



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística
Divisão de Gestão Urbanística e de Planeamento

Relatório

da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

Maio
2015

Índice

1. Introdução.....	2
2. Proposta de Alteração:.....	3
3. Avaliação Ambiental Estratégica.....	10
4. Conclusão.....	11
5. Anexos.....	12
5.1 – Deliberação de Início de Procedimento.....	12
5.2 – Termos de Referência.....	12
5.3 – Ficha Justificativa da Não Realização de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.....	12
5.4 – Parecer da CCDR-Algarve (Informação n.º I01544-201406-INF-ORD).....	12

1. Introdução

O procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDMA) foi iniciado por deliberação da Câmara Municipal de Albufeira na sua reunião pública de 07/05/2014. Nessa mesma deliberação foram aprovados os respetivos termos de referência, assim como o estabelecimento de um período 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 77.º do RJGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro na redação do Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro).

No cumprimento do deliberado foi publicado em Diário da República, 2.ª série – N.º 97, de 21 de maio de 2014 o Aviso n.º 6252/2014, tendo sido igualmente divulgado na comunicação social e na página de internet do município (www.cm-albufeira.pt), nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJGT. A análise das participações recebidas é apresentada no “Relatório do Período de Participação Preventiva da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira”, que integra os elementos da proposta de alteração.

Foi igualmente dado conhecimento do teor da referida deliberação à CCDR-Algarve que se pronunciou por meio do ofício com o registo E-CMA/2014/22056.

Tendo por base os termos de referência aprovados, o parecer da CCDR-Algarve e as participações preventivas recebidas, foi desenvolvida uma proposta de alteração que foi, na sequência do deliberado em Reunião de Câmara de 03/12/2014, submetida a Conferência de Serviços, realizada no dia 15/01/2015.

A pronúncia das entidades consubstanciada em ata da Conferência de Serviços (E-CMA/2015/1973) foi a seguinte:

- CCDR-Algarve: Parecer desfavorável;
- DRAP-Algarve: Parecer favorável.

Face ao parecer desfavorável da CCDR-Algarve foram desenvolvidos contactos e reuniões técnicas no sentido de ultrapassar as questões que consubstanciaram o parecer desfavorável da CCDR-Algarve e das quais resultou a “Ata de Concertação”.

2. Proposta de Alteração:

Conforme consta dos termos de referência, o presente procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.

Face ao exposto importa assim apresentar de modo sistemático as alterações propostas com base nos objetivos previamente definidos.

a. Objetivo 1 - Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional:

i. Reserva Agrícola Nacional

Inserir-se na prossecução deste objetivo, no que concerne ao regime jurídico da RAN, a introdução de um n.º 3 no artigo 8.º passando a ter a seguinte redação:

Artigo 8.º

Reserva Agrícola Nacional

1 - A Reserva Agrícola Nacional (RAN) abrange as áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maior aptidão agrícola apresentam, e que são assinalados na planta de condicionantes.

2 - A partir do momento da entrada em vigor do PDM, caducam todos os certificados de classificação de solos já emitidos relativos a terrenos não inseridos na RAN.

3 – Nas áreas integradas na RAN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

Destaca-se que o artigo 8.º se refere à Reserva Agrícola Nacional e se insere no “Capítulo II - Condicionamentos, restrições e servidões” do regulamento do PDMA. Deste modo, com a inclusão deste n.º 3 não se pretende aprofundar a regulamentação ao nível do uso do solo mas sim fomentar uma melhor integração entre as disposições referentes às áreas da RAN e o respetivo regime jurídico. Com esta introdução passa a existir uma ligação mais direta e evidente entre o regime jurídico da RAN e as disposições do Regulamento do PDM.

ii. Reserva Ecológica Nacional

Insere-se na prossecução deste objetivo, no que concerne ao regime jurídico da REN, a alteração do artigo n.º 9, no sentido de eliminar as transcrições decorrentes do RJ da REN e efetuar apenas a necessária remissão.

Deste modo sempre que o respetivo RJ seja alterado o articulado do PDM estará sempre devidamente enquadrado.

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

1 - Nas áreas integradas na REN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

2 - Constituem exceções ao disposto no artigo 20.º, n.º 1, o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, os usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, como tal definidos nos termos dos números 2 e 3, do artigo 20.º, do referido regime jurídico, bem como as ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da carta da REN municipal, conforme estabelece o seu artigo 40.º.

- b. Objetivo 2 - Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento:**

Para a prossecução deste objetivo propõe-se a revisão da redação e aditamentos a vários artigos referentes às disposições aplicáveis a classes de espaço, em particular às classes de espaço inseridas em solo rural. Complementarmente aprofunda-se também a remissão para o anexo IV do regulamento, onde constam as disposições referentes à edificabilidade em solo rural, decorrentes da alteração por adaptação do PDM à revisão do PROTAL. Deste modo apresenta-se a proposta de redação para os artigos 20.º a 23.º:

Artigo 20.º

Zonas de proteção imperativas

As zonas de proteção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.

Artigo 21.º

Zona de uso agrícola

1 — A zona de uso agrícola é constituída pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares.

2 — Nos solos que integram esta zona é proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades.

3 — A zona de uso agrícola da Várzea de Paderne, delimitada na planta de ordenamento, fica interdita à execução de movimentações profundas do solo e à intensificação de culturas em estufas, de forma a garantir a estabilidade da camada argilosa que protege os aquíferos.

4 — O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

Artigo 22.º

Zona de proteção de recursos naturais

1 — A zona de proteção de recursos naturais integra áreas de grande valor ecológico, importantes para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

Artigo 23.º

Zona agrícola condicionada

1 — A zona agrícola condicionada integra solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares, e que evidencia também grande valor ecológico, importante para a estabilidade e perenidade dos sistemas naturais e da qualidade do ambiente em geral.

2 — O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

A questão que está subjacente nestas propostas prende-se com uma particularidade (não exclusiva) de conceção do PDM de Albufeira. Neste PDM foi procurada uma correspondência espacial entre as delimitações das condicionantes e o ordenamento do território, sendo que ao nível do regulamento surgem evidências desse mesmo paralelismo. Em regra as áreas de RAN têm correspondência com as de Zona de Uso Agrícola; as de REN com as de Zona de Proteção de Recursos Naturais; e as de simultaneamente RAN e REN com as áreas de Zona Agrícola Condicionada. As áreas de solo rural em que não são aplicáveis condicionantes de RAN ou REN surgem classificadas como Zona de Enquadramento Rural.

Ao nível regulamentar esta proximidade entre condicionantes e ordenamento torna-se evidente quando as disposições ao nível do regime de uso do solo são praticamente inexistentes, surgindo mais como definições, conceitos ou objetivos do que propriamente um regime de uso do solo. Deste modo, no caso da REN as ações permitidas são remetidas para o artigo 9.º, sendo que no caso da RAN essa remissão não é efetuada, tornando o regime de uso do solo, nalguns casos, em algo de extremamente insipiente.

Nestes termos, embora o regime de uso do solo aplicável a cada classe de espaço ao nível do ordenamento do território seja diferente das servidões e restrições de utilidade pública, neste PDM em particular elas confundem-se, e rever esta opção de conceção de base seria algo que extravasaria os objetivos da presente alteração. Assim as propostas apresentadas mantêm essa relação basilar, tornando-a apenas mais operativa e melhor articulada com as disposições referentes à edificabilidade em solo rural incorporadas no PDM no âmbito da alteração por adaptação ao PROT-Algarve.

c. Objetivo 3 - Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público:

Analisadas e ponderadas várias soluções para a problemática dos equipamentos e infraestruturas de interesse público considerou-se que a melhor forma de enquadrar uma maior transversalidade na possibilidade de os realizar passa por rever o Anexo IV do regulamento do PDM, alargando, com as necessárias adaptações, aos equipamentos e infraestruturas as exceções já existentes para o Turismo em Solo Rural.

Assim propõe-se a introdução de um n.º 3 no artigo 2.º do anexo IV e a introdução de um n.º 5 no artigo 5.º do anexo IV.

i. Propõe-se a seguinte redação para o artigo 2.º do anexo IV, com a introdução de um novo n.º 3:

Artigo 2.º

Edificações isoladas

1 — As obras de criação de edificações isoladas estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
- b) Integração numa exploração agrícola ou agro-florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
- c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar -se os usos dominantes do território em que se inserem;
- d) As infraestruturas serão da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;
- e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

2 — Critérios de edificabilidade em espaço rural:

- a) Habitação — área máxima de construção: 500 m²;
- b) Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção: 2000 m²;
- c) Cércea máxima: 7,5 m
- d) Número máximo de pisos, incluindo pisos semienterrados: 2 (incluindo pisos semienterrados)

3 — Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) **Equipamentos sociais do tipo “comunidades de inserção”, desde que assim reconhecidos pela entidade que tutele a Segurança Social;**
- b) **Cemitérios;**
- c) **Estações de tratamento de águas e esgotos;**
- d) **Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;**
- e) **Subestações elétricas;**
- f) **Reservatórios de água;**
- g) **Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;**
- h) **Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis;**

i) **Centros de acolhimento de animais.**

Com a introdução desta norma pretende-se alargar a equipamentos e infraestruturas a possibilidade de realizar novas edificações em solo rural, no entanto procurou-se que a exceção introduzida fosse compatível com as disposições do PROTAL limitando a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, conforme previsto para o sistema litoral, área tratada com as maiores precauções no plano regional. No sentido de melhor reforçar e garantir a referida compatibilidade e incorporada referência ao caráter dos equipamentos que apenas poderão ser “não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas”. Esta referência é depois concretizada pela nomeação de alguns exemplos dos tipos de equipamentos em causa, sendo que poderão ser enquadrados outros, desde que dentro desta característica base.

De destacar que se aplicam igualmente as limitações dos parâmetros do n.º 2, no entanto pretende-se isentar da aplicação das limitações do n.º 1 porque são, em larga medida, apenas aplicáveis a explorações agrícolas e não extrapoláveis para entidades públicas.

i. **Propõe-se a seguinte redação para o artigo 5.º do anexo IV, com a introdução de um novo n.º 5:**

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 — Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para o desenvolvimento de Turismo em Espaço Rural ou turismo da natureza, para equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rural e, ainda, para fins habitacionais, independentemente do uso anterior.

2 — As obras de conservação, alteração e ampliação terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

3 — As intervenções nos edifícios deverão ser precedidas de um levantamento que identifique e avalie os valores patrimoniais e suas relações com a envolvente. A metodologia de execução

dos trabalhos respeitará, com as necessárias adaptações resultantes de uma avaliação ponderada dos valores culturais em presença, os princípios da Carta de Veneza (1964) e Convenção de Nara (1994), nomeadamente a proteção da substância material, simplicidade, reversibilidade e autenticidade.

4 — As obras referidas no número um devem ainda, cumprir os seguintes requisitos:

- a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
- b) Não implicar o aumento do número de pisos pré-existentes;
- c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infra-estruturas;
- d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m² de área de construção para fins habitacionais e 500 m² de área de construção para outros fins, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com exceção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m²;
- e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite.

5 – Poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;**
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.**

Com esta proposta de alteração e nos casos balizados nas condições impostas, poderão ser ultrapassados os valores quantificados para a área de construção permitida para equipamentos.

De destacar que a aplicação destas normas está condicionada à compatibilidade com as disposições de todos os regimes de servidões e restrições de utilidade pública que sejam aplicáveis e assim, pese embora parte significativa das áreas classificadas como solo rural não estarem sujeitas a condicionantes, estas resultam igualmente num instrumento de controlo das operações urbanísticas que possam vir a ser realizadas na aplicação destas disposições.

3. Avaliação Ambiental Estratégica

Com a aprovação do início do procedimento e dos respetivos termos de referência para o procedimento de alteração do PDM a Deliberação de Câmara de 07/05/2014 qualificou esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados em anexo, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.

A CCDR-Algarve, na sua informação n.º I01544-201406-INF-ORD no seu ponto 2 refere que “é apresentada uma matriz de análise que justifica a isenção de procedimento de AAE, com base nos critérios definidos no Anexo a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do DL.º 232/2007, de 15.06, procedimento com o qual se concorda.”

4. Conclusão

Com base nos pressupostos constantes dos termos de referência e com os fundamentos e justificações expostas apresenta-se a proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira.

O processo de elaboração contou com a participação preventiva e com os pareceres da CCDR-Algarve e da DRAP-Algarve e tem como princípio subjacente o respeito por todas as disposições legais aplicáveis, em especial os regimes jurídicos da RAN e da REN, além do PROT-Algarve.

5. Anexos

5.1 – Deliberação de Início de Procedimento

5.2 – Termos de Referência

5.3 – Ficha Justificativa da Não Realização de Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

5.4 – Parecer da CCDR-Algarve (Informação n.º I01544-201406-INF-ORD)

5.5 – Ata da Conferência de Serviços

5.6 – Ata de Concertação

351



*1.036.01 P
fu da
segurança
deliberar*

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

7.5.2014

Albufeira, 20 de Fevereiro de 2014

Plano Diretor Municipal – Sugestão para início de um procedimento de alteração

Desde há cerca de 6 meses, tenho sido contactado pela Sr^a Provedora da Santa Casa da Misericórdia de Albufeira no sentido de avaliar e enquadrar as possibilidades legais de se vir a conseguir a legalização da denominada “Casa da Paz” que a instituição possui e gere na Freguesia de Paderne e que presta apoio e serviços com abrangência regional a pessoas afetadas com doença mental.

O referido equipamento encontra-se em zona classificada no PDM como de enquadramento rural e instalado num edifício que originariamente era uma moradia e que foi sofrendo obras ilegais de alteração e ampliação ao longo dos anos.

Face ao regulamento do PDM em vigor, a legalização das obras existente não tem enquadramento por corresponder a uma área superior a 500 m².

Considerando que o regime da referida zona permite que uma qualquer construção situada em zona de enquadramento rural possa ser ampliada até 2.000 m² para empreendimento turístico em espaço rural, é inconcebível que tal ampliação não possa ser viabilizada quando nos encontramos perante um equipamento de reconhecido interesse público municipal, como é o caso da denominada Casa da Paz.

A integração desta faculdade no PDM poderá ser efetuada de uma forma relativamente simples e que, seguramente, será apoiada por todas as entidades.

Aproveitando o procedimento de alteração do PDM que poderá vir a ser despoletado, considero ainda que se deverá corrigir o seu regulamento no sentido de o compatibilizar com os regimes da RAN e REN que sofreram alterações profundas desde a data em que o nosso PDM foi aprovado. Com esta alteração deixarão de ocorrer as situações que hoje se verificam de forma recorrente em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes em matéria de REN e RAN confirmar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos, se conclui, a final, a existência de incompatibilidades com o RPDM de Albufeira que dificultam ou impedem a aprovação das ações.

Assim, face a este enquadramento e tendo em conta que :

- O regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira em vigor tem na sua matriz na redação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 04 de maio, tendo sofrido a sua alteração mais relevante no âmbito da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) publicado pela Resolução do Conselho de Ministros 102/2007, de 03 de agosto.
- Não obstante as alterações introduzidas em 2008, a matriz regulamentar assenta nos conceitos e na legislação vigente na 1.ª metade da década de 1990.
- Volvidos mais de 20 anos ocorreram significativas alterações em quadros legislativos fundamentais e sobre os quais urge atualizar o regulamento do PDM. Estão em causa especificamente os Regimes Jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional que evoluíram desde então no sentido de conformar um conjunto de usos compatíveis com os quais as disposições regulamentares do PDM se manifestam pouco consentâneos.
- Têm surgido assim situações de variada índole em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes avaliar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos das condicionantes em causa, se encontra uma dificuldade no seu enquadramento nas disposições do PDM.
- As situações mais relevantes são as relacionadas com equipamentos e infraestruturas de reconhecido interesse público, o que reforça a urgência de abordar esta problemática.
- Esta situação, pese embora estar em curso o procedimento de revisão do PDM, merece uma atenção imediata por parte do município, pois este facto é gerador de situações de difícil compreensão junto dos particulares e, dir-se-á mesmo, injustas quer para estes quer para a administração. Situações em que a entidade da tutela emite um parecer favorável a determinada ação apenas para mais tarde vir a constatar junto do município que essa ação não é passível de enquadramento, ou terá um enquadramento dúbio, no âmbito do regulamento do PDMA.
- O procedimento de revisão em curso manifesta-se previsivelmente demasiado pesado, longo e abrangente para que seja sequer desejável aguardar pela sua conclusão para sanar um problema tão pertinente e de uma natureza tão específica.

Face ao exposto sugiro que a Câmara Municipal venha a ponderar deliberar no sentido de :

- 1) Dar início ao procedimento de Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira com base nos termos de referência apresentados em anexo e fundamentada nos termos a alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT;
- 2) Definir um prazo de elaboração de 9 meses;
- 3) 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 77.º do RJIGT.
- 4) Qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados em anexo, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente.
- 5) Publicar no Diário da República, divulgar na comunicação social e na página de Internet Aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT;
- 6) Informar a CCDR-Algarve do teor destas deliberações.

À consideração superior.



Fernando Jorge Magalhães Ferraz de Melo

(Director do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística)

APRESENTADO
EM REUNIÃO DE 07/05/2014
DELIBERAÇÃO

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

a) dar início ao procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira com base nos termos de referência apresentados e fundamentada nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT; _____

b) definir um prazo de elaboração de 9 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 77.º do RJIGT; _____

d) qualificar esta alteração como não sujeita a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados, nos termos do previsto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT e no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação vigente; _____

e) mandar publicar no Diário da República e divulgar na comunicação social e na página de internet aviso que divulgue o teor da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 74.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 149.º do RJIGT; _____

f) informar a CCDR-Algarve do teor desta deliberação. _____

O Presidente da Câmara,



- Carlos Silva e Sousa -

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira

- TERMOS DE REFERÊNCIA -

1. Enquadramento:

O regulamento do Plano Diretor Municipal de Albufeira em vigor tem na sua matriz na redação da Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 04 de maio, tendo sofrido a sua alteração mais relevante no âmbito da alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) publicado pela Resolução do Conselho de Ministros 102/2007, de 03 de agosto.

Verifica-se assim que, não obstante as alterações introduzidas em 2008, a matriz regulamentar assenta nos conceitos e na legislação vigente na 1.ª metade da década de 1990. Volvidos mais de 20 anos ocorreram significativas alterações em quadros legislativos fundamentais e sobre os quais urge atualizar o regulamento do PDM. Estão em causa especificamente os Regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional que evoluíram desde então no sentido de conformar um conjunto de usos compatíveis com os quais as disposições regulamentares do PDM se manifestam pouco consentâneos.

Têm surgido assim situações de variada índole em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às entidades competentes avaliar a compatibilidade de uma determinada ação com os referidos regimes jurídicos das condicionantes em causa, se encontra uma dificuldade no seu enquadramento nas disposições do PDM.

As situações mais relevantes são as relacionadas com equipamentos e infraestruturas de reconhecido interesse público, o que reforça a urgência de abordar esta problemática.

A questão encontra na sua génese não apenas nas remissões para diplomas atualmente revogados mas também no facto de algumas normas do regulamento do PDM resultarem da transcrição de normas que constavam desses mesmos diplomas.

Esta situação, pese embora estar em curso o procedimento de revisão do PDM, merece uma atenção imediata por parte do município, pois este facto é gerador de situações de difícil compreensão junto dos particulares e, dir-se-á mesmo, injustas quer para estes quer para a administração. Situações em que a entidade da tutela emite um parecer favorável a determinada ação apenas para mais tarde vir a constatar junto do município que essa ação não é passível de enquadramento, ou terá um enquadramento dúbio, no âmbito do regulamento do PDMA.

Face ao exposto pretende-se despoletar o procedimento necessário para sanar, no curto prazo, esta situação pois o procedimento de revisão em curso manifesta-se previsivelmente demasiado pesado, longo e abrangente para que seja sequer desejável aguardar pela sua conclusão para sanar um problema tão pertinente e de uma natureza tão específica.

2. Objetivos:

O procedimento de alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira tem como propósito alterar as disposições regulamentares com os seguintes objetivos:

- Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional;

- Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;

- Rever o regime da edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público.

No âmbito do procedimento de alteração em causa não serão introduzidas modificações nas peças gráficas, nomeadamente nas cartas de ordenamento e de condicionantes do PDM de Albufeira.

3. Fundamentação do Procedimento:

Nos termos da alínea c) do número 2 do artigo 93.º do RJIGT, a alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

A alteração que se pretende levar a cabo decorre precisamente da evolução do quadro jurídico-administrativo e pretende sanar as contradições decorrentes da desatualização do regulamento do PDM pelo que se enquadra na referida disposição.

4. Avaliação Ambiental Estratégica:

A leitura conjunta das disposições dos n.ºs 3 e 4 do artigo 96.º do RJIGT com o Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente importa abordar a questão da necessidade de o procedimento de alteração do PDM em apreço ser objeto de avaliação ambiental.

A referida legislação determina que compete à entidade responsável pela elaboração do plano qualificar como sendo pequenas alterações aos instrumentos de gestão territorial e determinar que estas são ou não suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º232/2007, de 15 de junho, na redação vigente. Esta qualificação pode 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.

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.

5. Prazo de Elaboração:

Para o procedimento em causa considera-se suficiente um período de elaboração de 9 meses.

6. Enquadramento nos Instrumento de Gestão Territorial de Ordem Superior:

A alteração a despoletar respeitará integralmente as disposições dos instrumentos de gestão territorial de ordem superior, nomeadamente o PNPOT, o PROT Algarve, o POOC Burgau – Vilamoura, assim como os Planos Sectoriais que possam incidir com o âmbito e objetivos do procedimento em causa.

Alteração ao Plano Diretor Municipal de Albufeira:

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 alteração pretende clarificar a regulamentação de toda a área de intervenção nomeadamente ao nível da relação entre as servidões e restrições de utilidade pública e o ordenamento do território.
b) o grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A proposta de alteração será desenvolvida 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 alteração fomenta a melhoria da qualidade de vida das populações e o desempenho das actividades humanas com incidência territorial. Em termos ambientais, as alterações introduzidas regram os usos e ações permitidas nos solos rurais, beneficiando o desenvolvimento harmonioso das actividades económicas com as funções ambientais e sociais concorrentes.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	As alterações propostas não originam problemas ambientais, pretendem sim minimizar os eventuais impactos gerados pelas divergências entre diplomas legais que versam sobre as ações a desempenhar pelos solos rurais.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	A presente proposta de alteração tem como objetivo a melhor aplicação dos regimes jurídicos da RAN e da REN pelo que neste âmbito é de extrema pertinência.
2 - Características dos impactos e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não aplicável
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;	A população residente na área de intervenção do plano beneficiará da melhor concertação entre os regimes jurídicos da RAN e da REN com as disposições do PDM de Albufeira.
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;	A presente proposta não interfere com a preservação do património, potencia no entanto a sua valorização na relação destes com os valores naturais em presença.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	São integralmente respeitadas as disposições decorrentes dos respetivos instrumentos, nomeadamente o Plano Setorial da Rede Natura 2000.



Comissão de Coordenação
e Desenvolvimento Regional do Algarve

DESPACHO
Do Sr. Director
do DPGU
24/6/2014
O PRESIDENTE DA CÂMARA

Exmo. Senhor
Câmara Municipal de Albufeira
Rua do Município
8200-863 Albufeira

Sua Referência
S-CMA/2014/5227

Sua Comunicação
2014-05-13

Nossa referência
Procº nº DSGT/PDM/2001/43468
PDM-08.01/1-90
Entrada nº E03353-201405
Ofício nº S02872-201406-ORD

ASSUNTO: PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA - SUGESTÃO PARA INÍCIO DE UM
PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

Relativamente ao assunto acima referido, junto se envia cópia do parecer destes Serviços, conforme informação n.º I01544-201406-INF-ORD, de 2014-06-05, pronúncias do Sr. DSOT e respetivo despacho.

Com os melhores cumprimentos.

CORRESPONDÊNCIA RECEBIDA	
1 - Entregar aos Serviços de Apoio ao:	
Sr. Presidente	<input checked="" type="checkbox"/>
Sr. Vice-Presidente	<input type="checkbox"/>
Sr. Secretário	<input type="checkbox"/>
Director do DGF	<input type="checkbox"/>
Director do DPGU	<input type="checkbox"/>
Director da DVSU	<input type="checkbox"/>
Director do EDESC	<input type="checkbox"/>
Clube do EJC	<input type="checkbox"/>
2 - No âmbito do DGF	
DESPACHO	
As C/da do DGF/DAMGA	<input type="checkbox"/>
As C/da do DGF/DRH	<input type="checkbox"/>
As C/da do DGF/DF	<input type="checkbox"/>
As C/da do DGF/DCPGP	<input type="checkbox"/>
As C/da do DGF/DI	<input type="checkbox"/>
As C/da do DGF/DQFST	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>
Por delegação de poderes do Sr. Presidente	
Albufeira 24/06/14	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotocópia	<input type="checkbox"/>

O Vice-Presidente

Nuno Marques

Nuno Marques

Anexos: cópia da informação n.º I01544-201406-INF-ORD
CBM

S02872-201406-ORD-S - 19-06-2014

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that this is crucial for ensuring transparency and accountability in the organization's operations.

2. The second part of the document outlines the various methods and tools used to collect and analyze data. It highlights the need for consistent and reliable data collection processes to support informed decision-making.

3. The third part of the document focuses on the role of technology in enhancing data management and analysis. It discusses how modern software solutions can streamline data collection, storage, and reporting, thereby improving efficiency and accuracy.

4. The final part of the document provides a summary of the key findings and recommendations. It stresses the importance of ongoing monitoring and evaluation to ensure that the data collection and analysis processes remain effective and relevant over time.

Informação Nº I01544-201406-INF-ORD Proc. Nº DSGT/PDM/2001/43468 Data: 05/06/2014

ASSUNTO: Plano Diretor Municipal de Albufeira – Sugestão para início de um procedimento de alteração Câmara Municipal de Albufeira

Despacho:

LISTO.

TRANSMITA-SE.

19.06.2014

Nuno Marques
Vice-Presidente da CCDR Algarve

Parecer: Concordo.

Conforme consta da presente informação a proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira carece de ser corrigida, para que possa vir a ser considerada conforme com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como compatível com os Instrumentos de gestão territorial eficazes, sendo sugeridas as alterações consideradas adequadas, contributo que deverá ser ponderado pela Câmara Municipal.

Neste contexto, propõe-se que esta informação e a decisão que o assunto merecer sejam transmitidas àquela Autarquia, para os efeitos tidos por convenientes, disponibilizando-se estes Serviços para a colaboração que for julgada adequada, para a obtenção do objetivo pretendido.

À consideração superior.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

Jorge Eusébio
05/06/2014

INFORMAÇÃO

Relativamente ao assunto em epígrafe, pelo of. nº S-CMA/2014/5227, de 13.05.2014 a Câmara Municipal de Albufeira (CMA) dá conhecimento a esta CCDR que, em reunião de 07.05.2014, deliberou "(...) dar início ao procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal de Albufeira com base nos termos de referência apresentados e fundamento nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT. (...), e remete: Informação do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, Termos de Referência, Ficha justificativa da não realização de procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica e Proposta de alteração ao regulamento do PDM.

I01544-201406-INF-ORD - 1/5

1. Análise

Conforme referido na informação da CMA, o regulamento do PDM de Albufeira¹, não obstante as alterações introduzidas em 2008, no âmbito da alteração por adaptação ao PROT Algarve², assenta nos conceitos e na legislação vigente na 1.ª metade da década de 1990.

Face ao tempo decorrido e às significativas alterações em quadros legislativos fundamentais, como os Reglmes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), entende a CMA que urge atualizar o regulamento do PDM, pese embora se encontre em curso a sua revisão, processo que se manifesta demorado.

Assinala, ainda, a CMA, que têm surgido situações em que, não obstante se verificar o cumprimento do conjunto de pressupostos que permitem às autoridades competentes assegurar a compatibilidade de determinada ação com os referidos regimes jurídicos das condicionantes em causa, se verifica uma dificuldade no seu enquadramento nas disposições do PDM, sendo as situações mais relevantes, indicadas pela CMA, as relacionadas com equipamentos e infraestruturas de reconhecido interesse público municipal.

1.1 Proposta de alteração

Alterações propostas	Comentário
<p>Artigo 8.º</p> <p>Reserva Agrícola Nacional</p> <p>Introdução do ponto 3, com a seguinte redação: <i>"Nas áreas identificadas como RAN é permitida a realização de ações consideradas compatíveis nos termos previstos no respetivo regime jurídico."</i></p>	<p>N.º 1</p> <p>Considera-se de salientar que o regime de uso do solo é definido nos planos municipais de ordenamento do território os quais têm, como quadro de referência para a sua elaboração, o PROT Algarve, que, por sua vez, integra as opções definidas pelo PNPOT. Por outro lado, o regime jurídico da RAN não define ações compatíveis, mas apenas regulamenta a utilização de áreas nela integradas para outros fins, na circunstância de não haver alternativa viável de localização para o fim pretendido. Entende-se, ainda, que o regime de uso do solo para as áreas inseridas em RAN deve ser o definido para a(s) categoria(s) de solo em que se inserem, sem prejuízo do disposto no regime jurídico da reserva agrícola nacional, nos casos em que seja aplicável.</p>

¹ RCM n.º 43/95, publicada no DR n.º 103 - 1.ª Série B

² Deliberação n.º 871/2008, publicada no DR n.º 59 - 2.ª Série, de 25 03.2008

	Face ao exposto, a redação deste ponto deverá ser revista.
Artigo 18.º Disposições Gerais Introdução do ponto 10, com a seguinte redação: <i>"É permitida a construção, alteração e/ou ampliação de equipamentos públicos ou privados de reconhecido interesse público municipal, desde que localizados fora da faixa costeira e da zona terrestre de proteção da faixa costeira e respeitadas todas as servidões e restrições de utilidade pública."</i>	N.º 2 - Imprecisão na redação: a zona terrestre de proteção integra a faixa costeira. - A norma proposta tem que se articular com o ponto 8 do mesmo artigo ³ , pelo que não pode ser admitida a "construção", mas apenas a alteração e/ou ampliação de equipamentos (...). A redação deste ponto terá que ser reformulada, tendo presente a redação agora proposta para o n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV relativo à edificação em solo rural.
Artigo 20.º Zonas de protecção imperativas Substituição da atual redação pela seguinte: <i>"As zonas de protecção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo permitidas as ações compatíveis com os referidos regimes jurídicos."</i>	N.º 3 Proposta de redação alternativa: <i>"As zonas de protecção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo permitidas as ações compatíveis com aplicáveis, sucessivamente, os referidos respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento."</i> Salienta-se, mais uma vez, que o regime da RAN não define ações compatíveis.
Artigo 21.º Zona de uso agrícola Introdução do ponto 4, com a seguinte redação: <i>"Nas áreas que integram esta zona é permitida a realização das ações previstas no n.º 3 do artigo 8.º do presente regulamento."</i>	N.º 4 Idêntico ao comentário n.º 1
Artigo 23.º Zona agrícola condicionada Introdução do ponto 2, com a seguinte redação: <i>"Nas zonas referidas no n.º anterior só será possível o desenvolvimento das ações previstas no n.º 3 do artigo 8.º e nos n.º 3 e 4 do artigo 9.º do presente regulamento."</i>	N.º 5 Idêntico ao comentário n.º 1, no que se refere ao n.º 3 do artigo 8.º.
Artigo 25.º Zona de enquadramento rural Introdução do ponto 4, com a seguinte redação: <i>"Exceciona-se igualmente ao disposto no n.º</i>	N.º 6 Idêntico ao comentário n.º 2

³ A edificação em solo rural fica sujeita às regras constantes no Anexo IV do presente regulamento desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

<p>2 o decorrente do n.º 8 e n.º 10 do artigo 18.º do presente regulamento.”</p>	
<p>Anexo IV Edificação em solo rural Artigo 5.º Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes Alteração da alínea d) do n.º4, passando a ter a seguinte redação:</p> <p><i>“O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m2 de área de construção para fins habitacionais e 500 m2 de área de construção para outros fins, excepto quando a pré -existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos de Turismo em Espaço Rural em que se admite uma área máxima de 2000 m2 e infraestruturas ou equipamentos de reconhecido interesse público;</i></p>	<p>N.º 7 A alteração pretendida resulta pouco clara Para a exceção, agora introduzida, relativa às infraestruturas ou equipamentos de reconhecido interesse público, não é definida qualquer regra.</p> <p>Tratando-se de uma questão que já foi abordada no âmbito de alteração de outro PDM desta Região, sugere-se que seja ponderado/adaptado o seguinte procedimento:</p> <p>Eliminação da alteração proposta pela CMA, propondo-se, em alternativa, a introdução de um ponto (n.º 5) ao articulado do artigo 5.º do Anexo IV:</p> <p><i>“Quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, em funcionamento em edificação pré-existente, construída ao abrigo do direito anterior, e decorram de necessidade ou imposição legal, poderá ser excepcionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, desde que se comprove que com esse cumprimento se inviabilizaria a sua conformidade ao necessário ou legalmente imposto, sem prejuízo da aplicação de outras condicionantes legais em vigor, bem como servidões ou restrições de utilidade pública que afetem o local».</i></p>

2. Isenção de procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

É apresentada uma matriz de análise que justifica a isenção de procedimento de AAE, com base nos critérios definidos no Anexo a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15.06, procedimento com o qual se concorda.

3. REN

Foi solicitada a colaboração da Divisão de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem, no que diz respeito à REN. Foram introduzidas alterações no articulado da proposta apresentada pela CMA, sobretudo para adaptação ao regime da REN, atualmente em vigor e não com o objetivo de questionar a densificação regulamentar da REN que já existe no atual regulamento do PDM, conforme informação I01540-201406-CSI-ORD, daquela Divisão.

Em anexo remete-se documento com as alterações introduzidas.

4. Procedimento

Sallentando-se que, nos termos do RJIGT, as alterações aos planos diretores municipais seguem o disposto nos artigos 93.º, 95.º e n.º 2 do 96.º, com as devidas adaptações no que se refere aos procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação e publicação. Assim, após ponderação/alteração da proposta em causa, poderá a CMA prosseguir a tramitação subsequente, a qual, nos termos do artigo 75.º-C, consiste na realização de conferência de serviços, com as entidades representativas dos interesses a ponderar⁴.

5. Conclusão

Face ao exposto, a alteração em causa carece de reformulação/adaptação, por forma a garantir o cumprimento do princípio da proibição da edificação dispersa consignado no PROT Algarve, bem como dos critérios relativos à recuperação e ampliação de construções existentes, nele definidos. Conforme referido na presente informação, entende-se, ainda, que tratando-se de equipamentos coletivos de reconhecido interesse público, em funcionamento em edificação pré-existente, construída ao abrigo do direito anterior, é admissível a possibilidade de excecionar o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no nº artigo 5.º do Anexo IV do regulamento do PDM, desde que se comprove que com esse cumprimento se inviabilizaria a sua conformidade ao necessário ou legalmente imposto, sem prejuízo da aplicação de outras condicionantes legais em vigor, bem como servidões ou restrições de utilidade pública que afetem o local.

È ainda necessário melhor definir a articulação dos regimes jurídicos da RAN e da REN com o PDM de Albufeira.

À consideração superior.

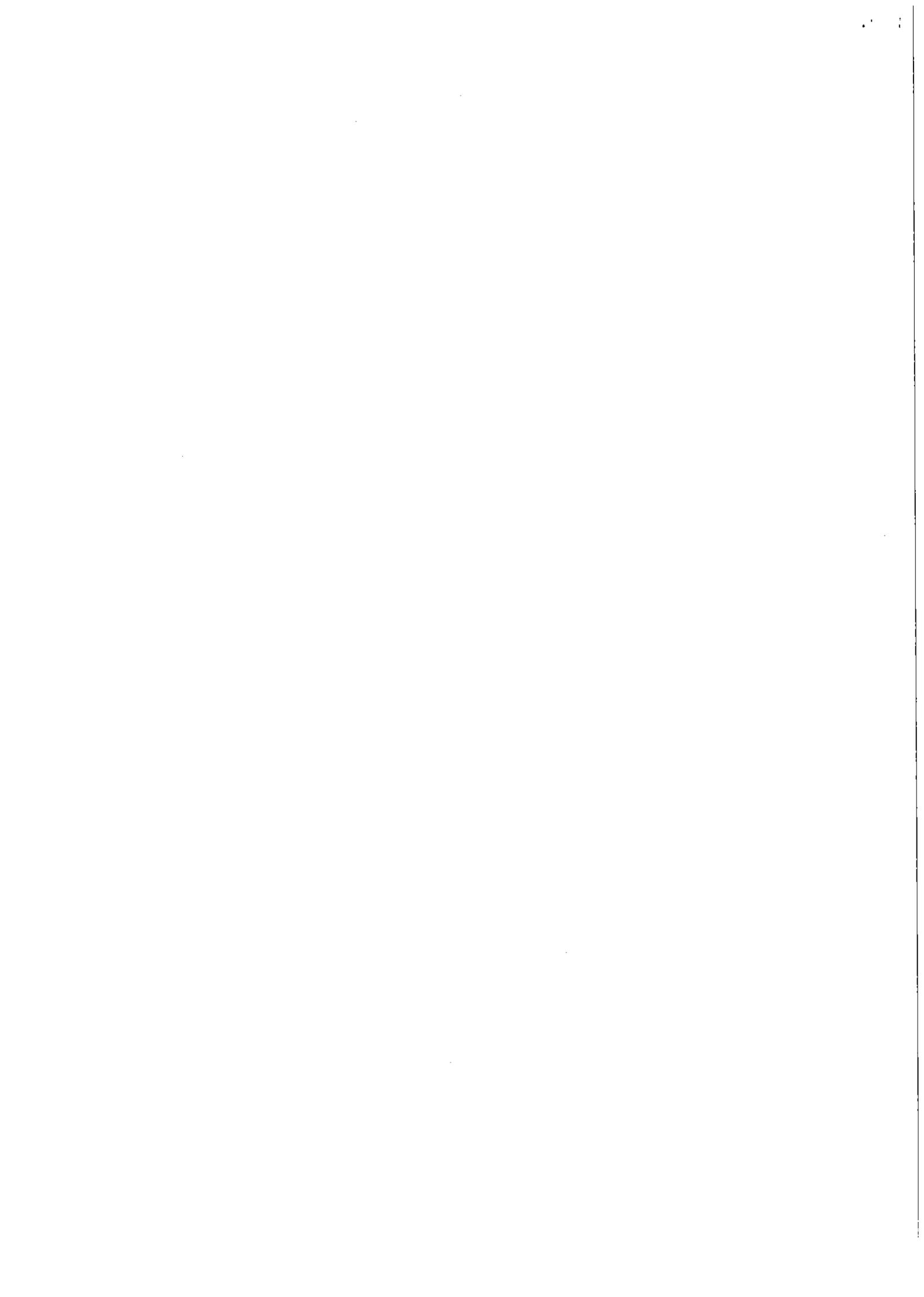
Informação elaborada em colaboração com o Sr. Arqt.º Henrique Cabelera

A Técnica

Isabel d'Aragão e Moura
Isabel d'Aragão e Moura

Anexo: o citado

⁴ Propõe-se que seja convocada a DRAPAlg, para além desta CCDR.



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PDM DE ALBUFEIRA

Artigo 9.º

Condicionamentos ecológicos

1 — Consideram -se integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) todas as áreas designadas como tal na planta de condicionantes, e representadas nas suas diferentes tipologias na carta da REN municipal (Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/96, de 5 de Junho). Estas áreas foram definidas de acordo com os critérios de delimitação dos Decretos -Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro, sendo constituídas, designadamente, pelas seguintes ocorrências:

Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas chelas;

Cabecelras ~~das linhas~~ dos cursos de água;

Áreas com riscos de erosão;

Áreas de máxima infiltração;

Arribas ou falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção;

Pralas;

Ilhéus e rochedos emersos do mar;

~~Estuários e zonas húmidas adjacentes, incluindo a sua faixa de protecção;~~

Faixa ao longo da costa marítima limitada pela linha de máxima prela-mar de águas vivas equinociais e pela batimétrica dos 30 metros.

2 — Nas áreas da REN são proibidas ~~todas as~~ usos e acções de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação de edifícios, ~~obras hidráulicas~~, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, não incluindo as acções necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de condução e exploração dos espaços florestais.

3 — Sem prejuízo do parecer previsto no n.º 5, exceptuam -se do disposto no número anterior as seguintes acções, que, pela sua natureza ou dimensão, sejam compatíveis com os objetivos de protecção insusceptíveis de prejudicar o equilíbrio ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas:

a) Remodelações e beneficiações de instalações agrícolas, silvícolas e pecuárias e de habitações para os proprietários, dos titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;

b) Implantação de infra -estruturas de abastecimento público de água e de condução e tratamento de esgotos, desde que não haja alternativa viável;

c) Infra -estruturas viárias locais, designadamente os caminhos municipais e vicinais, desde que não haja alternativa viável;

d) Mobilização geral do solo, arranque ou destruição da vegetação espontânea e demais operações agrícolas integradas nas técnicas normais de produção vegetal.

4 — Constituem ainda excepções ao disposto no n.º 2:

a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor do PDM de Albufeira e da carta da REN municipal.

b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ministro que tutela as áreas do Ambiente e do Ordenamento do Território e Recursos Naturais.

c) A realização de acções de interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros ~~de Planeamento e da Administração do Território~~ e que tutela as áreas do Ambiente e do Ordenamento do Território Recursos Naturais e do ministro competente em razão da matéria.

d) A realização de acções consideradas compatíveis nos termos previstos no regime jurídico da REN.

5 — Carecem de parecer obrigatório da Câmara Municipal as seguintes acções:

- a) Abertura de novas explorações de massas minerais;
- b) Alteração da topografia do terreno;
- c) Abertura de caminhos;
- d) Abertura de poços ou furos para captação de água;
- e) Remediações e beneficiações de edifícios já existentes;
- f) Destruição da vegetação arbórea e arbustiva naturais;
- g) Constituição de depósitos de materiais de construção.

6 — Em conformidade com o disposto no n.º 2, ficam proibidas as seguintes acções específicas:

a) Nos leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas por chelas, a destruição da vegetação ribeirinha e as acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal ou de chela, com excepção das operações regulares de limpeza e das decorrentes da execução do perímetro de rega;

b) Nas cabeceiras das linhas de água, as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão;

c) Nas áreas de infiltração máxima:

A descarga de efluentes não tratados;

A instalação de fossas e sumidouros de efluentes;

A rega com águas residuais sem tratamento primário;

A instalação de lixeiras e aterros sanitários;

A utilização de biocidas e fertilizantes químicos susceptíveis de contaminação das águas subterrâneas;

A utilização intensiva de fertilizantes orgânicos;

O depósito de adubos, pesticidas e outros produtos tóxicos e perigosos;

A instalação de campos de golfe;

Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos.

d) Nas áreas com riscos de erosão:

As operações de preparação do solo ou de condução de explorações que acelerem a erosão;

A prática de queimadas;

e) Nas arribas e falésias, incluindo as respectivas faixas de protecção:

A circulação e estacionamento de veículos fora dos acessos e parqueamentos organizados;

A destruição e ou substituição da vegetação natural.”

...



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Handwritten signatures and initials:
Nuno Marques
Rui Silva
Albun

ATA DE CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS (CS)¹
Alteração do regulamento do PDM de Albufeira
Câmara Municipal de Albufeira

Data e Hora 15.01.2015 15.00 h	Local CCDR Algarve Rua Lethes, n.º 32 FARO	Referências processuais PDM-08.01/1-03 Inf.º I00059-201501-INF-ORD
---	--	---

Peças em análise na CS	Regulamento (novembro de 2014) Relatório (novembro de 2014)
-------------------------------	--

ENTIDADES CONVOCADAS PARA A CS	REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Dr. Nuno Marques Arqt.º Jorge Eusébio Arqt.ª Pais. Isabel Moura
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	Arqt.ª Pais. Raquel Monteiro

ENTIDADES CONVIDADAS PARA A CS	REPRESENTANTES PRESENTES NA CS
Câmara Municipal de Albufeira	Arqt.º Rui Silva Arq.º Pais. Eduardo Viegas

A Conferência de Serviços decorreu com seguinte Ordem de Trabalhos:

1. Breve nota sobre o funcionamento da reunião;
2. Esclarecimentos da Câmara Municipal sobre eventuais questões suscitadas;
3. Posição das entidades sobre a proposta de Plano;
4. Conclusões.

1. Abertura da reunião com breve nota sobre o funcionamento da mesma.

¹ No âmbito do n.º 3 do artigo 75º-C do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – DL n.º 380/99, de 22.09, alterado e republicado pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

Pelo Vice-Presidente da CCDR foi aberta a reunião e feita uma breve nota explicativa sobre o funcionamento da mesma. Seguiu-se a identificação das entidades convocadas e dos seus representantes.

2. Esclarecimentos da Câmara Municipal relativamente às questões suscitadas

O representante da CMA justificou a ausência do Sr. Presidente, por motivo alheio à sua vontade, e fez uma breve apresentação das alterações em causa.

3. Posição das entidades:

ENTIDADES	PARECERES
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	<u>Parecer desfavorável</u> , nos termos do parecer e despacho exarados na informação I000059-201501, de 13.01.2015, em anexo.
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	<u>Parecer favorável</u> com recomendações, nos termos da informação INF/16/2015/DL/DRAPALG

4 . Conclusões

Em face dos pareceres supra emitidos e constatando-se que o parecer desfavorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional é suscetível de ser alterado na sequência da ponderação das sugestões efetuadas, apelando-se, ainda, à consideração dos aspectos técnicos invocados, cabendo à Câmara Municipal de Albufeira encetar o processo de concertação, com vista a dar sequência ao processo.

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

Os intervenientes:

.....



MINISTÉRIO DO AMBIENTE, DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALGARVE

[Handwritten signature]
.....
[Handwritten signature]
.....

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

.....
[Handwritten signature]
.....
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CAMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

Despacho relativo à Inf. n.º I00059-201501-INF-ORD, de 13.01.2015

ASSUNTO: Proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira - Conferência de Serviços

Processo: 25.05.01.2009.000004

1. Visto em concordância com os termos do parecer de teor desfavorável do Sr. DSOT, de 13.01.2015, que recaiu sobre a informação em referência, não se acompanhando igualmente a proposta de alteração do artigo 9.º nos termos propostos, tendo em consideração o objectivo n.º 1 da alteração preconizada pela Autarquia¹, sugerindo-se, em abono das boas práticas legísticas, da clareza e da fácil interpretação das normas pelos seus destinatários, que a actualização do citado comando regulamentar seja principalmente inspirada por critério congénere ao que terá presidido à redacção do artigo 8.º do regulamento do PDM (Reserva Agrícola Nacional), limitando, portanto, a disposição proposta à estrita remissão para o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto, com as alterações introduzidas pelos decretos leis n.º 239/2012, de 2 de Novembro, e 96/2013, de 19 de Julho) e respectiva legislação de desenvolvimento, eliminando as restantes disposições que inovam face ao referido regime jurídico, seja no sentido restritivo, seja no sentido permissivo.
2. Uma alteração nos termos preconizados no número anterior implicará necessariamente a rectificação do número 2 do artigo 22.º.
3. À conferência de serviços enquanto parecer da CCDR, consubstanciado pelo presente despacho, e pelo parecer do Sr. DSOT de 13.01.2015 e informação em referência que dele fazem parte integrante.
4. C/c: DSOT; CDOTCNVP; Arq.ª Isabel Moura.

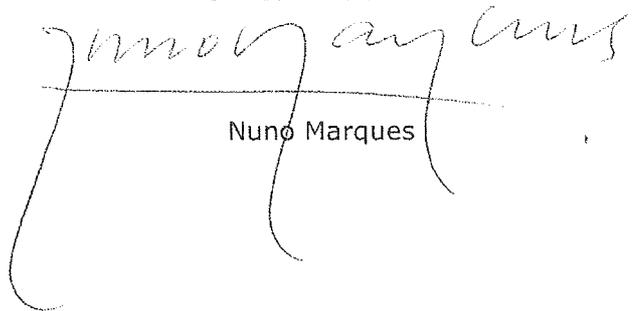
Faro, 14.01.2014

TC
14/01/2015
DSOT

TC
Mon. M
14.01.2015

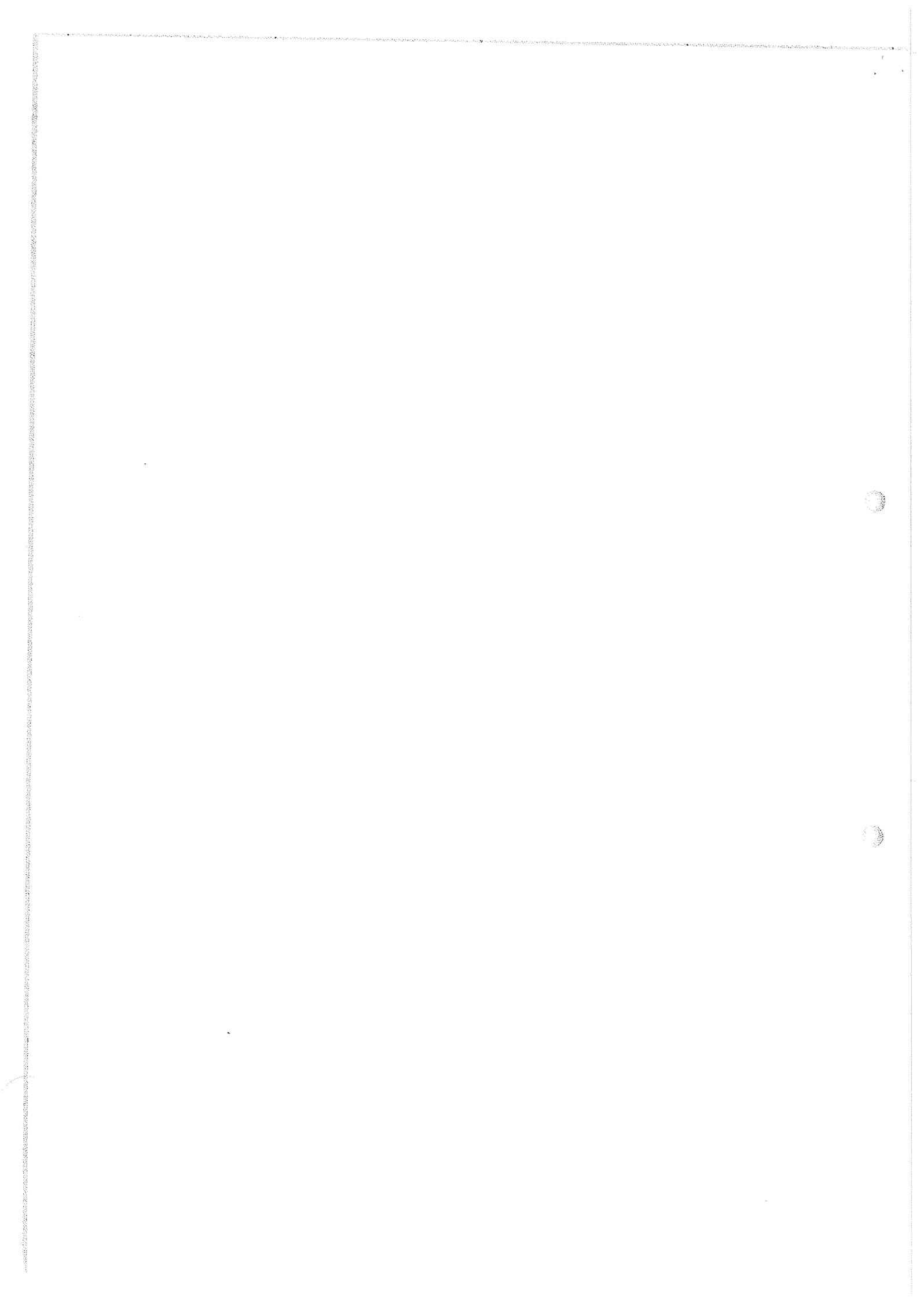
TC
14.01.2015

O Vice-Presidente



Nuno Marques

¹ " (...) 1. Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional; (...) "



Informação Nº I00059-201501-INF-ORD

Proc. Nº 25.05.01.2009.000004

Data: 13/01/2015

ASSUNTO: Proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira - Conferência de serviços
Câmara Municipal de Albufeira

Despacho:

*VER MEU DESPACHO
EM FOLHA ANEXA.*

M.01.2015
Nuno Marques
Vice-Presidente da CCDR Algarve

Parecer: Concordo

Atendendo, à presente informação, pela qual é apreciada a proposta de alteração ao regulamento do PDM de Albufeira, apresentada pela CM de Albufeira, no âmbito do disposto no al. b) do n.º 3 do art. 75.º-A do RJIGT, considera-se que a mesma não é compatível com o disposto no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, nos aspetos indicados nesta informação, tendo sido proposta alternativa de redação, como contributo para o aperfeiçoamento da alteração em apreço.

Quanto à elaboração de avaliação Ambiental estratégica (AAE), acompanha-se a fundamentação apresentada pela Autarquia, quanto à desnecessidade da mesma.

Relativamente aos acertos regulamentares relativos à aplicação do Regime Jurídico da REN, reitera-se o seu acolhimento, com as sugestões indicadas (no n.º 4) para aprimorar a redação. Também quanto as remissões para o regime jurídico da RAN, é feita menção no n.º 8, no sentido do aperfeiçoamento da proposta.

Em face do exposto propôs que esta apreciação consubstancie o parecer desta CCDR a integrar na ata da conferência de serviços, agendada para o próximo dia 15.

À consideração superior.
O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território

Jorge Eusébio
13/01/2015

INFORMAÇÃO

1. Relativamente ao assunto em epígrafe, a Câmara Municipal de Albufeira (CMA), através do seu ofício n.º S-CMA/2014/14546, de 09.12.2014, na sequência da sua deliberação de 03.12.2014, solicita a realização da conferência de serviços nos termos do n.º 3 do artigo 75.º-C e conforme previsto no n.º 2 do artigo 96.º, ambos do RJIGT¹.

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação conferida pelo DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro

2. A presente proposta é apresentada na sequência da apreciação dos termos de referência, ficha justificativa da não realização de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) e proposta de alteração, cuja análise foi efetuada nas informações I01544-201406-INF-ORD, de 05.06.2014, e I015406-201406-CSI, de 05.06.2014, tendo-se concluído pela desnecessidade de procedimento de AAE, com a justificação então apresentada.

3. O presente procedimento visa alterar as disposições regulamentares do Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira, sendo indicados os seguintes objetivos:

"(...)

1. *Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da Reserva Ecológica Nacional e Reserva Agrícola Nacional;*
2. *Enquadrar as ações compatíveis com as referidas condicionantes nas ações permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;*
3. *Rever o regime de edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse público."*

Refere o relatório que tendo sido analisadas e ponderadas várias soluções para a problemática dos equipamentos e infraestruturas de interesse público, *"considerou-se que a melhor forma de enquadrar uma maior transversalidade na possibilidade de os realizar passa por rever o Anexo IV do regulamento do PDM alargando, com as necessárias adaptações, aos equipamentos e infraestruturas, as exceções já existentes para o Turismo em Solo Rural"*.

Análise:

4. As propostas de alteração das disposições referentes à REN foram analisadas pela Divisão de Ordenamento do Território Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem (DOTCNVP), através da informação I03465-201412-CSI-ORD, de 31.12.2014, como segue:

«Em complemento do contributo prestado pelo setor, na fase anterior do procedimento, através da comunicação de serviço interna n.º I01540-2014-CSI-ORD, de 05/06/2014, é prestada a presente CSI – no seguinte âmbito de análise: compatibilização das disposições regulamentares com as regras jurídicas da REN e

enquadramento das ações previstas nas classes de espaço delimitadas na Planta de Ordenamento do PDM face às interdições e condicionantes dessa restrição de utilidade pública.

Considera-se que foram incorporadas todas as alterações e sugestões feitas aquando da análise da proposta preliminar.

Como contributo para a redação final do Artigo 9º. Condicionamentos ecológicos, fazem-se as seguintes sugestões e comentários:

1 – (áreas integradas na REN)

. "Leitos de cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias"

Para adaptação à designação constante na legenda da carta da REN municipal, convém que o conteúdo seja ajustado para "Leitos dos cursos de água (...)"

. "Ilhéus e rochedos emersos do mar"

Esta tipologia não se encontra delimitada na carta da REN municipal. Contudo, considera-se não haver inconveniente em mantê-la no elenco de ocorrências identificadas – sendo até desejável que isso aconteça - de forma a enquadrar os leixões e rochedos existentes junto à linha de costa que não se encontram integrados na tipologia Arribas por razões de escala de representação.

2 – (ações interditas)

Para concordância gramatical, a redação será "Nas áreas da REN são proibidos os usos e ações (...)" em vez de "(...) proibidas(...)".

4 – (exceções às ações interditas)

Alíneas b) e c). Para concordância entre singular e plural, a redação correta será:

"b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional (...);"

"c) A realização de ações de interesse público como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros que tutela as áreas do Ambiente e do ordenamento do Território (...)"

5 – (ações que carecem de parecer obrigatório da Câmara municipal)

Alínea a). Para concordância entre singular e plural, a redação correta será:

" a) *Abertura de novas explorações de massas minerais;*»

5. Relativamente à proposta de alteração do Anexo IV do Regulamento do PDM de Albufeira, o qual regulamenta a edificação em solo rural, esta incide em dois pontos:

- a) Nas edificações isoladas, excepcionando a aplicação das disposições do n.º 1 do art.º 2.º² à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, mantendo os parâmetros do n.º 2³;
- b) Nas obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes (art.º 5.º do Anexo IV), equiparando aos empreendimentos de TER, para os quais se admite uma área máxima de construção de 2000m², as infraestruturas ou equipamentos de reconhecido interesse público.

6. Quanto à alteração identificada na alínea a), embora se acompanhe a invocada analogia com o sistema litoral do PROT Algarve, onde as referidas infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público são permitidas, considera-se que a extensão desta exceção deverá ser melhor balizada, de forma a não constituir derrogação ao princípio da proibição da edificação dispersa em solo rural consagrado no PROT Algarve, como uma das orientações estratégicas para a região. Assim, no que se refere à alínea a), anteriormente referida, por forma a obviar a incompatibilidade identificada, sugere-se que a CMA pondere a seguinte redação, para a redação do n.º 3 do art. 2.º do Anexo IV:

(...)

3 - Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público não

² a) Inserção em propriedade com área não inferior a 10 hectares;
b) Integração numa exploração agrícola ou agro -florestal sustentável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, excepto no caso de turismo em espaço rural que obedece à legislação específica aplicável;
c) Nas áreas não edificadas da propriedade, devem preferencialmente respeitar-se os usos dominantes do território em que se inserem;
d) As infraestruturas serão da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;
e) A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, não podendo ser alienada, no prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;

³ Outros usos (incluindo turismo em espaço rural) — área máxima de construção: 2000 m²;
Cércea máxima: 7,5 m
Número máximo de pisos, incluindo pisos semi -enterrados: 2

integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Cemitérios;
- b) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- c) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- d) Subestações elétricas;
- e) Reservatórios de água;
- f) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;
- g) Parques eólicos ou outras Infraestruturas de produção de energias renováveis."

7. Quanto à alteração atrás identificada na alínea b), na prática consiste em alterar o valor máximo de área de construção permitida "para outros fins" (que serão sempre de interesse público, nos termos do n.º 1 do art.º 5.º), de 500m² para 2000m², sem qualquer justificação técnica, o que não se considera aceitável, por se trata da alteração de um limiar máximo estabelecido no PROT Algarve. Assim, reitera-se o anteriormente transmitido, pela informação I01544-201406-INF-ORD, de 05.06.2014, sugerindo-se que seja ponderada/adaptada a introdução de um ponto ao articulado do art.º 5.º como segue:

"Artigo 5.º (obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes)

(...)

5 - Quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, em funcionamento em edificação pré-existente, construída ao abrigo do direito anterior, e decorram de necessidade ou imposição legal, poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no nº anterior, desde que se comprove que com esse cumprimento se inviabilizaria a sua conformidade ao necessário ou legalmente imposto, sem prejuízo da aplicação de outras condicionantes legais em vigor, bem como servidões ou restrições de utilidade pública que afetem o local."

8. Considera-se ainda que poderá ser melhorada a redação da alteração dos artigos 21.º (n.º 4 e 5) e 23.º (n.º 4, 5 e 6), no sentido de se evitar redundâncias bem como disposições inócuas (como por exemplo a remissão para o cumprimento de legislação específica aplicável).

Conclusão

9. Face ao exposto, considera-se ser de transmitir, em sede de conferência de serviços, que não se vê inconveniente nas alterações a introduzir nos artigos 8.º, 9.º, 20.º, 21.º 22.º e 23.º, sem prejuízo dos contributos para a redação final do art.º 9.º efetuados pela DOTCNVP.

Relativamente à alteração do Anexo IV considera-se que a mesma, tal como se encontra formulada, não garante a conformidade com os limiares máximos estabelecidos no PROT Algarve, ao propor o incremento de um parâmetro nele estabelecido, de forma generalizada, razão pela qual se propuseram as sugestões anteriormente indicadas.

À consideração superior.

A Técnica

Isabel d'Aragão e Moura
Isabel d'Aragão e Moura

A presente informação foi elaborada em colaboração com o Arqt.º Henrique Cabeleira.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional do Algarve
Praça da Liberdade, 2

8000-164 FARO

Sua Referência	Sua Comunicação	Nossa Referência	Data
SO5874-201412-ORD		OF/204/2015/DL/DRAPALG	2015-01-15

ASSUNTO: ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PDM DE ALBUFEIRA - CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS (15-01-2015)

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se anexa cópia da Informação n.º 16/2015/DL/DRAPALG, com o despacho que a mesma mereceu.

Com os melhores cumprimentos,

O Director Regional

Fernando Severino

José Graça

Diretor Regional Adjunto
(em substituição)

At abrigo do n.º 3, do art.º 4.º do
Dec. Reg. n.º 39/2012, de 11 de abril.

RM/

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: Alteração do regulamento do PDM de Albufeira - Conferência de serviços (15-01-2015)
Req: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2015-01-13

Nº: INF/16/2015/DL/DRAPALG Proc.: PDM/10/2014/DL/DRAPALG

PARECER

Concordo com a presente informação.

Assim, atento ao informado, proponho parecer favorável às alterações propostas aos artigos 8.º, 9.º, 20.º; 5.º do Anexo IV.

No que respeita aos artigos 21.º; 22.º; 23.º e aditamento do n.º 3 ao artigo 2.º do anexo IV, recomenda-se que se proceda a alterações em conformidade com o indicado no quadro I da presente informação.

À consideração superior

O Chefe de Divisão

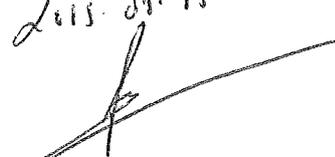


Miguel Mota e Costa
13-01-2015

DESPACHO

visto.
concordo com a presente
informação e com o
parecer do chefe de
Divisão

2015-01-15


José Graça
Diretor Regional Adjunto
(em substituição)
Ao abrigo do n.º 3, do art.º 4.º do
Dec. Reg. n.º 26/2012, de 11 de abril.

A Câmara Municipal de Albufeira, remeteu à CCDR Algarve uma Proposta de Alteração ao regulamento do respetivo Plano Diretor Municipal, nos termos definidos nos artigos 93.º e 95.º e n.º 2 do art.º 96.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial - RJGT (aprovado pelo Decreto Lei n.º 380/99 de 22/09 com a redação dada pelo Decreto lei n.º 46/2009 de 20/02).

W
R

Neste quadro vem a CCDR Algarve, convocar esta DRAP a participar na conferência de serviços a realizar no dia 15 de Janeiro, nos termos do disposto no n.ºs 3 e 5 do art.º 75.º do RJIGT para emissão de parecer sobre a Proposta de Alteração ao regulamento do PDM de Albufeira.

Para o efeito foram disponibilizados os seguintes documentos (remetidos em papel):

Relatório (deliberação do procedimento, termos de referencia, parecer da CCDRALgarve) participação preventiva (síntese e fundamentos apresentados no âmbito da participação preventiva), proposta de alteração ao regulamento (artigos a alterar e respectivo fundamento).

1. Enquadramento

A Câmara Municipal de Albufeira, enquadra o pedido de alteração ao regulamento do PDM, na alínea c) do n.º 2 do artigo 93.º do RJIGT, justificando que existe legislação em vigor que colide com as disposições do atual regulamento do PDM, designadamente no que concerne às restrições de utilidade pública RAN e REN.

Salienta-se que nos termos do previsto no RJIGT, as alterações aos Planos Diretores Municipais seguem o disposto nos artigos 93.º, 95.º e n.º 2 do 96.º, sendo que, a avaliação da conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, compete à CCDR.

2. Análise

No seguimento do procedimento estabelecido no RJIGT, é publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 97, de 21 de Maio de 2014, a deliberação da Câmara Municipal de Albufeira, através do Aviso n.º 6252/2014, que propõe a alteração do regulamento do PDM.

Na sequência de situações que tem vindo a surgir e que muito embora se enquadrem nas disposições de alguns dos instrumentos de gestão territorial e condicionantes ao uso do território, não são passíveis de ser viabilizadas, pela dificuldade de enquadramento nas disposições do atual PDM (por exemplo a legalização de um equipamento de abrangência regional, destinado a apoiar pessoas com doença mental, designada por “Casa da Paz”).

Assim, e uma vez iniciado o processo de alteração, são igualmente propostas mudanças no regulamento do PDM, no sentido de o compatibilizar com os regimes da RAN e REN.

A proposta de alteração ao regulamento do atual PDM de Albufeira (publicado em Diário da Republica com a deliberação n.º 871/2008 de 25/03), incide sobre os artigos 8.º 9.º 20.º 21.º 22.º e 23.º, e no Anexo IV os artigos n.º 2.º e 5.º.

Sublinhe-se que, no âmbito deste procedimento de alteração não são introduzidas modificações nas peças gráficas (planta de ordenamento e condicionantes).

Em detalhe, são a seguir descritas e avaliadas as propostas de alteração do regulamento do PDM de Albufeira, que em linhas gerais pretende o cumprimento dos seguintes objetivos:

- **Objetivo 1** - Compatibilizar as disposições regulamentares com as dos regimes jurídicos da RAN e da REN;
- **Objetivo 2** - Enquadrar as acções compatíveis com as referidas condicionantes nas acções permitidas nas classes de espaço delimitadas na planta de ordenamento;
- **Objetivo 3** - Rever o regime de edificabilidade no solo rural em conformidade com os objetivos anteriores e no sentido de enquadrar equipamentos de reconhecido interesse publico.

Quadro I - Análise das propostas de alteração

Propostas de alteração	Parecer DRAP
Aditamento de um n.º 3 ao artigo 8.º “ 3- Nas áreas integradas na RAN aplicam-se as disposições do regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.”	Concorda-se com a redação proposta.
Alteração da redação do artigo 9.º com aditamento de uma alínea d) no	Sem prejuízo de opinião melhor habilitada, para avaliação da conformidade da proposta

<p>n.º 4</p>	<p>com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, esta DRAP, nada tem a opor.</p>
<p>Alteração da redação do artigo 20.º As zonas de proteção imperativas compõe-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respectivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.</p>	<p>Concorda-se com a redação proposta.</p>
<p>Aditamento dos n.º4 e 5 ao artigo 21.º Zona de uso agrícola (...) 4- Nas zonas de uso agrícola inseridas na RAN deve ser observada a aplicação do respetivo regime jurídico. 5- Poderão ser viabilizadas as utilizações não agrícolas previstas no regime da RAN, nos termos definidos no referido regime desde que respeitadas as disposições da edificabilidade no solo rural constantes no Anexo IV do presente regulamento.</p>	<p>À semelhança da redação elaborada para as “zonas de proteção imperativas” - art.º 20.º, propõe-se a seguinte alteração a efetivar no ponto n.º 4: “4- Nas zonas de uso agrícola inseridas na RAN são aplicáveis, sucessivamente, o respetivo regime jurídico e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.” Sublinha-se que, as utilizações não agrícolas, no cumprimento do respetivo regime jurídico são sujeitas a parecer da Entidade Regional da RAN, sendo esta a entidade habilitada para pronúncia sobre esta matéria.</p>

	<p>Nesta medida poderá ser eliminado o ponto n.º 5, ficando claro que as disposições previstas no regulamento do PDM para solo rural são igualmente aplicáveis em áreas classificadas como RAN.</p>
<p>Aditamento de um n.º 3 ao artigo 22.º (...) 3- São igualmente aplicáveis as disposições referentes à edificabilidade no solo rural constantes no anexo IV ao presente regulamento.</p>	<p>Sem prejuízo de opinião melhor habilitada, para avaliação da conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, considera-se que as disposições previstas no articulado do regulamento para solo rural (constantes do Anexo IV), dispensam a referência ao seu cumprimento para áreas classificadas com outra categoria.</p>
<p>Aditamento dos n.º 4,5 e 6 ao artigo 23.º (...) 4- Nas zonas agrícolas condicionadas inseridas na RAN deve ser igualmente observada a aplicação do respectivo regime jurídico. 5- Poderão ser viabilizadas as utilizações não agrícolas previstas no regime da RAN. 6- São igualmente aplicáveis as disposições referentes à edificabilidade no solo rural constantes no Anexo IV ao presente regulamento</p>	<p>Propõe-se que a redação do ponto n.º 4 seja alterada para: “4- Nas zonas agrícolas condicionadas, inseridas na RAN são aplicáveis, sucessivamente, o respectivo regime jurídico, e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.” Eliminar o ponto n.º 5, pois as utilizações não agrícolas, no cumprimento do respectivo regime jurídico são sujeitas a parecer da Entidade Regional da RAN, sendo esta a entidade habilitada para pronúncia sobre esta matéria.</p>

INFORMAÇÃO

	<p>Propõe-se a eliminação do ponto n.º 6.</p> <p>Tendo em considerando-se que fica claro com a alteração do ponto n.º 4, que as disposições contidas no presente regulamento para o solo rural no Anexo IV, são aplicáveis ao solo classificado nesta categoria.</p>
<p>Aditamento de um n.º 3 ao artigo 2.º do anexo IV</p> <p>(...)</p> <p>Art.º 2.º</p> <p>n.º 3 - Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público.</p>	<p>Ressalva-se que, este artigo destina-se a regulamentar construções novas em solo rural, devendo ser salvaguardado o cumprimento do regime jurídico da RAN.</p> <p>Nesta medida, e sem prejuízo de opinião melhor habilitada, para avaliação da conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, considera-se que a ser aprovada esta exceção, deve ser acrescida da seguinte redação:</p> <p><i>“... desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.”</i></p>
<p>Alteração da redação da alínea d) do n.º 4 do artigo 5.º do Anexo IV</p> <p>O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300m2 de área para fins habitacionais e 500m2 de área de construção para outros fins, excepto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima, com excepção ainda dos empreendimentos</p>	<p>Sem prejuízo de opinião melhor habilitada, para avaliação da conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, esta DRAP nada tem a opor.</p>

<p>de Turismo em Espaço Rural e infraestruturas ou equipamentos de reconhecido interesse público em que se admite uma área máxima de 2000 m².</p> <p>e) Para efeitos da alínea anterior, quando a pré-existência tenha superior, considera-se esse valor como área limite.</p>	
---	--

3. Conclusão

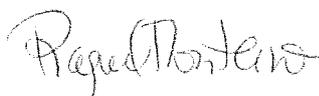
Face ao exposto, e tendo presente a proposta de alteração de regulamento do Plano Diretor Municipal apresentada pela Câmara Municipal de Albufeira, propõe-se a emissão de parecer favorável às alterações apresentadas para os artigos 8.º, 9.º, 20.º; 5.º do Anexo IV.

No que respeita aos artigos 21.º; 22.º; 23.º, e sem prejuízo de opinião melhor habilitada, para avaliação da conformidade da proposta com as disposições legais e regulamentares vigentes e com os instrumentos de gestão territorial eficazes, são indicadas as alterações descritas em detalhe no quadro I da presente informação.

Quanto ao Aditamento de um n.º 3 ao artigo 2.º do anexo IV, considera-se que deverá ser salvaguardado o cumprimento do regime jurídico da RAN, como tal sugere-se a redação indicada no quadro I para este artigo.

À consideração superior

A técnica



Raquel Monteiro

ATA DE REUNIÃO DE CONCERTAÇÃO
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA
Câmara Municipal de Albufeira

Data e Hora20.04.2015
15.00 h**Local**CCDR Algarve
Rua Lethes, n.º 32
FARO**Referências processuais**

PDM-08.01/1-03

Peças em análise na CS	Proposta de alteração ao regulamento
-------------------------------	--------------------------------------

ENTIDADES PRESENTES	REPRESENTANTES
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve	Arqt.º Jorge Eusébio Arqt.ª Paisagista Isabel Moura
Câmara Municipal de Albufeira	Arqt.º Rui Silva Arqt.º Paisagista Eduardo Viegas Arqt.ª Elisabete Silva

Na sequência da conferência de serviços realizada em 15.01.2015 e da reunião de trabalho realizada em 19.02.2015, bem como da posterior troca de email sobre este assunto, foi agendada a presente reunião de concertação, nos termos do previsto no artigo 76.º do RJIGT, tendo a CCDR e a Câmara Municipal de Albufeira acordado na seguinte redação dos artigos em causa:

1. Proposta de Alteração ao Regulamento – Concertação:**1.1. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 8.º:****Artigo 8.º****Reserva Agrícola Nacional****1 – (mantém a redação anterior)****2 – (elimina a expressão "parágrafo único" e mantém a redação anterior)**

3 – Nas áreas integradas na RAN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

1.2. Alteração da redação do artigo 9.º:

Artigo 9.º

Reserva Ecológica Nacional

1 - Nas áreas integradas na REN aplicam-se as disposições do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

2 - Constituem exceções ao disposto no artigo 20.º, n.º 1, o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, os usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, como tal definidos nos termos dos números 2 e 3, do artigo 20.º, do referido regime jurídico, bem como as ações já licenciadas ou autorizadas à data da entrada em vigor da carta da REN municipal, conforme estabelece o seu artigo 40.º.

1.3. Alteração da redação do artigo 20.º:

Artigo 20.º

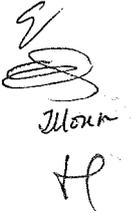
Zonas de protecção imperativas

As zonas de proteção imperativas compõem-se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente regulamento.

1.4. Aditamento de um n.º 4 ao artigo 21.º:

Artigo 21.º

Zona de uso agrícola



Handwritten signature and initials, possibly 'Mora' and 'H'.

2 – ...

3 – ...

4 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

1.5. Alteração do n.º 2 ao artigo 22.º:

Artigo 22.º

Zona de protecção de recursos naturais

1 – ...

2 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

1.6. Alteração do n.º 2 ao artigo 23.º:

Artigo 23.º

Zona agrícola condicionada

1 – ...

2 – O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

1.7. Aditamento de um n.º 3 ao artigo 2.º do Anexo IV:

Artigo 2.º

Edificações isoladas

1 – ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

2 – ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

3 – Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Equipamentos sociais do tipo “comunidades de inserção”, desde que assim reconhecidos pela entidade que tutele a Segurança Social;
- b) Cemitérios;
- c) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- d) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- e) Subestações elétricas;
- f) Reservatórios de água;
- g) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;
- h) Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis;
- i) Centros de acolhimento de animais.

1.8. Aditamento de um n.º 5 ao artigo 5.º do Anexo IV:

Artigo 5.º

Obras de conservação, alteração e ampliação de construções existentes

1 – ...

2 – ...

3 – ...

4 – ...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

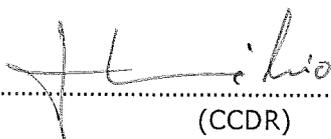
e) ...

5 – Poderá ser excecionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no n.º anterior, quando as obras previstas no presente artigo, tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
- b) Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

Na sequência do acordo obtido, poderá a CM Albufeira prosseguir a tramitação do processo de alteração do regulamento do seu PDM, nos termos previstos no RJIGT, sendo a discussão pública da proposta de alteração do regulamento do PDM de Albufeira a fase seguinte deste procedimento.

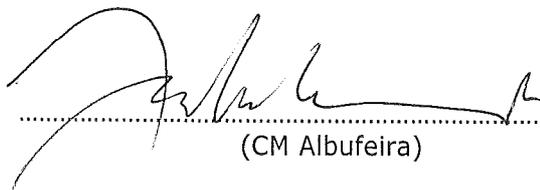
E nada mais havendo a referir, foi lavrada a presente ata, passando a mesma a ser assinada pelos presentes.



.....
(CCDR)



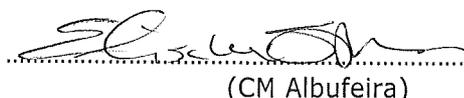
.....
(CCDR)



.....
(CM Albufeira)



.....
(CM Albufeira)



.....
(CM Albufeira)