUAL

A política de solos, do ordenamento do território e do urbanismo é prosseguida através de instrumentos de gestão territorial que se materializam em programas e planos territoriais, estruturados nos âmbitos nacional, regional e municipal. O plano de pormenor, de âmbito municipal, “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal, definindo a implantação e a volumetria das edificações, a forma e organização dos espaços de utilização coletiva e o traçado das infraestruturas”<sup>9</sup>.

A elaboração dos planos, nomeadamente, os planos territoriais de âmbito municipal, o caso do PP, pode ser de iniciativa pública ou privada, sem prejuízo do consagrado no n.º 1 e 3 do artigo 76.º do RJIGT.

No que se refere à iniciativa privada, essa possibilidade está, desde logo, consagrada no n.º 5 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP)<sup>10</sup>, conferindo a todos o direito de participação na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.

Em alinhamento com a CRP, também o RJIGT confere essa possibilidade, podendo ler-se no próprio preâmbulo o reforço da contratualização e participação dos privados no processo de planeamento, o que é expressamente concretizado no n.º 1 do artigo 6.º (*idem.*), podendo aí ler-se que “todas as pessoas, singulares e coletivas (...) têm o direito de participar na elaboração (...) dos planos territoriais”. Adianta o n.º 2 do mesmo artigo, que esse direito “compreende a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento (...), bem como a faculdade de propor a celebração de contratos par planeamento (...)”, de acordo com o consagrado no artigo 79.º ao 81.º do RJIGT.

---

<sup>9</sup> Cf. n.º 5 do artigo 43.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

<sup>10</sup> Lei n.º 1/2005, de 12 de agosto.

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.

Para além do quadro geral de ordenamento do território, consagrado na LBPPSOTU e no RJIGT, há diversos diplomas a considerar e de aplicação direta e imediata na elaboração de um plano territorial de âmbito municipal<sup>11</sup>, nomeadamente:

1. o **Decreto Regulamentar n.º 5/2019**, de 27 de setembro, que concretiza a definição de **conceitos** na área do ordenamento do território e do urbanismo;
2. o **DL n.º 193/95, de 18 de julho**, na redação atual conferida pelo **DL n.º 130/2019**, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;
  1. o **Regulamento n.º 142/2016**, de 9 de fevereiro, que regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais;
  2. o **Decreto Regulamentar n.º 15/2015**, de 19 de agosto, que estabelece os **critérios de classificação e reclassificação do solo**, bem como os critérios de **qualificação** e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
3. o **DL n.º 232/2007, de 15 de junho**, na redação dada pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, o qual consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **avaliação ambiental**;
4. o **DL n.º 166/2008, de 22 de agosto**, na redação atual conferida pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN), conjugado;
5. a **Portaria n.º 336/2019**, de 26 de setembro, que define as Orientações Estratégicas para a delimitação da REN (OEREN);

---

<sup>11</sup> Sem prejuízo de outros que os complementem em matérias específicas.

6. o DL n.º 73/2009, de 31 de março, na redação dada pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro, que estabelece o **Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN)**;
7. o DL 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, o qual estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**.

Para além destes diplomas há ainda um conjunto de normas e orientações complementares que a elaboração do PPB está obrigada a respeitar e integrar (ruído, riscos, e orientações sobre modelo de dados para o PDM e fichas de dados estatísticos, etc.). Ademais, a elaboração de planos territoriais (onde se inclui o PPB), 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. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, obriga a uma análise sintética e orientada de cada um com incidência na área e envolvente do PP de Brejos, destacando-se para o efeito, nomeadamente:

- a. **O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, revisto pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
- b. **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;
- c. **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro;
- d. **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;
- e. **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro;
- f. **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios para o período 2020-2029**, cujo respetivo Regulamento (298/2021) foi publicado na 2.ª série do Diário da República, parte H, n.º 60, em 26 de março de 2021.

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

O PNPT estabelece as opções estratégicas com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais programas e planos territoriais e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados-Membros para a organização do território da União Europeia. A Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aprovou a primeira revisão deste programa, constituído por um **programa de ação** para o **horizonte 2030**, no contexto de uma estratégia de organização e desenvolvimento territorial de mais longo prazo suportada por uma visão para o futuro do país e, também, no estabelecimento de um sistema de operacionalização, monitorização e avaliação capaz de dinamizar a concretização das orientações, diretrizes e medidas de política e de promover o **PNPT como referencial estratégico da territorialização das políticas públicas e da programação de investimentos territoriais** financiados por programas nacionais e comunitários.

O **Programa de Ação 2030** responde às opções estratégicas inerentes aos desafios territoriais e visa concretizar o modelo territorial esquematizado, organizando-se em cinco pontos:

1. compromissos para o território;

2. domínios e medidas;
3. operacionalização do modelo territorial;
4. diretrizes para os Instrumentos de gestão territorial;
5. modelo de governação.

Desta feita, o PNPOT define uma **agenda com 10 compromissos** para o território, *i.e.*:

- 1. robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades;**
- 2. atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica;**
- 3. adaptar os territórios e gerar resiliência;**
4. descarbonizar acelerando a transição energética e material;
5. remunerar os serviços prestados pelo capital natural;
- 6. alargar a base económica territorial com mais capacitação, conhecimento e inovação;**
7. incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território;
- 8. integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade;**
- 9. garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos;**
10. **reforçar nos IGT a eficiência territorial** pela concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

Destes destacam-se, no âmbito do PPB, os compromissos 1 ao 3, o 6 e do 8 ao 10, com os quais o PP de Brejos está alinhado pois que no seu âmbito e alcance procura robustecer a centralidade de Albufeira, captando novos residentes, e contribuir para a diversidade da base económica apostando no desporto de alto rendimento (também adaptado) e no apoio social e na saúde. Ao mesmo tempo o PPB qualifica e valoriza o espaço do ponto de vista ambiental e paisagístico, e dignifica-o e confere-lhe funcionalidade elevada ao promover integralmente a mobilidade suave e de um desenho urbano assente nos princípios do *design for all*, e a eficiência energética.

O PNPOT estabelece ainda diretrizes de coordenação e articulação relativamente aos PP, de que o PPB é exemplo, afirmando nesse sentido:

1. que os PP desenvolvem os PDM e devem considerar os quadros de referência nacionais e regionais;

2. a necessidade de dotar os centros urbanos de PU/PP e de Unidades de Execução (UE);
3. a necessidade de capacitar as instituições e atores para a operacionalização do regime económico do solo, em articulação com o código das expropriações e outros instrumentos legais e financeiros que condicionam a sua aplicação.

No que concerne às diretrizes concretas para os PP, o PNPOT sustenta:

1. o foco na qualidade do desenho urbano e da urbanização, como dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as rurais, contribuindo para a sustentabilidade e eficiência do uso de recursos, para a atratividade territorial e para a qualidade de vida dos habitantes. Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões, o PNPOT aponta a necessidade de reforçar a dinâmica de elaboração dos PP, PU e/ou UE, à escala adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções;
2. a recentralização da abordagem de planeamento e gestão orientada para as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, de urbanização descontínua e fragmentada e de edificação dispersa a estruturar, encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade;
3. a promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções com base natural e criação de espaços verdes para responder aos compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida;
4. o interesse, dos PP considerarem áreas de intervenção que promovam as sinergias entre espaços urbanos e rurais, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente, a economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

É com este enquadramento superior do PNPOT que o PPB se orienta e se alinha.

## 5.2. PLANO DE GESTÃO DA BACIA HIDROGRÁFICA DAS RIBEIRAS DO ALGARVE (PGBHRH8)

De natureza setorial, e aprovado pela RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, o Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que Integram a Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (PGRBH RH8), 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 PDM e através destes nos PU e PP.

O PGRH das Ribeiras do Algarve, abrange a totalidade do concelho de Albufeira e assume **oito objetivos estratégicos** para a RH8, nomeadamente:

- OE1 — Adequar a Administração Pública na gestão da água;
- OE2 — Atingir e manter o Bom Estado/Potencial das massas de água;
- OE3 — Assegurar as disponibilidades de água para as utilizações atuais e futuras;
- OE4 — Assegurar o conhecimento atualizado dos recursos hídricos;
- OE5 — Promover uma gestão eficaz e eficiente dos riscos associados à água;
- OE6 — Promover a sustentabilidade económica da gestão da água;
- OE7 — Sensibilizar a sociedade portuguesa para uma participação ativa na política da água;
- OE8 — Assegurar a compatibilização da política da água com as políticas setoriais.

Para concretização destes objetivos, definiu um **programa de medidas**, enquadradas nos seguintes **eixos**:

1. Redução ou eliminação de cargas poluentes;
2. Promoção da sustentabilidade das captações de água;
3. Minimização de alterações hidromorfológicas;
4. Controlo de espécies exóticas e pragas;
5. Minimização de riscos;
6. Recuperação de custos dos serviços da água;
7. Aumento do conhecimento;

8. Promoção da sensibilização;
9. Adequação do quadro normativo.

O PPB, à sua escala e com o seu âmbito e alcance, alinhar-se-á com estes objetivos e eixos da PGBHRH8.

### 5.3. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE (PROF ALGARVE)

O **Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, publicado através da Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, é um instrumento de política setorial de âmbito nacional que define para os espaços florestais o **quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal**, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços (n.º 1 do artigo 1.º do anexo A).

O PROF, **alinhado** com a visão definida **pela Estratégia Nacional para as Florestas** (n.º 1 do artigo 4.º do Anexo A), assume os princípios da Lei de Bases da Política Florestal, bem como os **princípios** orientadores de um bom desempenho<sup>12</sup>. Para o efeito, o PROF prossegue os seguintes objetivos estratégicos (n.º 3 do artigo 4.º do Anexo A):

1. **Minimização dos riscos de incêndios e agentes bióticos;**
2. **Especialização** do território;
3. Melhoria da **gestão florestal** e da **produtividade dos povoamentos;**
4. **Internacionalização** e **aumento do valor** dos produtos;
5. Melhoria geral da **eficiência e competitividade** do setor;
6. **Racionalização** e **simplificação** dos instrumentos de política.

<sup>12</sup> Boa governança, exigência de qualidade, gestão sustentável, máxima eficiência, multifuncionalidade dos espaços florestais, responsabilização, transparência e uso racional, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º.

O concelho de Albufeira é abrangido pelas **sub-regiões homogéneas (SRH)** do **Litoral** e do Barrocal, embora toda a área do PPB se encontre integrado na SRH do Litoral. Nesta, o PROF Algarve visa a implementação e o desenvolvimento das **funções de proteção**, de **recreio e valorização da paisagem**, de **silvopastorícia**, da **caça e da pesca nas águas interiores**, dos espaços florestais (cf. n.º 1 do art.º 18.º).

## 5.4. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)

Os PROT definem a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos programas especiais do ordenamento do território e dos planos territoriais de âmbito municipal.

O **Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT)**<sup>13</sup>, desenvolve as orientações definidas no PNPOP e tem como ambição 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” (CCDR Algarve, 2007). A concretização desta ambição significa prosseguir **quatro objetivos estratégicos**, destacando-se o n.º 3 e o n.º 4, onde se enquadram os objetivos do PPB:

1. Qualificar e diversificar o *cluster* turismo/lazer;
2. Robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento;
3. Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
4. Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

<sup>13</sup> Aprovado pela Resolução de 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 de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

No que respeita à **estratégia territorial** do Algarve, esta assenta em **sete opções estratégicas**<sup>14</sup>, destacando-se, para o caso, **pelo menos quatro (4)** com as quais o PPB se alinha, nomeadamente no que concerne:

1. à “**sustentabilidade ambiental**, que traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e da biodiversidade”, tendo o PPB subjacente garantir internamente e na ligação à envolvente, uma boa qualidade do espaço público e da paisagem;
2. à “**estruturação urbana**”, com o objetivo de contribuir para a promoção de um modelo territorial equilibrado, para a qual o PPB contribui essencialmente ao potenciar economias de aglomeração e de oportunidade e uma organização mais policêntrica, com um elevado nível de competitividade e fortes relações de complementaridade interurbana;
3. com a orientação relativa à “**qualificação de diversificação do turismo**, que tem como objetivo melhorar a competitividade e a sustentabilidade do cluster turismo/lazer, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos” Algarve” (*idem*), e com a qual o PPB converge na aposta no desporto de alto rendimento (incluindo o desporto adaptado) e, por conseguinte, captando um segmento subexplorado do âmbito nacional ao internacional;
4. à “**estruturação das redes de equipamentos coletivos**, que constituem elementos estruturantes da reorganização territorial da Região”, neste caso, com a aposta em equipamentos desportivos de alto rendimento, incluindo para desportos adaptados, e equipamentos sociais, educacionais e formativos e de saúde com elevada qualificação.

Ademais, para o PROT Algarve a estruturação urbana (pp. 4948, do PROT Algarve) baseia-se, entre outras orientações estratégicas, no incremento da escala do sistema urbano regional, através do fomento de economias de aglomeração e de uma organização mais policêntrica, no estabelecimento de relações frutuosas com os espaços rurais, na definição de novos modelos de edificabilidade adequados aos territórios do interior, apoiados na estruturação e crescimento dos aglomerados urbanos existentes, incluindo os aglomerados, núcleos e montes rurais. Neste sentido, o PROT Algarve enquadra iniciativas que tendam a estruturar o sistema urbano regional, promovendo o policentrismo e eliminando a edificação dispersa.

---

<sup>14</sup> “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (CCDR Algarve, 2007).

Segundo o PROT Algarve, Albufeira insere-se no **eixo de articulação central**, com “um papel crescente na área central da Região (...) fazendo a articulação com as aglomerações de Faro-Loulé-Olhão e do Barlavento, e entre o Algarve e o resto do país” (*Ibidem*, pp. 4963). É assim assumido como um centro urbano, especialmente com funções administrativas, turísticas, de comércio e serviços, saúde, logística e transporte, pescas e aquacultura, habitação e cultura e património.

Para a “**qualificação e diversificação do turismo**” o PROT define orientações estratégicas que incluem, entre outras, o acolhimento seletivo aos projetos de investimento em segmentos de maior valor acrescentado, a diversificação da oferta turística em termos de mercados e de produtos, no fomento de um sistema de atividades que se reforçam mutuamente por meio da criação de sinergias e que contribuam para a redução da sazonalidade dos negócios turísticos, através da aposta em produtos principais e complementares cuja procura não se concentre apenas nos meses de verão. Na concretização destas orientações, a região deve apostar nos produtos para os quais dispõe (ou pode vir a dispor) de capacidade competitiva, designadamente: turismo e vilegiatura sénior, residência temporária ou permanente de reformados; **turismo desportivo e estágios desportivos, turismo de saúde e bem-estar**, com se lê no PROT Algarve.

Para a “**estruturação das redes de equipamentos coletivos**” realça-se a articulação com o desenvolvimento de uma rede urbana polinucleada e policêntrica com vista a consolidar a rede regional de equipamentos coletivos municipais para supressão das carências existentes e a promoção da coesão sócio territorial e competitividade da Região. Como intervenções prioritárias destacam-se, no que se refere a equipamentos de saúde, a **adequação da rede regional de saúde às dinâmicas territoriais** e aos padrões superiores de resposta às necessidades e expectativas dos utilizadores exige ainda um conjunto de medidas e ainda a aposta em equipamentos e **centro desportivos de alta competição, fundamentais para a afirmação da região** no contexto internacional de eventos desportivos, visando a promoção do turismo de estágios desportivos.



Nestes termos, o PPB configura uma **oportunidade** para a **estruturação urbana**, para a **qualificação e diversificação do turismo** e para a **estruturação das redes de equipamentos coletivos** no quadro das opções estratégicas do PROT Algarve. O PPB alinha-se assim em absoluto com o PROT Algarve, reforçando, desde logo, o seu carácter excepcional.

## 5.5. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

A área do PPB está, no geral, classificada na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira<sup>15</sup> (vd. Figura 5.1), como “**Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental**”, dominando nestes claramente as “Zona de uso agrícola” e “Zona de enquadramento rural”.

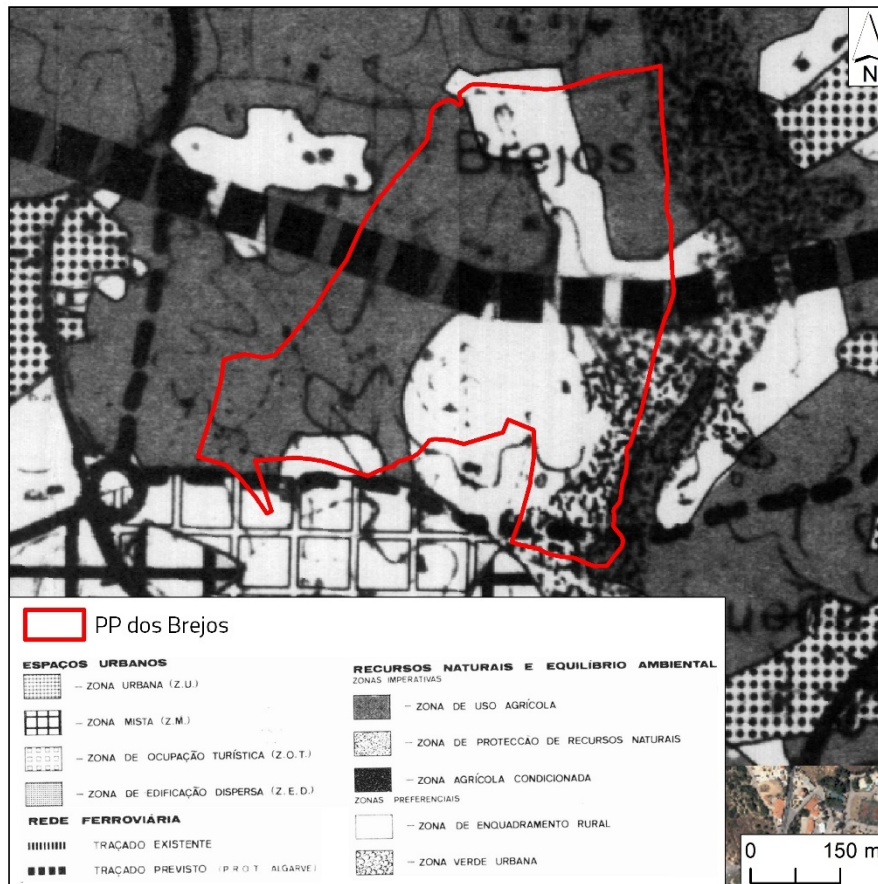
Na “Zona de Uso Agrícola”, o regime de uso é o previsto no artigo 21.º, sendo “proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades”.

Na “Zona de enquadramento rural” o regime de uso é o previsto no artigo 25º sendo “interdita a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades”.

---

<sup>15</sup> Ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.ºs 2545/2007 e 2544/2007, de 28 de dezembro e 871/2008, de 25 de março, retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro, e alterado pelo Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

Figura 5.1. Planta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)

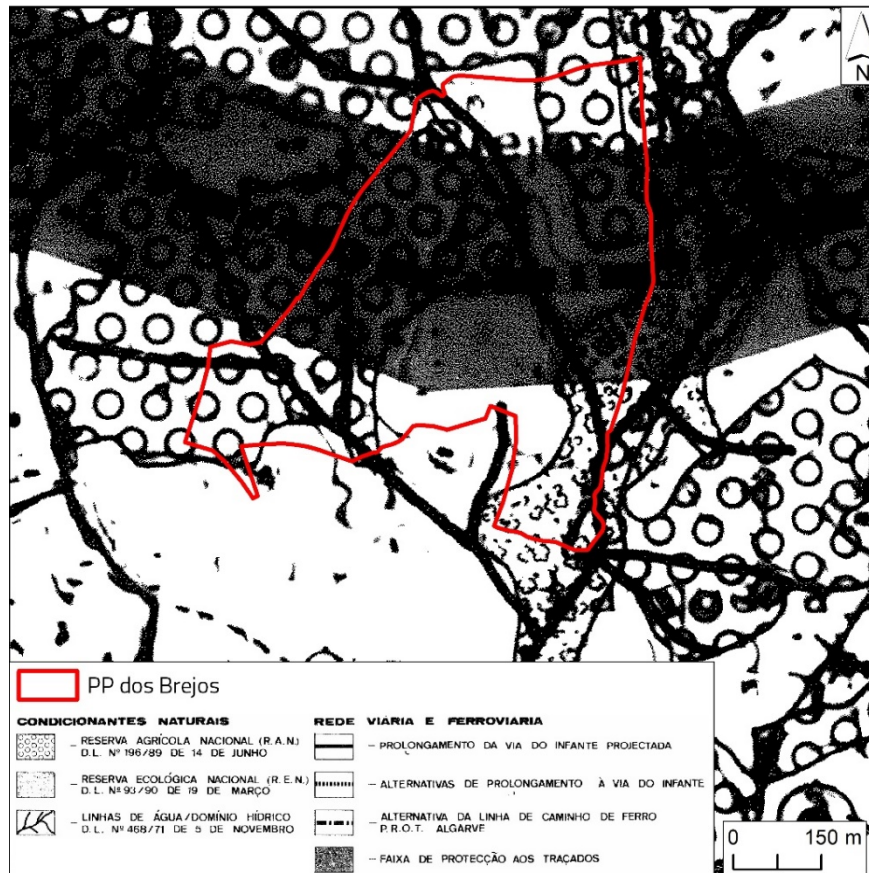


No que concerne à Planta de Condicionantes (vd. Figura 5.2) do PDM de Albufeira, a área encontra-se sujeita ao regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN)<sup>16</sup>, concretamente nos limites nascente e extremo sul/sudeste, ao regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJRN)<sup>17</sup> a poente e a noroeste, sendo ainda abrangida pelo domínio hídrico correspondente aos troços de cursos de água, e as respetivas margens, a poente, a nascente e transversal à área do PP. De anotar, também, a Faixa de Proteção aos Traçados da alternativa da linha de caminho ferroviário, com uma largura de 200m, entretanto abandonada.

<sup>16</sup> DL n.º 166/2008, de 22 de agosto na sua redação atual

<sup>17</sup> DL n.º 73/2009, de 22 de março, na redação atual conferida pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.

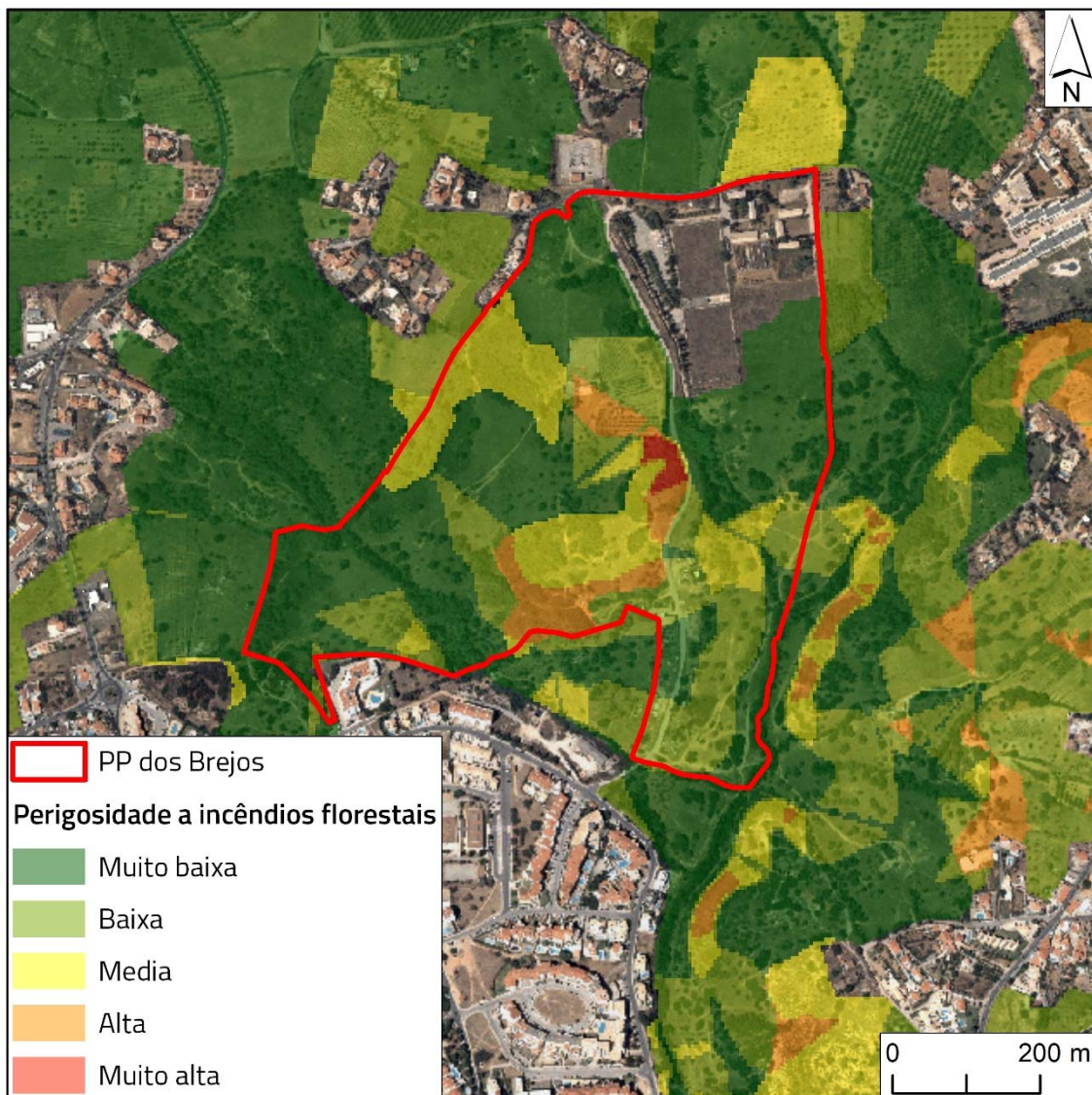
Figura 5.2. Planta de Condicionantes do PDM Albufeira (extrato, escala 1:25 000)



## 5.6. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS

Na **Planta de Perigosidade de Incêndio** do PMDFCI, a área do PP de Brejos é classificada, na sua maioria, entre muito baixa e baixa e média perigosidade, à exceção pontual do setor central onde a perigosidade é alta e muito alta (vd. Figura 5.3. Perigosidade de incêndio, PMDFCI)

Figura 5.3. Perigosidade de incêndio, PMDFCI



Fonte: CMA, 2021 (extrato adaptado da planta de perigosidade de incêndio do PMDFCI).

Tratando-se a área do PPB de um espaço que sofrerá transformação do solo por via da aprovação do mesmo, o PMDFCI e a respetiva carta de perigosidade (Figura 5.3), não são assim aplicáveis ao local, que integrará perímetro urbano após a transformação do solo. De anotar ainda que a área do PPB não foi percorrida por incêndios nos últimos dez anos.

## 6. OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Considerando a oportunidade e o quadro estratégico de referência enunciados, assumem-se como **objetivos específicos** da elaboração do PP de Brejos, nomeadamente:

1. Proceder à **reclassificação do solo rústico para solo urbano**, visando adequar a classificação e qualificação do solo à ocupação existente e à expansão prevista;
2. **detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo**;
3. **contribuir para a estruturação da malha urbana e dos acessos** e assegurar a respetiva ligação à rede viária da envolvente, nomeadamente à via prevista entre a 2.ª rotunda das Fontainhas e o Parque Temático;
4. **requalificar e valorizar o local** do ponto de vista **ambiental, paisagístico e social**, contribuindo, entre outros, para o reforço das energias renováveis, redução dos gases com efeito de estufa, aproveitamento e utilização racional dos recursos hídricos e para uma educação inclusiva e de qualidade para todos e ao longo da vida;
5. promover a **multifuncionalidade** do local;
6. **contribuir para o crescimento da economia** local e regional, através da criação de equipamentos multifuncionais, incluindo na **área do desporto de alto rendimento adaptado, apoio social e saúde** e, certamente, com âmbito suprarregional;
7. **reforçar a oferta formativa para todos ao longo da vida, potenciando a requalificação do Centro de Formação da Santa Casa da Misericórdia**;
8. privilegiar soluções para o espaço público que promovam a **mobilidade e acessibilidade para todos** e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas, urbanísticas, sensoriais e visuais e outras, seguindo os princípios do *design for all*;
9. utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e preferencialmente autóctones, reduzindo o consumo de água;
10. garantir a **disponibilidade de habitação**, incluindo **habitação acessível**.

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

Com o quadro legal operado através da LBPPSOTU e particularmente pelo RJIGT, *cf. se pode ler*, desde logo, no preâmbulo deste, o “novo” sistema de classificação do solo opta por uma lógica de efetiva adequação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável. Desta feita, como ainda adianta o preâmbulo do RJIGT, em “nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável (...)”, tendo um “carácter excepcional”, *cf. se pode ler* no n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT, em reforço do texto do preâmbulo, conjugado com o n.º 1 do artigo 8.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto. Nessa medida, de acordo com o que consagra o n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT em conjugação com o n.º 2 do artigo 8.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, a reclassificação do solo só pode ocorrer através da elaboração de um **plano de pormenor com efeitos registais**, a processar-se nos termos do artigo 108.º do RJIGT.

Da conjugação do artigo 72.º do RJIGT com o artigo 8.º, do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, decorre que a **reclassificação do solo tem carácter excepcional, devendo, como tal, obedecer a condições específicas**. No caso do PPB, fortemente ancorado na instalação de equipamentos de utilização coletiva de desporto, apoio social e saúde, essas condições, são as seguintes:

1. deve **contribuir**, de forma inequívoca, para o **desenvolvimento económico e social sustentável do território** (n.º 1 do artigo 8.º do DR 15/2015 e n.º 1 do artigo 72.º do RJIGT). Em convergência com esta condição, deve afirmar-se que o PPB será uma âncora e uma oportunidade para o redireccionamento e alargamento da base económica e para o desenvolvimento do concelho, possibilitando a implementação de um projeto inovador, e integrado no seu âmbito, ao se consubstanciar através da **oferta de equipamentos desportivos de alto rendimento (para todos), conjugados com equipamentos de apoio social e sobretudo de saúde**, com alcance internacional que permitirá atrair ao concelho uma procura distinta da atual, a vários níveis (poder de compra, necessidades, *etc.*) e essencialmente fora da época alta, com ganhos óbvios na redução da sazonalidade e nos proveitos da atividade turística e na

imagem do concelho de Albufeira. Por sua vez, a **oferta de habitação** preconizada responde às necessidades atuais de habitação no concelho, especialmente porque contemplará também habitação acessível, por forma a garantir o acesso à habitação a um leque mais vasto da população. Ademais, trata-se de uma opção que **não incide sobre áreas sensíveis ou com interesse de conservação**. Contribui, antes, para potenciar a atratividade e dinamismo do território, promovendo a fixação de população no concelho e, ao mesmo tempo, para o **reforço do policentrismo**, já que promove **ganhos de escala e de oportunidade**. Em todo o caso, o PP será acompanhado da respetiva avaliação ambiental estratégica que demonstra a importância do mesmo para o desenvolvimento sustentável do território (ver capítulo 9);

2. a **demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo** (n.º 3 do artigo 72.º do RJIGT e n.º 5 do DR 15/2015): o PPB é de iniciativa privada e será operacionalizado com capitais privados, próprios dos promotores, tanto nas obras de urbanização (execução das respetivas infraestruturas e ligação às existentes, bem como os reforços tidos por necessários), como na edificação, incluindo no que concerne aos equipamentos desportivos, de apoio social e de saúde;

3. a **inexistência de áreas urbanas disponíveis** para acolher estes usos e funções e a **indispensabilidade de qualificação urbanística** para o desenvolvimento económico e social (conjugação do n.º 1 e 2 e alínea a) do n.º 3 do art.º 72.º do RJIGT com a alínea a) e b) do n.º 4 do DR n.º 15/2015). Em relação a este aspeto particular, é de sublinhar que não existe no concelho uma área com escala territorial e escala de oportunidade, que permita integrar um projeto que, pela sua natureza, é muito exigente em espaço disponível para garantir a integração dos usos (com escala) e conseqüente agregação de sinergias funcionais – equipamentos desportivos, apoio social e saúde e habitação. Com efeito, no **perímetro urbano de Albufeira**, com cerca de **74% de execução**, todos os **espaços livres são inferiores a 38 ha** (ver relatório da revisão do PDM)<sup>18</sup>, não havendo áreas disponíveis (vazias ou resultantes de processos de reabilitação e regeneração) para a execução de um projeto semelhante ao que se pretende

---

<sup>18</sup> Volume VI. Parte VIII. Do estado do ordenamento e desenvolvimento a uma estratégia para o território, cap. VIII.1.2.3. Da execução do PDM através da dinâmica urbanística. Consolidação dos perímetros urbanos, empreendimentos turísticos e compromissos urbanísticos (Relatório de caracterização, diagnóstico e estratégia da revisão do PDM de Albufeira, janeiro de 2022).

desenvolver nos Brejos. Além do mais constata-se que face do grau de consolidação do **perímetro urbano** é de todo fundamental promover que as novas áreas a urbanizar assegurem a **contiguidade espacial** com aquele, ao invés de promover a dispersão pelo território e a urbanização e edificação *ad hoc*, refletindo – como no passado – a reação aos interesses dos investimentos isolados e casuísticos. A área do PP dos Brejos promover e assegura a contiguidade com o perímetro urbano, sendo já servida por infraestrutura viária que estabelece a respetiva ligação, e permite a **qualificação urbanística** de uma área onde ocorrem alguns edifícios construídos essencialmente em madeira, e dois campos de futebol alinhados (com orientação norte-sul) e abandonados/sem utilização, ao mesmo tempo que **promove o destino Albufeira** a nível nacional e internacional, através de uma oferta de equipamentos e serviços de apoio associados de nível superior, suportados por soluções urbanísticas, arquitetónicas e ambientais que minimizam os respetivos impactes no território e atendem à necessidade de mitigação e adaptação às alterações climáticas.

4. a necessidade de promover a **compatibilização com os programas territoriais**, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos (alínea d) do n.º 4 do artigo 8.º do DR 15/2015). Sobre esta condição, é de referir que a LBPPSOTU aponta para o dever de **coordenação** entre as diversas **políticas públicas com incidência territorial** e a **política de ordenamento do território e do urbanismo** e concretiza a relação entre os programas e os planos territoriais, através dos quais tais políticas são prosseguidas. Consagra ainda a necessidade e obrigatoriedade dos planos territoriais de âmbito municipal<sup>19</sup> “desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar”. É com esse sentido que se apresenta o capítulo 5, com a demonstração da compatibilização dos objetivos do PP com os programas e planos territoriais eficazes, designadamente com o PNPT e com o PROT Algarve, concluindo que o PPB configura uma oportunidade para a estruturação urbana da cidade de Albufeira, para a qualificação e diversificação do turismo e para a estruturação das redes de equipamentos coletivos no quadro das opções estratégicas deste IGT. O PPB alinha-se assim em absoluto com o PROT Algarve, reforçando, desde logo, o seu carácter excecional.

---

<sup>19</sup> PDM, PU e PP.



5. à **contratualização da urbanização**: o PPB será operacionalizado nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, por isso, através de registo acompanhado de contrato de urbanização.

Desta feita, atendendo à **oportunidade** de elaborar o PPB, ao seu **âmbito** e **objetivos** bem definidos no **Capítulo 2.** destes **Termos de Referência**, e que não há solo urbano disponível para acolher, de forma agregada e sinérgica as funções que o PPB preconiza, como desejável para o sucesso dos projetos e do desenvolvimento local, a única possibilidade decorre da elaboração de um PP com efeito registais que a **Câmara Municipal de Albufeira assume e incentiva** com base numa visão estratégica para o desenvolvimento do concelho.

## 8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

### CONTEÚDO MATERIAL

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJIGT, pelo que a elaboração do PP de Brejos deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença, nomeadamente:

- 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.

## CONTEÚDO DOCUMENTAL

Por sua vez, o artigo 107.º do RJGT estabelece o **conteúdo documental** do PPB, 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 PPB deve ser **acompanhado**, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º, 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;
- c. **peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas (se aplicável)**, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, como sejam:
- i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
  - ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
  - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
  - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

- vi. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
  - vii. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- 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**.

De acordo com o n.º 3 do artigo 107.º, para efeitos de registo predial, se aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

O PPB será ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares, como consta no n.º 4 do artigo 4107.º do RJGT, nomeadamente:

- a. **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;
- b. **planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c. **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;
- d. **plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas**;
- e. **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;
- f. **participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
- g. **ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- h. **indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
- i. **elementos necessários para a alteração do PDM.**

De acordo com o n.º 5 do artigo 107.º o conteúdo documental do plano de pormenor deve ser adaptado de forma fundamentada ao seu conteúdo, pelo que em sede de elaboração se definirão as especificidades do PP dos Brejos.

## 9. SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL

### ESTRATÉGICA

O n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual<sup>20</sup>, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, nos quais se incluem aqueles que:

- a. constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos Anexos I e II do DL n.º 69/2000, de 3 de maio, na sua redação atual;
- b. possam ter eventuais efeitos num sítio de interesse comunitário ou zona de proteção especial da Rede Natura;
- c. constituam enquadramento para futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

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

No caso concreto do PP de Brejos, verifica-se que o mesmo se encontra **sujeito a procedimento de avaliação ambiental**, já que constitui enquadramento para futura aprovação de projetos mencionados no Anexo II do DL n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, designadamente “operações de loteamento urbano” com uma área igual ou superior a 10 ha ou construção superior a 500 fogos, *cf.* alínea b) do ponto 10 do Anexo II.

Desta forma, a elaboração do PP de Brejos compreende igualmente a elaboração do Relatório Ambiental, tal como mencionado no capítulo anterior, designadamente nos elementos que acompanham o Plano. O referido relatório ambiental identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como as alternativas

---

<sup>20</sup> Conferida pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio.

razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos (*cf.* artigo 6.º do DL n.º 232/2007):

- a. uma descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;
- b. as características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano ou programa;
- c. os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa, incluindo, em particular, os relacionados com todas as zonas de especial importância ambiental, designadamente as abrangidas pelo DL n.º 140/99, de 24 de abril, na redação conferida pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro;
- d. os objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano ou programa e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomadas em consideração durante a sua preparação;
- e. os eventuais efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação do plano ou do programa, incluindo os efeitos secundários, cumulativos, sinérgicos, de curto, médio e longo prazos, permanentes e temporários, positivos e negativos, considerando questões como a biodiversidade, a população, a saúde humana, a fauna, a flora, o solo, a água, a atmosfera, os fatores climáticos, os bens materiais, o património cultural, incluindo o património arquitetónico e arqueológico, a paisagem e a inter-relação entre os fatores supracitados;
- f. as medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa;
- g. um resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação, incluindo todas as dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias;
- h. uma descrição das medidas de controlo previstas;
- i. um resumo não técnico das informações referidas nas alíneas anteriores.

## 10. CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PP de Brejos, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a **cartografia de base topográfica** elaborada em conformidade com o quadro legal eficaz, designadamente, o DL n.º 193/95, de 18 de julho, na redação atual conferida pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto<sup>21</sup>, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro<sup>22</sup> e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

## 11. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO

O procedimento de elaboração do PP de Brejos 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 **24 meses**, prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, distribuídos por nove fases, de acordo com o previsto no Quadro 11.1 e no Quadro 11.2.

Quadro 11.1. Faseamento dos trabalhos

Fases	Descrição dos Trabalhos	Prazo (meses)
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	*
4	Homologação da cartografia	*
5	Elaboração da proposta de plano	14
6	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	3
7	Consulta pública	1
8	Elaboração da versão final	3
9	Aprovação e publicação	1

\* A produção da cartografia (cerca de 1 mês) e a homologação (até meses e da responsabilidade da DGT) decorrem paralelamente ao processo de elaboração e assim não são contabilizados no prazo global de elaboração.

<sup>21</sup> Que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

<sup>22</sup> Que regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos planos territoriais.



Quadro 11.2. Calendário dos trabalhos

Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Deliberação de início (e respetiva publicitação)	■																							
Consulta pública preventiva		■																						
* Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem		■	■																					
* Homologação da cartografia				■	■	■	■																	
Elaboração da proposta de plano			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)																	■	■	■					
Consulta pública																				■				
Elaboração da versão final																					■	■	■	
Aprovação e publicação																								■

## **12. EQUIPA TÉCNICA**

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP de Brejos, será constituída nos termos do DL n.º 292/95, de 14 de setembro, assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista, urbanismo, direito e geografia.

## **13. ACOMPANHAMENTO DO PLANO**

O acompanhamento interno dos trabalhos da elaboração do PP de Brejos é efetuado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Albufeira. Ao nível externo, o acompanhamento da elaboração do PP seguirá os trâmites definidos no artigo 86.º do RJGT, devendo a equipa ou representante da mesma acompanhar a Câmara Municipal nas reuniões de acompanhamento que forem tidas por necessárias e na Conferência Procedimental.