



PLANO DE PORMENOR DO ROJA PÉ-SUL

VERSÃO FINAL

Albufeira, 18 de novembro de 2019

veritate 

ÍNDICE DO RELATÓRIO

PARTE I. PLANO DE PORMENOR DO ROJA PÉ. ESTRUTURA, CONTEXTO, ÂMBITO E ALCANCE.....	7
I.1. Nota introdutória	8
I.2. Metodologia e a estrutura do Plano.....	9
I.3. O contexto e âmbito do Plano.....	10
I.3.1. Antecedentes	10
I.3.2. Determinação da elaboração	22
I.3.3. Área de intervenção	29
I.4. O alcance do Plano	31
I.4.1. Os objetivos	31
I.5. Bibliografia.....	31
PARTE II. QUADRO LEGAL, ESTRATÉGICO, REGULAMENTAR E PROCESSUAL.....	33
II.1. Quadro jurídico.....	34
II.1.1. Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.....	34
II.1.2. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial	36
II.1.3. Decreto-Regulamentar n.º 15/2015.....	39
II.2. Quadro estratégico.....	40
II.2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)	40
II.2.2. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve).....	42
II.3. Quadro regulamentar.....	45
II.3.1. Plano Diretor Municipal de Albufeira (PDM Albufeira)	46
II.4. Os compromissos urbanísticos.....	50
II.5. Bibliografia.....	52
PARTE III. QUADRO BIOFÍSICO E PAISAGÍSTICO	54
III.2. O clima	55
III.3. A geomorfologia	57
III.4. A hidrogeologia	58
III.5. A hidrografia e a hidrologia	60
III.6. Os solos.....	61
III.7. A ocupação e uso atual do solo	63
III.8. Bibliografia.....	65
PARTE IV. QUADRO SOCIODEMOGRÁFICO E ECONÓMICO.....	68
IV.1. A população: situação atual, dinâmicas e atividade económica.....	69
IV.2. Bibliografia	74

PARTE V. ESTRUTURA URBANA E LINHAS ESTRUTURANTES.....	75
V.1. A estrutura urbana	76
V.2. As infraestruturas e equipamentos.....	78
V.3. O edificado. Situação atual e dinâmicas.....	79
V.4. Acessibilidade e mobilidade territorial	81
V.5. O ruído.....	85
V.6. Bibliografia	88
PARTE VI. DO DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO À DEFINIÇÃO DE LINHAS ORIENTADORAS	90
VI.1. Diagnóstico da situação existente.....	91
VI.2. Linhas orientadoras	94
PARTE VII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO.....	95
VII.1. As condicionantes ao uso do solo	96
VII.1.1. Nota introdutória	96
VII.1.2. Infraestruturas urbanas.....	96
VII.1.3. Bibliografia	104
VII.2. A proposta de Plano	107
VII.2.1. Conteúdo do Plano.....	107
VII.2.2. Classificação e qualificação do solo.....	109
VII.2.3. Sistemas estruturantes	113
VII.2.4. O zonamento acústico.....	117
VII.3. Conformidade e compatibilidade com os IGT eficazes	119
VII.3.1. Os fundamentos da abordagem da compatibilidade e da conformidade.....	119
VII.3.2. O PPRP e o PNPO.....	120
VII.3.3. O PPRP e o PROT Algarve	121
VII.3.4. O PPRP e o PDM de Albufeira	123
VII.4. A execução	124
VII.5. O financiamento.....	125
VII.6. Bibliografia	125

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura I.2.1. Estrutura do PPRP.....	10
Figura I.3.1. Enquadramento da área de intervenção do Plano.....	30
Figura II.2.1. Extrato das Unidades e Subunidades territoriais do PROT Algarve, sem escala	45
Figura II.3.1. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira	48

Figura II.3.2. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira	49
Figura II.4.1. Planta do Alvará de Loteamento n.º 9/82	51
Figura III.2.1. Classificação climática de Köppen para Portugal Continental.....	56
Figura III.3.1. Risco sísmico – zonamento do RSA, 1983.....	58
Figura III.4.1. Sistema de aquíferos no Algarve	59
Figura III.5.1. Rede e Bacias Hidrográficas de Albufeira	61
Figura III.7.1. Ocupação do solo na área do Plano	64
Figura IV.1.1. Indicador do Poder de compra <i>per capita</i> da região do Algarve.....	71
Figura IV.1.2. Percentagem de Poder de Compra em Portugal.....	72
Figura IV.1.3. Fator Dinamismo Relativo em Portugal.....	73
Figura V.1.1. Estrutura urbana do PPRP	77
Figura V.2.1. Intensidade do sinal 2G, 3G e 4G na envolvente de Roja Pé.....	79
Figura V.2.2. Posto de transformação da EDP.....	79
Figura V.3.1. Tipologia dos edifícios habitacionais de área do Plano.....	80
Figura V.3.2. Número de pisos das construções da área do Plano.....	81
Figura V.4.1. Rede de estradas no enquadramento da área do Plano.....	82
Figura V.4.2. Paragem de autocarro existente na área do Plano	83
Figura V.4.3. Alguns obstáculos à circulação de peões com mobilidade condicionada	84
Figura V.4.4. Obstáculos à circulação de peões com mobilidade condicionada	84
Figura VII.2.1 Conteúdo documental do PPRP	109
Figura VII.2.2 Classificação e qualificação do solo – enquadramento geral	110

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro I.3.1. Quadro sinóptico*	11
Quadro I.3.2. Parâmetros totais	12
Quadro I.3.3. Propostas de alterações dos parâmetros.....	13
Quadro I.3.4. Alterações dos parâmetros totais	14
Quadro I.3.5. Novo quadro sinóptico*	14
Quadro I.3.6. Novos parâmetros totais.....	15
Quadro I.3.7. Resumo comparativo das principais alterações dos parâmetros urbanísticos	17
Quadro I.3.8. Resumo comparativo das principais alterações nas zonas verdes de enquadramento.....	17
Quadro II.4.1. Áreas do alvará de loteamento n.º 9/82	51
Quadro II.4.2. Síntese dos parâmetros de edificabilidade do alvará de loteamento n.º 9/82.....	52

Quadro IV.1.1. Alguns indicadores demográficos	70
Quadro IV.1.2. Indicadores económicos de Albufeira dos anos 2001 e 2011	71
Quadro VII.2.1. Matriz de verificação do conteúdo material do PP relativamente ao disposto no RJIGT	108

PARTE I. PLANO DE PORMENOR DO ROJA PÉ. ESTRUTURA, CONTEXTO, ÂMBITO E ALCANCE

I.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Os **planos de pormenor (PP)** desenvolvem e concretizam “em detalhe as **propostas de ocupação** de qualquer área do território municipal, estabelecendo **regras** sobre a implantação das **infraestruturas** e o desenho dos **espaços de utilização coletiva**, a implantação, a volumetria e as regras para a **edificação** e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos **equipamentos de utilização coletiva** e a organização espacial das demais atividades de interesse geral” (cf. n.º 1 do artigo 101.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

Entre o **conteúdo documental** dos PP, destacam-se o **Regulamento**, a **Planta de Implantação** e a **Planta de Condicionantes**, sendo ainda **acompanhado** por **Relatório**, **Relatório Ambiental** e **Peças escritas e desenhadas** que suportem as operações de transformação fundiárias previstas. De acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 101.º do RJIGT, o **relatório**, deve conter “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”.

É com este sentido que se apresenta o **Relatório do PP do Roja Pé-Sul**, doravante designado por PPRP, que se estrutura em **sete partes principais**:

1. a **primeira, introdutória**, focada na metodologia e estrutura do Plano, contexto e âmbito, que engloba os antecedentes, a fundamentação sobre a necessidade de elaboração, a área de intervenção e o alcance do PP;
2. a **segunda**, relativa ao **quadro legal, estratégico, regulamentar e processual**, incluindo também os compromissos urbanísticos;
3. a **terceira** com a caracterização do **quadro biofísico e paisagístico**;
4. a **quarta** correspondente à **caracterização** da realidade **sociodemográfica e económica**;
5. a **quinta** com a **estrutura urbana, infraestruturas, equipamentos, edificado, património, acessibilidade e mobilidade territorial** e o ruído;
6. a **sexta** inclui o **diagnóstico** e as **linhas estratégicas**;

7. a **última**, dedicada às condicionantes, proposta de plano, conformidade e compatibilidade e execução.

I.2. METODOLOGIA E A ESTRUTURA DO PLANO

De acordo com o indicado no capítulo do quadro jurídico (II.1.2), o PPRP segue o disposto no RJIGT, relativamente ao objeto, conteúdo material e conteúdo documental, para Planos de Pormenor com efeitos registais.

Com efeito, o seu conteúdo documental plasma as especificidades do conteúdo material, definido no artigo 102.º do RJIGT.

Assim, o **PPRP estrutura-se** de acordo com a Figura I.2.1, sendo que o presente **Relatório** contém 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.

De referir ainda que o PPRP **não contém o Relatório Ambiental**, previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, na medida que a Câmara Municipal entendeu que a elaboração do Plano se enquadra nas isenções previstas no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 junho, na redação vigente, nomeadamente no que se refere a “... pequenas alterações aos planos e programas ...”, em conjugação com o n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT que determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”.

Atendendo que o PPRP contenha efeitos registais, é ainda acompanhado pelas **Peças escritas e desenhadas** de suporte às **operações de transformação fundiárias** previstas, descritas no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT.

Figura I.2.1. Estrutura do PPRP



I.3. O CONTEXTO E ÂMBITO DO PLANO

I.3.1. ANTECEDENTES

A área do PPRP tem por base a área abrangida pelo Alvará de Loteamento n.º 9/82, objeto de um **primeiro aditamento, emitido a 13 de novembro de 2002**, aprovado por deliberação camarária de 16 de abril de 2002.

A deliberação de aprovação do referido aditamento ao alvará de loteamento foi declarada nula pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, assente no entendimento de que o mesmo terá violado as disposições do Plano Diretor Municipal, bem como nulos os despachos subsequentes relativos às autorizações das construções nos lotes n.º 4 e n.º 5.

Abaixo se apresenta uma síntese descritiva dos antecedentes relevantes.

I.3.1.1. ALVARÁ DE LOTEAMENTO

No dia 9 de julho de 1982 a Câmara Municipal de Albufeira emitiu o alvará de loteamento n.º 9/82 a favor de “Claus Hollmann & Companhia Limitada”, que titulou a operação de loteamento a levar a efeito no local abrangido pela presente proposta de plano, constituído por 21 lotes, todos de natureza privada, não se constituindo nenhum deles como parte comum dos restantes lotes resultantes da operação de loteamento.

Os parâmetros previstos para cada lote, bem como os respetivos valores totais, encontram-se descritos nos quadros abaixo:

Quadro I.3.1. Quadro sinóptico*

Lote nº	Destino Zona	Área	Fogos	Cama/fogo	Camas Total	Pisos Andares Caves	Ocupação do Solo m ²	Área Coberta	Volume (H=3,00 H3,50m)	Ocupação solo m ² /m ²	Área coberta m ² /m ²	Volume m ³ /m ²	Observações
1	Habitação Coletiva	2850	30	1,5	45	3A	700	2100	6.300	0,24	0,74	2,21	Construções de piscina e semelhantes não são consideradas nas indicações e resultarão do projecto próprio. Nota geral: A cubicagem da cobertura como volume da construção desde que a mesma não seja utilizável.
2	Habitação Coletiva	1880	18	3	54	3A	600	1800	5.400	0,31	0,96	2,87	
3	Habitação Coletiva	1520	12	4	48	2A,1C	600	1800	5.400	0,39	1,18	3,55	
4	Habitação Coletiva	1664	40	2	80	2A,1C	900	2700	8.100	0,54	1,62	4,86	
5	Recreio	1230	0	0	0	2A,1C	300	900	3.150	0,24	0,73	2,55	
6	Socio - económico	1374	1	4	4	1,5A,1C	400	1000	3.200	0,29	0,72	2,32	
7	Habitação isolada	574	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,26	0,65	1,95	
8	Habitação isolada	708	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,21	0,52	1,85	
9	Habitação isolada	950	1	4	4	2A,1C	150	375	1.125	0,15	0,39	1,18	
10	Habitação isolada	1492	1	4	8	2A,1C	200	600	1.800	0,13	0,40	1,20	
11	Habitação isolada	720	1	4	4	1,5A,1C	150	375	1.125	0,20	0,52	1,56	
12	Habitação isolada	584	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,25	0,77	2,31	
13	Habitação isolada	560	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,26	0,80	2,41	
14	Habitação isolada	600	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,25	0,75	2,25	
15	Habitação isolada	670	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,22	0,67	2,01	
16	Habitação geminada	385	1	4	4	1A,1C	120	240	720	0,31	0,62	1,87	
17	Habitação geminada	618	1	4	4	2A,1C	120	360	1.080	0,19	0,58	1,74	
18	Habitação isolada	1600	1	4	8	2A,1C	250	750	2.250	0,15	0,46	1,40	
19	Habitação isolada	574	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,26	0,78	2,35	
20	Habitação isolada	625	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,24	0,72	2,16	
21	Habitação isolada	710	1	4	4	2A,1C	150	450	1.350	0,21	0,63	1,90	

(*) Transcrição do quadro sinóptico constante no regulamento do alvará de loteamento.

Quadro I.3.2. Parâmetros totais

Parâmetros totais	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²
Área total dos lotes	21888m ²
Área total de construção	16900m ²
Área total de implantação	5840
Área destinada a espaços verdes	0m ²
Área destinada a equipamento de utilização coletivo	0m ²
Área de cedência para integrar o domínio público	6 673,36m ²
Número total de lotes	21
Número total de fogos	116
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1

I.3.1.2. ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO

No dia 3 de novembro de 2000 foi apresentado um pedido de alteração ao alvará de loteamento, tendo sido, por deliberação de Câmara Municipal de 16 de abril de 2002, deferido o pedido de alterações ao alvará de loteamento n.º 9/82 e emitido o respetivo aditamento a 13 de novembro de 2002.

A proposta visava as seguintes alterações:

1. Retificação da rede viária, no CM1287 e, conseqüentemente alteração das áreas dos lotes n.º 1, 4,5,6,7,8,9,10;
2. União dos lotes n.º 9 e n.º 10, alteração do uso de moradias unifamiliares para comércio e, diminuição das áreas de implantação, de construção e número de fogos anteriormente previstos;
3. União dos lotes n.º 7 e n.º 8, alteração do uso de moradias unifamiliares para zona verde e, anulação da área de implantação, de construção e número de fogos;

4. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 6, de zona sócio-económica para um Lar de 3ª Idade, aumento da área de implantação, de construção e de um piso, e redução do número de fogos;
5. Aumento de um piso no lote n.º 4, e diminuição da área de implantação, de construção e do número de fogos, e aumento de um piso;
6. Alteração ao uso destinado ao lote n.º 5, de recreio para habitação e snack-bar, com aumento de um piso, da área de implantação e de construção, e do número de fogos;
7. Diminuição do número de fogos nos lotes n.º 1 e n.º 3.

O quadro seguinte explicita as alterações propostas, contendo anotação dos parâmetros mais relevantes:

Quadro I.3.3. Propostas de alterações dos parâmetros

Lote nº	Uso	Área M2	Fogos	Pisos, Andares, Caves	Área Máxima de implantação	Área Máxima de construção
1	Habitação Coletiva	2850	30	3P	700	2100
"	"	2544	24	"	"	"
2	Habitação Coletiva	1880	18	3P	600	1800
3	Habitação Coletiva	1520	12	2P, 1C	600	1800
"	"	"	11	"	"	"
4	Habitação Coletiva	1664	40	2P,1C	900	2700
"	"	1634	36	3P,1C	730	2190
5	Recreio	1230	-	2P, 1C	300	900
"	Habitação	1154	15	3P, 1C	325	1125
"	Snack-Bar		-		75	75
6	Sócio-económico	1374	1	2P,1C	400	1000
"	Equip.3ªidade	1106	-	3P,1C	500	1090
7	Habitação isolada	574	1	2P, 1C	150	375
8	Habitação isolada	708	1	2P, 1C	150	375
7/8	Zona Verde	1111	-	-	-	-
9	Habitação isolada	950	1	2P,1C	150	375
10	Habitação isolada	1492	1	2P,1C	200	600
9/10	Comércio	2006	-	"	270	540
11	Habitação Isolada	720	1	2P, 1C	150	375
12	Habitação Isolada	584	1	2P, 1C	150	450
13	Habitação Isolada	560	1	2P, 1C	150	450
14	Habitação Isolada	600	1	2P, 1C	150	450
15	Habitação Isolada	670	1	2P, 1C	150	450
16	Habitação Geminada	385	1	2P, 1C	150	240
17	Habitação Geminada	618	1	2P, 1C	150	360
18	Habitação Isolada	1600	1	2P, 1C	200	750
19	Habitação Isolada	574	1	2P, 1C	150	450
20	Habitação Isolada	625	1	2P, 1C	150	450
21	Habitação Isolada	710	1	2P, 1C	150	450

A alteração proposta previa em termos globais a redução de: (i) área total de implantação, (ii) área total de construção e (iii) número de fogos; mantinha o número máximo de pisos previsto no loteamento e proponha um lote para zona verde com 1111m² (lote n.º 7/8) e um para equipamento com 1106m² (lote n.º 6), tal como se pode constatar no quadro abaixo.

Quadro I.3.4. Alterações dos parâmetros totais

Parâmetros totais	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Proposto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²	28 561,38m ²
Área total dos lotes	21888m ²	20 601m ²
Área total de construção	16900m ²	15 595m ²
Área total de implantação	5840	5550m ²
Área destinada a espaços verdes	0m ²	1111m ² (lote n.º 7/8)
Área destinada a equipamento de utilização coletivo	0m ²	1106m ² (lote n.º 6)
Área de cedência para integrar o domínio público	6 673,36m ²	7 961,38m ²
Número total de lotes	21	19
Número total de fogos	116	115
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1	1

Da alteração proposta resultou o seguinte quadro sinóptico e parâmetros totais:

Quadro I.3.5. Novo quadro sinóptico*

Lote n.º	Uso	Área M2	Fogos	Pisos, Andares, Caves	Área Máxima de implantação	Área Máxima de construção	CAS	COS	Lugares de estacionamento	Cota Soleira	Observações
1	Habitação Coletiva	2544	24	3P	700	2100	-	-	24	-	Construído
2	Habitação Coletiva	1880	18	3P	600	1800	-	-	18	-	em Construção
3	Habitação Coletiva	1520	11	2P, 1C	600	1800	-	-	11	-	construído
4	Habitação Coletiva	1634	36	3P,1C	730	2190	-	-	36*	45.70	
5	Habitação	1154	15	3P, 1C	325	1125	-	-	15**	43.60	NOTA: Snack-Bar com ocupação máxima de 15 utentes
	Snack-Bar		-		75	75			3	-	
6	Equip.3ªidade	1106	-	3P,1C	500	1090	-	-	-	46.00	
7/8	Zona Verde	1111	-	-	-	-	-	-	-	-	
9/10	Comércio	2006	-	2P, 1C	270	540	-	-	-	50.40	
11	Habitação Isolada	720	1	2P, 1C	150	375	-	-	1	49.00	
12	Habitação Isolada	584	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
13	Habitação Isolada	560	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
14	Habitação Isolada	600	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
15	Habitação Isolada	670	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
16	Habitação Geminada	385	1	2P, 1C	150	240	-	-	1	44.10	
17	Habitação Geminada	618	1	2P, 1C	150	360	-	-	1	-	Construído
18	Habitação Isolada	1600	1	2P, 1C	250	750	-	-	1	43.00	
19	Habitação Isolada	574	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
20	Habitação Isolada	625	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
21	Habitação Isolada	710	1	2P, 1C	150	450	-	-	1	-	Construído
Total		20601	115		5550	15595	0,19	0,55	118		

(*) Transcrição do quadro sinóptico constante na planta de síntese da alteração ao alvará de loteamento.

Quadro I.3.6. Novos parâmetros totais

Parâmetros totais	Alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Área do terreno	28 561,38m ²
Área total dos lotes	20 601m ²
Área total de construção	15 595m ²
Área total de implantação	5 550m ²
Área destinada a espaços verdes	1111m ² (lote .º 7/8)
Área destinada a equipamento	1106m ² (lote n.º 6)
Área de cedência para integrar o domínio público	7961,38m ²
Número total de lotes	19
Número total de fogos	115
Numero máximo pisos acima c.s previsto no alvará	3
Numero máximo pisos abaixo c.s previsto no alvará	1

À data do pedido de alteração ao alvará de loteamento vigorava o Plano Diretor Municipal na redação dada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 43/95 publicado no *Diário da República*, 2ª série, n.º 103, de 04 de maio.

Segundo Carta de Ordenamento do PDM o alvará insere-se em **Zona de Edificação Dispersa e Zona de Consolidação de Edificação Dispersa**, encontrando-se sujeito às disposições que decorrem dos artigos 31º e 37º do Regulamento do PDM.

A área do PPRP encontra-se totalmente compreendida no alvará de loteamento n.º 9/82, portanto, mais consentânea com os conceitos de Zona de Consolidação e Edificação Dispersa cujas normas aplicáveis são as que decorrem do artigo 37.º.

Com efeito esta zona integra, conforme decorre do n.º 1 deste artigo, “(...) *espaços titulados por alvarás de loteamento válidos, onde já se encontra executada a totalidade das infraestruturas urbanísticas (...)*”.

A discrepância observada entre os limites das classes que procederam à classificação do solo urbano do PDM e o do alvará de loteamento corresponde a um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994 sendo mais consentânea com a classificação de Zona de Consolidação de Edificação Dispersa.

Atendendo a que o artigo 31º do Regulamento do PDM, referente à Zona de Edificação Dispersa, não dispõe de norma que regule as alterações aos alvarás de loteamento, tal como decorre noutras classes de espaço, sendo, portanto, omissa, entende-se como critério a aplicar a norma do artigo 37º n.º 3 do Regulamento do PDM.

Decorre do n.º 3 do artigo 37º do Regulamento do PDM que *“Serão unicamente admitidas alterações aos alvarás de loteamento desde que respeitadas as condições referidas no n.º 6 do artigo 28º do presente Regulamento.”*

Refere o artigo 28º n.º 6 que *“Os espaços cuja ocupação urbana foi disciplinada por projetos de loteamento ou contratos de urbanização legalmente emitidos e em vigor devem ser implementados de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo respetivo regulamento, sem prejuízo da demais legislação em vigor, nomeadamente do disposto no artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de novembro, não devendo ser autorizadas quaisquer alterações aos índices e usos estabelecidos, salvo:*

- a) Quando das alterações resultarem ações de proteção da natureza ou as mesmas visem corrigir eventuais incompatibilidades de uso ou de edificabilidade;*
- b) Quando as alterações tenham por objeto a redução do número de fogos ou densidade habitacional (turística ou residencial) da área de construção anteriormente prevista, ou tendo em vista melhorar as condições relativas a zonas verdes de enquadramento.”*

Não sendo cumulativo o cumprimento das alíneas a) e b), e atendendo às alterações propostas foi a pretensão enquadrada na alínea b) do citado artigo.

A referida alínea condiciona ao cumprimento, não cumulativo, de duas condições distintas podendo ler-se da seguinte forma:

Quando as alterações tenham por objeto:

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

A alteração proposta assentou o seu enquadramento na primeira premissa.

Para o devido contexto importa transcrever a definição de “*Densidade Habitacional*”, prevista no Vocabulário do Ordenamento do Território da DGTODU de 2000, bem como a definição de “*Área Total de Construção*”, descrita no ponto 9) do artigo 54º do Regulamento do PDM.

“Densidade Habitacional- Valor, expresso em fogos/ha, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa. (...)”

“9) Área total de construção (ATC) — somatório das áreas brutas de todos os pisos dos edifícios, acima e abaixo do solo, excluindo as garagens, quando situadas totalmente em cave, superfície de serviços técnicos (posto de transformação, central térmica, central de bombagem) e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;”

Importa igualmente apresentar o seguinte quadro comparativo:

Quadro I.3.7. Resumo comparativo das principais alterações dos parâmetros urbanísticos

	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Previsto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Número de fogos	116	115
Densidade habitacional (turístico ou residencial)	0,00406 hab/hec (116/28 561,38m ²)	0,00402 hab/hec (115/28 561,38m ²)
Área de construção	16900m ²	15595m ²

Embora a proposta assentasse o seu enquadramento na primeira premissa, importa igualmente apresentar o seguinte quadro comparativo relativo à segunda.

Quadro I.3.8. Resumo comparativo das principais alterações nas zonas verdes de enquadramento

	Previsto no alvará de loteamento n.º 9/82	Previsto na alteração ao alvará de loteamento n.º 9/82
Zonas verdes de enquadramento	0m ² (Não contempla lotes/parcelas com uso destinada a zonas verdes)	1111m ² (lote 7/8 – Zona verde)

I.3.1.3. SENTENÇA DA AÇÃO ADMINISTRATIVA

No âmbito do processo n.º 185/10.8BELLE, foi proferida sentença a 20 de julho de 2011, pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, na qual a ação foi julgada procedente e deferidos os pedidos formulados na ação intentada pelo Ministério Público em 19 de março de 2010, os quais consistiam no pedido de declaração de nulidade dos seguintes atos, conforme artigo 1º da petição inicial:

“A presente acção tem como objeto a impugnação dos actos administrativos praticados pelos órgãos do Município demandada no processo de loteamento n.º 39/80 e nos processos de obras n.ºs 246/02 e 376/02, conforme a seguir se indica:

- a) A deliberação de 16 de Abril de 2002, que deferiu o pedido de alterações do alvará de loteamento N.º9/82;*
- b) O despacho proferido em 15 de Janeiro de 2003 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de autorização de construção no lote 4;*
- c) O despacho proferido em 18 de Janeiro de 2005 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de alterações ao projeto inicial de construção no lote 4;*
- d) O despacho proferido em 7 de Fevereiro de 2003 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de autorização de construção no lote 5;*
- e) O despacho proferido em 18 de Janeiro de 2005 pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Albufeira, que deferiu o pedido de alterações ao projeto inicial de construção no lote 5; “*

A sentença proferida em 20 de julho de 2011 salvaguardou expressamente os direitos de terceiros de boa-fé, transcrevendo-se o trecho da mesma em que a matéria foi abordada:

«Assim, não poderão deixar de ser reconhecidos os efeitos produzidos pelos atos ora atacados de nulidade na esfera jurídica dos Contra Interessados adquirentes das fracções que integram os lotes 4 e 5 e, em particular, na das instituições bancárias credoras hipotecárias, como se afigura

resultar expressamente do preceituado no nº 3 do art.º 134º do CPA, ao prever a possibilidade de atribuição de certos efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, ou seja, os chamados efeitos putativos, os quais, como acima se referiu, podem estar ligados a outros factores de estabilidade das relações sociais, como os supra referidos da protecção da confiança e da boa-fé, princípios que podem ser chamados a colmatar situações de injustiça derivadas da aplicação estrita do princípio da legalidade no qual radica a declaração de nulidade dos atos sob escrutínio.

«Pelo que, apesar de se verificar a nulidade dos atos ora sindicados, entende-se que os direitos de garantia resultantes das hipotecas constituídas a favor das instituições bancárias devem ser ressalvadas como efeitos putativos daquele ato ao abrigo do citado nº 3 do artº 134º do CPA.»

A declaração de nulidade assenta numa alegada violação do plano diretor municipal, nomeadamente do artigo 28º n.º 6 alínea b) do Regulamento do PDM, que a Câmara Municipal entende, com ressalva do respeito devido, se tratar de uma divergência de entendimento das normas aplicáveis.

Foi interposto recurso que não viria a ser conhecido quanto ao mérito o por virtude de uma decisão de inadmissibilidade desse meio de reação.

I.3.1.4. EXECUÇÃO DE SENTENÇA

No processo em epígrafe, o Ministério Público requereu a execução da sentença proferida em 20.07.2011 pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, que declarou a nulidade dos seguintes actos:

- Deliberação de 16.04.2002, que licenciou alterações ao alvará de loteamento nº 9/82 (processo DPGU 39/80);
- Despachos do Sr. Presidente da Câmara de 15.01.2003, que deferiu autorização de construção no lote 4 daquele loteamento, e de 18.01.2005, que deferiu pedido de alterações ao mesmo (processo 246/02);
- Despachos do Sr. Presidente da Câmara de 07.02.2003, que deferiu autorização de construção no lote 5, e de 18.01.2005, que deferiu pedido de alterações ao mesmo (proc. 376/02).

Na sequência da comunicação da referida sentença, e tanto quanto é do conhecimento do signatário, o Executivo deste órgão terá deliberado, em 25.06.2014, em cumprimento daquele julgado, (i) conhecer da nulidade dos referidos actos, e (ii) proceder à comunicação da mesma à Conservatória do Registo Predial onde se encontram descritos os prédios envolvidos, para averbamento daquele facto, (iii) mais tendo deliberado cassar o alvará de utilização dos mesmos.

Inconformado com tal procedimento, o Ministério Público, em sede de execução de sentença, obteve do Tribunal nova decisão, nos termos da qual foi ordenada a reposição do alvará de loteamento na situação anterior às alterações aprovadas em Abril de 2002, a demolição da área de construção excessiva e o número de pisos excedentes no lote 4, e a reafecção do uso do lote 5, tudo em consonância com a versão originária daquele alvará de loteamento. Fixou esta outra sentença o prazo de 120 dias para o respectivo cumprimento, e sanção pecuniária compulsória no valor diário de 0,5 do salário mínimo nacional por cada dia de incumprimento. Esta sentença transitou em julgado em 02.04.2014.

Convirá notar que a sentença proferida em Julho de 2011 salvaguardou expressamente os direitos de terceiros de boa-fé, transcrevendo-se, pela sua relevância objectiva para o caso presente, o trecho da mesma em que a matéria foi abordada:

«Assim, não poderão deixar de ser reconhecidos os efeitos produzidos pelos atos ora atacados de nulidade na esfera jurídica dos Contra Interessados adquirentes das fracções que integram os lotes 4 e 5 e, em particular, na das instituições bancárias credoras hipotecárias, como se afigura resultar expressamente do preceituado no nº 3 do art.º 134º do CPA, ao prever a possibilidade de atribuição de certos efeitos jurídicos a situações de facto decorrentes de atos nulos, ou seja, os chamados efeitos putativos, os quais, como acima se referiu, podem estar ligados a outros factores de estabilidade das relações sociais, como os supra referidos da protecção da confiança e da boa-fé, princípios que podem ser chamados a colmatar situações de injustiça derivadas da aplicação estrita do principio da legalidade no qual radica a declaração de nulidade dos atos sob escrutínio.

«Pelo que, apesar de se verificar a nulidade dos atos ora sindicados, entende-se que os direitos de garantia resultantes das hipotecas constituídas a favor das instituições bancárias devem ser ressalvadas como efeitos putativos daquele ato ao abrigo do citado nº 3 do artº 134º do CPA.»

Assinala-se, em curto esclarecimento, que o processo judicial interposto contra este Município identificou e citou, ainda que por via edital, nada menos nada mais que 65 (sessenta e cinco) contra-interessados, dos quais 53 proprietários/adquirentes das fracções autónomas dos prédios entretanto construídos nos lotes em causa, e 12 instituições bancárias titulares de hipotecas sobre trinta e seis daquelas fracções, distribuídas por ambos os lotes 4 e 5.

Apesar daquele segmento do julgado inicial, a sentença executiva considerou impor não só a demolição da área de construção e piso a mais no lote 5, e a “reafecção do uso” do lote 4 ao seu destino original (área de lazer), o que, na prática, outra coisa não significa que a demolição integral do edifício nele implantado.

Contra este entendimento o Município deduziu oposição, realçando justamente a parte da sentença na acção declarativa que salvaguardava os direitos, não apenas das instituições bancárias, mas, também, ainda que com menor acento, os dos adquirentes das fracções autónomas – alegação que é integralmente transcrita no despacho anexo, que se junta para melhor referência.

Considera o Município de Albufeira que a necessidade de alteração do instrumento planificatório se justifica e encontra fundamento na defesa do interesse público, para além de que a extensão de efeitos determinados na sentença em execução viola regras de proporcionalidade e de estabilidade, próprias do Estado de Direito Democrático, uma vez que impõe um sacrifício aos interesses de partes privadas, sem que haja, com nitidez, alguma vantagem ou justificação de interesse público que se possa erguer em favor da execução da sentença que não seja a do mero cumprimento formal de regras estabelecidas.

Justifica-se, pois, neste caso e em nome de princípios de legalidade e de proporcionalidade, sustentados na defesa do interesse público que não se chegue à demolição, com notórios prejuízos para os interesses em causa, privilegiando-se, em alternativa, a via de alteração de

plano para retorno do existente à situação de legalidade, como também admitido na jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo e como também aceite pelo próprio Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé ao conceder prazo para que o Município de Albufeira posa promover as alterações de plano necessárias para devolver à legalidade o edificado que fora determinado demolir e, conseqüentemente, a alteração dos instrumentos de gestão territorial cuja alteração se justifique face a tal desiderato.

I.3.2. DETERMINAÇÃO DA ELABORAÇÃO

O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor visa alterar o Plano Diretor Municipal de Albufeira, nomeadamente a alínea b) n.º 6 artigo 28º, artigo 31º e artigo 37º, preceitos estes que foram alvo de divergências de entendimento e que culminaram nos atos acima descritos, por forma a clarificar as normas a aplicar, com o intuito da posterior promoção das diligências necessárias à ressalva dos direitos dos adquirentes das frações abrangidas, na garantia do princípio da proteção da confiança e da boa-fé, bem com outros fatores de estabilidade das relações sociais, fundamentada nas posições doutrinárias e de jurisprudência, que a seguir se transcrevem:

Assinale-se, em primeiro lugar a opinião de Fernanda Paula Oliveira (in A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa, Almedina, Coimbra, 2011, pp. 658 a 659) onde essa autora sustenta que:

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

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

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

Ainda sobre a matéria em apreço importa referir o acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, proferido em 25.09.2014, no âmbito do Processo n.º 04292/08, no qual se refere que:

«1. Declarado nulo o ato de licenciamento com fundamento na violação de norma do PDM, ainda assim, não está a Administração impedida de adotar uma solução planificatória que altere a norma violada, permitindo, deste modo, a regularização da situação ilegalmente concretizada [...]».

É, igualmente, de salientar que a generalidade da doutrina e da jurisprudência sustenta que a elaboração de um plano que vise regularizar a situação de ilegalidade de determinadas parcelas é mesmo causa de não execução da demolição da obra, demolição esta que deve, por isso, ser encarada como medida de ultima ratio, de onde se extrai claramente que a elaboração de um plano, ou de um novo plano, é pacificamente aceite como uma possibilidade de legalizar obras ilegais, assim se evitando a respetiva demolição. Assim mesmo:

O artigo 106.º, n.º 2, do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sucessivamente modificado, prevê que:

«2 - A demolição pode ser evitada se a obra for suscetível de ser licenciada ou objeto de comunicação prévia ou se for possível assegurar a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis mediante a realização de trabalhos de correção ou de alteração».

Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação Comentado, Almedina, Coimbra, 2016, pp. 683 e 684), pronunciam-se, sobre esta temática, no seguinte sentido:

«Coloca-se igualmente a este propósito a questão de saber se a circunstância de estar em elaboração um plano que permite legalizar a situação pode - ou deve - ter alguma influência na execução da ordem de demolição (por vezes, até, ordens de demolição judiciais).

[...]

[A] partir do momento em que seja possível identificar, com um grau de segurança acentuado, a solução que vigorará para aquela área territorial - solução essa que permita concluir, também com um elevado grau de certeza, que a referida edificação será efetivamente legalizada -, se justificará, no mínimo, a suspensão daquela ordem de demolição até ao momento em que o novo plano entre em vigor.

Esta situação - de uma operação urbanística ilegal se encontrar em vias de ser regularizada - é, precisamente, uma das situações mais típicas de mobilização do princípio da proporcionalidade que permite afastar a demolição como a solução adequada para o caso concreto, como já aludimos.

[...]

“o que aqui se pretende não é permitir desde logo - isto é, sem que (ou antes que) o plano “regularizador” daquelas situações entre em vigor - a sua legalização, mas apenas e tão-só, em nome dos princípios da proporcionalidade e da exigibilidade - que apontam no sentido de que a

ordem de demolição se deve posicionar sempre como uma medida de ultima ratio -, não adotar esta medida (ou não obrigar à sua execução, se ela já tiver sido ordenada) quando estejam em causa operações que seja expectável virem a ser permitidas a breve trecho pelos instrumentos de planeamento em elaboração”».

Em 07.04.2011, no âmbito do Processo n.º 0601/10, o Supremo Tribunal Administrativo proferiu Acórdão com o seguinte Sumário:

«I – A demolição de obras não licenciadas só deve ser ordenada como última e indeclinável medida sancionatória da ilegalidade cometida, por força dos princípios da necessidade, adequação e indispensabilidade ou menor ingerência possível, decorrentes do princípio da proporcionalidade, e o poder de opção entre a demolição e a legalização de obras ilegais, não licenciadas, é discricionário quanto ao tempo da decisão, pois que esta pode ser tomada a todo o tempo.

II – Esse poder de escolha funciona na base de um pressuposto vinculado, já que a demolição só pode ter lugar se a autoridade houver previamente concluído pela inviabilidade da legalização das obras, por estas não poderem satisfazer aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

III – O juízo de viabilidade de legalização, a empreender obrigatoriamente pela Administração, só é concebível enquanto reportado ao bloco de legalidade urbanística actual, pois não faria qualquer sentido que a Administração reportasse esse juízo de possibilidade de legalização a diplomas legais ou regulamentares já erradicados da ordem jurídica.

IV – Tendo a construção ilegal sido erigida em terreno integrado na RAN segundo o PDM aplicável então em vigor, e tendo a zona em que tal terreno se situa sido retirado da RAN com a aprovação e publicação do Regulamento da 1ª Revisão do PDM, a Administração está vinculada a emitir o juízo de viabilidade de legalização da construção não licenciada, juízo esse que, a ser positivo, traduzindo a viabilidade da conformação da obra com o bloco de legalidade actual, afastará a hipótese da demolição».

Em 26.04.2001, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 046802, decidiu que:

«I - Nos termos do artº 167º do RGEU, a demolição da obra clandestina só pode ser evitada desde que a Câmara Municipal (ou o seu Presidente) reconheça que as obras são susceptíveis de vir a satisfazer aos requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e salubridade.

II- A entidade autárquica pode, atentas as circunstâncias de cada caso, escolher o momento da sua actuação, mas a opção pela demolição só pode ocorrer depois de aquela entidade ter concluído não serem as obras passíveis de legalização por não poderem satisfazer os requisitos legais e regulamentares de urbanização e outros referidos em I)».

Em 09.04.2003, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 09/03, decidiu que:

«I - Vigoram em matéria de demolição de construções ilegais as regras de que a demolição só deve ser ordenada se não for possível a legalização e de que, em caso de litígio, deve ser mantida a situação existente até ele estar decidido, isto é, enquanto se mantiver uma situação de dúvida sobre a possibilidade de legalização (arts. 106.º, n.º 2, e 115.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro), regras estas que estão em sintonia com o princípio constitucional da proporcionalidade (art. 18.º, n.º 2, da C.R.P.)».

Em 29.11.2006, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 0633/04, decidiu que:

«I - O regime jurídico fixado nos arts. 165º e 167º do RGEU está informado pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica do menor sacrifício exigível ao particular.

II - Assim, se as obras, apesar de ilegalmente efectuadas, satisfazem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são susceptíveis de os virem a satisfazer, não é permitida a demolição (art. 167.º do R.G.E.U.).

III - Essa apreciação da satisfação ou possibilidade de satisfação dos requisitos legais e regulamentares tem de anteceder a ordem de demolição prevista no art. 165.º do mesmo diploma, independentemente de existir ou não pedido de legalização apresentado pelo interessado».

Em 30.09.2009, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 0210/09, decidiu que:

«I - O regime jurídico fixado nos art.ºs 165º e 167º do RGEU pauta-se pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica do menor sacrifício exigível ao particular, pelo que se não deve ordenar a demolição de obras que, apesar de ilegalmente construídas, cumprem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são susceptíveis de os vir a satisfazer.

II - O que significa que a ordem de demolição das obras ilegais tem de ser precedida por um juízo relativo à possibilidade das mesmas poderem ser legalizadas e desse juízo ser negativo.

III - Aquele regime, em caso de obra construída ilegalmente, não elege a demolição como a primeira, e única, medida capaz de satisfazer interesse público visto, também, prever a possibilidade do aproveitamento da construção, desde que a Administração reconheça que a mesma é susceptível de vir a satisfazer os apontados requisitos.

IV – Deste modo, a execução da decisão que anulou o acto de licenciamento de uma construção por ele ter aprovado uma obra que desrespeitava as obrigações impostas no alvará de loteamento passará pela notificação do interessado para que apresente projecto que respeite os requisitos nele estabelecidos e só depois, em caso de impossibilidade de legalização da construção ilegal, se passará à sua demolição».

Em 24.03.2011, o Supremo Tribunal Administrativo, em Acórdão proferido no âmbito do Processo n.º 090/10, decidiu que:

«I – Estão sujeitas a licenciamento municipal todas as obras de construção civil e todos os trabalhos que, não possuindo natureza exclusivamente agrícola, impliquem alteração da topografia local e só dele estão dispensadas (1) as obras de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza que não impliquem a modificação da estrutura das fachadas, dos telhados, da natureza e da cor materiais dos revestimentos exteriores, isto é, que não alterem substancialmente o edificado e (2) os trabalhos que possuam natureza exclusivamente agrícola ou não impliquem a alteração da topografia local.

II - O regime jurídico fixado no art.ºs 106.º do DL 555/99, de 16/12, pauta-se pelo princípio da proporcionalidade, numa lógica de impor ao executado o menor sacrifício possível, o que se traduz na impossibilidade de ordenar a demolição de obras que, apesar de ilegais, cumprem os requisitos legais e regulamentares de urbanização, de estética, de segurança e de salubridade, ou são suscetíveis de os vir a cumprir.

III - A lei não autoriza que, em caso de obra ilegal, a medida mais radical e mais gravosa para o particular – a demolição – seja tomada sem precedência de uma avaliação, ainda que sumária, sobre a possibilidade de legalização, pelo que a Administração tem o dever legal de formular esse juízo, independentemente de requerimento.

IV - O que não quer dizer que a Administração está, sempre e em qualquer caso, impedida de ordenar a demolição quando as obras, apesar de ilegais, são susceptíveis de legalização. E isto porque, pautando-se a sua actividade pelo princípio da legalidade (art.º 3.º do CPA), cumpre-lhe reparar a ordem jurídica violada ordenando, se necessário, a demolição da obra ilegal, o que deverá acontecer sempre que constatar que o interessado, pela sua passividade, não irá contribuir para a reposição da legalidade ou que a irá mesmo dificultar».

Acresce que a necessidade de elaboração do Plano de Pormenor encontra guarida em razões de interesse público e de interesse coletivo, dadas as significativas repercussões sociais e económicas que resultariam dessa não elaboração, provocando danos e alarido sociais que compete ao Município evitar.

Ora, o PPRP decorre, assim, da necessidade de clarificar o enquadramento de base dos procedimentos de autorização das edificações construídas no âmbito do aditamento ao alvará de loteamento n.º 9/82, as quais foram praticados com boa-fé dos intervenientes.

Com efeito, a decisão de elaboração do PPRP resulta da ponderação de todos os interesses em presença, públicos e privados, tendo sido determinada através da deliberação de Câmara de 03/02/2016, a qual:

definiu um prazo de 12 meses para sua elaboração;

estabeleceu um prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT (participação pública preventiva);

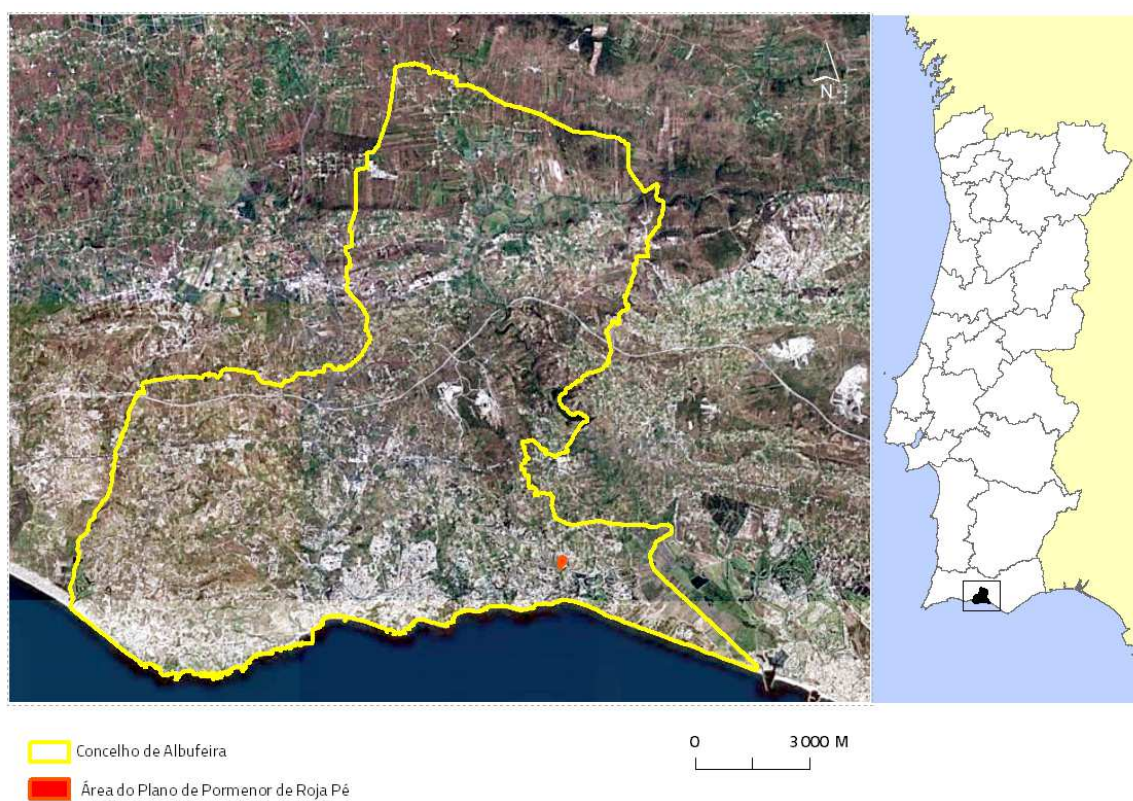
qualificou o PP como não sujeito a procedimento de avaliação ambiental estratégica, com base nos critérios apresentados e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na redação atual, em conjugação com o n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT.

I.3.3. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área do PPRP localiza-se a 600 m a norte do aglomerado urbano de Olhos de Água, na envolvente da interseção dos Caminhos Municipais 1287 e 1289 (conhecidos, respetivamente por Estrada das Açoteias e dos Olhos de Água), na União de freguesias de Albufeira e Olhos de Água, concelho de Albufeira. Integra-se na área urbana do Roja Pé e abrange cerca de 285638 m² (vd. Figura I.3.1 e Planta de localização – peça gráfica 1).

A área do PPRP situa-se praticamente no topo de um suave anfiteatro que se dispõe em direção ao mar, registando altitudes que variam entre os 40 e os 48 metros de altitude, e declives suaves, que oscilam entre os 0 e os 12 graus.

Figura I.3.1. Enquadramento da área de intervenção do Plano



Fonte: CAOP 2015; Bing Satellite, CMA.

I.4. O ALCANCE DO PLANO

I.4.1. OS OBJETIVOS

Atendendo aos antecedentes e às razões que determinaram a necessidade da sua elaboração, o PPRP tem como propósitos:

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

I.5. BIBLIOGRAFIA

Alvará de Loteamento n.º 9/82, da Câmara Municipal de Albufeira

Aviso n.º 2138/2016, 2.ª série do Diário da República, n.º 36, de 22 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 junho

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Deliberação camarária de 16 de abril de 2002

Deliberação de Câmara de 03/02/2016

Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterado por Deliberação n.º 2544/2007, de 28 de dezembro, Deliberação n.º 2545/2007, de 28 de dezembro, Deliberação

n.º 871/2008, de 25 de março, Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro; e Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro

Sentença do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé de 21 de julho de 2011

PARTE II. QUADRO LEGAL, ESTRATÉGICO, REGULAMENTAR E PROCESSUAL

II.1. QUADRO JURÍDICO

O PPRP tem como principal enquadramento legal a **Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU)**¹, o RJIGT² e o **Decreto-Regulamentar n.º 15/2015**, de 19 de agosto, sem prejuízo de orientações estratégicas decorrentes de planos de hierarquia superior. A legislação setorial no domínio das servidões e restrições de utilidade pública é do mesmo modo considerada na elaboração deste PP, sendo detalhada em capítulo próprio.

De salientar ainda o Decreto-Lei n.º 141/2014, de 19 de setembro, que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional e o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, que estabelece as Normas e Especificações Técnicas da Cartografia topográfica e topográfica de imagem a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e na cartografia temática, ambos considerados na elaboração da cartografia topográfica e temática no âmbito do PPRP.

No domínio dos conceitos técnicos do ordenamento do território são adotadas as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, bem como as definições e respetivos conceitos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, bem como as definições de “área de construção encerrada do edifício” e de “área de implantação do edifício acima do solo”.

II.1.1. LEI DE BASES DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

O PPRP deverá, assim, obedecer aos **princípios gerais** para a política de solos, ordenamento do território e urbanismo, definidos na respetiva Lei (n.º 1, artigo 3.º), nomeadamente:

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

² Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

- a) **solidariedade intra e intergeracional**, assegurando às gerações presentes e futuras qualidade de vida e um equilibrado desenvolvimento socioeconómico;
- b) **responsabilidade**, garantindo a prévia avaliação das intervenções com impacte relevante no território e estabelecendo o dever de reposição ou de compensação de danos que ponham em causa o património natural, cultural e paisagístico;
- c) **economia e eficiência**, assegurando a utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais;
- d) **coordenação e compatibilização** das diversas políticas públicas com incidência territorial com as políticas de desenvolvimento económico e social, assegurando uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em presença;
- e) **subsidiariedade**, simplificando e coordenando os procedimentos dos diversos níveis da Administração Pública, com vista a aproximar o nível decisório ao cidadão;
- f) **equidade**, assegurando a justa repartição dos benefícios e dos encargos decorrentes da aplicação dos programas e planos territoriais e dos instrumentos de política de solos;
- g) **participação dos cidadãos**, reforçando o acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais;
- h) **concertação e contratualização** entre interesses públicos e privados, incentivando modelos de atuação baseados na vinculação recíproca entre a iniciativa pública e a privada na concretização dos programas e planos territoriais;
- i) **segurança jurídica e proteção da confiança**, garantindo a estabilidade dos regimes legais e o respeito pelos direitos preexistentes e juridicamente consolidados.

O PPRP prossegue igualmente o direito a um ordenamento do território racional, proporcional e equilibrado, consagrado no artigo 5.º desta Lei e concretiza um dos deveres do Estado, das regiões autónomas e das autarquias locais, plasmado no artigo 8.º, alínea a) do n.º 2, relativo a “planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização”, já que se se trata de um instrumento de gestão territorial, previsto no n.º 1 do artigo 38.º da LBPSOTU.

II.1.2. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O RJGT desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Com efeito, o PPRP segue igualmente o RJGT no que **respeita**, nomeadamente aos **procedimentos** de:

1. elaboração (artigo 76.º);
2. avaliação ambiental (artigo 78.º);
3. acompanhamento (artigo 86.º);
4. concertação (artigo 87.º);
5. participação (artigo 88.º);
6. discussão pública (artigo 89.º);
7. aprovação (artigo 90.º), e
8. publicação (artigo 92.º).

Também no que respeita ao **conteúdo material**, o PPRP segue o disposto no artigo 102.º, na medida em que “adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente:

- a) a definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) as operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

- c) o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
- d) a distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) a implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) a identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.”

O RJGT define ainda o **conteúdo documental** do PP, no seu artigo 107.º, sendo que é constituído por (n.º1):

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

O PP é **acompanhado** por (artigo 107.º, n.º 2):

- d) Relatório;
- e) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental;
- f) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas;
- g) Programa de execução das ações previstas;

- h) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- i) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O PP é acompanhado de **elementos para efeitos de registo predial**, quando aplicável, sendo o caso do presente PP (artigo 107, n.º 3):

- j) Planta cadastral ou ficha cadastral;
- k) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- l) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- m) 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;
- n) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- o) 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;
- p) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Constituem **elementos complementares** do PP (artigo 107, n.º 4):

- a) Planta de localização;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

II.1.3. DECRETO-REGULAMENTAR N.º 15/2015

O DR 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 (artigo 1.º) nos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, estando previsto no artigo 74.º do RJGT.

Com efeito, o referido diploma identifica os **critérios** a observar na **classificação do solo**, assente na diferenciação entre as classes de solo rústico e de solo urbano (artigos 6.º e 7.º).

Posteriormente, estabelece as **categorias de solo** rústico e urbano que devem concretizar a **qualificação do solo**.

O PPRP respeita os referidos critérios de classificação e qualificação do solo, como se pode observar no capítulo VII.2.2.

II.2. QUADRO ESTRATÉGICO

A elaboração do PPRP inspira-se nos instrumentos de desenvolvimento territorial, como seja o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) que se articula com outros instrumentos estratégicos, dos quais se destaca a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS).

Atendendo às características de tecido urbano consolidado e à reduzida área abrangida pelo Plano, não se considera relevante a análise das políticas setoriais. O desenvolvimento territorial de âmbito regional é assegurado pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve).

II.2.1. PROGRAMA NACIONAL DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PNPOT)

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

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

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

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

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

Destes, destacam-se os três últimos, na medida em que traduzem uma interferência direta com os IGT. O capítulo 4 enuncia, por sua vez, as **diretrizes para os IGT**, subdividindo-se em duas secções:

- a. uma primeira com as **diretrizes de coordenação e articulação** para o Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território, para os Programas Setoriais, Especiais e Regionais e ainda para os Programas e Planos Intermunicipais e Municipais;
- b. uma segunda com as **diretrizes de conteúdo** para os Programas Regionais de Ordenamento do Território e os Planos Diretores Municipais, dado que estes instrumentos são determinantes para a concretização das orientações e diretrizes de organização e funcionamento territorial emanadas do PNPOT.

Na esfera das **diretrizes de coordenação e articulação** do PN POT para os Planos Municipais, o PPRP considera os quadros de referência nacional e regional e contribui para uma gestão urbanística mais qualificada, eficiente e adaptativa, uma vez que liberta o PDM de conteúdos urbanísticos excessivos, de aplicação a uma escala superior (diretrizes n.º 53 e 54 do Programa de Ação 2030).

II.2.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (PROT ALGARVE)¹

De acordo com as diretrizes definidas a nível nacional e tendo em conta a evolução demográfica e as perspetivas de desenvolvimento económico, social e cultural, o PROT Algarve² estabelece as orientações para o ordenamento do território regional e define as redes regionais de infraestruturas e transportes, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM).

A **ambição** que preside ao **PROT Algarve** traduz-se, sinteticamente, na afirmação do Algarve como: “uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento”.

A concretização da ambição da “região” significa prosseguir quatro grandes **objetivos estratégicos**, definidos em torno da consolidação dos conceitos fundamentais do desenvolvimento - **competitividade económica, coesão social e sustentabilidade ambiental** que devem ser entendidos como um todo interdependente:

1. qualificar e diversificar o *cluster turismo/lazer*;
2. robustecer e qualificar a economia e promover atividades intensivas em conhecimento;

¹ Apesar de este Programa conter muitas referências que já se encontram ultrapassadas no tempo (e.g., referências a planos e/ou programas para o horizonte temporal 2006-2013, do ponto de vista prático é um instrumento absolutamente atual, segundo é entendido, e efetivamente com uma visão e alcance estratégicos que ainda são desafios a alcançar. Por isso, é considerado um instrumento do QRE do PPRP.

² Publicado através da 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.

3. promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
4. consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

A partir destes objetivos estratégicos foram identificadas as grandes **opções estratégicas** em que se baseia a estratégia territorial da região, que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial, os quais são considerados na elaboração do PPRP, designadamente:

Sustentabilidade Ambiental	Traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e de biodiversidade
Reequilíbrio territorial	Onde se refletem objetivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da região
Estruturação urbana	Através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva e uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da região
Qualificação e diversificação do turismo	Com o objetivo fundamental de melhorar a competitividade e a sustentabilidade do <i>cluster</i> turismo/lazer, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos
Salvaguarda e valorização do património cultural histórico-arqueológico	Que traduz o reconhecimento do potencial de aproveitamento deste recurso territorial
Estruturação das redes de equipamentos coletivos	Que constituem elementos estruturantes da reorganização territorial da região
Estruturação das redes de transporte e logística	Numa lógica de competitividade e equilíbrio territorial e de melhor inserção nos espaços nacional e europeu

O **modelo de desenvolvimento** preconizado assenta, para efeitos de planeamento territorial, em **unidades e subunidades territoriais**, visando uma abordagem e intervenção integradas; sendo que o concelho de Albufeira insere-se na unidade territorial “**Litoral Sul e Barrocal**” que abrange 15 subunidades territoriais que se estendem de Lagos a Vila Real de Santo António e da orla costeira até ao limite norte do Barrocal, concentrando a larga maioria da população, das

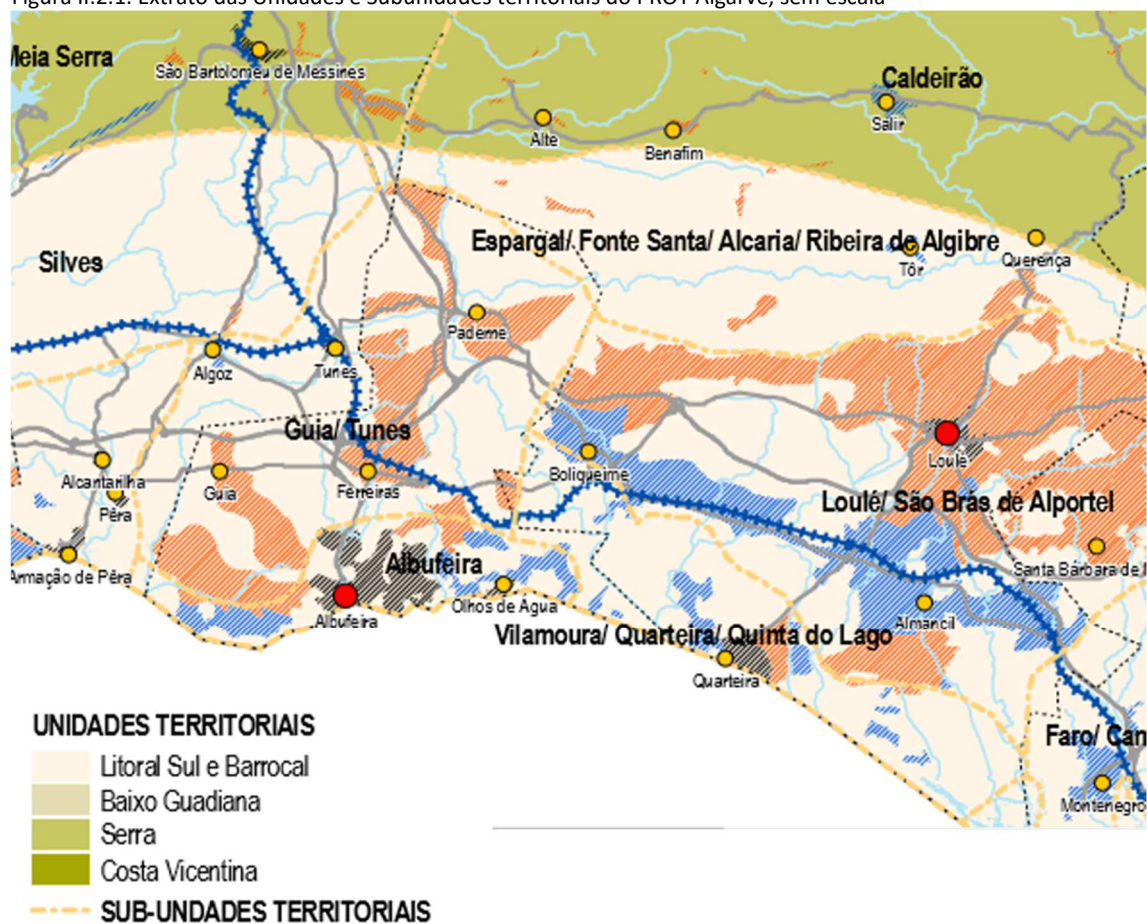
atividades económicas e dos alojamentos de primeira residência, turístico e de segunda residência da região.

A área do PPRP integra-se na **subunidade territorial de Albufeira**, que constitui a área urbana e turística central do Algarve, cuja faixa costeira encontra-se densamente ocupada com exceção da zona da Falésia das Sesmarias, estendendo-se da Galé a Oura/ Olhos de Água com uma profundidade variável até 5 km (vd. Figura II.2.1).

O PROT Algarve estabelece para esta subunidade territorial as seguintes **orientações e ações prioritárias**:

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.

Figura II.2.1. Extrato das Unidades e Subunidades territoriais do PROT Algarve, sem escala



Fonte: CCDR Algarve, 2007.

II.3. QUADRO REGULAMENTAR

O quadro regulamentar é constituído pelos instrumentos de gestão territorial de natureza especial e pelos instrumentos de planeamento territorial. O PPRP não é abrangido por qualquer Programa Especial, inserindo-se apenas no PDM de Albufeira, cujo enquadramento se passa a descrever.

II.3.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ALBUFEIRA (PDM ALBUFEIRA)

O PDM Albufeira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio¹, constitui, de acordo com o seu artigo 1.º, “o instrumento definidor das linhas gerais da política de ordenamento físico e de gestão urbanística do território municipal, tendo como **objetivos**:

- a. estabelecer os critérios de desenvolvimento socioeconómico equilibrado do concelho;
- b. definir o modo de distribuição das diferentes zonas de atividade económica e social;
- c. dimensionar e localizar os equipamentos públicos;
- d. ordenar a rede viária e de transportes;
- e. estabelecer os princípios e normas fundamentais respeitantes à racional ocupação, uso e transformação do solo;
- f. promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardando os valores naturais e culturais da área do Município”.

A área do PPRP abrange as seguintes **classes de espaço** definidas na Carta de Ordenamento do PDMA (vd. Figura II.3.1):

- Espaços urbanizáveis - Zona de Consolidação de Edificação Dispersa;
- Espaços urbanos - Zona de Edificação Dispersa;
- Recursos naturais e equilíbrio ambiental – Zona de Uso Agrícola.

Importa referir que toda a área do PPRP está totalmente compreendida no **alvará de loteamento n.º 9/82**, portanto, mais consentânea com os conceitos de Zona de Consolidação de Edificação Dispersa (ZCED), como se verá adiante. A discrepância observada entre os limites das classes que procedem à classificação do solo urbano do PDM e o do alvará de loteamento corresponde a um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, agravado pelo recurso a meios analógicos. Em conjunto, estes dois fatores

¹ Alterado pelas Deliberações n.º 2544/2007 e 2545/2007, de 28 de dezembro; alterado por adaptação pela Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março; retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado através do aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

condicionam o rigor na representação gráfica e impõem distorções na informação, dificultando a sobreposição de diversos níveis de informação, o que se traduzem em erros e desfasamentos.

Assim, toda a área de **intervenção do PPRP é considerada**, de acordo com o **PDM de Albufeira**, como **solo urbano**.

Os **espaços urbanizáveis** assim classificados no PDM eficaz, correspondem, de acordo com o **artigo 33.º** do respetivo Regulamento, aos espaços que:

- a. “possuam já executadas infraestruturas urbanísticas que, pelo seu volume e extensão, tornam irreversível a transformação do solo rústico em urbano e possibilitem o crescimento ordenado dos espaços urbanos;
- b. não se situem em áreas condicionadas pela RAN ou pela REN;
- c. não impliquem o aparecimento de novas intervenções na zona terrestre de proteção que criem novas situações irreversíveis ou comprometam o equilíbrio dos sistemas, nomeadamente no que se refere à criação/expansão dos núcleos turísticos/urbanos”.

A área do PPRP integra, na sua maioria (a área confinada entre os dois caminhos municipais), espaços da categoria “**zona de consolidação da edificação dispersa (ZCED)**”, cujas normas aplicáveis constam do artigo 37.º Com efeito, correspondem, *cf.* n.º 1 deste artigo, a “**espaços titulados por alvarás de loteamento válidos**, onde já se encontra executada a totalidade das infraestruturas urbanísticas, e que, por se tratar de espaços contíguos a espaços de edificação dispersa, tal como definidos no artigo 31.º [do Regulamento do PDMA], recomendam a sua edificação com vista à consolidação do respetivo núcleo e à rentabilização das infraestruturas existentes”.

Nestas áreas devem ser respeitadas as disposições constantes do Regulamento do respetivo alvará de loteamento, sendo que estes apenas poderão ser alterados desde que respeitem as condições exigidas no n.º 6 do artigo 28.º do PDM (*cf.* n.ºs 2 e 3 do artigo 37.º).

A **restante área do PPRP** situada a norte dos caminhos municipais 1287 e 1289 integra a **classe** (*vd.* Figura II.3.1) “**zona de edificação dispersa (ZED)**”, a qual, de acordo com o n.º 1 do artigo

31.º do Regulamento do PDM, abrange “aqueles que, pela sua atual dimensão, carecem de ser estruturados, sendo a sua ocupação admissível nos termos do número seguinte”.




A área residual de “**zona de uso agrícola**”, que é constituída, segundo o n.º 1 do artigo 21.º, “pelos solos com capacidade, existente ou potencial, de uso agrícola, tendo especialmente em vista a produção de bens alimentares” e onde “é proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades” (cf. n.º 2) corresponde, como já se explicitou, a um desfasamento cartográfico, resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM95, não sendo, como tal, considerada.

Figura II.3.1. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Albufeira








RECURSOS NATURAIS E EQUILÍBRIO AMBIENTAL






ZONAS IMPERATIVAS

-  – ZONA DE USO AGRÍCOLA
-  – ZONA DE PROTECCAO DE RECURSOS NATURAIS
-  – ZONA AGRÍCOLA CONDICIONADA

ESPAÇOS URBANOS

-  – ZONA URBANA (Z.U.)
-  – ZONA MISTA (Z.M.)
-  – ZONA DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA (Z.O.T.)
-  – ZONA DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (Z.E.D.)
-  – ZONA DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS (Z.C.I.S.)

ESPAÇOS URBANIZAVEIS

-  – ZONA DE EXPANSÃO URBANA (Z.E.U.)
-  – ZONA DE EXPANSÃO MISTA (Z.E.M.)
-  – ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA (Z.C.O.T.)
-  – ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DE EDIFICAÇÃO DISPERSA (Z.C.E.D.)
-  – ZONA DE EXPANSÃO DE COMÉRCIO, INDÚSTRIA E SERVIÇOS (Z.E.C.I.S.)

Fonte: CMA.

No que concerne às **servidões e restrições de utilidade pública** identificadas na Planta de Condicionantes do PDM Albufeira, verifica-se que a incidência das seguintes na área do PRRP (vd. Figura II.3.2):

1. **rede elétrica**, com a identificação de uma subestação prevista para a área da Rotunda do Pinheiro, no final da rede de distribuição proveniente do quadrante Norte;
2. **Reserva Agrícola Nacional** (numa área marginal do PRRP, correspondente à classificação como zona de uso agrícola na Planta de Ordenamento).

Figura II.3.2. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Albufeira



Fonte: CMA.

De salientar que, não obstante a delimitação de RAN numa área marginal do PRRP, não é proposta qualquer alteração da delimitação desta restrição de utilidade pública, uma vez que a sobreposição verificada se trata de um desajuste resultante da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, que aprova a delimitação da RAN.

II.4. OS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

A **planta ou relatório dos compromissos urbanísticos** constitui um dos elementos que acompanha o plano de pormenor, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT.

Os **compromissos urbanísticos** incluem (*cf.* citação anterior) os:

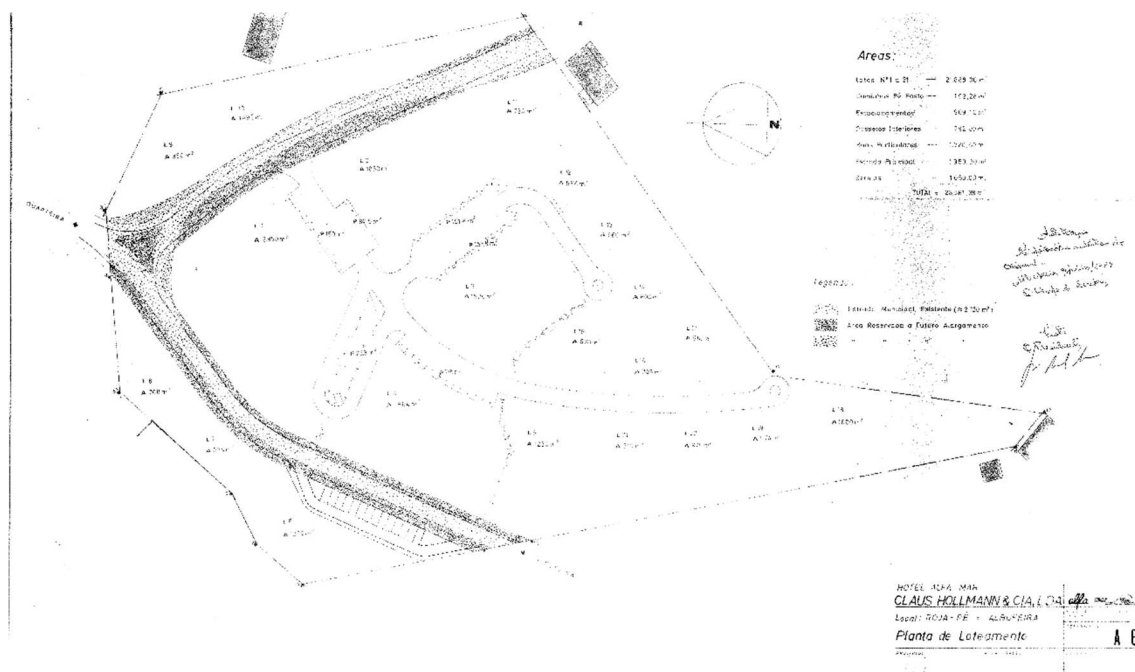
1. alvarás de licença;
2. títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos;
3. informações prévias favoráveis em vigor.

Sempre que sobre a área do PP não impendam quaisquer compromissos urbanísticos, a referida Planta ou Relatório deve incluir declaração comprovativa da inexistência dos mesmos.

A área do **PPRP** é totalmente abrangida pelo **Alvará de Loteamento 9/82**, de 9 de julho¹ (*vd.* **Planta dos Compromissos Urbanísticos** e Figura II.4.1), que inclui a realização das obras relativas às redes de água, esgotos e águas pluviais, a arruamentos e parques, e à rede elétrica de alta e baixa tensão, e cujas áreas constam do Quadro II.4.1.

¹ Referente ao prédio inscrito na matriz predial de Albufeira, sob o artigo rústico 4257 e urbano 1850 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Albufeira, sob o número 9796.

Figura II.4.1. Planta do Alvará de Loteamento n.º 9/82



Fonte: CM Albufeira, Alvará Loteamento 9/82.

Quadro II.4.1. Áreas do alvará de loteamento n.º 9/82

	Áreas (m ²)
Lotes n.º 1 a 21	21 888,00
Caminhos de pé posto	192,28
Estacionamentos	969,10
Passeios interiores	792,00
Arruamentos secundários	1 720,00
Estradas principais	1 950,00
Bermas	1 050,00
Total	28 561,38

Fonte: CMA, Extraído do Alvará de Loteamento n.º 9/82.

As áreas de cada lote, bem como o n.º de pisos e respetivos usos encontram-se explicitados no Quadro II.4.2.

Quadro II.4.2. Síntese dos parâmetros de edificabilidade do alvará de loteamento n.º 9/82

N.º Lote	Uso	Área do lote m ²	Área construção m ²	Fogos	Pisos	Cave
1	Habitação coletiva	2850	2100	30	3	-
2	Habitação coletiva	1880	1800	18	3	-
3	Habitação coletiva	1520	1800	12	2	1
4	Habitação coletiva	1664	2700	40	2	1
5	Recreio	1230	900	-	2	1
6	Socioeconómico	1374	1000	1	5	1
7	Habitação isolada	574	375	1	?	1
8	Habitação isolada	708	375	1	?	1
9	Habitação isolada	950	375	1	2	1
10	Habitação isolada	1492	600	1	2	1
11	Habitação isolada	720	375	1	?	1
12	Habitação isolada	584	450	1	2	1
13	Habitação isolada	560	450	1	2	1
14	Habitação isolada	600	450	1	2	1
15	Habitação isolada	670	450	1	2	1
16	Habitação geminada	385	240	1	1	1
17	Habitação geminada	618	360	1	2	1
18	Habitação isolada	1600	750	1	2	1
19	Habitação isolada	574	450	1	2	1
20	Habitação isolada	625	450	1	2	1
21	Habitação isolada	710	450	1	2	1
Total		21888	16900			

Notas: as construções de piscinas e semelhantes não são consideradas nas indicações e resultarão de projeto próprio; a cubicagem da cobertura não é considerada como volume de construção desde que a mesma não seja utilizável.
Fonte: CMA, Extraído do Alvará de Loteamento n.º 9/82.

II.5. BIBLIOGRAFIA

Câmara Municipal de Albufeira, Alvará Loteamento 9/82

CCDR Algarve (2007) – Peças gráficas do PROTA

Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (2015)

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro

Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, de 4 de maio, alterada pelas Deliberações n.º 2544/2007 e 2545/2007, de 28 de dezembro e Deliberação n.º 871/2008, de 25 de março; retificado pela Deliberação n.º 2818/2008, de 27 de outubro e alterado através do Aviso n.º 12779/2015, de 2 de novembro.

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

Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto

PARTE III. QUADRO BIOFÍSICO E PAISAGÍSTICO

III.2. O CLIMA

Na abordagem desta temática é necessário observar os fatores que o determinam, quer sejam de natureza geográfica, tais como a latitude, a posição geográfica da área que está a ser analisada e o relevo, quer sejam decorrentes da dinâmica atmosférica.

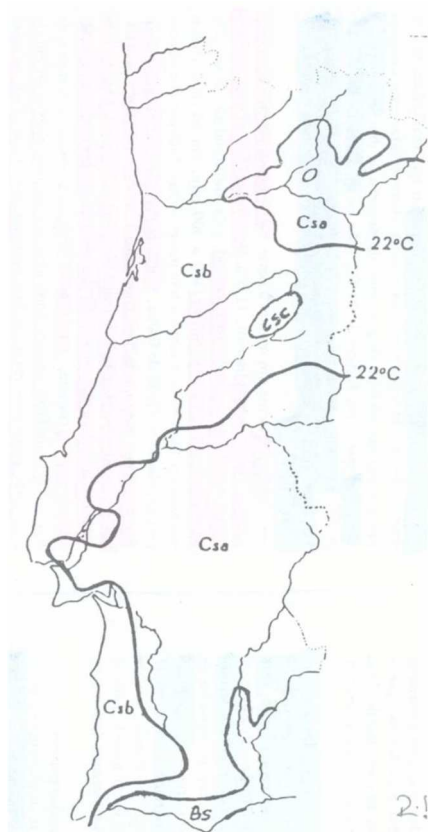
Índices de caracterização climática, tais como o Índice Xerotérmico de Gausson ou o Índice Termopluviométrico de Emberger incluem o território nacional nas zonas de clima com caráter mediterrâneo, atendendo à sua característica primordial, que consiste na coincidência da estação seca com o verão e que o distingue dos restantes tipos de climas.

Na classificação climática de Köppen¹ de STRAHLER (1992), Portugal enquadra-se no clima **Cs** (clima temperado com verão seco), subdividindo-se em **Csa**, que compreende climas em que a temperatura média do mês mais quente é superior a 22°C e tem uma distribuição pelo setor sul do continente, exceto o setor mais oriental e a fachada atlântica ocidental, mas também se observa no vale superior do Rio Douro, e em **Csb** que compreende os locais cuja temperatura do mês mais quente é inferior a 22 °C e com pelo menos quatro meses com temperatura superior a 10°C e que ocorre principalmente a norte do Tejo, na fachada Atlântica meridional.

RIBEIRO *et. al* (1995) vai mais longe nesta classificação e refere um tipo de clima diferente na fachada meridional do Algarve e no vale inferior do Guadiana que, de acordo com o mesmo, têm um clima seco de estepe: **Bs** (*vd.* figura III.2.1). No entanto a maior parte dos autores (RIBEIRO, 1995, LOWRY, 1972) considera que apenas se distinguem os tipos de clima Csa e Csb no território continental.

¹ São utilizados dados da temperatura e da precipitação mensal e anual para subdividir o globo terrestre em tipos homogéneos de climas, com recurso a letras que dão indicação do tipo e das particularidades de cada tipo climático.

Figura III.2.1. Classificação climática de Köppen para Portugal Continental



Fonte: RIBEIRO (1995, adaptado por Lautensach)

Roja Pé enquadra-se numa área de clima mediterrâneo do tipo Csa, caracterizado por temperaturas médias anuais relativamente elevadas (de cerca de 16 graus celsius, sendo que a estação seca é a que regista as temperaturas mais elevadas) e fraca precipitação (rondando os 500 mm anuais), dada a sua proximidade ao oceano Atlântico na fachada sul do continente. Aqui não se faz sentir o efeito amenizador do oceano na mesma escala que se regista nos concelhos a oeste da região algarvia, contribuindo para refletir uma potencial carência de recursos hídricos disponíveis à superfície (vd. capítulo III.5).

No que toca à insolação, na área do PPRP, à semelhança da zona em que se encontra enquadrada, são ultrapassadas as 3000 horas de sol anuais (SNIG, 2016), o que corresponde a um fator de potenciação para o setor do turismo e permite um maior aproveitamento energético para diversos fins, particularmente importante num quadro de alterações climáticas.

III.3. A GEOMORFOLOGIA

Do ponto de vista geológico e atendendo à natureza e estrutura do relevo, CARVALHO (1977-78) distingue três grandes unidades morfoestruturais em Portugal continental. São elas o maciço antigo¹, a bacia cenozoica do Tejo-Sado² e as orlas ocidental e meridional (ou algarvia). Estas são constituídas por materiais sedimentares e rochas eruptivas do período mesozoico, e que se traduzem em porções de “crosta jovem”, acrescentada de substrato antigo. Daí que se constituam estruturalmente como bacias sedimentares, atualmente inativas, levantadas por um forte condicionamento estrutural geralmente compressivo, responsável pelas grandes linhas de relevo.

No caso particular do PPRP, a mesma encontra-se enquadrada na orla mesocenozoica meridional e com ela partilha grande parte dos elementos que a definem, nomeadamente do ponto de vista geológico e litológico. Esta área é composta, na sua totalidade, por cascalheiras, argilas e areias geralmente rubeficadas, datadas do Pliocénico (5,3 a 2.6 Ma), ou seja, do Neogénico, as quais apresentam uma grande expressão em toda a faixa litoral de Albufeira, principalmente nos setores mais este e oeste do concelho.

Do mesmo modo, a área do PPRP apresenta uma grande homogeneidade do ponto de vista hipsométrico, com altitudes que variam entre os 40 e os 48 metros de altitude, e declives suaves, que variam entre os 0 e os 12 graus, com orientação essencialmente Oeste e Sul.

No que concerne ao risco sísmico, a área do PPRP encontra-se integrada na **Zona A** (Figura III.3.1), de acordo com o zonamento constante do **Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSA)**³.

¹ O maciço antigo corresponde à unidade morfoestrutural mais extensa do país, ocupando cerca de 70% do território continental (MEDEIROS, 2000), sendo formado por materiais antigos pertencentes ao Precâmbrico e Paleozóico (*ibidem*), anteriores à deriva continental mesocenozoica, que correspondem no essencial a rochas metamórficas e plutónicas, além das rochas sedimentares, com menor representatividade.

² A bacia sedimentar Tejo-Sado corresponde à área de maior monotonia morfológica do território português (RIBEIRO, *et. al.*, 1995) visto tratar-se de porções de crosta que se afundaram devido ao peso dos sedimentos provenientes das áreas circundantes e que continuam o seu processo evolutivo por via da sedimentação.

³ Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio. O Eurocódigo 8 (EN 1998-1) - regulamento europeu de normalização de orientações no que respeita a Estruturas sísmo-resistentes, elaborado pelo Comité Europeu de Normalização, define novos zonamentos sísmicos para

Figura III.3.1. Risco sísmico – zonamento do RSA, 1983



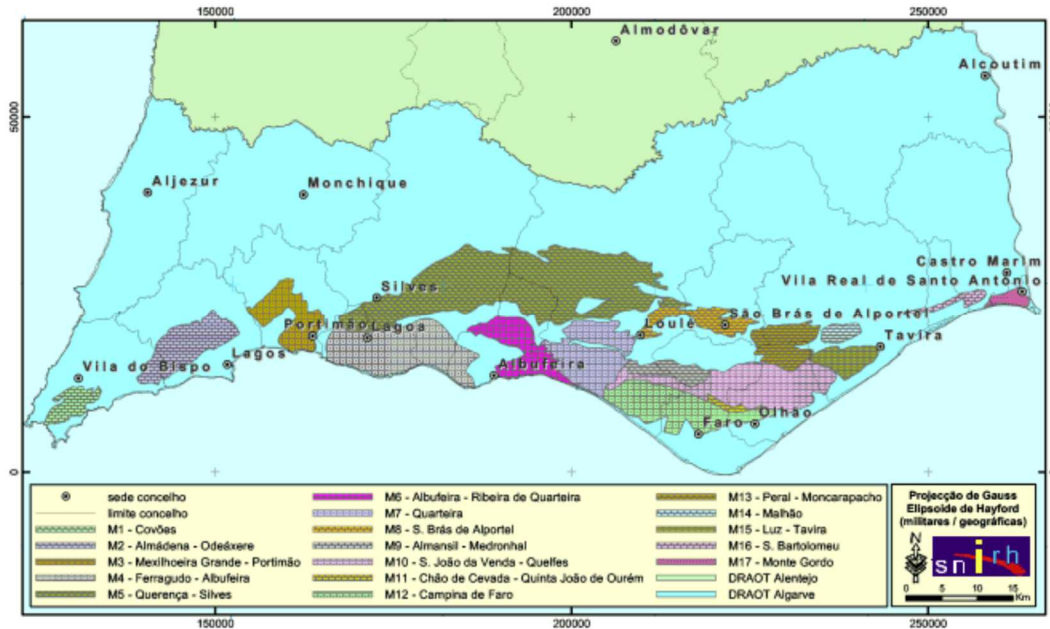
Fonte: [www.http://www.prociv.pt/pt-pt/RISCOSPREV/RISCOSNAT/SISMOS/Paginas/default.aspx#/collapse-2](http://www.prociv.pt/pt-pt/RISCOSPREV/RISCOSNAT/SISMOS/Paginas/default.aspx#/collapse-2) (2017)

III.4. A HIDROGEOLOGIA

A orla ocidental e a meridional são analisadas como duas unidades hidrogeológicas distintas. Deste modo o Algarve tem correspondência com as unidades morfoestruturais e hidrogeológicas do *maciço antigo* e da orla meridional, contabilizando-se, no entanto, 17 sistemas aquíferos (apenas na orla meridional) entre Vila Real de Santo António e Sagres (vd. Figura III.4.1).

o país, mantendo as duas tipologias do RSA: sismo afastado/interplacas e sismo próximo/intraplacas. No entanto, até à sua transposição para a ordem jurídica interna, mantém-se em vigor a classificação constante do RSA.

Figura III.4.1. Sistema de aquíferos no Algarve



Fonte: www.snrh.pt

As formações geológicas do maciço antigo têm fraca ou muito fraca capacidade para armazenar água dadas as suas características, permitindo assim o escoamento de água que vai alimentar os aquíferos a jusante localizados na orla meridional.

Por força das características climáticas regionais, com forte irregularidade intra-anual da precipitação e com um regime torrencial, a existência destes aquíferos revelou-se crucial para o Algarve, atendendo à escassez de recursos hídricos subaéreos.

Verifica-se que a zona central, onde a orla conhece o seu maior desenvolvimento, é onde se localizam em maior número e os maiores sistemas aquíferos, sendo o aquífero de Querença-Silves o mais importante.

Roja Pé integra-se no aquífero de Albufeira – Ribeira de Quarteira, que abrange os concelhos de Albufeira, Loulé, Silves e tem uma área de 54,6 km². É constituído por dois aquíferos principais: um, tem como suporte principal a Formação Carbonatada de Lagos-Portimão; o outro tem como suporte as formações calcárias e dolomíticas do Jurássico superior. Em termos de produtividade tem mediana de 9,4 litros por segundo. O escoamento dá-se para sul e sudoeste. Parece ocorrer

uma transferência subterrânea deste sistema para o de Quarteira. Este aquífero tem um balanço hídrico positivo, uma vez que apresenta 8,7hm³/ano de entrada e saídas de 8hm³/ano (SNIRH, 2016).

III.5. A HIDROGRAFIA E A HIDROLOGIA

As características da rede hidrográfica e da densidade de drenagem estão intimamente ligadas ao tipo de clima, à natureza do solo e aos acidentes tectónicos que marcam o relevo.

Segundo LENCASTRE e FRANCO (1982), uma bacia hidrográfica caracteriza-se por ser “uma área definida topograficamente, drenada por um curso de água ou por um sistema interligado de cursos de água tal que todos os caudais efluentes sejam descarregados através de uma única saída (secção de referência da bacia)”. Ainda segundo os autores (*ob. cit.*) “o contorno da bacia é definido pela linha de separação das águas (linhas de festo) que divide as precipitações que caem na bacia das que caem em bacias vizinhas e encaminha o escoamento superficial resultante para um ou outro sistema fluvial”.

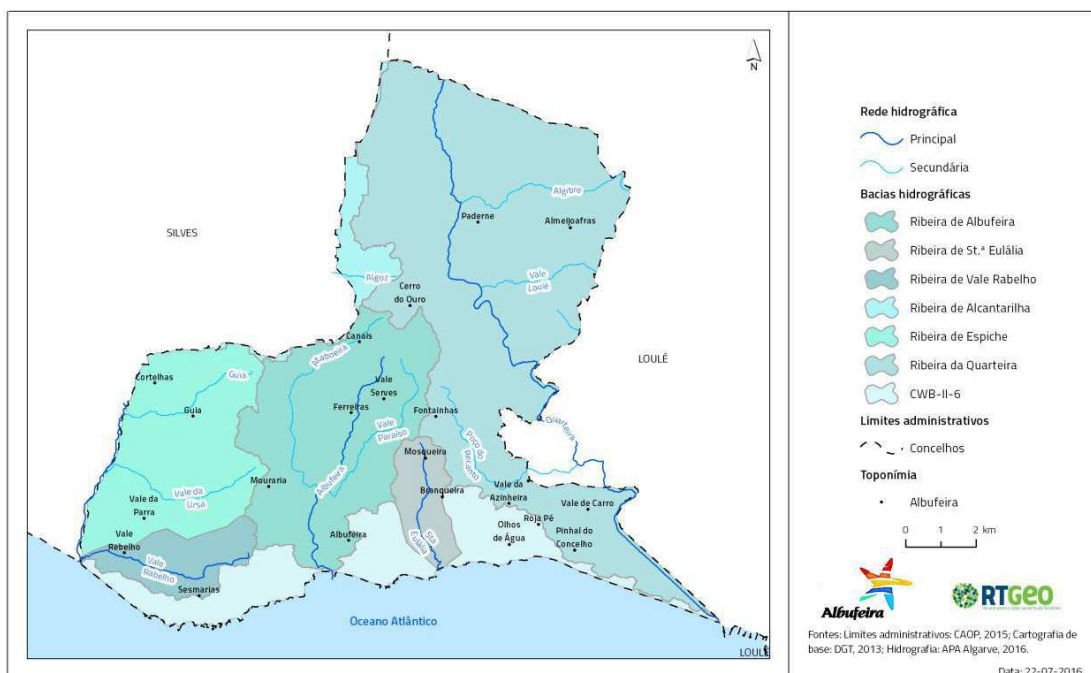
Albufeira integra a Região Hidrográfica RH8, que constitui a **Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve**, composta por três bacias hidrográficas, designadamente **Barlavento**, **Arade** e **Sotavento**. A Bacia Hidrográfica de Sotavento corresponde às ribeiras que drenam a faixa mais larga do Barrocal Algarvio entre Lagoa e Loulé e apresenta-se composta por várias sub-bacias. Neste contexto, e descendo à escala do concelho de Albufeira, a área do PPRP localiza-se numa bacia hidrográfica costeira, designada por CWB-II-6, a nascente da massa de água da Ribeira de Albufeira e a poente da massa de água da Ribeira de Quarteira (Figura III.5.1).

As linhas de água que integram estas bacias constituem ribeiras, que se caracterizam por serem de pequena dimensão, têm um carácter efémero associado a um regime torrencial e drenam diretamente para a costa. Estas apresentam-se, de um modo geral, a montante com o formato

de uma *rede de drenagem dendrítica* e tendem a passar a *retangular* consoante avançam para jusante (vd. Figura III.5.1).

A inexistência de linhas de água permanentes deve-se essencialmente às características geológicas da área em análise (vd. capítulo III.3) e também ao facto de Roja Pé se situar numa cabeceira. Desta forma, o escoamento das águas pluviais é feito essencialmente de dois modos: nas zonas impermeabilizadas as águas são captadas para o respetivo sistema de águas pluviais e nas zonas não impermeabilizadas este escoamento é feito em profundidade (infiltração), alimentando as bacias subterrâneas.

Figura III.5.1. Rede e Bacias Hidrográficas de Albufeira



III.6. OS SOLOS

O PNPOT consagra a “degradação dos solos e riscos de desertificação [física]” (MAOTDR, 2006; Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro) como um dos principais problemas para o ordenamento do

território em Portugal e aponta para a necessidade de estabelecer uma estratégia nacional de proteção do solo. É igualmente neste sentido que se posiciona a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) (MOTA *et al.*, 2002; RCM n.º 109/2007, de 20 de agosto).

A LBPSOTU vem reforçar esta condição do solo. Destaca, na alínea a) do artigo 2.º, a valorização das “potencialidades do solo, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades (...)”.

A definição do “regime de uso do solo” (artigo 9.º da LBPSOTU) é igualmente um mecanismo que visa disciplinar a ocupação, a utilização e transformação do solo, através da classificação e respetiva qualificação do solo consagrando em concreto a classe de “solo rústico”, ou seja, “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine (...) ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal (...)”. A LBPSOTU vai mais além, estipulando no artigo 13.º (secção II), sem prejuízo de outros que reforçam esta valorização do solo, direitos e deveres dos proprietários relativos ao solo. O RJGT, por sua vez, segue as orientações e aprofunda o alcance da LBPSOTU, nomeadamente, no que se refere à definição do regime de uso do solo.

Foi também com preocupações concretas sobre os solos que foi criada a Reserva Agrícola Nacional (RAN)¹, uma restrição de utilidade pública que visa salvaguardar o recurso solo, e que obrigatoriamente deve ser inscrita nos IGT, nomeadamente nos planos territoriais de âmbito municipal. O solo constitui assim um elemento determinante do território e em sede de planeamento.

A área do PPRP localiza-se numa área enquadrada, em termos de capacidade de uso do solo (IHERA,1999 *cit.* PGBH-RH8,2012), numa área de solos das categorias E e D. A classe D² ocupa quase a totalidade da área do Plano, enquanto a categoria E³ não ultrapassa 1%. Trata-se de

¹ Atual Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN) - Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

² Capacidade de uso baixa, limitações severas, riscos de erosão elevados a muito elevados, não suscetíveis de utilização agrícola, salvo em casos muito especiais, poucas ou moderadas limitações para pastagem, exploração de matas e exploração florestal (art.º 6º do Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março).

³ Capacidade de uso muito baixa, limitações muito severas, riscos de erosão muito elevados, não suscetíveis de uso agrícola, severas a muito severas, limitações para pastagens, exploração de matas e exploração florestal, não sendo em muitos casos suscetíveis de qualquer utilização económica, podendo destinar-se a vegetação natural ou floresta de proteção ou recuperação (art.º 6º do Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31 de março).

uma área integrada em solo urbano pelo atual PDM e, portanto, não incluída na RAN. As classes de capacidade de uso do solo presentes na área do PPRP não justificam a sua integração na RAN nos termos previstos na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do RJRAN.

III.7. A OCUPAÇÃO E USO ATUAL DO SOLO

A ocupação do solo reflete a aptidão do território e a forma como este é ocupado. Sendo variável, sofre influências de diversos fatores nomeadamente da evolução do tecido económico, da pressão urbana, disponibilidade de recursos, conjuntura económica e social, das flutuações da população e alterações do seu modo de vida e necessidades e da evolução física natural do próprio território.

De acordo com a Carta de Ocupação do Solo - COS 2007 (DTG, 2010), na área do PPRP encontramos duas classes de ocupação do solo, nomeadamente:

1. territórios artificializados;
2. florestas e meios naturais e seminaturais.

Os territórios artificializados ocupam 98% da área do plano, e integram duas subclasses, a saber:

- 1.1. tecido urbano;
- 1.2. indústria, comércio e transporte.

De acordo com a COS 2007 (DGT, 2007), os territórios artificializados compreendem as superfícies artificializadas ou ajardinadas, destinadas às atividades relacionadas com as sociedades humanas. Em Roja Pé, o **tecido urbano** ocupa cerca de 2,7 ha (93%) no qual estão inseridas zonas construídas de tipologia urbana, nomeadamente edifícios, áreas de estacionamento, logradouros, etc. (vd. Figura III.7.1).

A subclasse da **indústria, comércio e transportes** com 0,2 ha (que correspondem a 6,9% da superfície do PPRP) ocupa a restante área, embora na realidade corresponda a um espaço do perímetro urbano ainda por ocupar (vd. Figura III.7.1).

Figura III.7.1. Ocupação do solo na área do Plano



Fonte: COS 2007, Bing Satellite, CMA

Por fim, e com representatividade residual (0,1%), existe a classe das florestas e meios naturais e seminaturais. Esta corresponde a áreas onde se incluem florestas, vegetação arbustiva e herbácea e áreas naturais com pouco ou, mais raramente, nenhum coberto vegetal. Dentro desta classe, verificamos em Roja Pé, uma área residual de floresta aberta, vegetação arbustiva e herbácea.

III.8. BIBLIOGRAFIA

ALCOFORADO M. J. *et al.* (1993) – Domínios Bioclimáticos em Portugal definidos por comparação dos Índices de Gaussen e Emberger”. Linha de Ação de Geografia Física, CEG, Rel. N.º 33, reedição. Lisboa, 57 p.

ALMEIDA, C. *et al.* (2000) – “Sistemas aquíferos de Portugal continental – Orla Meridional – Sistema Aquífero: Albufeira-Ribeira de Quarteira (M6); SNIRH, Lisboa; pp. 490-502.

APA – ARH do Algarve (2012) – “Plano de gestão das bacias hidrográficas que integram a região hidrográfica das ribeiras do Algarve (RH8)”; Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

APA (2015) - “Programa Nacional para as Alterações Climáticas 2020/2030 (PNAC 2020)”; Ed. Agência Portuguesa do Ambiente, Lisboa; 138p.

APA (2015) - “Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAC 2020)”; Ed. Agência Portuguesa do Ambiente, Lisboa; 45p.

APA (2015) - “Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPIC); Ed. Agência Portuguesa do Ambiente, Lisboa.

CARDOSO, J.C. (1965) – “Os solos de Portugal. Sua classificação, caracterização e génese. 1, a Sul do Tejo. Direção Geral dos Serviços Agrícolas. Lisboa

CARVALHO, A. M. G. (1977/78) – “Ciências naturais”. Geologia, III volume. Lisboa, pp. 424.

CE (2013) - “Estratégia da UE para a adaptação às alterações climáticas”; Ed. Comissão Europeia, Bruxelas; COM (2013) 216 final

CCE (2009) - “Adaptação às alterações climáticas: para um quadro de acção europeu – Livro Branco”. Ed. Comissão das Comunidades Europeias, Bruxelas; COM (2009) 147 final

CCDR Algarve – “Plano Regional de Ordenamento do Território”, 2007

COSTA, F. *et al.* (1985) – “Carta Hidrogeológica da Orla Algarvia”, 1: 10 000, Notícia Explicativa. SGP, Lisboa, 95 p.

DIAS, J. (1988) – “Aspetos geológicos do Litoral Algarvio”. Geonovas. Volume 10. pp. 113-128. Lisboa.

LENCASTRE, A., FRANCO, F.M. (1984) – “Lições de Hidrologia”. Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, 451p.

MEDEIROS, C. A. (2000) – “Geografia de Portugal” – Ambiente e ocupação urbana, uma introdução. Editorial Estampa, Imprensa universitária, 5.ª edição, Lisboa, pp- 83-99.

MOTA, I. *et al* (2002) Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável ENDS 2005- 2015, Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente/Instituto do Ambiente, 138 p.

REBELO, F. (1992) – “O Relevo de Portugal”. Inforgeo.n.º4. Portugal e a Geografia Portuguesa, Junho 1992. Associação Portuguesa de Geógrafos. Lisboa

RIBEIRO, O, *et al.* (1995) – “Geografia de Portugal. A posição geográfica do território”, vol. I, Edições João Sá da Costa, Lisboa, 334 p.

STRAHLER, A.; STRAHLER, A., (1992) “Modern Physical Geography”, 4.ª edição, John Wiley & Sons, INC. New York, pp. 140-160

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 90/1990, de 16 de março
Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro
Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto
Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março
Decreto-Lei n.º 02/2011, de 6 de janeiro
Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio
Diretiva 2000/60/CE, de 23 de outubro
Lei n.º 11/87 de 7 de abril
Lei n.º 48/98, de 11 de agosto
Lei n.º 58/2005, de 29 de novembro, na mais recente redação pelo Decreto-Lei n.º 30/2012 de 22 de junho
Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro
Lei n.º 19/2014, de 14 de abril
Lei n.º 31/2014, de 30 de maio
Resolução Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto
Resolução Conselho de Ministros n.º 24/2010 de 1 de abril
Resolução Conselho de Ministros n.º 56/2015 de 30 de julho
Resolução Conselho de Ministros n.º 61/2015 de 11 de agosto de 2015

OUTRAS FONTES

www.snirh.pt (consultado em outubro 2016)

<http://sniamb.apambiente.pt/Home/Default.htm> (consultado em Outubro 2016)

PARTE IV. QUADRO SOCIODEMOGRÁFICO E ECONÓMICO

IV.1. A POPULAÇÃO: SITUAÇÃO ATUAL, DINÂMICAS E ATIVIDADE ECONÓMICA

A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Roja Pé tem uma dimensão inferior a 3 hectares e a totalidade do edificado destinado a fins residenciais ocupa uma área de apenas 10% da subsecção estatística que lhe corresponde.

No entanto, no ano de 2011, data do último recenseamento geral da população, também correspondia à área com maior densidade de habitações em toda a referida subsecção.

Desta forma, e na ausência de dados estatísticos mais desagregados espacialmente, nomeadamente ao nível do edifício, iremos fazer a análise ao nível da subsecção estatística 08010501001, de Roja Pé em comparação com os dados da subsecção 08010500602 (da mesma área), relativa aos censos 2001.

No período compreendido entre 2001 e 2011 verificou-se um aumento do número de edifícios na mesma área, e um conseqüente aumento do número de alojamentos sendo que, comparando a proporção do aumento de ambos, podemos inferir que aumentou mais o número de edifícios plurifamiliares, seguindo a tendência registada ao nível do concelho de Albufeira, no mesmo período (*vd.* Quadro IV.1.1.)

O número de famílias clássicas também aumentou, devido à maior disponibilidade de alojamento, mas numa proporção consideravelmente inferior ao registado no concelho. Esta subsecção estatística perdeu um habitante, ao contrário do que se registou em Albufeira, que observou um crescimento de quase um terço da população residente (*vd.* Quadro IV.1.1.).

Quadro IV.1.1. Alguns indicadores demográficos

Indicador	Subsecção Estatística			Albufeira		
	2001	2011	Taxa de variação	2001	2011	Taxa de variação
Edifícios Clássicos	64	85	32,8	13997	19686	40,6
Alojamentos	125	186	48,8	29375	43202	47,1
Famílias Clássicas	65	72	10,8	12004	16420	36,8
População Residente	179	178	-0,6	31543	40828	29,4
População Residente - H	83	84	1,2	15782	11113	-29,6
População Presente	185	161	-13,0	42357	49578	17,0
População Presente - H	81	76	-6,2	21353	24477	14,6

Fonte: BGRI 2011 e BGRI 2001

No entanto, a população presente nesta subsecção estatística à data dos censos 2001 era superior à população residente, ao passo que em 2011 se verificou uma inversão desta tendência. Mesmo assim, comparando os dois períodos censitários, a população presente teve uma queda de 13%, ao contrário do concelho de Albufeira, que registou um aumento de 17%.

Estes valores revelam uma tendência para a estabilização da população residente em Roja Pé, ao mesmo tempo em que se regista um ligeiro aumento da população feminina, num quadro de famílias menos numerosas. Igualmente denuncia um aumento do peso relativo das residências secundárias em relação às residências principais.

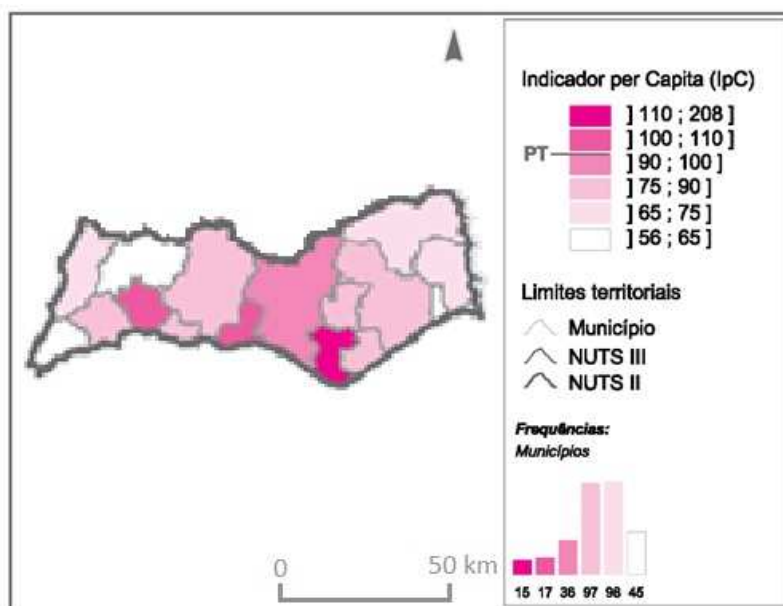
Ampliando a área em análise, até ao nível do concelho, a população ativa em Albufeira aumentou entre 2001 e 2011. No mesmo período registou-se uma alteração profunda na economia do concelho, com o aumento da importância do setor terciário face à diminuição dos outros dois setores, especialmente do setor secundário. No entanto a taxa de emprego diminuiu na ordem dos 8%, ao passo que a taxa de desemprego teve um aumento considerável, de mais de 270% (vd. Quadro IV.1.2).

Quadro IV.1.2. Indicadores económicos de Albufeira dos anos 2001 e 2011

Indicador	2001	2011
População ativa	17531	22568
Taxa de emprego (%)	62,6	54,5
População empregada no setor primário	2,6	1,3
População empregada no setor secundário	18,9	13,2
População empregada no setor terciário	78,6	85,5
Taxa de desemprego (%)	6,2	17,2

Fonte: www.pordata.pt

O concelho de Albufeira encontra-se relativamente bem posicionado no *ranking* nacional do IpC (Indicador do Poder de Compra *per capita*¹), com valores superiores à média (entre 100 a 110%) e encontra-se entre os três concelhos com maior IpC da região do Algarve (*vd.* Figura IV.1.1).

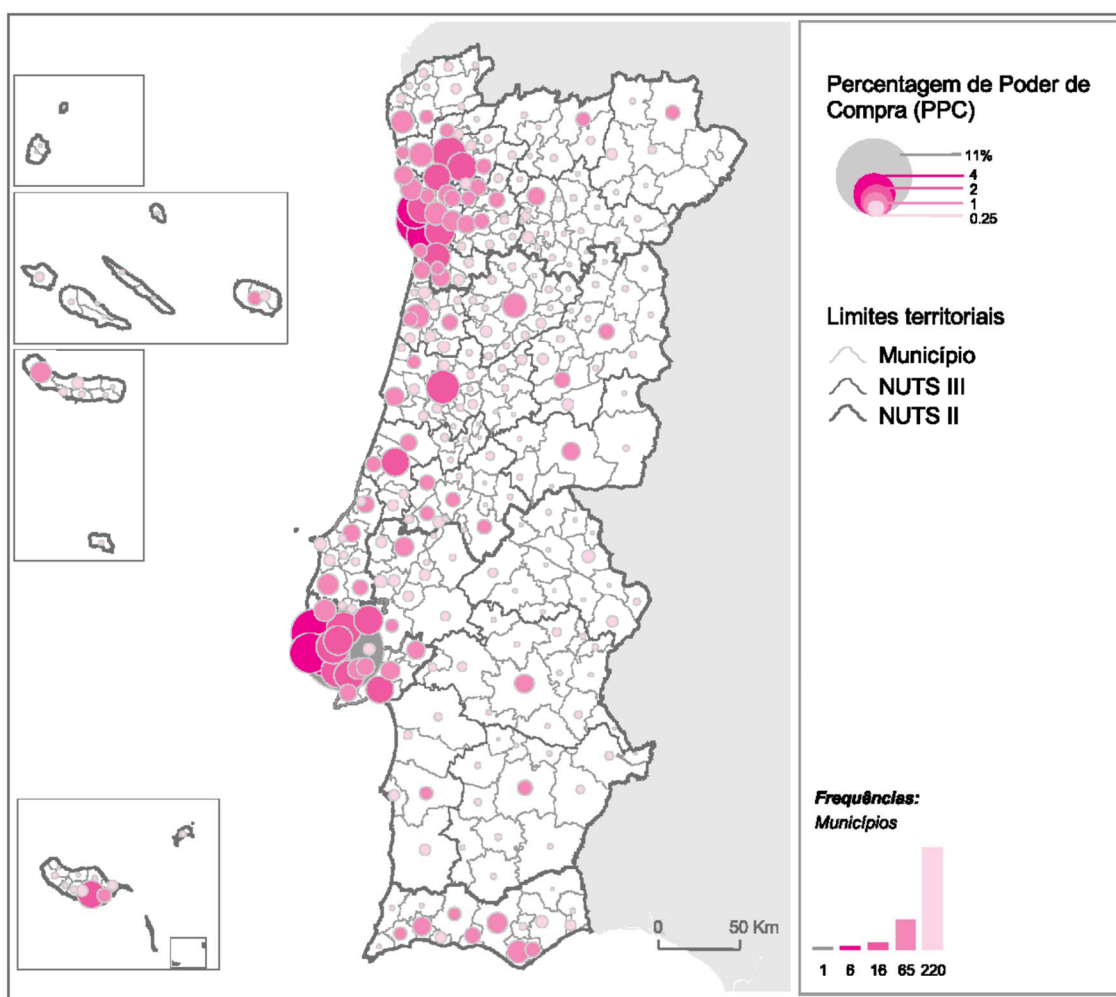
 Figura IV.1.1. Indicador do Poder de compra *per capita* da região do Algarve


Fonte: Adaptado de EPCC 2013

¹ Trata-se de um indicador que pretende traduzir o poder de compra manifestado quotidianamente, em termos *per capita*, nos diferentes municípios ou regiões, tendo por referência o valor nacional (Portugal = 100), apurado no âmbito do EPCC 2013 (Estudo sobre o poder de compra concelhio), realizado pelo INE, que pretende analisar alguns indicadores relacionados com as condições económicas da população por município.

No mesmo estudo é apurada a Percentagem de Poder de Compra (PPC)¹, indicador derivado do IpC, registando-se que no contexto da região algarvia, este índice apresenta maior dispersão territorial, com quase metade dos concelhos da região com cerca de 1%. Ao nível nacional e considerando o mesmo indicador, Albufeira ocupa uma posição relativamente modesta, representando apenas 1% do poder de compra nacional (vd. Figura IV.1.2).

Figura IV.1.2. Percentagem de Poder de Compra em Portugal

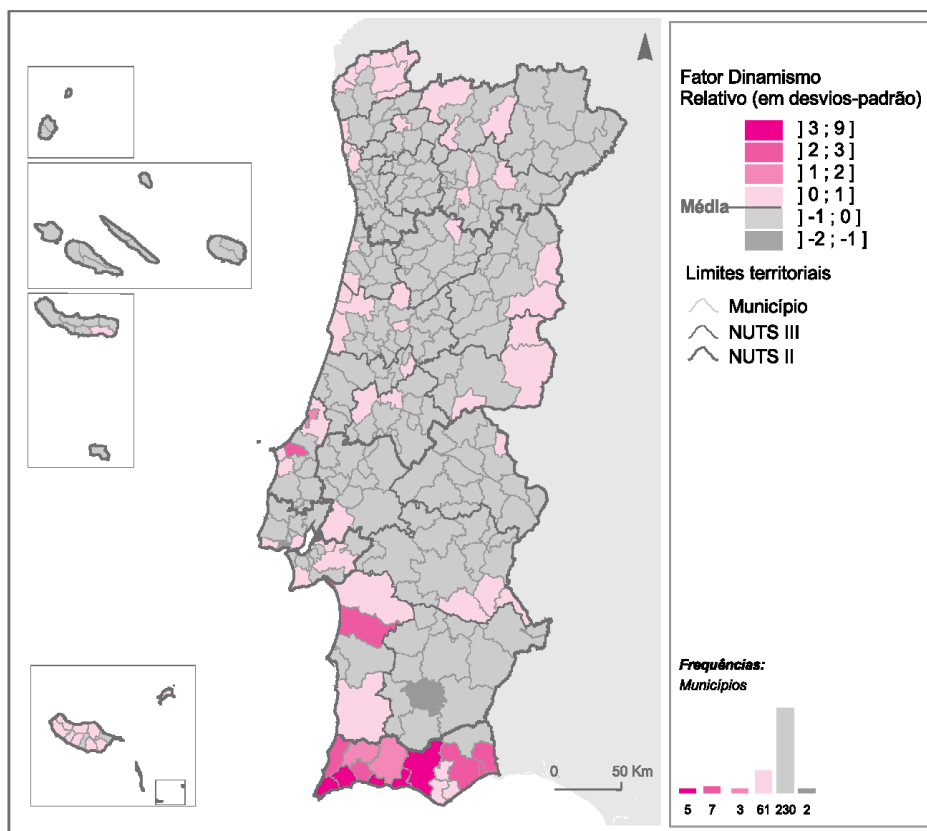


Fonte: EPCC 2013

¹ Que pretende avaliar o grau de concentração do poder de compra nos diferentes territórios tendo em consideração que as áreas de maior ou menor poder de compra no território nacional dependem, não só da distribuição do poder de compra *per capita* pelo país, mas também da distribuição espacial da população residente.

No entanto, considerando o Fator Dinamismo Relativo (FDR)¹, a região do Algarve apresenta um dinamismo excecional no país e Albufeira encontra-se numa posição cimeira na região (vd. Figura IV.1.3).

Figura IV.1.3. Fator Dinamismo Relativo em Portugal



Fonte: EPCC 2013

Estes dados vêm mais uma vez reforçar a importância do setor do turismo no concelho de Albufeira e são reveladores da grande dependência do concelho, bem como de grande parte do Algarve, desta atividade.

A área do Plano de Pormenor do Roja Pé encontra-se enquadrada nesta realidade e reflete o dinamismo económico que se regista no concelho.

¹ Que pretende refletir o poder de compra de manifestação irregular, geralmente sazonal, e que está relacionado com os fluxos populacionais induzidos pela atividade turística, traduzindo a dinâmica que persiste na informação de base para além da refletida no primeiro fator extraído da análise fatorial – o poder de compra *per capita* manifestado quotidianamente nos territórios.

IV.2. BIBLIOGRAFIA

INE, Base Geográfica de Referenciação de Informação, 2001

INE, Base Geográfica de Referenciação de Informação, 2011

INE, Estudo sobre o Poder de Compra Concelhio, 2013

NAZARETH, J. Manuel, Introdução à Demografia – Teoria e Prática, Editorial Presença, Lisboa, 1996

OUTRAS FONTES

www.ine.pt (consultado em outubro 2016)

www.pordata.pt (consultado em outubro 2016)

PARTE V. ESTRUTURA URBANA E LINHAS ESTRUTURANTES

V.1. A ESTRUTURA URBANA

Num quadro de povoamento concentrado¹, a área do PPRP destaca-se como um tecido urbano afeto, na sua maioria, ao uso residencial, onde dominam espaços residenciais, ponteados por espaços de circulação, incluindo ainda uma área verde de enquadramento (vd. Figura V.1.1).

Os espaços residenciais, no sentido estrito, ocupam uma área superior a 53% do Plano e são compostos essencialmente por moradias plurifamiliares e unifamiliares, um edifício comercial e de serviços e duas infraestrutura de apoio.

Em quase todas as parcelas se verificam áreas livres, que constituem espaços ajardinados.

Seguem-se os espaços canais, compostos por áreas de circulação automóvel, circulação pedonal e de apoio, nomeadamente o estacionamento, pela rede de distribuição de águas, de saneamento e telecomunicações, nomeadamente por cabo.

Por fim, a área verde, localizada na área mais a norte no Plano, encontra-se ocupada por alguns exemplares de pinheiros mansos (*Pinus pinea*).

¹ As formas de povoamento clássicas podem ser divididas em quatro tipologias essenciais, nomeadamente, concentrado, disperso, intercalar e linear, segundo as características que apresentam, compreendendo lugares que estruturam o espaço vivido (TOMÉ et al., 2011).

Figura V.1.1. Estrutura urbana do PPRP



Fonte: CMA, Google Maps; Veritate

V.2. AS INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Todas as construções existentes dentro da área do PPRP encontram-se enquadradas em várias redes.

O abastecimento domiciliário de água é da responsabilidade da respetiva autarquia, que garante a distribuição da água desde o ponto de entrega do sistema multimunicipal até ao consumidor final. O referido sistema multimunicipal é gerido pela Águas do Algarve, S.A., que faz a captação, tratamento e abastecimento de água “em alta”.

A recolha e tratamento dos resíduos sólidos urbanos dependem da natureza dos mesmos. Os resíduos indiferenciados são recolhidos pela autarquia, enquanto a ALGAR, Valorização e Tratamento de Resíduos Sólidos, SA (Ecocentro de Albufeira) é responsável pela recolha seletiva, triagem e tratamento dos mesmos, depositando-os, posteriormente no aterro sanitário. Na área do PPRP não existe nenhum ecoponto destinado à recolha de recolha seletiva de resíduos.

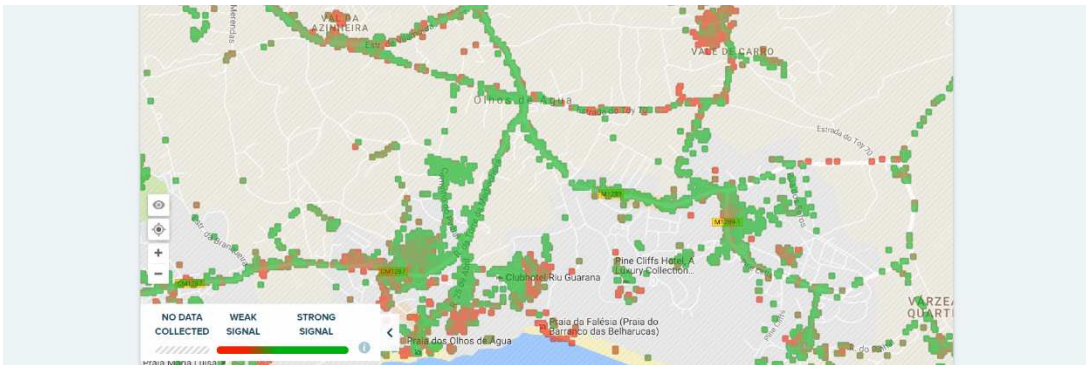
No caso da eletricidade, devido à recente liberalização do mercado, existem atualmente vários operadores disponíveis, cabendo aos habitantes a escolha do fornecedor.

A área do PPRP não é servida por rede pública de distribuição de gás natural, embora na mesma exista um depósito de gás.

Relativamente à rede de saneamento básico, a rede de coletores que serve a área do Plano é em betão e PVC, enquanto a rede de condutas é composta por tubagens em PVC e fibrocimento.

No que toca às telecomunicações, Roja Pé não é servida por rede de fibra, mas a região envolvente apresenta cobertura por cabo para serviços de telecomunicações (telefone fixo, internet e televisão) e tem uma boa cobertura 2G/3G e 4G para serviços de comunicações móveis (vd. Figura V.2.1).

Figura V.2.1. Intensidade do sinal 2G, 3G e 4G na envolvente de Roja Pé



Fonte: Adaptado de <https://opensignal.com/>

Existe uma infraestrutura de apoio, localizada aproximadamente na área central do Plano, que constitui um posto de transformação da EDP. A sua estrutura é em betão e encontra-se em razoável estado de conservação (vd. Figura V.2.2).

Figura V.2.2. Posto de transformação da EDP



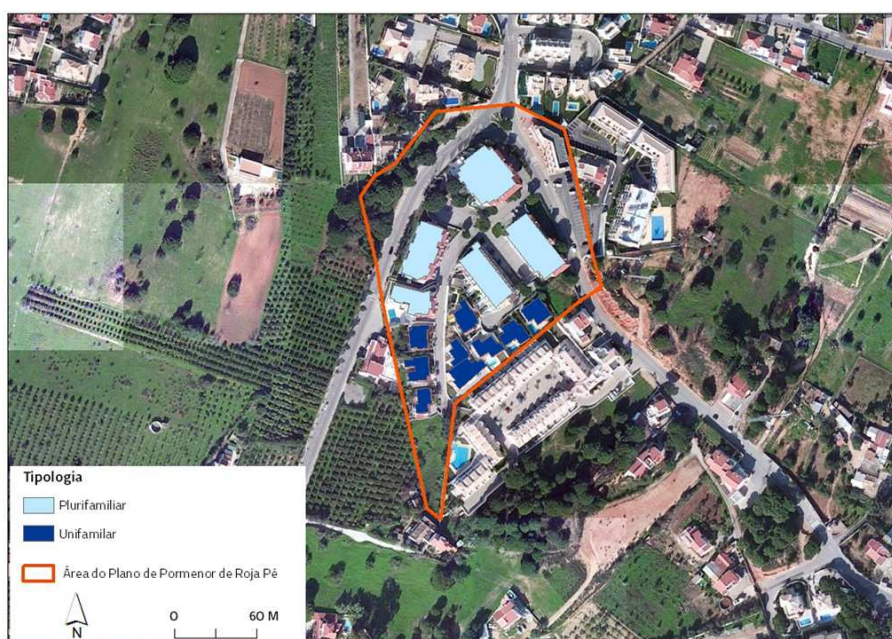
Fonte: Adaptado de Google Maps

V.3. O EDIFICADO. SITUAÇÃO ATUAL E DINÂMICAS

O edificado incluído no PPRP apresenta uma malha urbana planeada, mas com cunho marcadamente irregular, caracterizado pela ausência de um traçado ortogonal (típico das malhas regulares) e pela presença de ruas estreitas e sem saída. Este tipo de malha adapta-se ao caráter igualmente irregular da área de intervenção, à rede de vias distribuidoras já existentes e ao tipo de urbanização que se tinha proposto para aquela área.

No que respeita à morfologia do edificado, marcam presença duas tipologias de edifícios. Na área do Plano dominam os edifícios isolados. No entanto verifica-se a existência de um edifício na sua parte mais central, composto por 11 habitações dispostas em banda¹. Em termos de tipologia, é possível imaginar uma divisão horizontal, mais ou menos a meio da área do Plano, que separa a parte Norte, onde se encontram unicamente edifícios plurifamiliares, e a parte sul, composta principalmente por edifícios unifamiliares (*vd.* Figura V.3.1).

Figura V.3.1. Tipologia dos edifícios habitacionais de área do Plano



Fonte: CMA: Bing Satellite; Google Maps

Os edifícios plurifamiliares, que correspondem ao todo a cinco, organizam-se mais ou menos em semicírculo. O edifício central, com cêrcea inferior, apresenta dois pisos, enquanto os restantes têm três pisos (*vd.* Figura V.3.1).

Relativamente aos edifícios unifamiliares, que se localizam na continuidade dos acessos, em sentido mais ou menos NE-SW, todos têm dois pisos, à exceção da habitação localizada no extremo SW do Plano, que é de apenas um piso (*vd.* Figura V.3.2).

¹ Edifício com uma ou mais superfícies das paredes exteriores encostadas a outros edifícios, perfazendo no mínimo um conjunto de três (INE, 2016).

Figura V.3.2. Número de pisos das construções da área do Plano



Fonte: CMA: Bing Satellite; Google Maps

Tratam-se de construções relativamente recentes (menos de 40 anos), essencialmente em betão, em boas condições e com aparência, no geral, bem cuidada.

Não se verificam edifícios históricos nem património classificado nesta área.

V.4. ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE TERRITORIAL

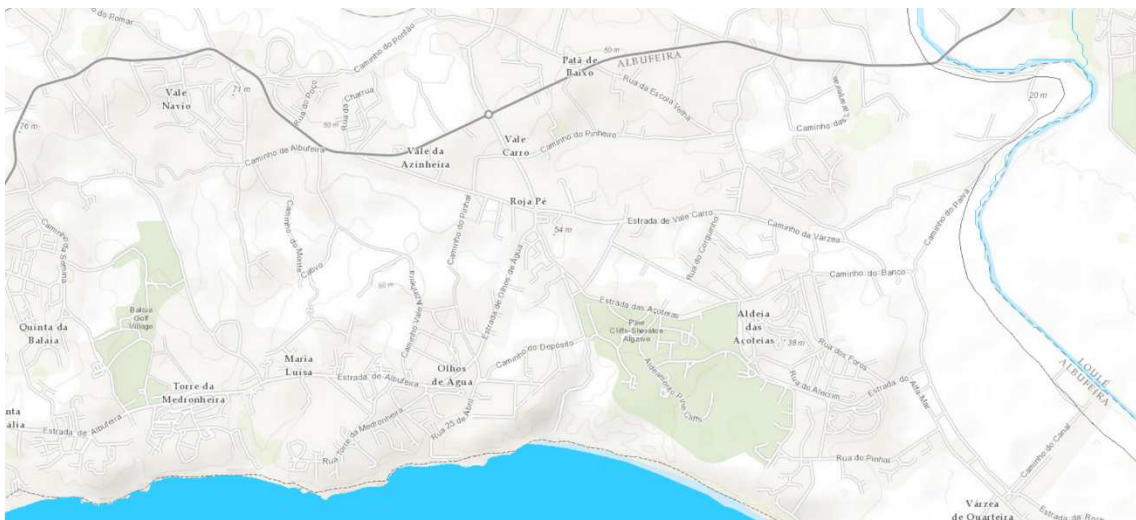
Sendo a mobilidade um dos principais fatores de desenvolvimento socioeconómico de um território, são determinantes a fluidez das suas acessibilidades e a forma de explorar intercâmbios com o exterior.

O PRN2000 chama a si todas as vias que desempenham funções de interesse nacional ou internacional, sendo integradas na rede nacional fundamental e na rede nacional complementar, ficando as restantes a cargo das autarquias.

A área do PPRP apresenta boas acessibilidades, no geral em bom estado de conservação. Num primeiro relance, a área residencial encontra-se enquadrada entre duas vias classificadas, que correspondem a vias de distribuição.

Na parte Este, o caminho Municipal 1289, conhecido como Estrada das Açoteias, com orientação aproximadamente NW-SE, liga o lugar de Açoteias a Roja Pé. Esta via apresenta duas faixas, com pavimento betuminoso e passeios largos (2-3 metros) em relativo bom estado de conservação. Na parte Oeste, o Caminho Municipal 1287, designado por Estrada de Olhos de Água, com sentido essencialmente NE-SW, que estabelece a ligação entre Roja Pé e Olhos de Água e Albufeira, passando por Santa Eulália e Areias de São João, tem duas faixas de rodagem, pavimento betuminoso e também tem passeios largos (2-3 metros) igualmente em relativo bom estado de conservação. Estes dois acessos confluem numa rotunda – a Rotunda do Pinheiro -, localizada na parte mais a Norte do Plano. Continuando pela estrada para Norte, esta cruza com a Municipal 526, de sentido Este-Oeste, que estabelece a ligação entre Albufeira e a ER125, importante via regional (vd. Figura V.4.1).

Figura V.4.1. Rede de estradas no enquadramento da área do Plano



Fonte: www.igeo.pt

Além destas vias existem as **vias de acesso**, as quais integram um nível hierárquico inferior e que correspondem a arruamentos localizados dentro da área residencial, funcionando como acesso local. Estas ruas constituem importantes acessos aos edifícios, embora os lugares reservados ao estacionamento das moradias unifamiliares ocorram no interior do lote. São

acessos de dois sentidos mas não têm marcação das duas faixas no pavimento e estão sinalizados como não tendo saída. O pavimento é betuminoso e encontra-se em razoável estado de conservação. Estas ruas também possuem passeios, se bem que com larguras bastante inferiores (cerca de 1-2 metros), em comparação com os acessos de hierarquia superior.

Como complemento à circulação automóvel, existem parques de estacionamento junto dos edifícios plurifamiliares e do edifício de comércio e serviços. Estes locais de estacionamento adquirem especial relevância nesta zona, pois nem todos os edifícios possuem garagem coberta (cave) para guardar os veículos.

Cerca de 2,5 Km a Norte de Roja Pé, localiza-se a linha de comboio, - a Linha do Algarve -, com sentido aproximadamente Este-Oeste, mas as estações mais próximas são as de Albufeira – Ferreiras (no concelho de Albufeira) e Boliqueime (concelho de Loulé), ambas a pouco mais de 5 km de distância.

A área do Plano é servida pela rede de autocarros da EVA transportes. Tem paragem na Estrada de Olhos de Água, já dentro da área de análise do PPRP (vd. Figura V.4.2).

Figura V.4.2. Paragem de autocarro existente na área do Plano



Fonte: Google Maps

Relativamente à circulação de pessoas com mobilidade reduzida, verifica-se dentro da área do plano um conjunto vasto de constrangimentos (vd. Figura V.4.3):

1. não há estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida, mesmo junto ao edifício comercial, assim como não existem rampas que permitam a alguém com mobilidade condicionada sair de um veículo motorizado e aceder aos passeios em segurança;
2. existem obstáculos nos passeios, nomeadamente sinalização vertical, caixotes do lixo, caixas de eletricidade, lancis elevados, abaixamento do passeio onde não existe passadeira e veículos estacionados parcialmente em cima passadeira, fatores que tornam a deslocação extremamente desagradável e perigosa;
3. em alguns locais dos arruamentos, os lancis apresentam-se em mau estado, o que aumenta a possibilidade de quedas, tropeções e entorses;
4. a estrada das Açoteias tem passadeiras mas, na mesma, nem os lancis nem o passeio se encontram rebaixados;
5. não existem marcas no piso que permitam identificar onde está a paragem do autocarro da Estada de Olhos de Água, nem a passadeira da Rua das Açoteias, nem locais seguros para alguém que tenha mobilidade condicionada possa atravessar os arruamentos dentro da área do Plano com visibilidade para os condutores.

Figura V.4.3. Alguns obstáculos à circulação de peões com mobilidade condicionada



Fonte: Adaptado de Google Earth

Na imagem que se segue (Figura V.4.4) é possível identificar mais alguns obstáculos, nomeadamente veículos parcialmente estacionados no passeio, a existência de obstáculos no passeio, mau estado dos lancis e ausência de rampas para aceder aos passeios.

Figura V.4.4. Obstáculos à circulação de peões com mobilidade condicionada



Fonte: Adaptado de Google Earth

V.5. O RUÍDO

Não é fácil manter o equilíbrio necessário à sustentabilidade, sendo que a maior parte dos desafios ambientais que as sociedades enfrentam têm origem nas zonas urbanas. Os efeitos da poluição sonora são preocupantes e diversos, podendo afetar as pessoas quer a nível fisiológico como a nível psicológico, interferindo com atividades básicas como o sono, o descanso, os estudos e a comunicação.

O conceito de ruído remete para um som indesejável ou incómodo, geralmente de volume elevado e que pode ser definido como qualquer variação da pressão atmosférica que o ouvido humano pode detetar, seja no ar, na água ou em qualquer meio de propagação (IA, 2004). Estando a apreciação do ambiente sonoro e do conforto ambiental ligado à qualidade sonora e esta, por sua vez, relacionada com o incómodo sentidos pelas populações devido ao ruído/ som é, pois, importante avaliar a magnitude dos efeitos adversos do ruído ambiente nas populações através de indicadores específicos e fiáveis (COELHO e FERREIRA; 2009).

À semelhança do que aconteceu na maior parte dos países europeus, Portugal adotou a legislação existente aos novos indicadores de ruído ambiente estabelecidos pela DRA¹, que abrangia apenas as Grandes Infraestruturas de Transporte (GIT)² e em janeiro de 2007 aprova o

¹ **Diretiva Ruído Ambiente** estabelece, assim, a obrigação a nível comunitário da recolha de dados acústicos, a elaboração de relatórios sobre o ambiente acústico e de planos de ação, por forma a criar a base para a definição da futura política comunitária neste domínio.

² **GIT aéreo** (aeroporto com mais de 50.000 movimentos/ano), **GIT ferroviário** (troços com mais de 30.000 passagens/ano) e **GIT rodoviários** (troços com mais de 3 milhões de passagens/anos); e **aglomerações de maior expressão populacional**, ou seja, em que a população residente seja maior que 100.000 habitantes e a densidade populacional maior ou igual que 2.500 hab/km².

terceiro Regulamento Geral do Ruído¹ (RGR) que estabelece o regime de prevenção e controlo da poluição sonora, visando a salvaguarda da saúde humana e o bem-estar das populações (artigo 2.º) e no qual se harmonizam os parâmetros de avaliação acústica e os períodos de referência. Este adota os três períodos de referência definidos em 2006; mantém o **critério de incomodidade**, utilizando o índice L_{Aeq} em cada um dos períodos de referência e definindo os valores limite de 5dB no período diurno, de 4dB no período entardecer e 3dB no período noturno para a diferença entre os valores L_{Aeq} com e sem ruído particular; o **zonamento acústico** também se mantém, apesar do ponto 5 do artigo 11.º permitir aos municípios “estabelecer, em espaços delimitados de zonas sensíveis ou mistas, designadamente em centros históricos, valores inferiores em 5 dB (A) aos fixados”; os **indicadores para definição de zonas** são os novos L_{den} e L_n (a uma altura de 4 m acima do solo), que já tinham enquadramento no DL146/2006; foram preservados os valores limite da anterior legislação (RLPS) relativos aos indicadores L_{Aeq} diurno e L_{Aeq} noturno, embora sejam consideradas situações especiais relativas à proximidade de algumas tipologias de infraestruturas de transporte (COELHO e FERREIRA, 2009).

Os **mapas de ruído** constituem uma representação geográfica do ruído ambiente exterior, expresso pelos indicadores L_{den} e L_n , delineado em documento onde se representa as isófonas e as áreas por elas delimitadas às quais corresponde uma determinada classe de valores expressos em dB(A) (DL 9/2007, de 17 de janeiro).

No que concerne aos Planos de Pormenor, o RGR não obriga à realização de mapas de ruído, mas antes à elaboração de “**relatórios sobre recolha de dados acústicos**” (cf. artigo 7.º, n.º 2). Com efeito, de modo a caracterizar a acústica do local, foi solicitada a realização de um ensaio respeitante à medição dos níveis de pressão sonora na área abrangida pelo PPRP, elaborado pela dBwave.i, o qual se apresenta em anexo.

O referido **ensaio**, realizado entre os dias 28 e 30 de dezembro de 2016, conclui sobre o **cumprimento dos limites sonoros legais aplicáveis às zonas não classificadas**, que são 63 dB(A) para o indicador L_{den} e 53 dB(A) para o indicador L_n , de acordo com o n.º 3 do artigo 11.º do RGR.

¹ DL 9/2007, de 17 de janeiro

De salientar que os valores limite para as zonas classificadas (sensíveis ou mistas) são distintos dos aplicáveis às zonas não classificadas e que a classificação das mesmas deve ser feita no âmbito da elaboração do PP.

Caso a área do PPRP seja classificada como **zona sensível**, verificam-se as seguintes situações de **incumprimento** dos valores máximos regulamentares:

1. no **período noturno (Ln)** - 52 dB(A), quando o máximo admitido são 45 dB(A)) - para o **recetor n.º 1**, instalado junto ao lote 4, a 12 m do bordo do caminho municipal Estrada da Medronheira, e por conseguinte, mais sujeito ao ruído proveniente do trânsito daquela via e ao movimento local de pessoas e viaturas;
2. no **período diurno-entardecer-noturno (Lden)** – 60 dB(A), quando o máximo admitido são 55 dB(A)) – igualmente para o **recetor n.º 1**.

Conclui-se, portanto, que o recetor n.º 1 se encontra numa situação mais exposta ao ruído, essencialmente proveniente de uma das principais vias de acesso ao loteamento do Roja Pé, ao contrário do que acontece com o recetor n.º 2, situado junto ao lote 13, bastante mais protegido do ruído associado ao trânsito das principais vias de acesso.

Se a área do PPRP for classificada como **zona mista não se verificam quaisquer situações de incumprimento**.

V.6. BIBLIOGRAFIA

ONU (1972) – “Declaration of the United Nations Conference on the Human Environment”. Estocolmo, 1972.

APA (2011) – “Diretrizes para Elaboração de Mapas de Ruído”. Versão 3. Agência Portuguesa do Ambiente. Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território.

BELO, H. (2013) – “O ruído e o ordenamento do território – caso de estudo: o concelho de Cascais”. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia do Ambiente, perfil de Ordenamento do Território e Impactes Ambientais sob orientação do Prof. Doutor Francisco Ferreira e coorientação do Prof. Doutor João Farinha, FCT-UNL, pp. 138, Lisboa.

COELHO, J.L.; FERREIRA, A.J. (2009) – “Critérios para análise de relação exposição- impacto do ruído de infraestruturas de transporte.” Grupo de Acústica e Controlo de Ruído do Centro de Análise e Processamento de Sinais (CAPS). Instituto Superior Técnico, Lisboa.

IA (2004) – “O ruído e a cidade”. Ministério das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

IST (2013) – “Carta de ruído. Município de Albufeira”. Relatório Técnico. Centro de Análise e Processamento de Sinais do Instituto Superior Técnico.

IST (2013) – “Carta de ruído. Município de Albufeira”. Resumo não Técnico. Centro de Análise e Processamento de Sinais do Instituto Superior Técnico.

ROCHA, C. e CARVALHO, A. (2007) – “Action Plans and Municipal Noise Reduction Plans in Portugal”. Comunicação no Inter-Noise 2007, de 28-31 de Agosto, Istambul, Turquia.

ROCHA, C.; CARVALHO, A. (2008) – “ Ordenamento do Território, Ruído e Impostos sobre a Propriedade”. Acústica 2008. Universidade de Coimbra.

TOMÉ, R., *et al.* (2011) - “Áreas de edificação dispersa. Um contributo metodológico preliminar para a delimitação – Silves” in DGOTDU, “A ocupação dispersa no quadro dos PROT e dos PDM”.

LEGISLAÇÃO

Lei n.º 11/87, de 7 de abril

Decreto-Lei n.º 251/87, de 214 de junho

Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de novembro

Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho

Decreto-Lei n.º 09/2007, de 17 de janeiro

Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto

Declaração de retificação n.º 58/2006, de 31 de julho

Declaração de retificação n.º 18/2007, de 16 de março

Diretiva europeia 2002/49/CE, de 25 de junho

Outras fontes

<http://www.coberturadefibra.net/>

<http://www.migabytes.com/shop/index.php/2014-09-02-15-20-31/informacoes/28-antenas-3g-4g-em-albufeira> (consultado em outubro 2016)

<http://www.netresiduos.com/> (consultado em outubro 2016)

<https://opensignal.com/> (consultado em outubro 2016)

<http://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes/5500> (consultado em outubro de 2016)

PARTE VI. DO DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO À DEFINIÇÃO DE LINHAS ORIENTADORAS

VI.1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

O conhecimento da realidade local, baseado na interpretação da informação disponível e nos vários momentos de contacto com o local, permite sistematizar matrizes de pontos fortes e áreas de melhoria, oportunidades e ameaças, com especial enfoque no desenvolvimento sustentável do território.

Pontos fortes

1. enquadramento de Roja Pé – o facto de se localizar em Albufeira, um dos concelhos com uma dinâmica mais forte em termos de turismo de sol e mar, constitui uma mais-valia na atratividade e valorização desta área;
2. proximidade do mar – situada a poucos quilómetros de praias com grande importância ao nível nacional, Roja Pé encontra-se numa situação privilegiada para atrair turistas e conseguir maior dinamismo em termos socioeconómicos;
3. bons acessos, tanto para a circulação automóvel como para a circulação pedonal, permitindo um bom escoamento do tráfego e circulação de peões em relativa segurança;
4. boa quantidade de estacionamento, com especial destaque junto ao edifício comercial e aos edifícios plurifamiliares, permitindo que os veículos automóveis sejam estacionados em segurança;
5. bom estado geral das construções – fruto de um processo de urbanização relativamente recente, as construções apresentam uma arquitetura moderna e, no geral bem cuidada, tornando o local mais agradável;
6. espaços exteriores no geral bem cuidados, facto que torna o local agradável para se estar e aumenta a qualidade de vida dos residentes.

Pontos Fracos:

1. falta de espaços de lazer – a área em análise não possui qualquer espaço onde a população possa desfrutar de atividades, quer ao ar livre, quer em equipamentos cobertos;
2. fraca acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida e invisuais – não existe sinalética para as pessoas que tenham dificuldades de locomoção ou visuais, os passeios estão pontilhados de obstáculos à circulação, nas zonas onde não existe definição de locais de estacionamento, os proprietários estacionam os seus veículos parcialmente em cima do passeio e em alguns locais o piso encontra-se degradado, constituindo um verdadeiro perigo;
3. falta de equipamentos – no geral, não existem equipamentos na área do Plano, o que faz disparar a importância da função residencial desta zona, nomeadamente a residência secundária, ocupada preferencialmente durante apenas uma parte do ano e obrigando as pessoas a deslocar-se para outras áreas do concelho para usufruir de equipamentos. De referir, que se encontra previsto um lote para equipamento, apesar de ainda não se encontrar construído.

Ameaças:

1. “turistificação” excessiva, quer em Roja Pé, quer nas zonas envolventes, levando a uma especulação sobre o turismo e a possibilidade de tornar secundárias as necessidades da população residente, bem como a uma diminuição da variedade de investimentos e perda da identidade local;
2. aumento da pressão urbana e consequentes riscos ambientais, além de uma maior necessidade de investimento em equipamentos e infraestruturas;
3. alojamento vago durante grande parte do ano, o que poderá tornar as residências mais suscetíveis de serem assaltadas, assim como mais vulneráveis em caso de catástrofe;
4. perda das relações de vizinhança, pois os vizinhos estão ausentes durante grande parte do ano e quando se encontram alojados em Roja Pé, deslocam-se para outros locais para usufruírem do comércio, serviços e equipamentos;

5. algumas habitações encontram-se em zonas de conflito em termos de ruído, o que provoca uma diminuição da qualidade de vida dos residentes, não obstante a maioria das habitações serem secundárias;
6. a existência de mato num dos lotes vazios, o que aumenta a perigosidade face a incêndios.

Oportunidades:

1. afirmação de Albufeira como destino turístico de sol e mar – fator que aumenta a atratividade de Roja Pé, fruto da sua localização geográfica;
2. existência de lotes ainda disponíveis para ocupar – que permitirão ainda mais alguns investimentos nesta área;
3. crescente disponibilidade de alojamento para fins turísticos – com as construções que têm sido feitas, há mais alojamento, que por sua vez atrairá mais turistas e, como consequência deste facto, poderá dinamizar mais a economia local;
4. espaço multicultural e com potencial para a partilha de experiências e conhecimentos – os turistas trazem consigo conhecimentos e identidade cultural própria. Este contexto é propício a uma cosmopolitização do espaço e um consequente enriquecimento do qual poderá beneficiar a população local.

VI.2. LINHAS ORIENTADORAS

Considerando a caracterização e diagnóstico efetuados, apontam-se as principais linhas orientadoras para o PPRP:

1. a manutenção do uso habitacional como dominante, sendo complementado com funções de comércio e serviços;
2. promoção de funções comerciais de proximidade, que potenciam as deslocações em modos suaves e a diminuição do uso de transportes motorizados;
3. a requalificação e valorização dos espaços públicos, através da introdução de algumas medidas que promovam a acessibilidade para todos e de algum mobiliário urbano;
4. a requalificação urbanística;
5. a garantia de uma oferta habitacional de qualidade e diversificada;
6. a melhoria dos espaços verdes;
7. a salvaguarda das características morfotipológicas existentes nas operações urbanísticas a desenvolver.

PARTE VII. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO

VII.1. AS CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

VII.1.1. NOTA INTRODUTÓRIA

As condicionantes ao uso do solo constituem “limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento”, conforme disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 97.º do RJIGT, devendo por isso anteceder a definição do regime de uso para a área de intervenção do Plano. Com efeito, a Planta de Condicionantes, que “identifica as **servidões administrativas**¹ e as **restrições de utilidade pública**² em vigor, que possam constituir **limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento**” (cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 107.º do RJIGT) é um dos elementos constituintes do Plano de Pormenor.

Tomando como referência os documentos da DGOTDU sobre a matéria³ e a informação constantes dos capítulos de caracterização da área de intervenção do Plano, regista-se a existência de **servidões e restrições de utilidade pública** apenas no domínio das **infraestruturas urbanas**⁴, como se detalhará no capítulo seguinte.

VII.1.2. INFRAESTRUTURAS URBANAS

A necessidade de proteger elementos estruturantes do território, com manifesto interesse público, fundamentam a definição de regras de proteção e salvaguarda do investimento público efetuado e do serviço público prestado, que se traduzem em servidões e restrições de utilidade pública aplicadas nomeadamente às infraestruturas urbanas, que “constituem os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos”.

¹ Segundo a DGOTDU (2011a) constituem um “encargo imposto sobre um imóvel em benefício de uma coisa, por virtude da utilidade pública desta”.

² Correspondem a “toda e qualquer limitação sobre o uso, ocupação e transformação do solo que impede o proprietário de beneficiar do seu direito de propriedade pleno, sem depender de qualquer acto administrativo uma vez que decorre diretamente da lei” (DGOTDU, 2011a).

³ DGOTDU, (2011a e 2011b).

⁴ Cf. ficha I-38 do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

As **infraestruturas urbanas** servem diretamente os espaços urbanos ou as edificações e **compreendem** normalmente:

- a. os **sistemas intraurbanos de circulação**, contendo as redes e instalações associadas aos diferentes modos de transporte, incluindo o pedonal, e as áreas de estacionamento de veículos;
- b. os **sistemas intraurbanos de abastecimento de água**, contendo as redes de instalações associadas ao seu armazenamento local e distribuição;
- c. os **sistemas intraurbanos de drenagem de águas residuais e pluviais**, contendo as redes e instalações associadas à sua recolha e encaminhamento para tratamento ou rejeições;
- d. os **sistemas intraurbanos de recolha de resíduos sólidos urbanos** e seu armazenamento e encaminhamento para tratamento e rejeição;
- e. os **sistemas intraurbanos de distribuição de energia e de telecomunicações fixas e móveis**.

No caso concreto do PPRP, identificam-se, para além da **rede geodésica nacional**, as seguintes infraestruturas urbanas

2. a rede de abastecimento de água;
3. a rede de saneamento;
4. a rede elétrica;
5. a rede rodoviária.

VII.1.2.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O acesso a água para consumo com parâmetros de qualidade é uma necessidade básica da sociedade atual, constituindo mesmo um indicador de desenvolvimento. Assim, o abastecimento de água, como serviço (e investimento) público é objeto de uma servidão que visa:

1. proteger os diferentes componentes da rede (condutas, depósitos, entre outros), salvaguardando a necessidade de realizar intervenções de manutenção/ampliação;

2. condicionar a realização, nos terrenos confinantes, de quaisquer obras ou ações que possam de algum modo afetar a pureza, potabilidade ou o abastecimento da água (DGOTDU, 2000).

A constituição de servidões relativas ao abastecimento de água¹ está prevista no Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral de constituição de servidões que resulta do Código das Expropriações (CE), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (artigo 8.º).

A **servidão constitui-se por despacho** do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do território, sob proposta da entidade interessada nas pesquisas, nos estudos ou nos trabalhos de abastecimento de água (n.º 1 do artigo 14.º do CE). O referido despacho delimita a área da servidão, mencionando a largura e o comprimento da faixa de servidão e estabelece os condicionamentos a observar.

Nestes termos, ficam **os proprietários, arrendatários ou possuidores** por qualquer outro título dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de abastecimento de água, ou dos terrenos que a eles derem acesso, **obrigados a consentir a sua ocupação e trânsito** na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e de vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de novembro de 1944). Aos proprietários afetados é devida indemnização pelos ónus constituídos, existindo o dever de reposição dos terrenos nas condições iniciais (artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro).

Em síntese, as **consequências desta servidão** determinam:

- a. a necessidade de **garantir o acesso à rede** de abastecimento;
- b. a **interdição da edificação** sobre a rede de abastecimento.

¹ Onde se incluem as pesquisas, estudos e trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de abastecimento de água, considerados de utilidade pública (artigo 1.º do DL n.º 34021)

A **rede municipal de abastecimento de água**, caracterizada no capítulo V.2, e identificada na Planta de Condicionantes, inclui as adutoras que servem a área do Plano, sendo a sua gestão assegurada pela Câmara Municipal.

VII.1.2.2. REDE DE SANEAMENTO

Na perspetiva da salvaguarda do investimento público, a pesquisa e os trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de esgotos, assim como a rede em si, são considerados de utilidade pública, pelo que se estabelecem servidões administrativas. Estas visam assim garantir a proteção das infraestruturas de interesse coletivo através da proibição de construir sobre os coletores, tornando possível a sua reparação ou substituição.

A constituição de servidões relativas ao sistema de drenagem e de tratamento de águas residuais¹ está prevista no Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral de constituição de servidões que resulta do Código das Expropriações (CE), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (artigo 8.º).

A **servidão constitui-se por despacho** do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do território, sob proposta da entidade interessada nas pesquisas, nos estudos ou nos trabalhos de saneamento dos aglomerados populacionais (n.º 1 do artigo 14.º do CE). O referido despacho delimita a área da servidão, mencionando a largura e o comprimento da faixa de servidão e estabelece os condicionamentos a observar.

As **consequências desta servidão** determinam a obrigatoriedade, para os **proprietários, arrendatários ou possuidores por qualquer outro título dos terrenos** em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a eles derem acesso, de **consentir a sua ocupação e trânsito** na prossecução de escavações, assentamento de tubagens e acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do DL 34021).

¹ Onde se incluem as pesquisas, estudos e trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de abastecimento de água, considerados de utilidade pública (artigo 1.º do DL n.º 34021).

Aos proprietários afetados é devida indemnização pelos ónus constituídos, existindo o dever de reposição dos terrenos nas condições iniciais (artigo 6.º do DL n.º 123/2010, de 12 de novembro).

A **rede municipal de saneamento básico**, caracterizada no capítulo V.2, inclui os coletores de esgoto da área do Plano, encontra-se representada na Planta de Condicionantes, sendo a sua gestão assegurada pela Câmara Municipal.

VII.1.2.3. REDE ELÉTRICA

O modo de vida da sociedade contemporânea depende significativamente da disponibilidade de recursos energéticos. No caso concreto da rede elétrica, a utilidade pública da infraestrutura e as questões de segurança que lhe são inerentes, justificam a constituição de servidões e a existência de restrições.

Assim, **constituem servidões as instalações de serviço público destinadas à produção, ao transporte e à distribuição de eletricidade**, de acordo com o Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, DL n.º 172/2006, de 23 de agosto, DL n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 e com o Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936. As **consequências da servidão** são as seguintes:

- a. devem ser garantidas **distâncias mínimas** estabelecidas nos regulamentos de segurança das instalações elétricas e demais legislação aplicável de modo a garantir a segurança de pessoas e bens e o bom funcionamento das infraestruturas;
- b. as instalações elétricas devem respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem (artigo 6.º do Decreto-Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro), de entre outros;
- c. as linhas da Rede Nacional de Transporte têm **servidões de passagem** onde:
 - i. deve ser garantido o espaço necessário à manutenção de distâncias de segurança considerando os condutores nas condições definidas no regulamento aplicável;
 - ii. estão condicionadas e/ou sujeitas a parecer prévio algumas atividades.

Nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, que determina que os planos municipais de ordenamento do território devem incluir as instalações elétricas (existentes e previstas), incluindo corredores de acesso às linhas elétricas, as existentes na área do PPRP encontram-se identificadas na respetiva planta de condicionantes, designadamente o **posto de transformação** e as **linhas de média tensão**.

VII.1.2.4. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS

O sistema de abastecimento de gases combustíveis canalizados é composto (n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 232/90, de 16 de julho¹):

- pelos **terminais** de receção, armazenagem e tratamento;
- pelos **gasodutos** do 1.º e 2.º escalão;
- pelas **redes de distribuição**, quer as regionais quer as locais autónomas, incluindo as unidades autónomas de gás natural liquefeito;
- pelas **estações de compressão, postos de redução de pressão** e demais instalações incluídas no projeto do gás natural;
- pelas **instalações de armazenagem**, incluindo-se nestas as ligadas aos gasodutos ou às redes de distribuição;
- pelos **postos de enchimento de gás natural veicular**;
- pelas **redes de distribuição privativa**.

A construção de qualquer dos componentes do sistema carece de aprovação pelo ministério responsável pelo setor da Energia, a qual tem como efeitos, nomeadamente (n.º 4 do artigo 2.º do DL 232/90²):

- a. a declaração de utilidade pública da expropriação dos bens imóveis e direitos a eles relativos necessários à sua execução;
- b. o direito de constituir as servidões administrativas necessárias, nos termos da lei.

¹ Alterado pelos Decreto-Lei n.º 183/94, de 1 de julho e Decreto-Lei n.º 7/2000, de 3 de fevereiro.

² Alterado pelos Decreto-Lei n.º 183/94, de 1 de julho e Decreto-Lei n.º 7/2000, de 3 de fevereiro.

A **servidão das redes de distribuição de baixa pressão**¹ implica, sobre a respetiva área, as seguintes **restrições** (n.º 4 do artigo 10.º do DL 374/89²):

- a. o terreno não poderá ser arado, nem cavado a uma profundidade superior a 50 cm, numa faixa de 1 m para cada lado do eixo longitudinal da tubagem;
- b. é proibida a plantação de árvores ou arbustos numa faixa de 4 m para cada lado do eixo longitudinal da tubagem;
- c. é proibida a construção de qualquer tipo, mesmo provisória, numa faixa de 9 m para cada lado do eixo longitudinal da tubagem.

Para além destas restrições, as **áreas abrangidas pelas servidões de gás** ficam sujeitas às seguintes **limitações** (artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de janeiro):

1. os depósitos permanentes ou temporários de matérias explosivas, inflamáveis, corrosivas ou perigosas que possam prejudicar a segurança das infraestruturas afetadas às concessões de serviço público relativas ao gás natural não podem encontrar-se situados a uma distância inferior a 10 m da extremidade mais próxima daquelas infraestruturas, sem prejuízo de legislação específica aplicável nos casos mencionados na qual sejam estabelecidas distâncias superiores;
2. a instalação de vias férreas ou rodoviárias, ou de postes, linhas, tubagens ou cabos de qualquer natureza, enterrados, à superfície ou aéreos, bem como a realização de quaisquer trabalhos de natureza similar, apenas poderão ser efetuados com a estrita observância das disposições regulamentares aplicáveis;
3. as medas de palha, de feno ou de qualquer arbusto combustível, não podem encontrar-se situadas a uma distância inferior a 5 metros da extremidade mais próxima das infraestruturas de gás.

A aprovação de instrumentos de gestão territorial e o licenciamento de operações urbanísticas na área da servidão estão sujeitas a parecer prévio da Direção Geral de Energia e Geologia (artigo 22.º do DL n.º 11/94).

¹ Com uma pressão de serviço igual ou inferior a 4 bar (cf. alínea c), n.º 5 do artigo 1.º do DL 8/2000, de 8 de fevereiro).

² Com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 8/2000, de 8 de fevereiro.

Na área do PPRP há um **reservatório de gás** devidamente identificado na Planta de condicionantes.

VII.1.2.5. REDE RODOVIÁRIA

A rede de infraestruturas, como seja a rede rodoviária, e respetivos serviços, é determinante no dinamismo económico e na atratividade e competitividade de um território, na fixação de população e na definição do modelo de ocupação do solo. Implica, no entanto, elevados investimentos, devendo ser salvaguardado o acesso necessário a oportunas intervenções de beneficiação ou alargamento, bem como as devidas condições de segurança e conforto para os seus utilizadores. Da conjugação destes fatores resulta, assim o fundamento para a definição de servidões específicas para a rede rodoviária, atendendo às suas características (físicas e de funcionalidade) e às funções que desempenha.

A **rede rodoviária** com incidência na área do Plano corresponde unicamente a **rede municipal**, abrangendo **caminhos municipais e arruamentos**. Do ponto de vista das servidões, apenas os **caminhos municipais** beneficiam de uma **servidão *non aedificandi***, estabelecida no artigo 58.º da Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto¹, na qual não é permitido efetuar quaisquer construções nas faixas limitadas de cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo **4,5 metros**. Estas faixas de servidão *non aedificandi* podem ser alargadas respetivamente até ao máximo de **6 metros** para cada lado do eixo, na totalidade ou apenas nalguns troços de vias e nas zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos com outras comunicações rodoviárias.

Deste modo, os caminhos municipais e as respetivas faixas de servidão *non aedificandi* (4,5 m para cada lado do eixo da via) na área do Plano encontra-se representadas na planta de condicionantes.

¹ Alterada pelo Decreto-Lei 360/77, de 1 de setembro.

VII.1.2.6. REDE GEODÉSICA NACIONAL

A Rede Geodésica Nacional, concretamente, os marcos geodésicos, assumem-se, funcionalmente, como um instrumento de apoio à produção cartográfica, garantia de rigor no posicionamento geográfico de um objeto e indispensável à disponibilização de uma base geográfica de referenciação.

Estas funções, pela importância que possuem, são legalmente protegidas¹. Assim, a implantação dos marcos geodésicos é feita em locais que garantam o visionamento entre eles (locais altos e isolados), tendo sido definida uma área mínima de 15 metros de raio a partir da construção do marco, onde só poderão ser autorizadas construções ou plantações desde que não prejudiquem a visibilidade dos marcos. Acresce ainda que, qualquer projeto de obra ou plano de arborização carece de parecer prévio favorável da entidade competente, no caso, a Direção Geral do Território.

Não obstante não existir qualquer marco geodésico na área do Plano, a presença de uma infraestrutura destas no limite nascente do mesmo resulta na interferência da respetiva servidão na área do PPRP, pelo que a sua representação (marco e servidão) é contemplada na Planta de Condicionantes.

VII.1.3. BIBLIOGRAFIA

DGOTDU (2000) - Servidões e restrições de utilidade pública. Coleção Informação 4. Lisboa.

DGOTDU (2005) - Vocabulário de Termos e Conceitos de Ordenamento do Território. Coleção Informação 8. Reimpressão Fevereiro 2007. Lisboa.

DGOTDU (2011a) – Servidões e restrições de utilidade pública. Coleção Informação 9. Lisboa.

¹ Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril que estabelece as zonas de proteção aos marcos geodésicos.

DGOTDU (2011b) – Norma Técnica sobre o Modelo de Dados para o Plano Diretor Municipal. Norma 01/2011. Normas e circulares de orientação técnica. Lisboa.

DGT (2007) – “COS – Carta de ocupação do solo”.

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO

Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro – estabelece o regime especial das expropriações e constituição de servidões necessárias à realização das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais que integram candidaturas beneficiárias de co-financiamento comunitário.

Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de novembro de 1944 – declara de utilidade pública e estabelece o regime da constituição das servidões necessárias às pesquisas, estudos ou trabalhos de abastecimento de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais.

Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterado pelas leis 67-A/2007, de 31 de dezembro e 56/2008, de 4 de setembro – aprova o código das expropriações.

REDE ELÉTRICA

Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936 (artigos 18.º, 19.º, 54.º e 56.º) – aprova o regulamento de licenças para instalações elétricas.

Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 (artigos 37.º e 51.º) – estabelece o regime aplicável à rede elétrica nacional (aplicável à constituição de servidões por força do artigo 75.º do DL172/2006).

Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho (artigo 2.º) – determina a existência de corredores de proteção para linhas de alta tensão.

Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 215-A/2012, de 8 de outubro – estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Elétrico Nacional (SEN) bem como as bases gerais aplicáveis ao exercício das atividades de produção, transporte, distribuição e comercialização da eletricidade à organização dos mercados de eletricidade.

Decreto-Lei n.º 172/2006, de 23 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 215-B/2012, de 8 de outubro – desenvolve os princípios constantes no Decreto-Lei n.º 29/2006 e estabelece o regime jurídico aplicável às atividades de produção, transporte, distribuição e comercialização e eletricidade, bem como à operação logística de mudança de comercializador e aos procedimentos aplicáveis à atribuição de licenças e concessões.

Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de dezembro – aprova o Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão.

Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro – Aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão.

Portaria n.º 1421/2004, de 23 de novembro – adota as restrições básicas e fixa os níveis de referência relativos à exposição do público em geral a campos eletromagnéticos.

REDE VIÁRIA

Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de setembro - promulga o Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais. Estabeleceu, designadamente, a servidão *non aedificandi* das estradas e caminhos municipais.

MARCOS GEODÉSICOS

Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril - Estabelece as zonas de proteção aos marcos geodésicos.

VII.2. A PROPOSTA DE PLANO

VII.2.1. CONTEÚDO DO PLANO

O PPRP segue o disposto no RJIGT relativamente ao conteúdo material e conteúdo documental. Com efeito, o seu conteúdo documental plasma as especificidades do conteúdo material, definido no artigo 102.º do RJIGT.

VII.2.1.1. CONTEÚDO MATERIAL

“O plano de pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, estabelecendo, nomeadamente (n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT):

- 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.”

O n.º 2 do mesmo artigo acrescenta ainda: “ o plano de pormenor relativo a área não abrangida por plano de urbanização, incluindo as intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal”.

A presente Proposta de Plano responde ao conteúdo material exigido pelo RJGT, como se pode observar no Quadro VII.2.1.

Quadro VII.2.1. Matriz de verificação do conteúdo material do PP relativamente ao disposto no RJGT

Art.º 102.º	Relatório Proposta	Regulamento	Planta de Implantação	Planta de Condicionantes	Planta da operação de transformação fundiária
1.a)	X			X	
1.b)	X	X			X
1.c)			X		
1.d)	X	X	X (Quadro Síntese)		
1.e)		X	X (Quadro Síntese)		
1.f)	X	X			
1.g)			X		
1.h)	X	X	X		
1.i)	X	X			
1.j)	X	X			
2.	X	X	X		

VII.2.1.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A presente proposta de plano segue o disposto no artigo 107.º do RJGT relativamente ao conteúdo documental dos Planos de Pormenor, sendo o mesmo “adaptado (..) ao seu conteúdo material”¹. Assim, o **PPRP estrutura-se** de acordo com a Figura VII.2.1.

Figura VII.2.1 Conteúdo documental do PPRP

<p>Elementos constituintes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regulamento ▪ Planta de Implantação ▪ Planta de Condicionantes
<p>Elementos acompanhantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relatório (incluindo execução/operacionalização e plano de financiamento) ▪ Peças escritas e desenhadas das operações de transformação fundiárias previstas
<p>Elementos complementares</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planta de localização ▪ Planta da situação existente ▪ Planta ou relatório dos compromissos urbanísticos ▪ Plantas com modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas ▪ Relatório do Ruído ▪ Participações recebidas na discussão pública e relatório da respetiva ponderação ▪ Ficha dos dados estatísticos

VII.2.2. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A Constituição da República Portuguesa² determina, no domínio dos direitos e deveres sociais, que “ (...) as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo” (n.º 4 do artigo 65.º). E é

¹ Cf. o n.º 5 do artigo 107.º do RJGT.

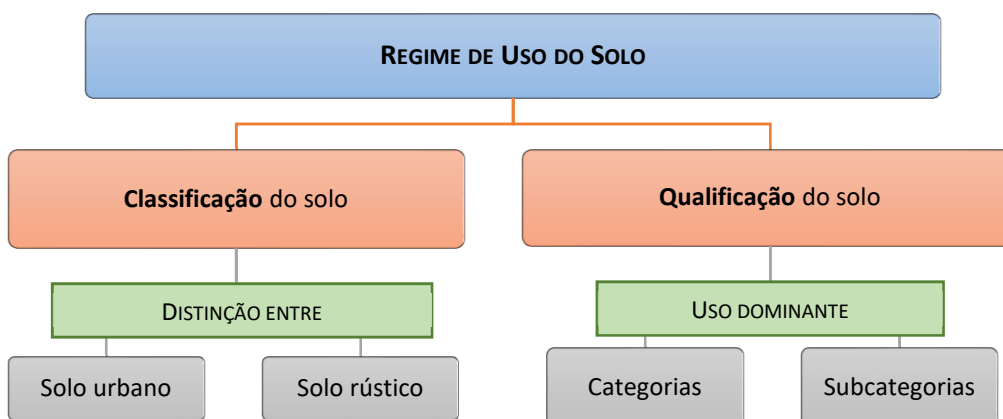
² Lei Constitucional 1/2005, de 12 de agosto.

precisamente nesta linha que a LBPSOTU estabelece que “o regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito (...) municipal através da classificação e qualificação do solo” (n.º 3 do artigo 9.º).

Assim, nos termos RJIGT, a **classificação** do solo “determina o destino básico dos terrenos, assentando na **distinção** fundamental entre **solo urbano** e **solo rústico**” (n.º 1 do artigo 71.º) e “a **qualificação do solo** define (...) o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos **usos dominantes** e, quando admissível, a edificabilidade” (n.º 1 do artigo 74.º), através da integração do solo em **categorias e subcategorias** nos termos do artigo 74.º do RJIGT e do n.º 2 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto (vd. Planta de implantação).

Com efeito, as regras de ocupação, transformação e utilização do solo definidas para cada categoria e subcategoria de espaço devem **privilegiar o uso dominante**, “interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e **estimulando utilizações complementares e compatíveis** que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo” (vd. Figura VII.2.2), seguindo os princípios da compatibilidade de usos, graduação, preferência de usos e estabilidade (cf. n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015).

Figura VII.2.2 Classificação e qualificação do solo – enquadramento geral



Fonte: Adaptado da LBPSOTU e do RJIGT

É com este enquadramento que se procede à classificação e qualificação do solo na área de intervenção do **Plano de Pormenor do Roja Pé-Sul**, começando por estabelecer a classificação do solo. Neste âmbito, considera-se como **solo urbano** aquele “que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação” (alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPSOTU e alínea a) do n.º 2 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015) e como **solo rústico** aquele “que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano” (alínea a) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPSOTU e artigo 6.º do DR n.º 15/2015).

Com efeito, a área de intervenção do PP do Roja Pé é, **maioritariamente**, abrangida **pelo solo urbano** assim consagrado no PDM¹, de acordo com o descrito no capítulo II.3.1 maioritariamente pela classe “Espaços urbanizáveis”, categoria “Zona de Consolidação de Edificação Dispersa”, incluindo também uma pequena parte, a norte da EM 1289, na classe de “Espaços urbanos”, categoria “Zona de Edificação Dispersa”. Considera-se que a pequena área classificada como **solo rural** corresponderá a um **desajuste decorrente da transposição de escalas**, atendendo a que toda área objeto do PP corresponde a um alvará de loteamento anterior ao PDM.

Desta forma, atendendo à classificação atual do solo pelo PDM na área do PP, bem como à ocupação e usos atuais do solo (alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPSOTU), considera-se **toda a área do PPRP** integrada em **solo urbano**, tal como definido na Planta de Implantação.

A **qualificação do solo** processa-se através da delimitação da **categoria de espaço habitacional** para a totalidade da área do Plano, na medida em que correspondem a áreas em que domina o **uso habitacional**, não obstante a possibilidade de **usos complementares** ou **compatíveis** com este uso, de acordo com o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto (Planta de Implantação).

¹ Em conformidade com o artigo 7.º do DR n.º 15/2015.

As edificações existentes compreendem duas morfotipologias distintas, designadamente edifícios plurifamiliares e unifamiliares (tipologias de moradia isolada ou geminada). Os primeiros localizam-se no setor norte da área do Plano, enquanto os unifamiliares ocupam o setor sul.

No que respeita aos **usos existentes** nesta categoria de espaço, destacam-se para além do uso habitacional (dominante), o **comércio e serviços**, localizado num edifício no limite norte da área do Plano, um estabelecimento de **restauração e bebidas**, presente num snack-bar situado num edifício plurifamiliar no limite poente. Está ainda previsto, no limite setentrional, um lote destinado a **espaços verdes** (lote 07/08) e outro destinado a **equipamento** (lote 06) ambos de natureza privada.

Atendendo às características destes espaços preconizam-se os seguintes **objetivos**:

1. uma intervenção urbanística que vise a manutenção e consolidação da malha, valorizadora das características morfotipológicas em presença;
2. garantia de uma oferta diversificada e qualificada do parque habitacional;
3. garantia da satisfação local das necessidades ao nível da oferta de infraestruturas viárias, energia, telecomunicações, água, saneamento, estacionamento e mobiliário urbano;
4. a manutenção das funções atuais (comerciais e de serviços);
5. a requalificação e valorização do espaço público, sustentável e acessível a todos, através da abordagem do *design for all* de modo a se constituírem como espaços não exclusivos, i.e., respeitadores das diferenças, funcionais, esteticamente apelativos, confortáveis, seguros e compreensíveis, e incentivadores do uso de modos suaves de mobilidade.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, o **uso dominante** admitido é o **habitacional**, sendo **usos complementares** do uso dominante os **estabelecimentos de restauração e bebidas**, o **comércio e serviços**, os **equipamentos** e os **espaços verdes**.

Desta forma, as **intervensões** no edificado preexistente ou a construção de novo devem respeitar as seguintes **regras**:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, desde que **respeitem**:
 - a. a área dos lotes, as áreas de implantação e de construção, bem como o n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira, definidos na Planta de Implantação e no Quadro Síntese de parâmetros e usos;
 - b. o uso definido na Planta de Implantação e no Quadro Síntese;
 - c. a implantação das edificações realiza-se obrigatoriamente na área circunscrita pelo limite do lote/polígono de implantação representado na Planta de implantação;
 - d. os afastamentos mínimos aos limites do lote decorrentes do estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
2. é permitida a instalação de estabelecimento de restauração e bebidas (snack-bar) no piso do rés-do-chão do lote 05, de acordo com os parâmetros definidos no Quadro Síntese;
3. são admitidas **caves** destinadas a estacionamento automóvel e a instalações técnicas (postos de transformação, central térmica, central de bombagem);
4. as caves referidas no número anterior devem respeitar o número de pisos abaixo da cota de soleira previsto no Quadro Síntese;
5. na **área verde** é interdita a realização de operações urbanísticas.

VII.2.3. SISTEMAS ESTRUTURANTES

As redes de **infraestruturas de transporte, abastecimento de água, drenagem de águas residuais** e recolha de **resíduos sólidos urbanos** desempenham um papel fundamental enquanto suporte do desenvolvimento do território e da qualidade de vida das populações, sendo determinantes na instalação de atividades humanas e potenciadoras de atratividade e competitividade do território, constituindo elementos de inegável relevância na estruturação desse.

Com um carácter igualmente estruturante identificam-se ainda as **infraestruturas** da rede **elétrica** e da rede de **telecomunicações**, bem como os **equipamentos de utilização coletiva**, que constituem elementos qualificadores do território.

As infraestruturas e os equipamentos (*vd.* Planta de Implantação) constituem assim elementos fundamentais do ordenamento do PDM, nos termos de RJIGT (artigo 96.º). Abordar-se-á cada um individualmente.

VII.2.3.1. SISTEMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

O **sistema de acessibilidade e mobilidade**, que integra a definição das **ligações estruturantes** ao nível dos diversos **modos de transporte** em articulação com a estruturação do espaço económico e urbano, bem como o desenvolvimento de soluções integradas de **design for all** que promovam o acesso facilitado e seguro de todas as pessoas ao edificado, à via pública, aos transportes e às tecnologias de informação e comunicação, com a máxima autonomia e usabilidade possíveis, respeitando a diversidade humana, constitui um fator crucial de **competitividade e atratividade** dos territórios.

A área do PPRP apresenta boas acessibilidades, no geral em bom estado de conservação.

A rede rodoviária constante da Planta de Implantação (a existente) estrutura-se em **dois níveis**¹, de acordo com a **hierarquia das vias** que os compõem:

II. Vias distribuidoras – são as vias que fazem a ligação entre as sedes de freguesia e os restantes aglomerados e que asseguram a ligação da rede às vias de nível I. Destinam-se essencialmente à circulação de automóveis ligeiros de mercadorias, mistos, ligeiros e motociclos, sendo, no entanto, permitida a circulação de veículos pesados. Asseguram a mobilidade ou transporte mas também a acessibilidade.

¹ Verifica-se que na área do Plano, o **Nível I**, relativo às **vias estruturantes** do concelho, com maior volume de tráfego e que permitem a entrada e a saída do município, assegurando a ligação ao resto do país e a Espanha, a conectividade entre concelhos e entre as freguesias deste concelho, não se encontra representado.

III. Vias de acesso – incluem todos os caminhos não classificados bem como os arruamentos cujas funções principais são a mobilidade e a acessibilidade. Nos arruamentos, evidencia-se ainda a função de vivência social, associada ao convívio que as suas características permitem e proporcionam, enquanto lugar de passagem e de encontro de pessoas. Destinam-se essencialmente à circulação de automóveis ligeiros de mercadorias, mistos, ligeiros, motociclos e veículos agrícolas.

Assim, integram-se no **nível II – vias distribuidoras**, os caminhos municipais designados por **Estrada das Açoteias** e **Estrada de Olhos de Água**, que asseguram o acesso à área do Plano e que delimitam a respetiva área habitacional.

No setor Este, a **Estrada das Açoteias** ou **Caminho Municipal 1289**, com sentido NW-SE, liga o lugar de Açoteias a Roja Pé, terminando numa rotunda – a Rotunda do Pinheiro, integrada na área do Plano, no seu limite setentrional. Esta estrada apresenta duas faixas de rodagem (uma via de circulação por sentido), com pavimento betuminoso e passeios largos.

A **Estrada de Olhos de Água** ou **Caminho Municipal 1287** com sentido NE-SW, liga Roja Pé (rotunda do Pinheiro) a Olhos de Água e a Albufeira, passando por Santa Eulália e Areias de São João, de rodagem (uma via de circulação por sentido), com pavimento betuminoso e passeios largos.

No **nível III – vias de acesso**, incluem-se os arruamentos que fazem a distribuição do tráfego rodoviário no interior da área do Plano, como a Rua do Roja Pé, a Praceta do Roja Pé e o Beco do Roja Pé.

Deste modo, os **três arruamentos** existentes permitem a distribuição interna do tráfego, e funcionam como becos, já que não apresentam continuidade para além dos limites do loteamento. Assim, a Rua do Roja Pé é a principal, pois assegura a entrada e saída da área habitacional, atravessando-a paralelamente à Estrada dos Olhos de Água e fazendo a distribuição para a Praceta do Roja Pé e o Beco do Roja Pé, que se apresentam

perpendicularmente àquela rua. Todos os arruamentos, com duas faixas de rodagem (uma para cada sentido), dispõem de passeios para a circulação pedonal.

A circulação pedonal ou em outros modos suaves é favorecida pela existência de passeios em ambos os lados de todas as vias de circulação. A largura dos passeios marginais dos caminhos municipais (cerca de 2,5 m) permite a circulação de pessoas com mobilidade reduzida e é superior à dos localizados na área habitacional (cerca de 1,5 m).

A área do PPRP é servida por uma **passadeira**, localizada no caminho municipal 1289, em frente ao edifício de comércio e serviços, havendo no entanto outra passadeira marginal à área do Plano, no seu limite poente, que permite o atravessamento do Caminho Municipal 1287.

A área do Plano possui **estacionamento público**, a descoberto, correspondentes a 64 lugares de estacionamento. As moradias unifamiliares dispõem um lugar de estacionamento privativo no interior de cada lote e os lugares de estacionamento existentes em cave nos edifícios plurifamiliares completam a oferta desta infraestrutura, respondendo, assim, às necessidades atuais.

A rede de autocarros da EVA transportes tem uma paragem na área do Plano, concretamente na Estrada dos Olhos de Água.

No que concerne à circulação de pessoas com mobilidade condicionada, verificam-se alguns constrangimentos, decorrentes essencialmente da inexistência de lugares de estacionamento adequados, rampas nos passeis junto a passadeiras, obstáculos nos passeios e, nalguns casos, a insuficiente largura destes. Assim, importa adequar os espaços de circulação às necessidades de todas as pessoas, tornando a circulação pedonal mais acessível.

VII.2.3.2. INFRAESTRUTURAS DE ÁGUA, SANEAMENTO, ENERGIA E TELECOMUNICAÇÕES

Á área do PPRP é servida por um conjunto de infraestruturas que asseguram o abastecimento de água, o saneamento básico, a recolha de resíduos sólidos urbanos, a distribuição de energia elétrica e a existência de cobertura de telecomunicações, como descrito no capítulo V.2.

As referidas infraestruturas deverão manter um estado de conservação adequado, sendo que qualquer nova construção deve assegurar a devida ligação às infraestruturas existentes.

Atendendo à cobertura total da rede pública de **abastecimento de água**, as propostas de ordenamento prendem-se essencialmente com a **melhoria da eficiência do sistema**, nomeadamente através da **substituição das adutoras** em fibrocimento por outras em PVC, material que se considera mais adequado às exigências ambientais e de saúde pública (minimização de perdas e material menos nocivo à saúde).

No que respeita à recolha de resíduos sólidos urbanos, anota-se a inexistência de um ecoponto na área de intervenção do Plano, cuja necessidade deverá ser equacionada pelos serviços competentes.

VII.2.4. O ZONAMENTO ACÚSTICO

A integração do zonamento acústico no Plano de Pormenor decorre do Regulamento Geral de Ruído¹ (RGR) e da alínea e) do n.º 4 do artigo 107.º do RJGT, e visa essencialmente promover a qualidade do ambiente sonoro. Nesta perspectiva o zonamento acústico:

- a. condiciona o uso permitido na medida em que só se admite a instalação de atividades com determinados limiares de ruído;
- b. determina a obrigatoriedade de introdução de medidas de redução do ruído no caso de serem detetadas áreas de conflito.

¹ Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho, artigo 2.º.

É nesta perspetiva que o zonamento acústico, apesar de não constituir uma servidão ou restrição de utilidade pública, determina limites à ação (pública e privada), concretamente, à ocupação e transformação do solo.

Em caso de manifesta violação dos valores legais dever ser equacionada a realização prévia do plano de redução de ruído (no caso de tráfego) antes da instalação de novas atividades (residencial, comércio, serviços, outras, etc.) na zona onde há violação.

Não obstante as medidas de natureza pública que possam/devam vir a ser promovidas para reduzir os níveis de ruído, o particular deve tomar todas as medidas necessárias para acautelar a qualidade do ambiente acústico e conseqüentemente da sua saúde. Por esta razão, o processo de licenciamento deverá conter:

- a. a informação técnica relativa ao ruído envolvente, da responsabilidade do promotor;
- b. a referência aos limiares mínimos e máximos, assim como a identificação de possíveis conflitos;
- c. a responsabilidade do promotor de promover medidas específicas de redução do ruído.

Do mesmo modo, os PTAM que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação acústica das áreas por si abrangidas (*cf.* n.º 2, artigo 6.º do RGR), como é o caso do presente Plano de Pormenor.

Neste sentido, atendendo à ocupação e usos existentes, bem como aos previstos, classifica-se toda a área de intervenção do PPRP como **zona mista**.

VII.3. CONFORMIDADE E COMPATIBILIDADE COM OS IGT EFICAZES

VII.3.1. OS FUNDAMENTOS DA ABORDAGEM DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

A Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU)¹ consagra, nos artigos 38.º, n.º 2 e 39.º, n.º 3, o dever de **coordenação** entre as diversas **políticas públicas com incidência territorial** e a **política de ordenamento do território e de urbanismo** e no artigo 44.º objetiva a relação entre os programas e os planos territoriais, através do quais tais políticas são prosseguidas. Nesse sentido, o n.º 3 deste artigo determina, em concreto, que os planos territoriais de âmbito municipal² devem “desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar”. Acrescenta o n.º 4 do mesmo artigo que estes “devem ainda atender às orientações definidas nos programas intermunicipais preexistentes”. Além do mais, o RJIGT³ estabelece também a obrigatoriedade dos programas e planos territoriais indicarem expressamente “as disposições incompatíveis que determinam a sua alteração”, sempre que procedam à alteração de programa ou de plano territorial preexistente ou em preparação (cf. n.º 5 do artigo 28.º e n.º 7 do artigo 44.º da LBPSOTU).

É neste quadro legal que o presente capítulo se fundamenta, do qual resultará a elaboração de uma **análise da compatibilidade e conformidade** com os instrumentos de hierarquia superior, já analisados no capítulo II, como sejam:

- a. o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)⁴;

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

² PDM, PU e PP.

³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

⁴ Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro.

- b. o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)¹;
- c. o PDM de Albufeira.

VII.3.2. O PPRP E O PNPOT

O PNPOT, enquanto instrumento de âmbito nacional, define “o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional e para a sua integração na União Europeia, estabelecendo as diretrizes a considerar a nível regional e a compatibilização das políticas públicas setoriais do Estado, bem como, na medida do necessário, a salvaguarda de valores e recursos de reconhecido interesse nacional (n.º 1 do artigo 40.º da LBPSOTU). Nestes termos, as respetivas orientações constituem inevitavelmente uma referência considerada na definição dos objetivos do PPRP, designadamente as **opções estratégicas territoriais para a Região do Algarve**² relativas à:

1. criação das condições de qualificação do turismo e promoção da diversificação da economia e da emergência de atividades da sociedade do conhecimento;
2. estruturação do sistema urbano regional na perspetiva do equilíbrio territorial e da competitividade, assente na afirmação de aglomerações policêntricas e no reforço da cooperação interurbana;
3. implementação de um modelo de mobilidade sustentável, que reforce a dimensão policêntrica do sistema urbano regional;
4. controlo dos processos de edificação dispersa e requalificação dos espaços afetados.

A elaboração do PPRP atendeu ainda às **medidas prioritárias descritas para os PMOT** constantes do Anexo III do Programa de Ação do PNPOT, das quais se destaca a:

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro.

² PNPOT, Relatório, Capítulo 3, pp. 119.

1. promoção de um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico, contrariando a construção dispersa, estruturação da urbanização difusa e incentivo ao reforço de centralidades intraurbanas.

VII.3.3. O PPRP E O PROT ALGARVE

Nos termos da alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 41.º da LBPSOTU, os programas regionais, de que o PROT Algarve (PROT Algarve) é exemplo, estabelecem “as opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional” e ainda as “grandes opções de investimento público (...)”. Nestes moldes considera a LBPSOTU, no n.º 2 do mesmo artigo, que os programas territoriais “constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”.

Com este quadro, o PROT Algarve não poderia assim deixar de constituir um importante instrumento orientador-balizador do PPRP, destacando-se, para este exercício de compatibilidade, cinco aspetos de maior relevância, sem prejuízo de outros, nomeadamente:

1. os objetivos estratégicos;
2. a estratégia territorial;
3. as normas específicas de carácter territorial referentes à classificação e qualificação do solo;
4. as regras de expansão dos perímetros urbanos;
5. a edificação em solo rural.

No que respeita aos **objetivos estratégicos** do PROT Algarve destacam-se os relativos à promoção de um modelo territorial equilibrado e competitivo e à consolidação de um sistema ambiental sustentável e durável, onde se enquadram os objetivos do PPRP.

A estruturação urbana e a sustentabilidade ambiental constituem as **opções estratégicas** do PROT Algarve que encontram maior acolhimento no PPRP, na medida em que este procura articular os diferentes espaços através da delimitação da Estrutura Ecológica Urbana e conter a edificação dispersa, clarificando os limites da área urbana.

O PROT Algarve inclui um conjunto de **disposições específicas diretamente relacionadas com a classificação e qualificação do solo**, tratadas nomeadamente no capítulo “3. Normas específicas de carácter territorial”. A sua integração na revisão do PDM foi assegurada de uma forma atualista, pois com a revisão do RJIGT¹, decorrente do novo enquadramento legal em matéria de ordenamento do território e urbanismo², houve uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável. Estas alterações foram vertidas para o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional (artigo 1.º).

Não obstante esta necessária leitura atualista do PROT Algarve, no que concerne aos **critérios de classificação do solo urbano**, verifica-se a existência de uma **convergência** assinalável entre os que nortearam este exercício na elaboração do PPRP e os contidos no PROT.

As **regras de expansão dos perímetros urbanos** previstas no PROT Algarve não foram vertidas para o PPRP, porque, como já foi referido anteriormente, o atual enquadramento legal **não contempla espaços urbanizáveis**. O Plano limitou-se a delimitar como espaços urbanos as áreas que cumprem os critérios definidos no n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015.

No que concerne à **edificação em solo rural**, e à semelhança do que ocorre nos restantes aspetos avaliados, o PPRP também **não apresenta qualquer desconformidade ou incompatibilidade com o PROT Algarve**, já que toda a área de intervenção é classificada como solo urbano.

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

² Com a publicação da Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

VII.3.4. O PPRP E O PDM DE ALBUFEIRA

A publicação do PDM de Albufeira, como já foi mencionado no capítulo II.3.1, remonta a 1994, tendo sido elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março e enquadrado pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pelo Decreto-Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março. Constitui, desta forma, um instrumento desatualizado e descontextualizado face ao quadro jurídico e político de ordenamento do território e quadro estratégico superior de referência atuais. A acrescentar ainda as fortes mudanças, que ocorreram desde a sua aprovação, no paradigma de desenvolvimento e na situação de referência (uso do solo) existente quando em comparação com a situação do início da década de 90, quando foi elaborado.

Todavia, permanece eficaz, importando apurar a compatibilidade e conformidade do PPRP com este instrumento de gestão territorial.

Não obstante algumas discrepâncias entre o limite do solo urbano do PDM e o do alvará de loteamento, como se adiantou no capítulo II.3.1, as mesmas resultam apenas da transposição de escalas entre o loteamento de 1982 e o PDM de 1994, agravado pelo recurso a meios analógicos. Em conjunto, estes dois fatores condicionam o rigor na representação gráfica e impõem distorções na informação, dificultando a sobreposição de diversos níveis de informação, o que se traduzem em erros e desfasamentos. Situação idêntica ocorre no respeitante à delimitação da RAN.

Assim, o PPRP deve, no sentido de clarificar os desajustes referidos, **alterar o PDM na respetiva área de intervenção**, classificando a mesma como **solo urbano**, sobre a qual não impende a delimitação da RAN. De salientar que esta alteração se enquadra na estratégia de desenvolvimento territorial veiculada pelo PDM.

VII.4. A EXECUÇÃO

A **execução** dos planos territoriais constitui uma das suas componentes mais significativas, pois o “plano existe essencialmente para ser cumprido, sob pena de se tornar num instrumento morto” (OLIVEIRA, 2012).

De acordo com RJGT (alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º), o plano de pormenor estabelece “a identificação dos sistemas de execução (...), do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados”.

Neste sentido, torna-se imprescindível a existência de um **programa de execução**, da responsabilidade do município, que oriente a execução pública e privadas dos planos territoriais. A LBPSOTU¹ atribui assim a obrigatoriedade da **programação**, que deve ser inscrita em planos de atividades e orçamentos municipais (artigo 56.º) aos **municípios**, cabendo aos **particulares** o dever “de **concretizar e de adequar** as suas pretensões aos objetivos e prioridades” estabelecidos na programação (artigo 54.º, n.º 2).

Assim, de acordo com o artigo 147.º do RJGT, os planos territoriais são executadas através dos **sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e/ou de imposição administrativa**, no âmbito de **unidades de execução**. Contudo, o RJGT (n.º 3, artigo 147.º) exceciona da obrigatoriedade de recorrer aos sistemas de execução mencionados, quando se verifique uma das seguintes situações:

1. a execução do plano territorial, ou de parte de um plano, possa ser realizada por meio de **operações urbanísticas**, em **zonas urbanas consolidadas**, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE);
2. a **delimitação de unidades de execução** se revelar **impossível ou desnecessária**, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano.

¹ Lei de Bases da Política Pública de Solos e Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).

No caso concreto do PPRP, atendendo à existência de um alvará de loteamento de 1982 e ao grau de execução da área de intervenção, considera-se desnecessária a delimitação de unidades de execução, **devendo a execução do plano ocorrer sob a forma das operações urbanísticas previstas no RJUE¹**, respeitando a edificabilidade atribuída a cada lote no Quadro Síntese que integra a Planta de Implantação.

VII.5. O FINANCIAMENTO

Atendendo a que todos os **lotes são privados** e que as **infraestruturas já existem**, **não se preconiza qualquer investimento público para a área do Plano**, decorrendo a execução do mesmo a cargo dos particulares detentores dos lotes com edificabilidade, com base nos **parâmetros de edificabilidade** estabelecidos no **Quadro Síntese** contido na Planta de Implantação do PPRP.

Deste modo, considera-se justificada a não elaboração de um plano de financiamento para o PPRP.

VII.6. BIBLIOGRAFIA

OLIVEIRA, F.P. (2012), *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado*, Coimbra, Almedina.

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), Relatório, pp. 155.

¹ Cf. alínea j) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 19 de setembro.

LEGISLAÇÃO

Constituição da República Portuguesa - Lei Constitucional 1/2005, de 12 de agosto

Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março

Decreto-Lei n.º 146/2006, de 31 de julho

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 19 de setembro

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

Decreto-Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março

DR n.º 15/2015, de 19 de agosto

Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio

Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro

Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro.