



**PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO  
ECONÓMICO DO PARQUE TEMÁTICO DE ALBUFEIRA**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

Albufeira, Outubro 2020

## ÍNDICE

1. Contexto e Âmbito .....	3
2. Enquadramento Territorial .....	5
3. Do Quadro Legal e Processual .....	8
4. Dos Instrumentos de Gestão Territorial Eficazes.....	11
5. Oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor .....	25
6. Dos objetivos Programáticos.....	27
7. Do conteúdo material e documental do Plano.....	29
8. Da sujeição ao procedimento de avaliação ambiental estratégica.....	33
9. Da cartografia de base topográfica .....	35
10. Faseamento e calendarização da elaboração do Plano .....	36
11. Definição da Constituição da Equipa Técnica .....	37
12. Elementos Complementares: Estudo de uma área de Enquadramento .....	38
13. Elementos para a Contratualização da Execução do Plano .....	40

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 2.1. ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO E ADMINISTRATIVO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP .....	6
FIGURA 2.2. DETALHE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PP .....	7
FIGURA 4.1. CLASSES DE PERIGOSIDADE INCÊNDIO E FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL DO PMDFCI NA ÁREA PP .....	24
FIGURA 12.1. LIMITE DO ESTUDO DA ÁREA DE ENQUADRAMENTO E DE INTERVENÇÃO DO PPNDEPTA .....	39

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 10.1. FASEAMENTO DOS TRABALHOS.....	36
--	----

## 1. CONTEXTO E ÂMBITO

O concelho de Albufeira, do ponto de vista económico, está fortemente alicerçado e dependente do setor do turismo, e especialmente vocacionado para o segmento de “sol e praia”, onde é extremamente competitivo no contexto regional e nacional. A base económica, é assim pouco diversificada, o que impõe, numa visão de futuro, a necessidade de alargamento da mesma, com atividades complementares e que contribuam para redução da sazonalidade com que anualmente se depara.

É neste contexto que o Município de Albufeira vem a estimular e a incentivar a instalação de atividades no concelho que simultaneamente contribuam para o alargamento da base económica e para introduzir mudanças no paradigma do desenvolvimento local.

Em bom rigor não é uma nova iniciativa, mas antes uma iniciativa renovada que, como expresso na “*manifestação de interesse*”, pretende “*energicamente e de forma contínua no tempo e espaço, elaborar um plano de pormenor, para a instalação do parque temático*” - adiante apenas designado por Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira ou simplesmente, PPNDEPTA - nos termos do previsto no artigo 101.º ao artigo 108.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>. Dá-se, deste modo, e em simultâneo, continuidade e concretiza-se efetivamente um projeto latente que remonta ao ano de 2012<sup>2</sup>.

Nestes moldes, em convergência com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Albufeira e com os interesses superiores do Município e do concelho, de acordo o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT que consagra que “**compete à câmara municipal a definição da**

---

<sup>1</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>2</sup> O agora designado de PP NDE PTA decorre da renomeação do Plano de Pormenor do Parque Temático Vasco da Gama iniciado com a Deliberação da Câmara Municipal de Albufeira de 6 de março de 2012, na qual se aprovaram os respetivos termos de referência alterados posteriormente em sede da reunião da Câmara de 4 de dezembro do mesmo ano, publicada através do Aviso n.º 16871/2012, de 18 de dezembro (DR n.º 244, 2.ª série) onde se estabeleceu o prazo de 15 dias para a consulta pública preventiva. Por vicissitudes várias, o processo não foi concluído e a profunda alteração legislativa em matéria de ordenamento e cartografia e a mudança do promotor impõe um recomeço, materializado numa nova deliberação da CM. De anotar, que o projeto mereceu o reconhecimento de interesse municipal, através de sessão extraordinária da Assembleia Municipal de 28/11/2011, também o reconhecimento de interesse nacional (PIN) pela competente CAA-PIN em 19/10/2011, enquadrando-se no conceito de Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE) de Tipo I, nos termos do PROT, e de acordo com o Observatório deste Plano, tendo o mesmo órgão reconhecido o interesse regional do projeto.

**oportunidade** e dos **termos de referência** dos planos municipais (...)”, como quadro balizador e orientador para a elaboração do PPNDEPTA elaboraram-se os presentes **termos de referência**. Destes constam o enquadramento geográfico da área do plano, o quadro legal e processual e estratégico, os objetivos programáticos, conteúdo, cronograma do procedimento de elaboração e a equipa técnica, assim como os termos gerais referentes ao acompanhamento do Plano.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PPNDEPTA, com uma área total aproximadamente de 26,2 ha, localiza-se na freguesia de Albufeira e Olhos de Água, no limite nascente da cidade de Albufeira (Balaia-Montechoro), na envolvente da Branqueira. Com um desenvolvimento maior no sentido nordeste-sudoeste, confronta a sudeste com a EM 526 e com o aglomerado da Branqueira, e a poente com o Barranco de Santa Eulália, distando entre 1400 a 2100 metros da linha de costa (Figura 2.1).

Apresenta assim uma localização privilegiada, nomeadamente em relação à linha de costa, já que se localiza perto das Praias da Oura, Balaia e Maria Luísa, em relação a vias estruturantes no concelho, como seja a EM 526 que serve diretamente a área do prédio. Além disso localiza-se próximo da cidade de Albufeira e a uma curta distância da EN 125, da A22 e da A2, do IC1 e da estação ferroviária das Ferreiras (Figura 2.1 e Figura 2.2).

Do ponto de vista morfológico, a área do PPNDEPTA é relativamente plana, não obstante alguma dinâmica interna, maioritariamente em posição de interflúvio face ao Barranco de Santa Eulália, a poente, com vertentes retilíneas, de declive médio a médio-forte. As cotas variam entre os 30 m, junto ao talvegue do Barranco e os 77m no extremo nordeste, próximo da EM 526. Do ponto de vista litológico, trata-se de um local essencialmente ocupado por areias e arenitos, por vezes ferruginosos, e por calcários principalmente na área do Barranco. Decorre daqui os tipos de solos, argiluvitados pouco insaturados no setor poente, e solos litólicos no setor nascente, aos quais correspondem capacidades de uso De, Cs e Ce.

Em termos de ocupação do solo, verifica-se no local que a área do PPNDEPTA é predominantemente por matos, com espécies por vezes arbóreas, e pontuada por pomar tradicional de sequeiro, composto por amendoeiras e oliveiras.

No que concerne à estrutura fundiária, a área do PPNDEPTA abrange 10 artigos rústicos nomeadamente os artigos 81, 82, 84, 85, 86, 87, 95, 96 e 101 da secção AX, sendo que o artigo 86 encontra-se apenas parcialmente abrangido, e o artigo 9 da secção AZ da freguesia de Albufeira e Olhos de Água.

Figura 2.1. Enquadramento geográfico e administrativo da área de intervenção do PP

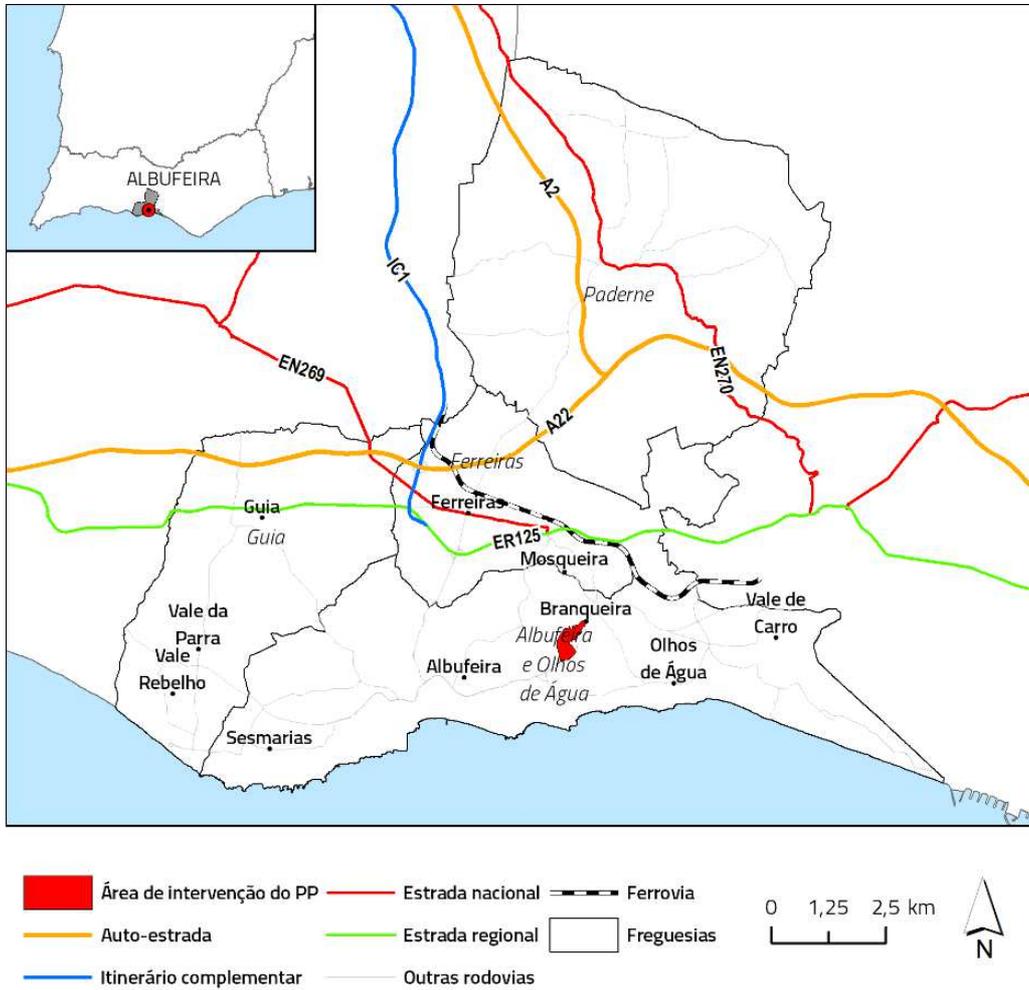


Figura 2.2. Detalhe da área de intervenção do PP



### 3. DO QUADRO LEGAL E PROCESSUAL

Nos termos do artigo 5.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU)<sup>1</sup>, “todos têm o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, de modo a que a prossecução do interesse público em matéria de solos, ordenamento do território e urbanismo, se faça no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos”. Nesse quadro, de acordo com o artigo 8.º, o “Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo” e para o efeito, o “dever de planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”.

Nesse sentido as autarquias locais dispõem, nomeadamente, dos planos territoriais de âmbito municipal, de entre os quais se destaca o plano de pormenor (PP) como consagra o artigo 43.º da LBPPSOTU em articulação com o artigo 101.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>2</sup>, o qual, segundo aí consagrado, “desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”.

A possibilidade de qualquer pessoa, singular ou coletiva, participar na elaboração de um PP está consagrada no n.º 1 do artigo 6.º do RJIGT, consagrando o n.º 2 do mesmo artigo, que o direito à participação compreende também a “faculdade” de propor a elaboração de um plano mediante a celebração de um **contrato para planeamento**.

---

<sup>1</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

<sup>2</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Neste quadro legal, a elaboração do Plano em apreço dever-se-á apoiar num Contrato para Planeamento, no qual deverão constar os termos a acordar entre a CMA e o promotor, a celebrar nos termos do disposto no artigo 80.º e 81.º do RJIGT.

É com base no presente documento e considerando o disposto no artigo 76.º do RJIGT, nos termos do qual a “*elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal*”, que a CMA define objetivamente quanto à “*oportunidade*” e fundamento da elaboração.

No âmbito processual de desenvolvimento do Plano o acompanhamento é facultativo nos termos do n.º 1 do artigo 86.º do referido Regime Jurídico. Sem prejuízo de tal facto, concluída a elaboração da proposta de Plano, a Câmara apresenta a mesma à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) competente em função do Território, neste caso a CCDR do Algarve, que convocará uma conferência procedimental com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar - nos termos do n.º 3 do art. 86.º do RJIGT, relativo ao Acompanhamento dos planos de urbanização e dos planos de pormenor.

Igualmente relevante é o facto de que, concluído o período de acompanhamento e, quando for o caso, decorrido o período adicional de concertação<sup>1</sup>, a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.

---

<sup>1</sup>Emitido o parecer final, a câmara municipal promove, nos 20 dias subsequentes, a realização de uma reunião de concertação com as entidades que, no âmbito daquela comissão ou daquela conferência, tenham discordado expressa e fundamentadamente do futuro plano, tendo em vista obter uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas. Quando o consenso não for alcançado, a câmara municipal elabora a versão da proposta de plano municipal a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas e salvaguardando a respetiva legalidade – art. 87-º do RJIGT

Por fim, importa sublinhar que a elaboração de planos territoriais (onde se inclui o PP), obriga à identificação e ponderação, nos diversos âmbitos, dos planos, programas e projetos, designadamente da iniciativa da Administração Pública, com incidência na área a que respeitam, considerando os que já existem e os que se encontrem em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações - n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT.

É sobre este tema, e de forma que se dedica o capítulo seguinte, o qual necessariamente não substitui análise de maior rigor e profundidade em sede de conteúdo material e documental do Plano.

## 4. DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

Face à necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do PP, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJGT, procede-se a uma análise sintética e orientada para o efeito, de cada um, eficaz com incidência sobre a área do PPNDEPTA:

- a. **Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)**, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro, retificado pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro e n.º 103-A/2007, de 23 de novembro<sup>1</sup>;
- b. **Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8)** 2016/2021, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro;
- c. **Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)**, aprovado pelo Decreto-Regulamentar n.º 17/2006, de 20 de outubro;
- d. **Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro;
- e. **Plano Diretor Municipal de Albufeira**, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 43/95, de 4 de maio, alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007 e n.º 2545/2007, de 28 de fevereiro, alterado por adaptação ao PROT Algarve através da Deliberação n.º 871/2008, de 25 de Março, alterado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de Outubro e pelo Aviso n.º 12779/2015, de 02 de novembro;
- f. **Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios**, aprovado em 13 de maio de 2014.

<sup>1</sup> Decorre o procedimento de alteração por força da Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2016, de 23 de agosto.

Acresce a este quadro geral diversos diplomas de aplicação direta na elaboração de um plano territorial municipal e que por isso deverão ser, desde logo, equacionados, nomeadamente:

1. Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - procede à fixação dos **conceitos técnicos** atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;
2. DL n.º 193/95, de 28 de julho, na redação que lhe foi dada pelo DL n.º 141/2014, de 19 de setembro: estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a **produção cartográfica** no território nacional;
3. Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro - regula as normas e especificações técnicas da **cartografia** a observar na elaboração das plantas dos **planos territoriais**.
4. Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto - estabelece os critérios de **classificação** e reclassificação do solo, bem como os **critérios de qualificação** e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;
5. DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação dada pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio - consagra a obrigatoriedade dos Planos e Programas serem sujeitos a **Avaliação Ambiental**;
6. DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo DL n.º 96/2013, de 19 de julho e Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto - estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Ecológica Nacional (RJREN)**;
7. DL n.º 73/2009, de 31 de março, na redação que lhe foi conferida pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro - estabelece o Regime Jurídico da **Reserva Agrícola Nacional (RJAN)**;
8. DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Retificação n.º 18/2007, de 14 de março, e alterada pelo DL n.º 278/2007, de 1 de agosto. Estabelece o **Regulamento Geral do Ruído**;
9. DL n.º 364/98, de 21 de novembro - estabelece a obrigatoriedade de elaboração de **cartas de zonas inundáveis** nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

## **DO PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)**

O PNPOT constitui um instrumento de gestão territorial de âmbito nacional, com uma natureza estratégica, onde são identificadas as opções e prioridades de intervenção em matéria de ordenamento do território, orientações para os instrumentos de âmbito nacional, regional e municipal.

Após o diagnóstico global, este IGT definiu as estratégias territoriais para cada “região” (transposta, no caso do Algarve, para o PROT Algarve) e estabeleceu as orientações de âmbito municipal, traduzindo no Programa de Ação medidas prioritárias para cada tipo de IGT, nomeadamente para os de âmbito municipal e essencialmente para os PDM.

No que diz respeito aos PP em concreto, o PNPOT refere que “definem com detalhe a ocupação de parcelas do território municipal, sendo um instrumento privilegiado para a concretização dos processos de urbanização e revestindo formas e conteúdos adaptáveis aos seus objetivos específicos.” No entanto, outras diretrizes mais abrangentes deverão igualmente ser consideradas na elaboração de um PP, como sejam, entre outras:

1. promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço de centralidades intraurbanas;
2. promover um urbanismo programado e de parcerias e operações urbanísticas perequativas e com auto sustentabilidade financeira;
3. desenvolver uma rede supramunicipal articulada de equipamentos desportivos e de lazer ativo;
4. desenvolver as redes de infraestruturas, de equipamentos e de serviços de suporte à acessibilidade e à mobilidade reforçando a mobilidade aos cidadãos com deficiência;
5. desenvolver formas de participação ativa durante a elaboração das propostas dos planos.

## DO PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DAS RIBEIRAS DO ALGARVE

De natureza setorial, este IGT de planeamento das águas, visa fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos. Não vinculando diretamente os particulares, as respetivas normas e orientações são integradas nos Planos Diretores Municipais (PDM) e através destes nos Planos de Urbanização e de Pormenor.

O PGRH das Ribeiras do Algarve abrange, na sua totalidade, o concelho de Albufeira e define um conjunto de **oito objetivos estratégicos** que enquadram o **programa de medidas**, relacionadas essencialmente com:

- a. redução ou eliminação de cargas poluentes;
- b. promoção da sustentabilidade das captações de água;
- c. minimização de alterações hidromorfológicas;
- d. controlo de espécies exóticas e pragas;
- e. minimização de riscos;
- f. recuperação de custos dos serviços da água;
- g. aumento do conhecimento;
- h. promoção da sensibilização;
- i. adequação do quadro normativo.

## DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE

Igualmente de natureza setorial, o PROF Algarve incide sobre os espaços florestais, visando enquadrar e estabelecer normas específicas de uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

As orientações estratégicas florestais constantes do PROF Algarve, fundamentalmente no que se refere à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais,

devem ser integradas nos planos territoriais de âmbito municipal, como é o caso do PP.A área de intervenção do PPNDEPTA integra-se na sub-região homogénea do Litoral, mas não apresenta qualquer ocupação florestal.

## PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O PROT Algarve vigente determina como ambição para a região a “afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento (...) com uma economia dinâmica, diversificada e competitiva, (...) robustecida pelo surgimento de novos setores complementares de especialização”.

A sua estratégia territorial assenta em sete **opções estratégicas**<sup>1</sup>, das quais se destacam, para o caso concreto, a “**estruturação urbana**”, por forma a garantir uma melhor articulação com os espaços rurais e o reforço da competitividade territorial e a “**qualificação e diversificação do turismo**”, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos (pp. 4944 do PROT Algarve).

A **sustentabilidade ambiental** constitui outra das opções estratégicas do PROT Algarve, que determina o desenvolvimento de dois sistemas interligados: o **sistema do litoral** e o **sistema ambiental**.

O **sistema do litoral** visa a salvaguarda das áreas costeiras mais sensíveis, a prevenção de situações de risco e a contenção da urbanização massiva da faixa costeira sul. Neste sentido, este IGT define **normas orientadoras** para a gestão destas áreas, específicas para cada uma das faixas do território que compõem o sistema litoral, designadamente, para a Zona Marítima de Proteção e para a Faixa Costeira.

A Faixa Costeira tem uma largura de 2 km medidos na perpendicular à linha de costa e deve ser delimitada em PDM, podendo sofrer ajustamentos de pormenor em função

---

<sup>1</sup> “Que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da região” (pp. 4944 do PROT Algarve).

das características biofísicas, funcionais e de uso e ocupação do solo que a relacionam com o mar. É constituída por:

- a. **Margem**, que corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais (LMPMAVE);
- b. **Zona Terrestre de Proteção**, correspondente à faixa do território entre a Margem e 500 metros, medida na perpendicular à linha de costa;
- c. Restante zona constituída pela **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção**, entre 500 metros e 2000 metros.

A área de intervenção do PPNDEPTA é abrangida pelo **sistema do litoral** em praticamente toda a sua extensão, concretamente pela **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção**, à qual se aplicam as seguintes **normas orientadoras**:

1. as novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, ficam condicionadas ao regime de edificabilidade dos Espaços de Ocupação Turística (EOT) descrito no ponto 3.2.2<sup>1</sup> ou a novos NDT nas condições descritas no ponto 2.3.3. Excetuam-se as ocupações relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público;
2. devem ser respeitados os corredores ecológicos meridionais e costeiros, nos termos das normas do ponto 4.1;
3. os planos municipais de âmbito territorial devem ainda, em todo o litoral:
  - a. identificar de forma clara e inequívoca os recursos e valores naturais com importância estratégica e definir as regras e princípios para as diferentes utilizações, assim como impor as restrições e condicionamentos à sua ocupação e utilização;
  - b. conter normas de proteção dos valores naturais e patrimoniais, identificar as áreas sensíveis e de risco, prevendo a sua salvaguarda, e tipificar os mecanismos de atuação em caso de acidentes;
  - c. conter medidas de combate aos fatores antrópicos, que alteram a configuração da linha de costa, assim como de requalificação de áreas degradadas em resultado de ocupações abusivas e utilizações desregradadas da orla costeira;

<sup>1</sup> Do Capítulo 3. Normas específicas de carácter territorial.

- d. impedir a ocupação urbana e edificada em mancha contínua ao longo da linha de costa e a abertura de vias sobre a costa;
- e. promover a reconversão urbanística de áreas degradadas, em processo de degradação, sobre ocupadas e com usos desadequados, bem como dos respetivos espaços exteriores e espaços públicos;
- f. promover a gestão integrada do litoral, incluindo o estabelecimento de parcerias público-privadas com vista à viabilização financeira das realizações, assegurando os tempos de realização e a sua implementação.

O **sistema ambiental** concretiza-se, por sua vez, essencialmente na **Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental** (ERPVA), que é constituída por duas componentes fundamentais: as áreas nucleares e os corredores ecológicos. Integra também outros valores e recursos indispensáveis à funcionalidade dos sistemas produtivos, à estabilidade do território regional e à sustentabilidade das atividades humanas, dos quais se destacam:

- a. o **sistema hídrico**, nas suas componentes superficial e subterrânea;
- b. o **solo fértil** e os vales e várzeas agrícolas;
- c. as **áreas florestais** de maior significado ecológicos;
- d. os **montados** e as formações vegetais dominadas pelo **sobreiro** e **azinheira**;
- e. os **pomares tradicionais de sequeiro** mais significativos (onde se conjugam a diversidade biológica e o potencial produtivo).

A área de intervenção do PPNDPEPTA não é abrangida por qualquer das componentes fundamentais da ERPVA (áreas nucleares ou corredores ecológicos), como se pode observar na Peça Gráfica 05 do PROT Algarve. Porém, a **linha de água** que margina a propriedade no seu limite poente (Barranco de Santa Eulália) é parte da rede hidrográfica que integra a ERPVA e a área de intervenção do PP é abrangida pelo **sistema aquífero Albufeira – Ribeira de Quarteira**. Neste sentido, importa considerar as **orientações estratégicas** deste IGT para os recursos hídricos, nomeadamente:

1. proteção e valorização da rede hidrográfica e das zonas ribeirinhas;
2. promoção da qualidade das massas de água, considerando a água como suporte dos processos biológicos e a base do desenvolvimento socioeconómico das populações;

3. salvaguarda dos aquíferos essenciais à sustentabilidade dos ecossistemas terrestres e aquáticos associados;
4. proteção dos aquíferos, que continuam a assumir uma importância fundamental no abastecimento público;
5. garantia de origens de água fiáveis, em termos quantitativos e qualitativos, para a sustentabilidade das atividades económicas;
6. garantia de elevados níveis de qualidade nos serviços de saneamento básico;
7. mitigação dos riscos associados a situações hidrológicas extremas;
8. implementação de uma política de uso eficiente da água;
9. adoção de normas de ordenamento do território consentâneas com a proteção dos recursos hídricos.

Do ponto de vista do modelo de desenvolvimento territorial, o PROT Algarve insere a área de intervenção do PPNDEPTA na **unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal**, “que corresponde à área onde se concentra a grande maioria da população residente, dos visitantes e turistas, das infraestruturas e equipamentos e das atividades económicas” (pp. 4941 do PROT Algarve).

Inserem-se na **subunidade territorial de Albufeira** para a qual deixa as seguintes **orientações**:

1. elaborar planos de urbanização e de requalificação urbanística dos espaços urbanos, turísticos e de equipamentos;
2. delimitar criteriosamente os Espaços de Ocupação Turística e conter a expansão contínua da edificação, aproveitando as áreas intersticiais livres para implantar áreas verdes integradas na estrutura ecológica urbana;
3. requalificar a faixa costeira e estabilizar as áreas edificadas.

O PROT dedica no capítulo das Normas orientadoras um ponto aos **Investimentos estruturantes**, cuja localização não se encontra previamente determinada em PDM, definindo-os como os investimentos que têm um **papel de “alavanca”** dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas em geral, o que lhes confere um elevado grau de interesse público, envolvendo, portanto, os seguintes **pressupostos**:

- a. a sua implementação deve provocar transformações globalmente positivas no território, com impactes a longo prazo (mais de 20/25 anos), que correspondam à consolidação do Modelo Territorial;
- b. da sua concretização devem resultar transformações no tecido económico e social (criação de emprego e/ou alterações na estrutura produtiva) e no nível de qualificação, rendimento e cultura da população, em especial da população ativa;
- c. destas transformações socioeconómicas, diretas e indiretas, deverá resultar uma maior estabilidade da estrutura produtiva, em consequência de melhores condições de produtividade e de inserção competitiva nos mercados internacionais às suas várias escalas, promovendo maior valor acrescentado na respetiva cadeia de valor e uma maior diversificação económica, reduzindo a vulnerabilidade da economia regional a conjunturas nacionais e internacionais desfavoráveis.

Distingue **dois tipos de investimentos estruturantes**: os Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE) e os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

Os **NDE** correspondem a empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista, constituídos, designadamente, por infraestruturas, equipamentos e outros bens ou serviços necessários e adequados ao desenvolvimento de atividades económicas.

Neste sentido, poderão acolher polos de competitividade regional, baseados na inovação empresarial e social, mas **também poderão corresponder à implantação de parques temáticos** ou de complexos desportivos e a atividades, que pela sua natureza aconselham uma localização exclusiva, em contextos bem integrados no território, adequados às características climáticas, paisagísticas e ambientais da Região e do sítio em causa.

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

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

São definidos três tipos de **NDE**, consoante a dimensão da área de intervenção, sendo que na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal o **Tipo I** requer um mínimo de 25 e um máximo de 50 ha.

## DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA

### ORDENAMENTO

O PDM de Albufeira eficaz enquadra a área de intervenção do PPNDEPTA, em termos de **ordenamento**, nas seguintes categorias de espaço:

- Zona de uso agrícola;
- Zona de proteção de recursos naturais;
- Zona de enquadramento rural;
- Zona de edificação dispersa (ZED).

As zonas de uso agrícola, integram-se nos **Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental**, cujas características geomorfológicas determinam que sejam sujeitos a disposições específicas, tendo em vista a sua proteção.

Nas **zonas de uso agrícola** “*é proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades*” (cf. n.º 2, art.º 21.º do regulamento do PDMA), havendo, contudo, viabilidade de construção nos termos do n.º 4 do mesmo artigo, que remete para o anexo IV do regulamento do PDMA.

Nas **zonas 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. À semelhança das Zonas Agrícolas supramencionadas, o regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do Regulamento do PDMA, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor – cf. dispõe o art. 22.º do Regulamento do PDMA.

As **zonas de enquadramento rural** integram-se igualmente nos **Espaços de recursos naturais e de equilíbrio ambiental** e constituem “*um espaço de reserva e de potencial para a implementação de equipamentos públicos ou privados de ar livre de apoio à atividade económica e social do concelho.*” - cf. n.º 1 do art.º 25.º do Regulamento do PDMA.

Nos solos que integram esta zona é interdita a realização de atividades ou obras que diminuam ou destruam as suas funções e potencialidades, apenas sendo admissíveis a implantação de instalações de apoio aos equipamentos públicos ou privados de ar livre.

Excetuam-se do disposto no número anterior as beneficiações de edificações existentes, nos termos do art. 18.º que estabelece de entre outras condicionantes específicas relativas ao saneamento, e ainda, que permite a instalação de Núcleos de Desenvolvimento Turístico, neste caso balizados pelas normas do anexo III ao rPDMA.

Nas **Zonas de edificação dispersa**, espaços urbanos de edificação dispersa que, pela sua dimensão carecem de ser estruturados, a ocupação é admissível nas seguintes condições (cf. artigo 31.º):

*“2 - As operações de loteamento ou destaques a levar a efeito nos espaços de edificação dispersa definidos no presente artigo devem submeter -se aos parâmetros urbanísticos seguintes:*

- a) Área mínima do lote — 500 m<sup>2</sup>;
- b) CAS — 30 %;
- c) COS — 40 %;
- d) Números de pisos — 2 mais cave;(…);

*e) Afastamentos mínimos:*

*6,0 ao limite anterior;*

*5,0 aos limites laterais;*

*6,0 ao limite posterior;*

*3 - Às construções, renovações e ampliações aplicar-se-á o disposto no n.º 4 do artigo 28º do presente Regulamento.”*

São ainda excecionadas construções que se constituem como equipamentos ou infraestruturas.

## **CONDICIONANTES**

No que concerne às servidões e restrições de utilidade pública constantes da Carta de condicionantes do PDM, verifica-se que a área de intervenção do PPNDEPTA é abrangida na sua maioria por restrições de utilidade pública, a saber a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e a Reserva Ecológica Nacional (REN), aplicando-se os respetivos regimes jurídicos em vigor.

## **PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS**

Segundo o n.º 1 do artigo 16.º do DL n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação dada pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, os planos municipais de ordenamento do território devem considerar na planta de condicionantes a cartografia de perigosidade de incêndio rural definida em PMDFCI. Este mesmo artigo estabelece ainda os condicionalismos à edificação em função da perigosidade de incêndio definida no PMDFCI. Deste modo, importa analisar a Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal e as Faixas de Gestão de Combustível do PMDFCI de Albufeira<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> PMDFCI de Albufeira 2013-2017, aprovado a 13 de maio de 2014.

A área de intervenção do PPNDEPTA é abrangida pelas **classes de perigosidade de incêndio** florestal **muito baixa, baixa, média e muito alta**, como se constata na Figura 4.1.

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do referido artigo 16.º, fora das áreas edificadas consolidadas **não é permitida a construção de novos edifícios** nas áreas de **perigosidade alta e muito alta**.

Nas áreas de **perigosidade média, baixa e muito baixa**, a construção de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes fora das áreas edificadas consolidadas obedece, cumulativamente, aos seguintes **condicionalismos**, conforme determina o n.º 3 do referido artigo 16.º:

- a. garantir, na sua implantação no terreno, a **distância à extrema da propriedade** de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas, ou confinantes com outras ocupações;
- b. adotar **medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios** no edifício e nos respetivos acessos;
- c. existência de **parecer vinculativo do ICNF**, I. P., solicitado pela câmara municipal.

No que concerne às **Faixas de Gestão de Combustível (FGC)**, conforme definidas no n.º 5 do artigo 10.º do DL n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação conferidas pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, verifica-se que a área de intervenção do PPNDEPTA é abrangida pelas **FGC** estabelecidas no **PMDFCI**(*vd.* Figura 4.1).

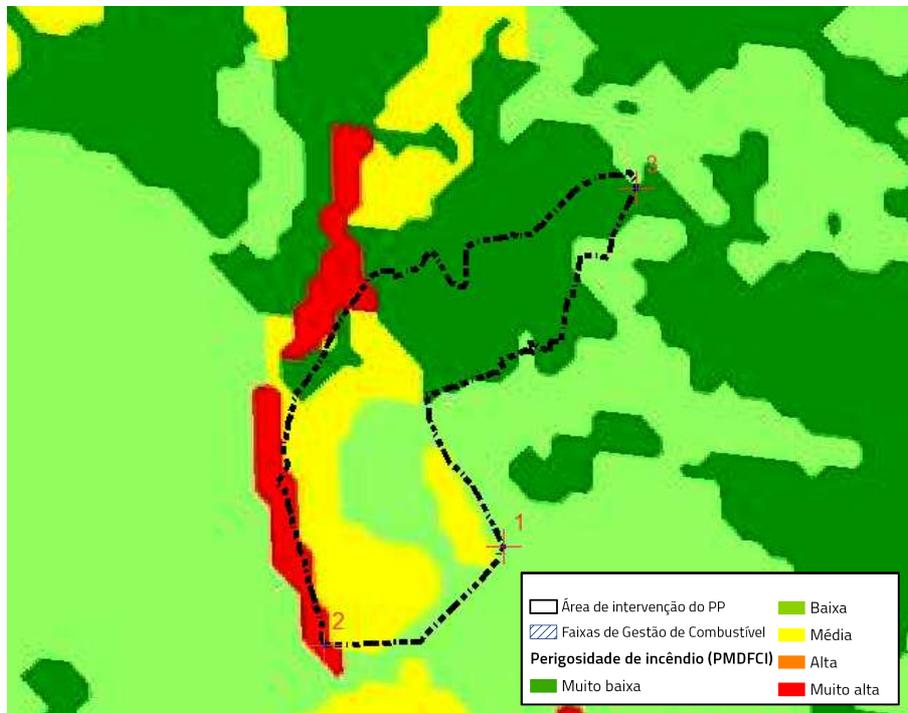


Figura 4.1. Classes de perigosidade incêndio e Faixas de Gestão de Combustível do PMDFCI na área PP

## 5. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A elaboração de um Plano de Pormenor para a área em apreço apresenta-se como a solução mais adequada, atendendo que:

1. há uma pretensão para a execução de um Parque Temático numa área superior a 25 ha;
2. constitui um dos requisitos do PROT Algarve para a implementação de um NDE;
3. desenvolve uma proposta concreta de ocupação do território, acompanhada de um programa de execução detalhado, com identificação expressa das ações a desenvolver, faseamento, agentes envolvidos e fontes de financiamento;
4. constitui um projeto com efeitos multiplicadores na economia local e regional, contribuindo para a diversificação da base económica;
5. incrementa a atratividade local e regional;
6. se impõe da necessidade de redelimitação das condicionantes que impendem sobre a área do PPNDEPTA;
7. não há outro instrumento legal que permita a concretização do plano.

Importa ainda complementarmente, efetuar como oportunidade de desenvolvimento todos os antecedentes ao atual processo de Plano, dos quais apenas uma breve alusão se efetua no presente documento, devendo esta matéria ser aludida e aprofundada em sede de conteúdo material do PPNDEPTA.

A elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Económico do Parque Temático de Albufeira, adiante designado do PPNDEPTA, advém das condições impostas com a atribuição do estatuto de Projeto de Interesse Nacional (PIN) ao projeto do “Parque Temático Vasco da Gama”, em 26 de outubro de 2011 e pelo reconhecimento de interesse regional da criação do NDE do tipo 1 e por sua vez, visa a implementação de um equipamento de animação turística (parque temático), determinada pela Câmara Municipal de Albufeira através de deliberação camarária de 6 de março de 2012, objeto de publicitação pelo Aviso n.º 16871/2012, de 18 de dezembro, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 244.

Este reconhecimento deu origem a uma primeira proposta de Plano, apresentados os respetivos termos de referência em 2013, com uma área de intervenção sensivelmente maior que a atualmente pretendida, com objetivos idênticos ao da presente proposta mas que, por motivos diversos, acabou por não ter prossecução.

Conforme anteriormente referido, cabe à proposta de Plano no seu conteúdo material, abordar com maior pormenor os antecedentes do plano.

## 6. DOS OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

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

1. **detalhar o modelo de desenvolvimento e de ocupação do solo**, definindo, nomeadamente, as áreas edificadas e impermeabilizadas e diretrizes para as intervenções paisagísticas que permitam a prossecução de um sistema de espaços verdes perpendicular à linha de costa e que iniba a constituição de um contínuo edificado entre a cidade de Albufeira e área nascente do concelho;
2. **promover o dinamismo económico e a diversificação da base económica local** por via da criação de um “equipamento cultural e de animação turística”, com características únicas no Algarve (produto lúdico-didático multigeracional), funcionando como fator de diferenciação turística e, por conseguinte, com grande potencial para atrair visitantes, complementar e valorizador da oferta turística do concelho, que contribuirá para a redução da sazonalidade, para o aumento da estada média, para a sustentabilidade do emprego e potenciador de criação de riqueza. Não presta serviços de alojamento turístico, pelo que, de acordo com o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março) não é classificado como “empreendimento turístico”;
3. **qualificar o território**, uma vez que se trata de um equipamento singular, com escala cuja implantação exige uma boa prática de planeamento e de execução, visando a melhor inserção na paisagem e articulação e transição entre as diferentes funções e a envolvente (urbana e rural);
4. **proteger e requalificar a rede hidrográfica**, através de intervenções de eliminação progressiva das espécies invasoras, estabilização dos taludes e valorização das margens, com ganhos ao nível da diversidade ecológica das galerias ripícolas, assegurando a conectividade ecológica do território e contribuindo também para a redução da perigosidade de incêndio.

5. **propor as redes principais de infraestruturas de água e saneamento do empreendimento**, bem como a sua inserção nas redes municipais envolventes e respetiva eficiência, no sentido de proteger o sistema aquífero;
6. **acautelar a compatibilidade dos usos previstos** com os usos existentes e previstos para a envolvente, designadamente por meio da análise, controlo e monitorização do ruído gerado e o seu impacte na envolvente;
7. **utilizar espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas** do local, e preferencialmente autóctones;
8. **estudar e propor soluções viárias** para a gestão dos acessos da EN 125 ao parque temático assim como das acessibilidades integradas no sistema viário municipal, por forma a garantir a adequada acessibilidade ao Parque Temático, sem congestionar o trânsito local, bem como estudar soluções de estacionamento em número suficiente para suportar o incremento de viaturas ao local
9. **privilegiar soluções para o espaço público** que promovam a mobilidade e acessibilidade para todos e, por conseguinte, a redução das barreiras arquitetónicas e urbanísticas, seguindo os princípios do *design for all*.

## 7. DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O **conteúdo material** dos Planos de Pormenor encontra-se estabelecido no artigo 102.º do RJGT, pelo que a elaboração deste plano deverá traduzir-se nos seguintes elementos, adaptados às especificidades territoriais em presença, tal como se refere:

- a. A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b. As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c. O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d. A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e. As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f. As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g. A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h. Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i. A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

- j. A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos;
- k. Explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no PDM.

Por sua vez, o artigo 107.º do RJGT estabelece o **conteúdo documental** do PP, sendo **constituído** por:

- a. **Regulamento**;
- b. **Planta de implantação**, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c. **Planta de condicionantes**, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

O PP é, nos termos do n.º 2 do referido artigo 107.º **acompanhado** por:

- a. **Relatório**, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b. **Relatório ambiental**, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c. **Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas**, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, como sejam:
  - i. Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;

- ii. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
  - iii. Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
  - iv. Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
  - v. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
  - vi. Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
  - vii. Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- d. **Programa de execução** das ações previstas;
  - e. **Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;**
  - f. **Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;**
  - g. **Planta de localização**, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
  - h. **Planta da situação existente**, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
  - i. **Planta ou relatório**, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
  - j. **Plantas** contendo os elementos técnicos definidores da **modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;**

- k. **Relatório** sobre recolha de dados acústicos ou **mapa de ruído**, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- l. **Participações** recebidas em sede de **discussão pública** e respetivo **relatório de ponderação**;
- m. **Ficha dos dados estatísticos**, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território;
- n. **Indicadores qualitativos e quantitativos** que suportem a avaliação;
- o. **Elementos necessários para a alteração do PDM.**

## 8. DA SUJEIÇÃO AO PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O n.º 1 do artigo 3.º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

Decorre da alínea a) do n.º 1 do artigo 3º do citado diploma que estão sujeitos a avaliação ambiental os planos de ordenamento urbano e rural (nos quais têm enquadramento os planos municipais de ordenamento do território) que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA).

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

Nos termos dos projetos tipificados no Anexo II, nomeadamente na alínea e) do ponto 12 – Turismo, encontram-se sujeitos a AIA, os parques temáticos com área igual ou superior a 10ha.

Atendendo que o parque temático em apreço contém uma área de 26,2ha, constata-se que se encontra sujeito a AIA, e consequentemente AA.

Desta forma, a elaboração do PPNDEPTA compreende igualmente a elaboração do Relatório Ambiental, tal como mencionado no capítulo anterior, designadamente nos elementos que acompanham o Plano. O referido **relatório ambiental** identifica, descreve e avalia os eventuais **efeitos significativos no ambiente** resultantes da aplicação do plano, bem como as **alternativas razoáveis** que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos, devendo conter os seguintes elementos (*cf.* artigo 6.º do DL 232/2007, na sua redação atual):

- a. uma descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos do plano ou programa e das suas relações com outros planos e programas pertinentes;

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

## 9. DA CARTOGRAFIA DE BASE TOPOGRÁFICA

A elaboração do PPNDEPTA, para além do conteúdo material e documental, inclui ainda a **elaboração e fornecimento de cartografia de base topográfica e respetiva homologação, com um ano de atualização**, em conformidade com o DL n.º 193/95, de 18 de julho, republicado pelo DL n.º 141/2014, de 19 de setembro, em conjugação com o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro e as normas e especificações técnicas constantes do sítio na internet da Direção-Geral do Território (DGT).

## 10. FASEAMENTO E CALENDARIZAÇÃO DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O procedimento de elaboração do PP NDE PTA segue os termos definidos no RJGT, concretamente nos artigos 76.º e 86.º a 94.º e artigos conexos, estabelecendo-se um prazo de 25 meses prorrogável por um período máximo igual, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJGT, distribuídos por dez fases, de acordo com o previsto no Quadro 10.1.

Poderá haver sobreposição de fases conforme ilustra o quadro da página seguinte.

*Quadro 10.1. Faseamento dos trabalhos*

<b>Fases</b>	<b>Descrição dos Trabalhos</b>	<b>Prazo (meses)</b>
1	Deliberação de início (e respetiva publicitação)	1
2	Consulta pública preventiva	1
3	Elaboração de cartografia de base topográfica e de imagem	2
4	Entrega da 1ª fase – RFCD do procedimento de AAE	1
5	Homologação da cartografia	5
6	Elaboração da proposta de plano e da AAE	10
7	Concertação (conferência procedimental) (10 + 20 dias)	1
8	Consulta pública	1
9	Elaboração da versão final	2
10	Aprovação e publicação	1

## **11. DEFINIÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

O acompanhamento interno do PP NDE PTA é assegurado pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística (DPGU) da Câmara Municipal de Albufeira.

O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Planeamento do Território, Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Biologia, Geologia, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no Decreto- Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

## 12. ELEMENTOS COMPLEMENTARES: ESTUDO DE UMA ÁREA DE ENQUADRAMENTO

Apesar da área do Plano de Pormenor (26,2 ha) corresponder exatamente à área onde se implantará o Parque, respetivos acessos e estacionamento, será estudada esquematicamente uma área de enquadramento maior (com cerca de 609,1 ha). Sensivelmente equivalente a uma bacia de drenagem, no sentido de se poderem encontrar as melhores formas de integração com a envolvente e rematar as malhas urbanas e viárias. O território abrangido pelo estudo da área de enquadramento, encontra-se representada na figura de seguida inscrita.

Este estudo terá obviamente dois momentos:

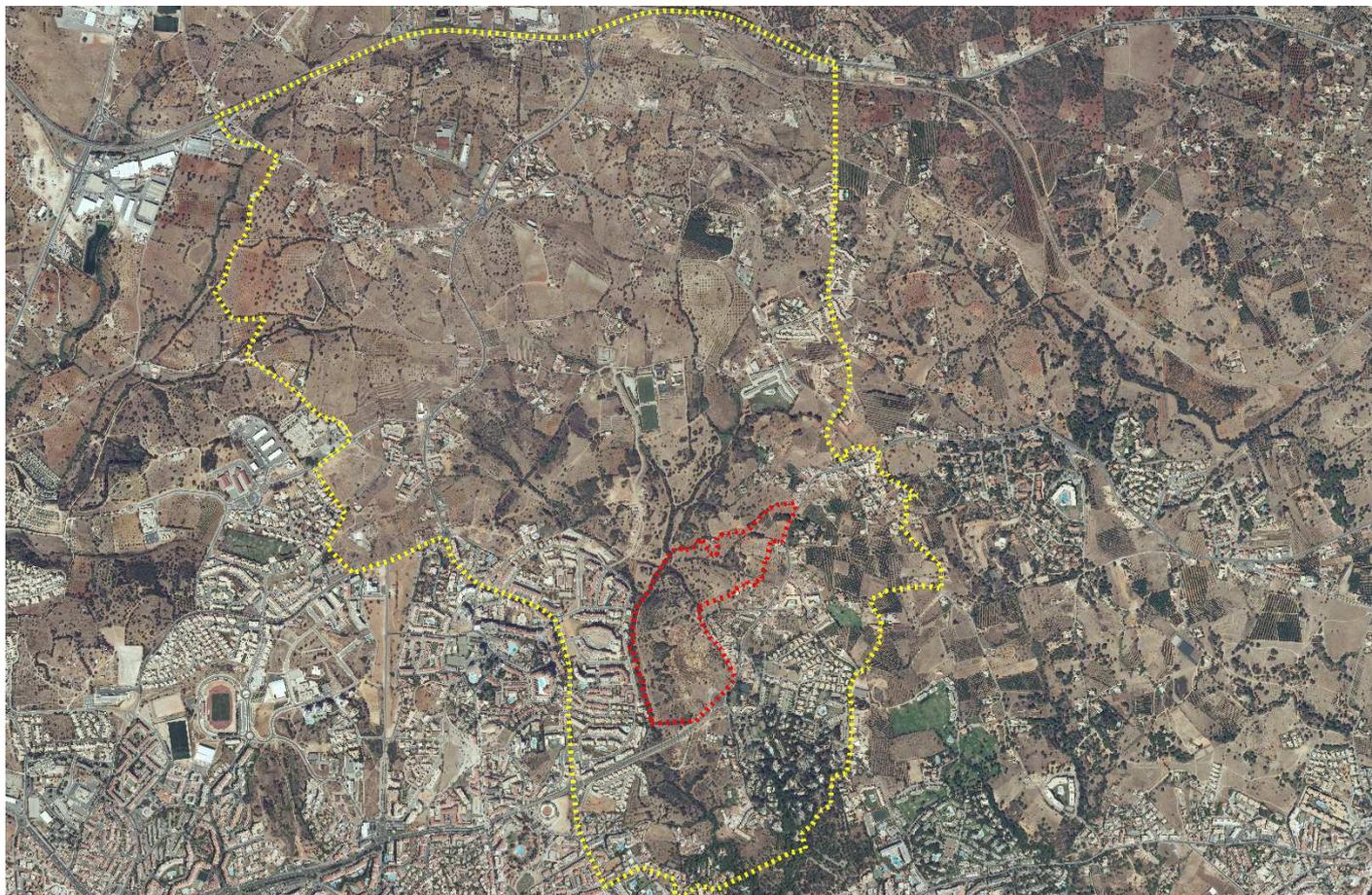
- A. Caracterização e Diagnósticos, abordando Ordenamento do Território, Paisagem, Dinâmica Urbanística, Condicionantes Biofísicas e Redes, com determinação de inputs para melhor “amarração” da proposta de Plano à envolvente
- B. Avaliação da Proposta de Plano face à envolvente.

Este estudo, surgindo como elemento complementar ao Plano, deve igualmente servir como input para a determinação dos Fatores Críticos de Decisão do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica.

Os aglomerados mais próximos da área de intervenção do Plano de Pormenor são: Branqueira, Brejos, Mosqueira, Fontainhas, Montechoro, Quinta da Balaia, Vale Navio, Santa Eulália e Areias de S. João.

O objetivo fundamental deste estudo é apoiar uma das condições fundamentais para a execução do Plano, que resulta na garantia das ligações do Plano a Norte.

Figura 12.1. Limite do Estudo da Área de Enquadramento e de Intervenção do PPNDEPTA



Plano de Pormenor do NDE - Parque Temático de Albufeira:  
- - - Limite do Estudo da Área de Enquadramento (EAE) (609.1 ha)  
- - - Limite da Área de Intervenção (AI) (26.24 ha)

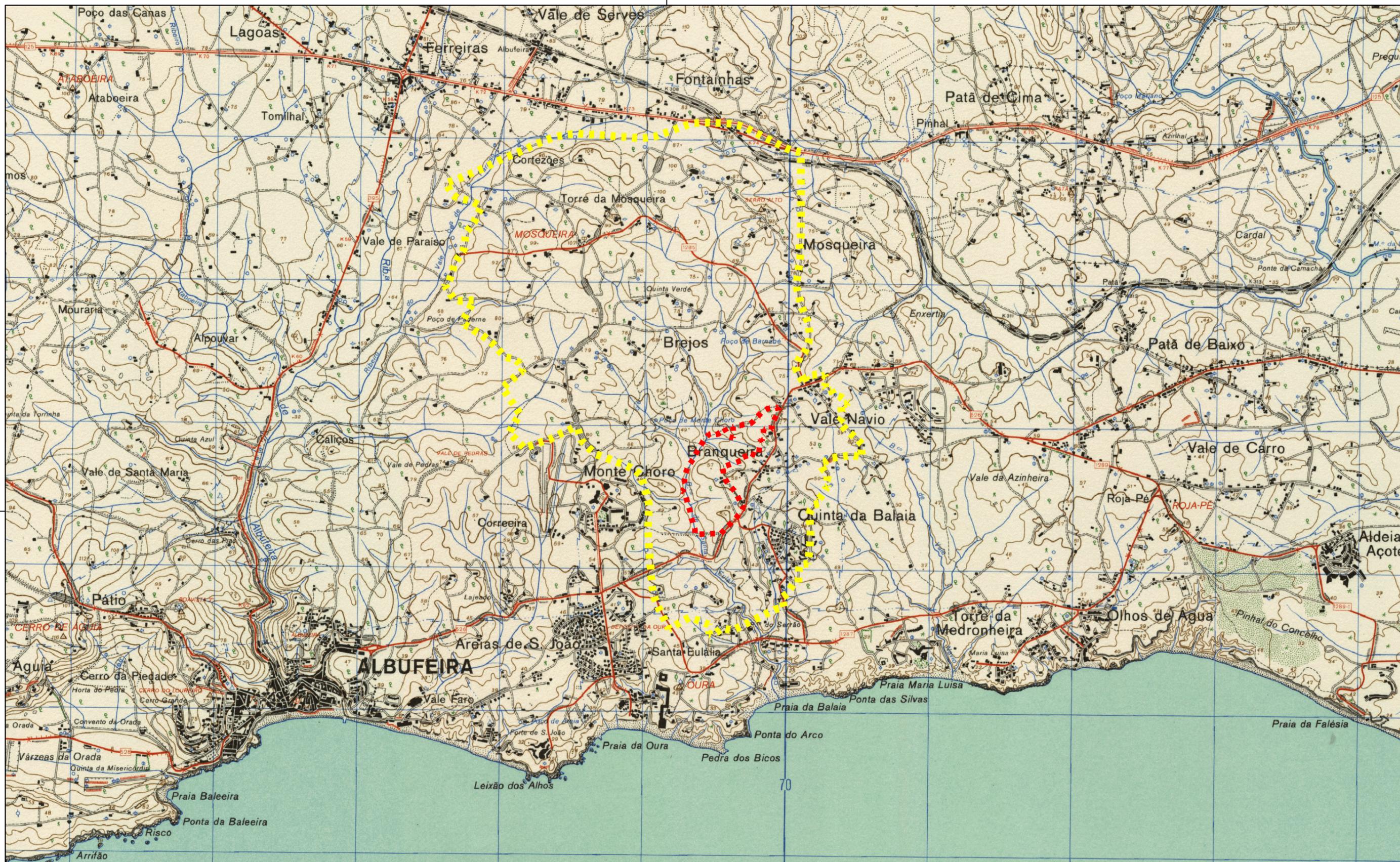
### **13. ELEMENTOS PARA A CONTRATUALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO**

A execução do Plano de Pormenor a desenvolver, deverá ser objeto, preferencialmente, de Contrato de execução (ou de urbanização), cuja minuta será elaborada no decurso da elaboração do Plano de Pormenor, devendo ser em momento oportuno apresentadas as autorizações e/ou procurações de todos os demais proprietários na área de intervenção do Plano.

## **ANEXOS**

Planta de localização do limite do PP NDE PTA e do EAE à escala 1/25 000

Planta de localização do limite do PP NDE PTA e do EAE à escala 1/10 000



Plano de Pormenor do NDE - Parque Temático de Albufeira:

 Limite do Estudo da Área de Enquadramento (EAE) (609,1 ha)

 Limite da Área de Intervenção (AI) (26,24 ha)

	<b>CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA</b> Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística		Desenho Nº <b>1</b>
	Assunto: Termos de Referência - Planta de Localização		
	Desenho: Carta Militar		
	Localização: Branqueira - Albufeira	Data: Out 2020	Escala: 1/25000



Plano de Pormenor do NDE - Parque Temático de Albufeira:

 Limite do Estudo da Área de Enquadramento (EAE) (609,1 ha)

 Limite da Área de Intervenção (AI) (26,24 ha)

	<b>CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA</b> Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística	Desenho Nº
	Assunto: Termos de Referência - Planta de Localização	<b>2</b>
	Desenho: Ortofotomapa 2010	
Localização: Branqueira - Albufeira	Data: Out 2020	Escala: 1/10000