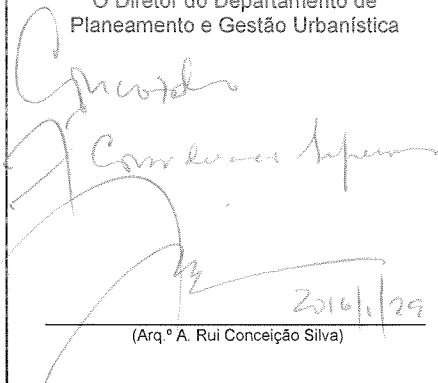



381

INFORMAÇÃO		
A Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento	O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística	Despacho
<hr/> <p>(Eng.ª Jaquelina Ventura)</p>	 <hr/> <p>2016/1/29 (Arq.º A. Rui Conceição Silva)</p>	<p>À RC</p>  <p>29-1-2016</p>

De: DIVISÃO DE GESTÃO URBANÍSTICA E DE PLANEAMENTO Registo: I-CMA/2016/1784

Para: Senhor Director de Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: **Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul – Início de Procedimento**

1. INFORMAÇÃO:

Por solicitação do Sr. Diretor do DPGU foram elaborados, conforme previsto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), os elementos necessários para dar início ao procedimento de elaboração de um plano de pormenor para a área do alvará de loteamento n.º 9/82, localizado no sítio do Roja Pé.

Nestes termos apresenta-se em anexo proposta de termos de referência para o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé, contendo o necessário enquadramento e fundamentação legal, o prazo de elaboração e os objetivos do procedimento. É igualmente apresentado o enquadramento e fundamentação para a não realização de procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do RJIGT e do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.



2. SUGESTÃO DE PROCEDIMENTO:

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

1. Dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé nos termos do artigo 76.º, com base nos termos de referência apresentados em anexo;
2. Estabelecer o prazo de elaboração conforme calendarização constante nos termos de referência;
3. Determinar um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do Artigo 88.º do RJIGT;
4. Qualificar esta alteração como não sujeita 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.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT;
5. Determinar a publicação no Diário da República, divulgação na comunicação social, na internet e no boletim municipal do Aviso que divulgue o teor da presente deliberação nos termos do n.º 1 do artigo 76.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT.
6. Dar conhecimento à CCDR-Algarve do teor do deliberado e respetiva documentação de base.

À consideração superior.

Albufeira, 28 de janeiro de 2016,

O Técnico Superior
Eduardo Viegas
Arquiteto Paisagista



Anexos:

1. Proposta de "Termos de Referência do Procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul";
2. Ficha de fundamentação para a não realização de Avaliação Ambiental Estratégica;
3. Minuta de Aviso;
4. Minuta de ficha de participação preventiva.

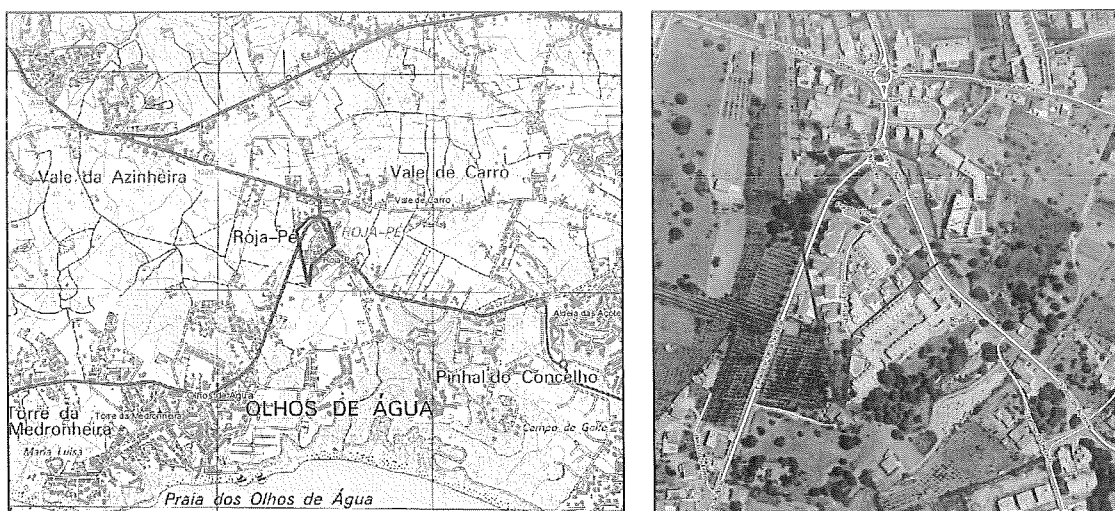
Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul

TERMOS DE REFERÊNCIA

1. Enquadramento:

A área do Roja Pé localiza-se a cerca de 600m a norte do aglomerado urbano dos Olhos de Água, na área envolvente da interseção das Estradas dos Olhos de Água, de Vale Carro, das Açoteias e do Toy 70.

Na área do Roja Pé encontra-se a área objeto do Alvará de Loteamento 9/82, a qual se pretende sujeitar ao procedimento de elaboração de um Plano de Pormenor.

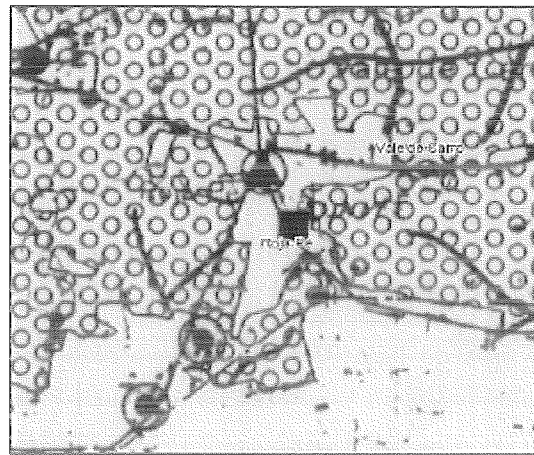
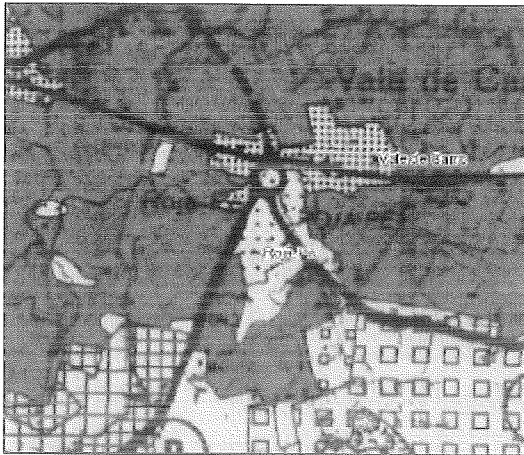


Imagens 1 e 2: Área de Intervenção sobre Carta Militar e Ortofomapa 2012 (DGT) – sem escala

2. Ordenamento do Território:

A área que se pretende submeter à elaboração do Plano de Pormenor objeto dos presentes termos de referência encontra-se, no Plano Diretor Municipal de Albufeira (Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95 de 04 de maio; Alterado por: Deliberação n.º 2544/2007, de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 2545/2007, de 28 de Dezembro; Deliberação n.º 871/2008, de 25 de Março; Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de Outubro; Aviso n.º 12779/2015, de 02 de novembro), classificada como:

- Carta de Ordenamento: Zona de Consolidação de Edificação Dispersa;
- Carta de Condicionantes: sem condicionantes



Imagens 3 e 4: Extratos das Cartas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM de Albufeira – sem escala

Nestes termos, são aplicáveis as disposições do Regulamento do PDM de Albufeira, em particular os artigos 18.º, 37.º e o n.º 6 do artigo 28.º:

Artigo 37.º

Zona de consolidação de edificação dispersa (ZCED)

1 — Considera-se ZCED a que integra espaços titulados por alvarás de loteamento válidos, onde já se encontra executada a totalidade das infraestruturas urbanísticas, e que, por se tratar de espaços contíguos a espaços de edificação dispersa, tal como definidos no artigo 31.º deste Regulamento, recomendam a sua edificação com vista à consolidação do respetivo núcleo e à rentabilização das infraestruturas existentes.

2 — Nestes espaços deverão respeitar-se os condicionamentos regulamentados no alvará de loteamento respetivo.

3 — Serão unicamente admitidas alterações aos alvarás de loteamento desde que respeitadas as condições referidas no n.º 6 do artigo 28.º do presente Regulamento.

Imagem 5: Extrato do Regulamento do PDM de Albufeira – Artigo 37.º

6 — Os espaços cuja ocupação urbana foi disciplinada por projetos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respetivo regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nomeadamente do disposto no artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, não devendo ser autorizadas quaisquer alterações aos índices e usos estabelecidos, salvo:

a) Quando das alterações resultarem ações de proteção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;

b) Quando as alterações tenham por objeto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.

Imagem 6: Extrato do Regulamento do PDM de Albufeira – n.º 6 do artigo 37.º

3. Alvará de Loteamento 9/82:

A área de intervenção (cerca de 9.000m² ou 0,9ha) preconizada para o Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul tem por base a área sujeita ao Alvará de Loteamento 9/82.

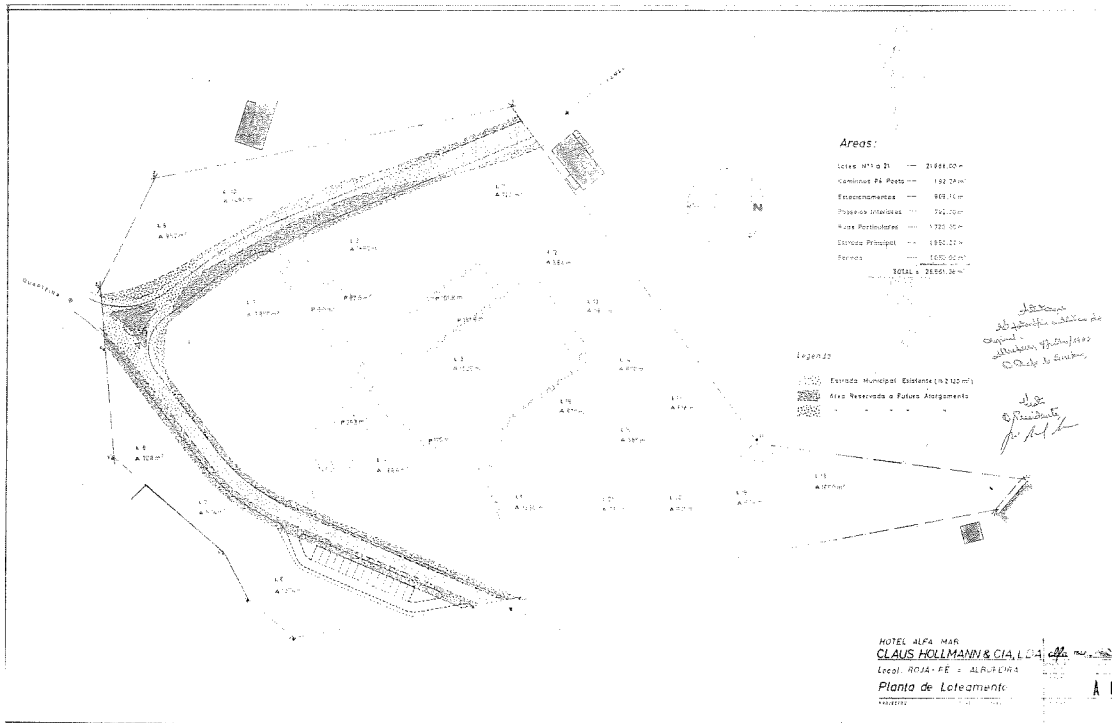


Imagem 7: Planta do Alvará de Loteamento 9/82 – sem escala

Este Alvará de Loteamento foi objeto de um 1.º Aditamento a 13/11/2002, cujo enquadramento no âmbito do PDM de Albufeira foi objeto de divergências de entendimento entre diferentes entidades, situação que importa sanar.

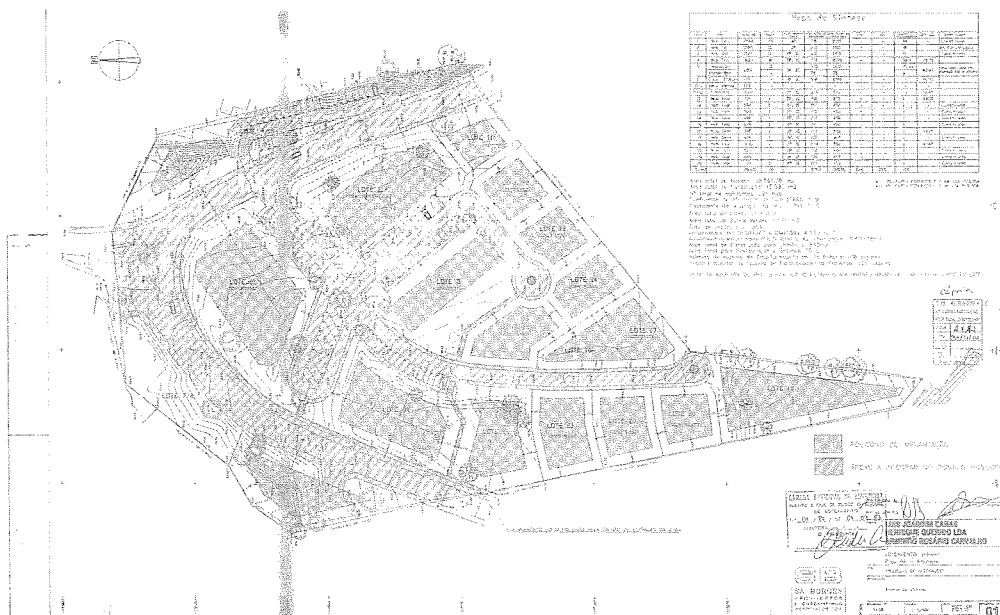


Imagem 8: Planta do 1.º Aditamento ao Alvará de Loteamento 9/82 (13/11/2002) – sem escala

4. Objetivos e Condições:

a. Objetivos:

Nos termos do RJIGT, o Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as proposta 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.

Face ao enquadramento apresentado preconiza-se que o procedimento de elaboração tenha como propósito alterar o Plano Diretor Municipal de Albufeira na sua área de intervenção e consequentemente 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 conteúdo material e documental do plano será o previsto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT e deverá integrar os elementos previstos no artigo 108.º do RJIGT, referentes aos efeitos registais dos planos de pormenor.

b. Equipa técnica:

A elaboração de um plano de pormenor implica a realização, não só, de uma série de trabalhos e tarefas como a reunião de um conjunto de competências que, na presente data e face aos recursos humanos disponíveis nos serviços, recomendam que, para uma célere elaboração do procedimento, seja previsto o recurso à contratação da prestação de serviços de uma equipa externa.

c. Cartografia de Base:

Atendendo ao previsto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na redação do Decreto-Lei 141/2014, de 19 de setembro, que determina que:

“1 — A cartografia topográfica e topográfica de imagem para elaboração dos programas e planos territoriais e a cartografia temática que resulte dessa elaboração, estão sujeitas às normas e especificações técnicas constantes do sítio na Internet da DGT.

2 — A cartografia a utilizar na elaboração dos programas e planos territoriais deve estar atualizada.

3 — A cartografia oficial ou homologada a utilizar na elaboração dos planos de âmbito municipal ou intermunicipal deve observar, à data do início do procedimento, os seguintes critérios mínimos de atualização:

a) Nos planos diretores intermunicipais e nos planos diretores municipais: cartografia com três anos;

b) Nos planos de urbanização: cartografia com dois anos;

c) Nos planos de pormenor: cartografia com um ano.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, a data que releva para a cartografia oficial ou homologada é, respetivamente, a data de edição ou a data do despacho de homologação.”

Nestes termos verifica-se a necessidade de aquisição de cartografia de referência e de base para a elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé – Sul, cumprindo todas as normas, especificações técnicas e disposições legais aplicáveis.

5. Prazo de Elaboração

O procedimento de Elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé segue a seguinte calendarização e o resultante prazo de elaboração:

Fase	Meses	Observações
Deliberação que determina o início do procedimento		
Divulgação e Publicitação	1	
Participação Preventiva	1	
Elaboração da Proposta	1	
Acompanhamento	1	Opcional mas recomendável
Ajustes à proposta decorrentes do acompanhamento	1	
Conferência Procedimental	1	
Concertação	1	ou nova Conferência Procedimental
Discussão pública	1	
Elaboração de Relatório da Discussão Pública e Proposta Final	1	
Deliberação da Câmara Municipal	1	
Deliberação da Assembleia Municipal	1	
Publicação e Depósito	1	
Total - Prazo de Elaboração	12	

Face à calendarização apresentada o prazo de elaboração previsto é de 12 meses, podendo, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJGT, ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao estabelecido. Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, o não cumprimento dos prazos estabelecidos determina a caducidade do procedimento.

Ao presente prazo de elaboração acresce ainda o tempo necessário para os procedimentos necessários à contratação da equipa externa e para a elaboração e de aquisição de cartografia de base, no cumprimento de todos os quesitos legais aplicáveis.

6. Avaliação Ambiental Estratégica:

A leitura conjunta das disposições do artigo 78º do RJGT com o Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente importa abordar a questão da necessidade do procedimento de elaboração do PP do Roje Pé – Sul ser objeto de avaliação ambiental.

A referida legislação determina os PU ou PP só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. Determina ainda que a qualificação dos PU e dos PP compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos na legislação aplicável, podendo ser precedida de consulta às entidades, às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (ver. n.º 1 e 2 do artigo 78.º do RJGT).

De considerar igualmente que está em causa um procedimento de elaboração de um PP que incide sobre uma área já urbanizada, sujeita a alvará de loteamento e que cujos objetivos explicitam que o teor das ações a propor são de âmbito e extensão limitados.

Considerando ainda a classificação da área do Plano de Pormenor no Plano Diretor Municipal cujo objetivo do PP ora proposto é alterar, verifica-se que o procedimento em causa poderá ser enquadrado nas isenções previstas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente, nomeadamente no que se refere a “...pequenas alterações aos planos e programas...”, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT 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”.

Nestes moldes apresenta-se em anexo uma matriz de análise que, com base nos critérios definidos na lei, justifica a não sujeição a procedimento de avaliação ambiental estratégica o procedimento de alteração em causa.

Albufeira, 28 de janeiro de 2016

**APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 03/02/2016
DELIBERAÇÃO**

- Foi deliberado, tendo em conta o teor da informação e nos termos da mesma: _____
- a) dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé - Sul, com base nos termos de referência apresentados e nos termos do artigo 76º do RJIGT; _____
- b) definir um prazo de elaboração de 12 meses; _____
- c) estabelecer um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 88º do RJIGT; _____
- d) qualificar esta alteração como não sujeita 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 120º do RJIGT; _____
- e) mandar publicar no Diário da República e divulgar na comunicação social, na página da internet e no boletim municipal o Aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 76º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191º do RJIGT; _____
- f) informar a CCDR-Algarve do teor da presente deliberação e da respetiva documentação de base. _____

Presidente da Câmara,


- Carlos Silva e Sousa -

Plano de Pormenor do Roja Pé -Sul:

Ficha Justificativa da Não Realização de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente	Proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Frente de Mar da Cidade de Albufeira
1 - Características do plano ou programa, tendo em conta, nomeadamente:	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos.	A proposta de elaboração do PP do Roja Pé - Sul tem como objetivo enquadrar operações urbanísticas já realizadas com base em alvará de loteamento pelo que não é preconizado qualquer incremento à afetação de recursos face à situação de referência.
b) o grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de elaboração do PP do Roje Pé - Sul preconiza uma alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira, a desenvolver em total compatibilidade com os instrumentos gestão e planeamento territorial de hierarquia superior, designadamente com o PROT - Algarve.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista à promover o desenvolvimento sustentável.	Considerando que o desenvolvimento sustentável assenta em três pilares (ambiental, económico e social), podemos afirmar que a actual proposta de elaboração do PP do Roje Pé - Sul se enquadra numa prespetiva de melhoria de desempenho económico e social por via da clarificação do enquadramento das operações urbanísticas existentes por contraponto à sua demolição. Da referida clarificação não é previsível que resulte qualquer agravamento das condições ambientais de referência enquanto que operações de demolição são, essas sim, geradoras de impactes ambientais.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	A propostas de elaboração do PP do Roje Pé - Sul não preconiza ações geradoras de problemas ambientais, pretendem sim minimizar os eventuais impactes gerados por operações de demolição total e/ou parcial de edifícios.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável.
2 - Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	A elaboração do PP do Roje Pé - Sul preconiza a manutenção da situação de referência pelo que os efeitos previsíveis são nulos e de longa duração.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	A elaboração do PP do Roje Pé - Sul preconiza a manutenção da situação de referência pelo que das ações proposta não resultará um aumento da natureza cumulativa dos efeitos.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	A elaboração do PP do Roje Pé - Sul preconiza a manutenção da situação de referência por contraponto a ações de demolição pelo que das ações proposta não resultarão em riscos para a saúde humana ou para o ambiente devido a acidentes.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;	A área de intervenção é relativamente pequena (0,9ha) pelo que a dimensão geográfica e extensão espacial dos efeitos da elaboração do PP do Roje Pé - Sul é muito limitada. No entanto, para a população residente as ações preconizadas são da maior relevância, por preconizarem a manutenção da situação de referência , ou seja, das suas habitações.
f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo;	Da presente proposta não é previsível que resultem ações com consequências para a preservação do património cultural, para a ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental ou para a utilização intensiva do solo.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	Não aplicável.



MUNICÍPIO DE ALBUFEIRA

PLANO DE PORMENOR DO ROJA PÉ

AVISO

Carlos Eduardo da Silva e Sousa, Presidente da Câmara Municipal de Albufeira:

Torna público, em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Albufeira, em reunião pública de ___ de _____ de 2016, determinou o início do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor do Roja Pé e aprovou os respetivos termos de referência, tendo determinado, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 88.º do referido Decreto-Lei, dar início a um período de 15 dias, após a publicação do presente Aviso, destinado à receção de sugestões e informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da elaboração da alteração ao referido Plano.

Os referidos elementos estão disponíveis para consulta no Gabinete de Apoio ao Município, na Junta de Freguesia de Albufeira e Olhos de Água, e em www.cm-albufeira.pt.

O presente Aviso foi enviado para publicação na II Série do Diário da República em ___ de _____ de 2016.

Paços do Município de Albufeira, aos ___ dias do mês de _____ de 2016.

O Presidente da Câmara Municipal de Albufeira

- Dr. Carlos Eduardo da Silva e Sousa -

