

**ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)<sup>1</sup>**

Plano de Pormenor de Roja Pé Sul  
Câmara Municipal de Albufeira

**Data e Hora**

30.10.2019  
15.00h

**Local**

CCDR Algarve  
Rua Lethes, n.º 32  
FARO

**Referências processuais**

PP-08.01.01/1-16

<b>Peças em análise na CS</b>	Proposta de Plano Relatório de justificação para a não sujeição do plano a avaliação ambiental
-------------------------------	---

<b>Entidades convocadas</b>	
Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)	Susana Pais
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR)	Nuno Marques Jorge Eusébio Manuel Vieira Isabel Moura
Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAPALG)	Miguel Costa Raquel Monteiro
Direção-Geral do Território (DGT)	Não compareceu

<b>Entidades convidadas</b>	
Câmara Municipal de Albufeira/Equipa do Plano	Eduardo Viegas Elizabete Silva

A conferência procedimental decorreu com seguinte ordem de trabalhos:

1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objeto da mesma;
2. Esclarecimentos da Câmara Municipal relativamente às questões suscitadas;
3. Posição das entidades sobre a proposta de Plano;
4. Conclusões.

<sup>1</sup> No âmbito do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – DL n.º 80/2015, de 14.05.

### 1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objeto da mesma.

Pelo Vice-Presidente da CCDR foi aberta a reunião e feita uma breve nota explicativa sobre o objeto e a forma de funcionamento da mesma.

Seguiu-se a identificação dos representantes das entidades presentes, encontrando-se garantida a legitimidade para vincularem os respetivos serviços e entidades, uma vez que a tramitação do presente plano decorre na PCGT.

### 2. Esclarecimentos da Câmara Municipal relativamente às questões suscitadas

O representante da Câmara Municipal salientou que se trata de um procedimento que visa ultrapassar questões urbanísticas na área de intervenção.

### 3. Posição das entidades:

Entidades	Pareceres
ANEPC	Parecer <b>favorável condicionado</b> nos termos do ofício n.º OF/18930/CDOS08/2019, de 17.10.2019, em anexo.
CCDR	Nos termos do despacho de 29.10.2019, exarado sobre a informação n.º I02691-201910-INF-ORD, de 28.10.2019, em razão das suas competências específicas, nomeadamente, em matéria de avaliação ambiental (estratégica) e da proposta do plano emite: - parecer <b>favorável</b> ao relatório de justificação para a não sujeição do plano a avaliação ambiental; - parecer <b>desfavorável</b> à proposta do plano, devendo promover a correção/clarificação dos aspetos indicados nos pontos 2.1, 3.1.4. e 3.1.9 da informação anexa.
DRAPALG	Parecer <b>favorável</b> , termos da informação anexa ao Of. n.º OF/4221/2019/DL/DRAPALG, de 22.10.2019, em anexo.
DGT	Parecer <b>favorável</b> , nos termos do n.º 3 do artigo 84.º do RJIGT.

#### 4. Conclusões

Face aos pareceres emitidos conclui-se que em resultado desta Conferência Procedimental (CP), a Câmara Municipal deverá proceder à correção das questões suscitadas, recorrendo ao procedimento de concertação com a CCDR, a entidade que se pronunciou desfavoravelmente e ponderar as demais condições/recomendações indicadas nos pareceres anexos.

Relativamente ao relatório de justificação para a não sujeição do plano a avaliação ambiental estratégica concluiu-se nada haver a opor.

E nada mais havendo a referir, foi lavrada a presente ata, a qual contém em anexo os pareceres das entidades intervenientes, passando a mesma a ser assinada pelos seus representantes.

Os intervenientes:

*Susana Pais*  
.....  
ANEPC

*João Miguel*  
.....  
CCDR

*Regina Monteiro*  
.....  
DRAPALG

.....(Não compareceu).....  
DGT

*Albino*  
.....  
CM Albufeira

Anexo: Pareceres das entidades.

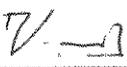
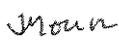


**Plano de Pormenor de Roja Pé Sul**

**Conferência Procedimental (CP)**

**15.10.2019 - 15.00 h**

**Lista de Presenças**

Representante	Entidade	Rubrica	E-mail
JOÃO MARQUES	CCDR Algarve		joaomr@ccdr-alg.pt
Jorge Ferebido	CCDR Algarve		ferrebido@ccdr-alg.pt
MANUEL VIEIRA	CCDR Algarve		mvieira@ccdr-alg.pt
Isabel d'Almeida e Moura	CCDR Algarve		imoura@ccdr-alg.pt
Raquel Ponteiro	DRAP ALGARVE	R. Ponteiro	raquel@drap.algarve.gov.pt
SUSANA PAIS	ANERC	SP	susana.pais@procur.pt
Elisabete Silva	CM Albufeira		elisabete.silva@cm-albufeira.pt
EDUARDO VIEGAS	CM ALBUFEIRA		EDUARDO.VIEGAS@CM-ALBUFEIRA.PT





Exmo. Senhor  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, n.º 2  
8000-164 FARO

---

**ASSUNTO** PCGT - 232 - Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul - Elaboração - Convocatória  
para conferência procedimental

---

No seguimento da convocatória remetida via Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), e-mail datado de 26 de setembro de 2019, destinada à emissão de parecer final sobre a proposta de Plano de Pormenor do Roja-Pé Sul, a ter lugar no dia 30 de outubro de 2019, informa-se V. Exa que:

- Na proposta de regulamento deverá ser garantido o cumprimento do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, estabelecido pelo Decreto-lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na atual redação, e demais portarias técnicas complementares, em particular a Portaria n.º 1532/008, de 29 de dezembro, nos termos da qual devem ser garantidas as vias de acesso a viaturas de socorro aos diversos edifícios, bem como as condições de acessibilidade às fachadas dos mesmos e garantida a disponibilidade de água para abastecimento e prontidão dos meios de socorro, dando preferência à colocação de marcos de água.
- Deverá apresentar a cartografia para a prevenção e redução de riscos, em função da vulnerabilidade do território em apreço, considerando, se pertinente, a cenarização climática.

Face ao acima exposto, esta Autoridade emite pronúncia favorável condicionada às medidas acima enunciadas.

Com os melhores cumprimentos,

O Comandante Operacional Distrital

Vítor Norberto de Morais Vaz Pinto

Informação Nº I02691-201910-INF-ORD

Proc. Nº 25.05.03.00001.2016

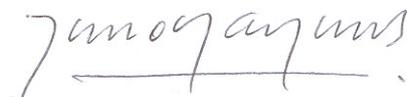
Data: 28/10/2019

**ASSUNTO: Plano de Pormenor do Roja Pé-Sul – Conferência Procedimental  
Câmara Municipal de Albufeira**

**Despacho:**

Visto, acompanhando-se quanto ao essencial, consubstanciando os fundamentos da posição de sentido desfavorável a emitir no âmbito da conferência procedimental relativa à proposta de plano territorial em assunto, a qual se encontra agendada para o próximo dia 30 de outubro nas instalações da CCDR do Algarve.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Despacho do Presidente da CCDR do Algarve, de 8 de Agosto de 2016, publicado no Diário da República, II Série, N.º 190, de 3 de Outubro de 2016, sob a referência Despacho (extrato) n.º 11734/2016,



Nuno Marques  
29-10-2019

**Parecer:**

Concordo.

Em face do exposto na presente informação, apreciação a proposta de plano acima referenciada, no âmbito das competências específicas das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conclui-se que a mesma não reúne condições para ser aceite, pelo que se propõe a emissão de parecer DESFAVORÁVEL, em sede da conferência procedimental (CP) agendada para apreciação global desta proposta.

Na sequência da referida CP a Câmara Municipal deverá ponderar as objeções e condições indicadas, que vierem a ser indicadas pelas diferentes entidades, proceder às correções e complementos necessários e, em sede de concertação, será equacionada a alteração do sentido do parecer desta CCDR.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio  
29-10-2019

**INFORMAÇÃO**

I02691-201910-INF-ORD - 1/9

Relativamente ao assunto em epígrafe a Câmara Municipal de Albufeira (CMA), solicitou o agendamento de conferência procedimental (CP) prevista no Regime Jurídico Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT<sup>1</sup>) com recurso à Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), tendo os representantes das entidades intervenientes sido convocados através da mesma plataforma e a CP agendada para o dia 30.10.2019.

## **I – Antecedentes**

Tendo presente que o início do procedimento é objeto de deliberação da câmara municipal, a CMA, na sua reunião 03 de fevereiro de 2016, determinou o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé-Sul e aprovou os respetivos termos de referência e estabeleceu um prazo de 12 meses.

Mais qualificou este PP como não sujeito a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto -Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT.

O incumprimento do prazo estabelecido impôs a caducidade do procedimento, tendo a CMA, em 20.05.2018, através do Aviso n.º 7321/2018, a CMA determinado o reinício do Procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé — Sul, com base nos respetivos termos de referência, estabelecendo um prazo de elaboração de 12 meses.

O prazo para elaboração do presente plano foi prorrogado, por 12 meses, através do Aviso n.º 10274/2019, de 19.06.2019.

## **II - Apresentação da proposta de plano**

### **2.1. CARACTERIZAÇÃO**

A área de intervenção do presente PP, com 28,5 ha, localiza-se a norte do aglomerado urbano dos Olhos de Água e, nos termos do relatório, *“tem por base a área sujeita ao Alvará de Loteamento n.º 9/82, objeto de um primeiro aditamento a 13/11/2002, aprovado pela Deliberação camarária de 16 de abril de 2002, cujo enquadramento no âmbito do PDM de Albufeira foi objeto de divergências de entendimento entre diferentes entidades, situação que importa sanar.”*

---

<sup>1</sup> Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 80/2015, de 14 de maio

Na área de intervenção em causa são estabelecidos 21 lotes (assumindo tratar-se de um PP com efeitos registais), sendo que apenas os lotes 6, 7/8 (área verde), 11 e 18 não se encontram construídos/executados. Contudo, nem o relatório nem o regulamento do PPRPS referem a circunstância de se tratar de um plano de pormenor com efeitos registais, situação que deve ser clarificada.

## 2.2. OBJETIVOS DO PLANO

São objetivos do PPRPS:

- a) O ordenamento integrado e a articulação funcional dos diferentes espaços abrangidos na respetiva área de intervenção;
- b) A manutenção e a consolidação da malha urbana e a valorização das características morfotipológicas em presença;
- c) A garantia de uma oferta habitacional diversificada e qualificada;
- d) A manutenção das atuais funções de comércio e de serviços;
- e) A requalificação e a valorização do espaço público.

## III – Análise de conformidade com normas legais e regulamentares aplicáveis<sup>2</sup>

### 3.1. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (RJIGT)

#### 3.1.1. CONTEÚDO MATERIAL DO PLANO<sup>3</sup>

Face à sua especificidade, a proposta de plano em apreço observa, na generalidade, o previsto no artigo 102.º do RJIGT.

#### 3.1.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO<sup>4</sup>

Corresponde, genericamente, ao exigido no art.º 107.º.

#### 3.1.3. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

---

<sup>2</sup> Conforme o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14.05.

<sup>3</sup> Artigo 102.º do DL n.º 80/2015, de 14.05.

<sup>4</sup> Artigo 107.º do DL n.º 80/2015, de 14.05.

O PPRPS insere-se em solo urbano:

Classe	Categoria
Solo Urbano	Espaço habitacional

São identificados o uso dominante – habitação, e os usos complementares e compatíveis – comércio e serviços e equipamentos.

Salienta o relatório a existência de algumas discrepâncias entre o limite do solo urbano do PDM e o do alvará de loteamento, atribuindo-se as mesmas apenas à transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, agravado pelo recurso a meios analógicos. Em conjunto, estes dois fatores condicionam o rigor na representação gráfica e impõem distorções na informação, dificultando a sobreposição de diversos níveis de informação, o que se traduzem em erros e desfasamentos.

Mais refere o relatório que o PPRP deve, no sentido de clarificar os desajustes referidos, alterar o PDM na respetiva área de intervenção, classificando a mesma como solo urbano.

#### 3.1.4. CONCEITOS TÉCNICOS

Alerta-se para o facto do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, mencionado em vários documentos do PPRPS, ter sido entretanto revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, sendo que o respetivo artigo 6.º estabelece que a referida revogação não prejudica a aplicação do anterior decreto “aos procedimentos já iniciados à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar [DR n.º 5/2019, de 27 de setembro], com as adaptações que decorram do quadro legal em vigor;”

Assim, verifica-se que em Adenda ao Relatório da Proposta de Plano de Pormenor do Roja Pé-Sul é proposta a introdução de dois novos conceitos complementares, com fundamento na exceção prevista no n.º 2 do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, fundamentando a necessidade em que se baseia a aplicação de tais conceitos no facto de “*os conceitos e definições utilizados para a análise e aprovação de todas as edificações que compõem o loteamento foram os conceitos e definições que mais tarde vieram a constar no*

*regulamento do PDM, conceitos e definições estas que eram comumente utilizadas há época.”*

Tendo presente, conforme argumenta a CMA, que a área de intervenção do presente PP coincide com a de alvará de loteamento, que quase todas as edificações se encontram edificadas, e que não introduzir, no presente PP, os novos conceitos previstos no DR n.º 5/2019, de 27.09, se revela necessário, de modo a garantir os direitos adquiridos dos proprietários e não lesar nenhum direito dos mesmos, pode acompanhar-se a argumentação da CMA, desde que os conceitos constantes no artigo 4.º do regulamento do PPRPS assumam a redação constante no artigo 54.º do PDM de Albufeira, tendo presente que o referido plano visa no essencial a concretização da disciplina do PDM de Albufeira em solo urbano, e que incide sobre compromissos urbanísticos existentes resultantes do Alvará de Loteamento 9/82, de 9 de julho.

Com efeito, regista-se que desde 04.05.1995, data da ratificação do PDM de Albufeira, não poderiam ser adotadas outras definições que não as constantes no regulamento daquele PDM, sendo o Alvará de Loteamento 9/82, de 9 de julho anterior à aprovação do PDM.

### 3.1.5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Reitera-se o transmitido à CMA através do n/ ofício S01025-201603-ORD, de 03.03.2016:  
*“Relativamente à deliberação dessa autarquia de não sujeição do plano de pormenor em causa, a procedimento de avaliação ambiental, fundamentando a decisão em matriz de análise, com base nos critérios definidos no anexo a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do RJAAPP, corrobora-se a avaliação efetuada pela CMA à qualificação do Plano como insuscetível de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios de determinação da probabilidade desses efeitos.”*

### 3.1.6. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Encontram-se identificadas na planta de condicionantes e reportam apenas ao domínio das infraestruturas urbanas.

Contudo, o relatório do PPRPS refere uma interferência com a delimitação de RAN, numa área marginal da sua área de intervenção, não sendo proposta qualquer alteração da delimitação desta restrição de utilidade pública, com a justificação de que a sobreposição

verificada constitui um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, que aprova a delimitação da RAN. Tal questão deverá ser objeto de análise por parte da DRAPAlgarve, entidade convocada para a CP.

Mais se informa que na área de intervenção do PPRPS não se verifica interferência com a REN.

### 3.1.7. REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO

Nos termos do artigo 7.º do regulamento, a área de intervenção do PPRPS é classificada como zona mista.

### 3.1.8. EXECUÇÃO DO PLANO

Tratando-se de uma zona urbana consolidada execução do PPRPS processa-se através das operações urbanísticas previstas no RJUE.

### 3.1.9. REGULAMENTO

A proposta em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal que definiu o termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando as considerações que a seguir se desenvolvem.

## **A- Das Considerações gerais**

### **Da possibilidade regularizar situações ilegais**

Embora o PPRPS não invoque a necessidade de regularização, importa avaliar se o mesmo tem base legal para promover uma regularização, tendo em consideração as posições doutrinária e jurisprudencial cujos excertos a seguir se transcrevem:

- a) *"Nada impede, (...) que a elaboração de um plano municipal possa ser motivada pela (ou orientada no sentido da) regularização de situações ilegais, quer se trate de ilegalidades resultantes da existência de um ato de controlo preventivo objeto de anulação ou declaração de nulidade (muitas vezes, por violação dos próprios instrumentos de planeamento à data em vigor), quer de situações em que a ilegalidade decorre do facto de as operações não terem sido objeto de atos de controlo preventivo aquando da respetiva concretização, tendo as mesmas ficado desajustadas de novas exigências de legalidade entretanto entradas em vigor.*

*Fundamental é que a referida alteração seja devidamente justificada (fundamentada) em razões de interesse público e de interesse coletivo que se apresentem como favoráveis à manutenção daquelas situações ilegais.*

*Aliás, a possibilidade de se proceder à alteração das normas urbanísticas surge inclusive entre as medidas que vêm apontadas pela doutrina como legítimas para evitar a demolição de obras ilegais, e isto por a demolição se apresentar, no nosso ordenamento jurídico, como uma medida de ultima ratio, sendo favoráveis à sua manutenção, na maior parte das vezes, um conjunto de interesses públicos que não podem deixar de ser ponderados com aquele que foi posto em causa com a ilegalidade da norma, designadamente os princípios da boa gestão financeira dos recursos públicos, da proteção da confiança, da boa fé e da proporcionalidade<sup>5</sup>”.*

Ainda sobre a matéria em apreço importa referir o acórdão do Tribunal Central Administrativo do Sul de 25.09.2014, que refere:

*“1.Declarado nulo o ato de licenciamento com fundamento na violação de norma do PDM, ainda assim, não está a Administração impedida de adotar uma solução planificatória que altere a norma violada, permitindo, deste modo, a regularização da situação ilegalmente concretizada (...)”<sup>6</sup>.*

b) Assim, embora a proposta do PRRPS seja omissa sobre esta matéria, caso a mesma se aplique ao plano em apreço, o Relatório deve justificar e fundamentar o pretendido, tendo presente o princípio da proporcionalidade e o eventual prejuízo social e económico que a eventual demolição das edificações traria, na medida em que pode ser desproporcional aos benefícios que advém da mesma para a sociedade. A justificação a apresentar deverá enquadrar-se em *“razões de interesse público e de interesse coletivo”*, fundamentadas nos *“princípios da boa gestão financeira dos recursos públicos, da proteção da confiança, da boa-fé e da proporcionalidade”*.

## **B- Das Considerações específicas**

---

<sup>5</sup> Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula; A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa, Coimbra: Almedina,2011, pp 658 - 659.

<sup>6</sup> Cfr. Acórdão do Tribunal Central Administrativo do Sul de 25.09.2014, Proc. Nº 04292/08, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtca.nsf/-/64390DF854AF4B2380257D63005951BE>.

**Artigo 3.º (Relação com outros instrumentos de gestão territorial), nº 2** – Ponderar a redação e o alcance desta norma, nomeadamente quando refere que «*O Plano de Pormenor, na sua área de intervenção, revoga todos os preceitos do Plano Diretor Municipal de Albufeira*», admitindo-se que haja uma norma que, na área de intervenção deste plano e durante a sua vigência, derogue apenas as disposições do Plano Diretor Municipal de Albufeira, com as quais o PPRPS não se conforme. Esta redação permitirá a aplicação das definições do PDM, nos termos referidos no ponto 3.1.4. da presente informação.

**Artigo 4.º (Definições e conceitos técnicos), nº1** – Alerta-se para o facto do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, ter sido entretanto revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, sendo que o respetivo artigo 6.º estabelece que a referida revogação não prejudica a aplicação do anterior decreto «*aos procedimentos já iniciados à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar [DR n.º 5/2019, de 27 de setembro], com as adaptações que decorram do quadro legal em vigor*»;

**Artigo 4.º, nº2 , a) e b)** – Ponderar a correção desta norma face ao acima exposto no ponto 3.1.4. da presente informação

### 3.2. PDM de Albufeira

Enquanto não se encontrem introduzidas as alterações referidas na presente versão do PPRPS, e apresentadas as clarificações solicitadas, a presente proposta do plano não têm condições para garantir a compatibilidade com o PDM de Albufeira.

## **IV – Verificação da compatibilidade ou conformidade da proposta de Plano com os programas territoriais existentes<sup>7</sup>**

### 1.1. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE<sup>8</sup>

Enquanto não se encontrem introduzidas, no presente PPRPS, as alterações e clarificações referidas na presente proposta de plano, a mesma não apresenta condições para garantir a compatibilidade com o PROT Algarve.

<sup>7</sup>Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14.05.

<sup>8</sup> Aprovado pela RCM n.º102/2007, de 3 de Agosto posteriormente retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007 de 2 de outubro

## V – Conclusão

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, sobre a proposta de PPRPS, no âmbito da conferência procedimental, agendada para 30.10.2019, se emita parecer desfavorável, com fundamento nos pontos 2.1, 3.1.4. e 3.1.9 da presente informação.

Relativamente à dispensa do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, admite-se manter a posição constante no ponto 3.1.5 da presente informação.

À consideração superior

Os Técnicos



*Manuel Vieira*



*Isabel Moura*

Exm.º Senhor  
Presidente da Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2

8000-164 FARO

<u>Sua Referência</u>	<u>Sua Comunicação</u>	<u>Nossa Referência</u>	<u>Data</u>
		OF/4221/2019/DL/DRAPALG	2019-10-28

**ASSUNTO: PLANO DE PORMENOR ROJA PÉ SUL, ALBUFEIRA (PGCT 232)  
CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL 30-10-2019**

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se anexa cópia da informação n.º 600/2019/DL/DRAPALG, com o despacho que a mesma mereceu.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor Regional

Pedro Valadas Monteiro

MÁRIO DIAS  
DIRETOR REGIONAL ADIUNTO

RM/JPJ

1954

DRAP AIRWAYS  
DEPARTMENT OF AIRWAYS  
BOSTON, MASSACHUSETTS

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Plano de Pormenor Roja Pé Sul - Albufeira PCGT (232)  
Conferência Procedimental 30-10-2019  
Req: Comissão de Coordenação Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2019-10-28

Nº: INF/600/2019/DL/DRAPALG Proc.: PP/6/2019/DL/DRAPALG

**PARECER**

Visto. Concordo com a presente informação.  
Assim, atento ao informado e parecer infra,  
proponho a emissão de parecer favorável ao  
Plano de Pormenor Roja Pé Sul.

À consideração superior  
O Diretor de Serviço



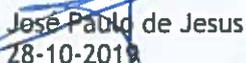
Miguel Mota e Costa  
28-10-2019

Visto  
Concordo com a presente informação.  
Assim, atento ao informado e no âmbito das  
competências desta DRAP, proponho a emissão  
do seguinte Parecer:

- PP de Roja Pé-Sul - "parecer favorável".  
Contudo deverá ser corrigida a delimitação da  
RAN, na planta de condicionantes, em contexto  
de revisão do Plano Diretor Municipal de  
Albufeira;

- Avaliação Ambiental - "*nada temos a opor*"  
ainda que DRAP não seja uma das entidades com  
responsabilidades diretas atribuídas.

À consideração superior  
O Chefe de Divisão



José Paulo de Jesus  
28-10-2019

**DESPACHO**

Visto. Cuento  
informe-n a C.M. Albufeira

28.10.2019



MÁRIO DIAS  
DIRETOR REGIONAL ADJUNTO

A Câmara Municipal de Albufeira, nos termos do definido nos n.º 2,3 e 4, do art. 78.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05 (que aprova o novo Regime Jurídico Instrumentos de

Gestão Territorial-RJIGT), vem solicitar parecer sobre o Plano Pormenor de Roja Pé - Sul (PP\_Roja Pé Sul), remetida através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

Para o efeito foram remetidas as peças escritas e desenhadas identificadas como termos de referência, relatório de fundamentação de não sujeição a avaliação ambiental deliberação, aviso de reinício de elaboração do PP, relatório, regulamento, plantas de implantação e de condicionantes.

## I. ENQUADRAMENTO E ANÁLISE

### 1.1. Caraterização do Plano Pormenor de Roja Pé - Sul

A área de intervenção do PP-Roja Sul, abrange 28.561,38 m<sup>2</sup>, localiza-se a norte do aglomerado urbano de Olhos de Água, na área envolvente da interseção das estradas dos Olhos de Água, de Vale Carro e Açoteia e do Toy.

A área do PP coincide com o Alvará de Loteamento, 9/82, alvará esse que fói sujeito a um 1.º aditamento a 13/11/2002, que suscitou dúvidas, pelo que a Câmara Municipal de Albufeira, conforme art.º 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14/05, deliberou elaborar o Plano de Pormenor em análise, tendo por fundamento a necessidade de clarificar o enquadramento de base dos procedimentos de licenciamento das edificações erigidas à luz do 1.º aditamento ao alvará de loteamento n.º 9/82.

O plano de pormenor apresenta como objetivos, os seguintes:

- O ordenamento integrado e a articulação funcional dos diferentes espaços abrangidos na respetiva área de intervenção;
- A manutenção e a consolidação da malha urbana e a valorização das características morfotipológicas em presença;
- A garantia de uma oferta habitacional e diversificada e qualificada;
- A manutenção das atuais funções de comércio e de serviços;
- A requalificação e a valorização do espaço público.

### 1.2. Avaliação Ambiental Estratégica

No que respeita à necessidade de sujeição do PP à avaliação ambiental, nos termos do definido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, a Câmara Municipal de Albufeira considera que o presente PP se enquadra nas isenções previstas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, na redação atual, em conjugação com o n.º 1 do art. 120.º do RJIGT que determina que *“as pequenas alterações aos programas e aos Planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.”*

Mediante o definido na alínea a) do n.º 1 do art. 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06, e ainda que a DRAP não seja uma das entidades com responsabilidades diretas atribuídas (n.º 3 do art. 3.º, Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15/06), nada temos a opor às conclusões presentes no relatório apresentado, relativas à isenção de sujeição do PP a Avaliação Ambiental.

### 1.3 Qualificação e classificação do solo e condicionantes

No que respeita a Condicionantes em presença, verifica-se numa área marginal do PP a sobreposição com solos classificados como Reserva Agrícola Nacional (RAN), sendo opção da Câmara Municipal de Albufeira não propor qualquer alteração á delimitação da RAN, considerando que se trata de um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento datado de 1982 e o PDM de 1994 (Figura I).



Figura I - Planta de condicionantes e área de intervenção do PP-Roja Pé Sul

Quanto à capacidade de uso em presença a área do PP incide em solos de capacidade de uso das Classes E e D, sendo que a classe D ocupa a quase totalidade do PP, enquanto que a classe E ocupa apenas 1% da área.

Quanto à classificação e qualificação do solo a área de intervenção do PP do Roja Pé é maioritariamente abrangida pelo “Solo Urbano - Zona de Consolidação de Edificação Dispersa”, incluindo também uma pequena parte a norte da EM 1289, em “Zona de edificação dispersa”.

A Câmara Municipal de Albufeira, considera que a pequena área classificada como “Solo Rural” corresponde a um desajuste da transposição de escalas, tendo presente que toda a área de intervenção do PP corresponde a um alvará de loteamento anterior ao PDM (1982). Desta forma, na proposta em análise, a área do PP integra na totalidade solo urbano, na categoria de espaços habitacionais (Planta 02 implantação).

Nesta medida, concorda-se com a proposta da Câmara Municipal em considerar que se trata de uma correção material enquadrável no 122.º do RJIGT<sup>1</sup>.

No que respeita à condicionante RAN, considera-se que não há enquadramento para a alteração da sua delimitação, aceitando-se a sua correção material, tendo presente os fundamentos a seguir elencados:

- i. O loteamento possui alvará de 1982, e que manteve mesmos limites desde essa data, confirmando-se que foi delimitado nas plantas de ordenamento e condicionantes no contexto do PDM de publicado em 1994, com erro na sua transposição;
- ii. As áreas coincidentes com a RAN são de reduzida dimensão, cerca de 1600m<sup>2</sup> (lotes 6 e 7/8) e 500m<sup>2</sup> (Lotes 18 e 19);
- iii. A área do PP incide em solos de capacidade de uso das Classes E e D.

### II. CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se que no contexto da Conferencia Procedimental a realizar nos termos do art.º 86.º do RJGT, seja emitido parecer favorável ao Plano de Pormenor Roja Pé Sul, Albufeira.

Salienta-se que, se trata de uma correção material enquadrável no 122.º do RJGT, que não implica procedimento de alteração de delimitação da RAN, sendo obrigatório, no contexto de revisão do Plano Diretor Municipal de Albufeira, a correção da delimitação da RAN nesta área, na Planta de Condicionantes.

No que respeita à isenção de sujeição do PP a Avaliação Ambiental, nada temos a opor, tal como informado no ponto 1.2 da presente informação.

À consideração superior

A técnica



Raquel Monteiro

---

<sup>i</sup> Artigo 122.º Correções materiais

1 — As correções materiais dos programas e dos planos territoriais são admissíveis para efeitos de: a) Acertos de cartografia, determinados por incorreções de cadastro, de transposição de escalas, de definição de limites físicos identificáveis no terreno, bem como por discrepâncias entre plantas de condicionantes e plantas de ordenamento, b) Correções de erros materiais ou omissões, patentes e manifestos, na representação cartográfica ou no regulamento, c) Correções do regulamento ou das plantas, determinadas por incongruência destas peças entre si; d) Correção de lapsos gramaticais, ortográficos, de cálculo ou de natureza análoga, ou e) Correção de erros materiais provenientes de divergências entre o ato original e o ato efetivamente publicado na 1.ª série do Diário da República.

2 — As correções materiais podem ser efetuadas a todo o tempo, por comunicação da entidade responsável pela elaboração dos programas ou dos planos, e são publicadas na mesma série do Diário da República em que foi publicado o programa ou plano objeto de correção.

3 — A comunicação referida no número anterior é transmitida previamente ao órgão competente para a aprovação do programa ou do plano, quando este seja diferente do órgão responsável pela respetiva elaboração, sendo depois transmitida à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e remetida para publicação e depósito, nos termos previstos no presente decreto -lei.

