



CCDR-Alg - Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, nº 2
8000-164 Faro

N/ Refª: S-CMA/2017/9920

Data: 28-08-2017

ASSUNTO: Proposta de Alteração simplificada da REN no âmbito do alvará de loteamento nº
27/87 - Fase IV (Lote 2)

V/Referência: Procº 25.28.00031.2015

Ofício nº S03438 - 201708 - ORD

Relativamente ao assunto em epígrafe, vimos por este meio remeter a V.Exª., os documentos em anexo na sequência do despacho do Sr. Presidente datado de 28/08/2017, em resposta aos requisitos referidos na vossa comunicação de 08/08/2017.

Com os melhores cumprimentos,

Presidente da Câmara

- Carlos Eduardo Silva e Sousa -

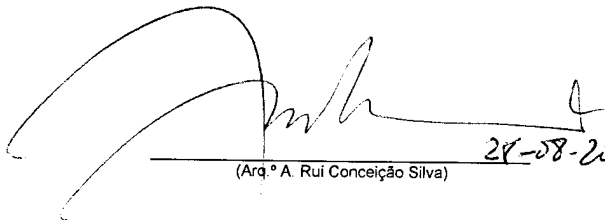
Em anexo: Documentos

JV/sm

INFORMAÇÃO

O Diretor do Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Concordo com o parecer
Deverá ser remetido à CCDRA



28-08-2017
(Arg.º A. Rui Conceição Silva)

Despacho

Transmite-se, conforme se
sugere na informação, à CCDRA.
Transmite-se, Tom. Sem., as interm. de
28. VIII. 2017



Requerente: HERSAL- Investimentos Turísticos, SA

Assunto: Proposta de alteração simplificada da REN no âmbito do alvará de loteamento nº 27/87 – Fase IV (lote 2) – Ofício nº S03438-201708-ORD

Na sequência do pedido alteração simplificada da REN que tem vindo a decorrer junto da CCDR Algarve, são solicitados esclarecimentos adicionais através do Ofício nº S01976-201705-ORD, que se traduz em um ponto relativo ao cumprimento dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente o PDM, no que respeita à construção das piscinas.

De acordo com o artigo 20º do Regulamento do PDM, com a redacção publicada no Diário da República, 2.ª série - N.º 214 - de 2 de novembro de 2015, relativo às “Zonas de proteção imperativas”, refere que : *“As zonas de proteção imperativas compõem -se de áreas contempladas e protegidas pela lei, designadamente a da RAN e a da REN, sendo aplicáveis, sucessivamente, os respetivos regimes jurídicos e o regime de uso do solo previsto no presente Regulamento.”*

Dentro das Zonas de Proteção Imperativas integra-se a “Zona de proteção de recursos naturais” (artigo 22º), onde refere que *“O regime de uso do solo fica sujeito às regras constantes no anexo IV do presente Regulamento, desde que respeitadas as disposições derivadas das servidões e restrições de utilidade pública em vigor.”* Contudo este anexo IV relativo a edificação em solo rural, não determina qualquer regra para ocupações dentro de loteamentos, pois estes, no actual quadro legislativo não são previstos nessa classe de espaços.

Por outro lado, conforme previsto no artigo 27.º do Regulamento do PDM, onde são definidos os espaços urbanos, define-se que estes integram:

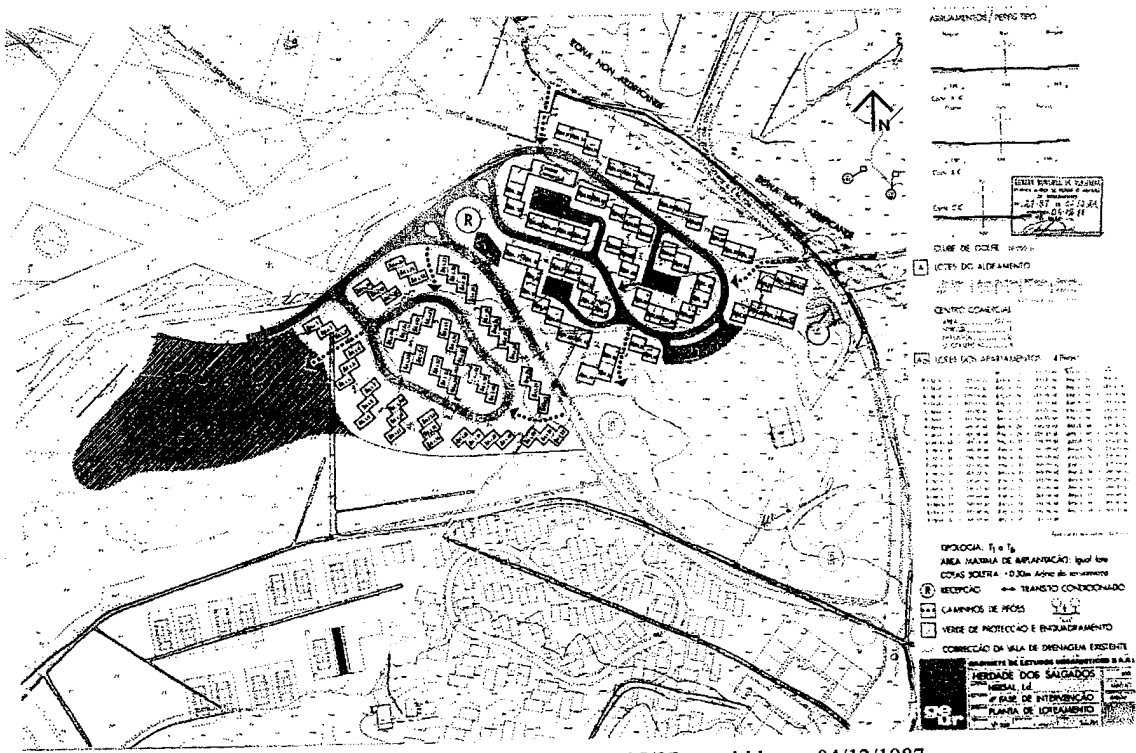
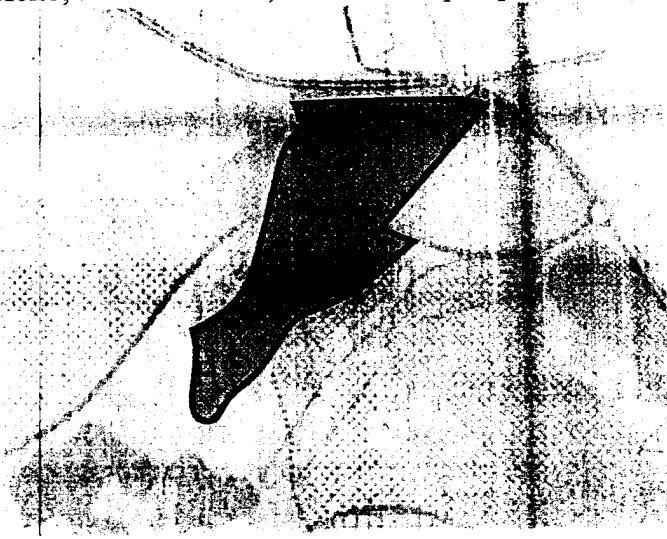
...

“d) Os espaços cuja ocupação, afeta a atividades económicas, foi disciplinada por alvará de loteamento ou contratos de urbanização e que, pelo seu grau de infraestruturização e construção, se possam considerar irreversíveis.”

Assim, considera-se que os espaços incluídos na definição constante na alínea d) do artigo 27.º do Regulamento do PDM, são espaços urbanos, tendo assim, o PDM acolhido e salvaguardado eventuais disparidades entre o previsto nas suas plantas e os alvarás de loteamento já existentes à data da sua publicação inicial em 04/05/1995,

como é o caso do alvará de loteamento nº 27/87, conforme já referido na anterior informação.

O alvará de loteamento nº 27/87, foi emitido em 04/12/1987, também anterior à delimitação da REN na área do Concelho de Albufeira, publicada na Resolução do Conselho de Ministro n.º 82/96, de 05 de junho. A planta do alvará inicial apresenta os seguintes limites e obteve parecer favorável da Entidade entidade competente para o efeito, à data a DGPU, conforme cópia que se junta abaixo



Planta Síntese do Alvará de Loteamento 27/87 – emitido em 04/12/1987

Handwritten initials and marks at the top right corner.



S.R.

Handwritten notes: "Obra n.º 27/87", "23/10/85", and a signature.

MINISTÉRIO DA HABITAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES
DIRECÇÃO-GERAL DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS REGIONAIS DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO DO ALGARVE

Handwritten note: "À Sr. Lúcia Alves", "22/10/85", and a signature.

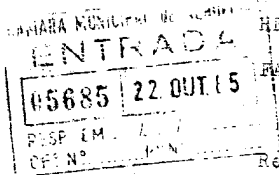
EXMO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE ALBUFEIRA

8 200 ALBUFEIRA

Sua referência: Sua comunicação de: Nossa referência: Rua Rebelo da Silva, 69-1.º
Ofício: Processo: 8000 - FARO
000887 /DIRPUB L-08.01.02/77-77

ASSUNTO:

LOTEAMENTO DE UM TERRENO DOS SAIGADOS - ALBUFEIRA 13.001 M2
HERSAL - Investimentos Turísticos, Lda
FARO / Albufeira



Relativamente ao ofício de V. Ex.ª n.º 2956/Obs. P.º 590/78, de 16/9/85, transmite-se que estes Serviços emitem parecer favorável, do ponto de vista urbanístico, à pretensão em causa.

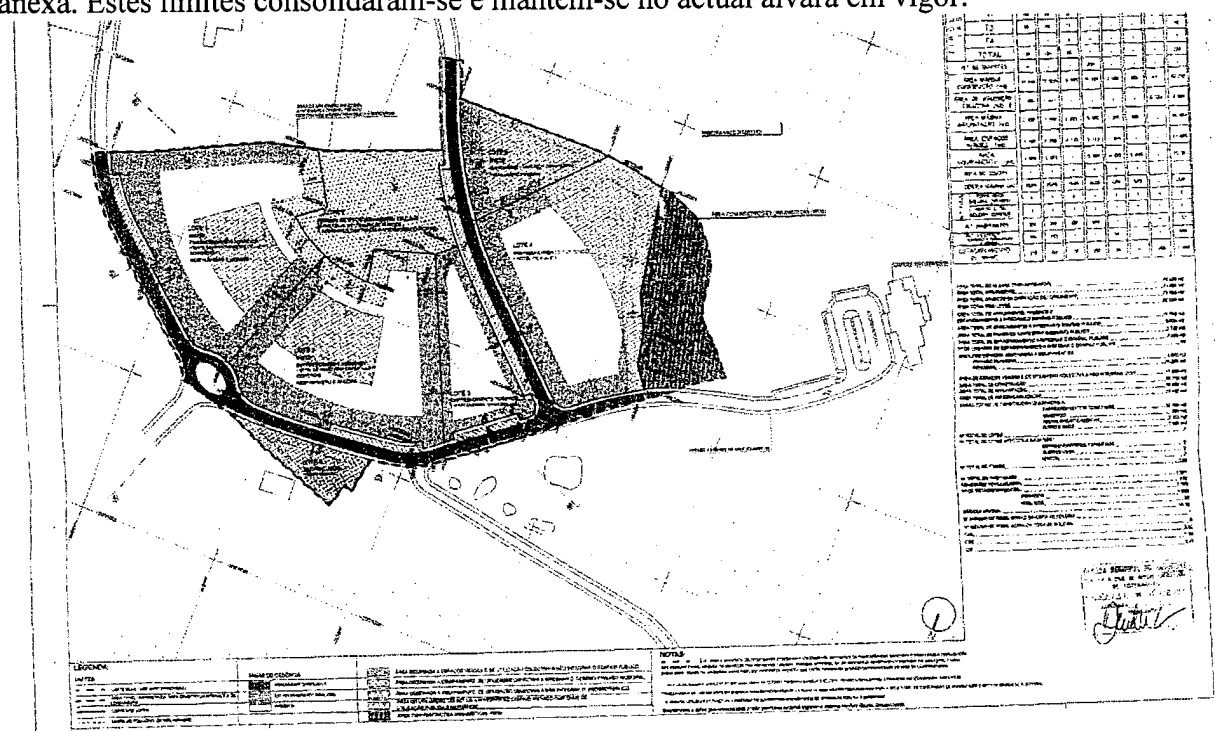
Com os nossos melhores cumprimentos.

Handwritten signature of Joaquim Luis Celestino Relvas

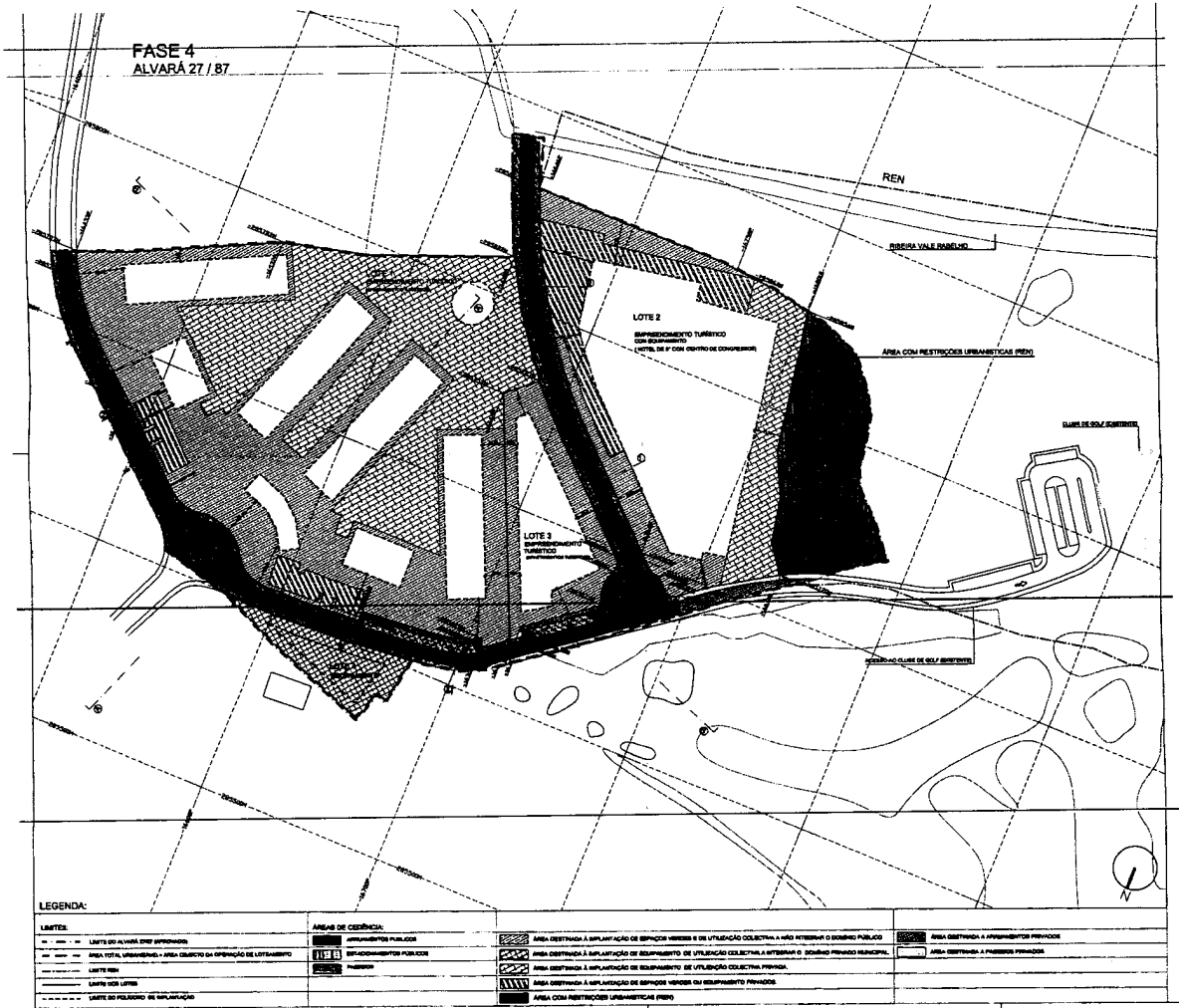
JOAQUIM LUIS CELESTINO RELVAS
Eng.º Director dos Serviços Regionais

Os limites físicos do alvará de loteamento n.º 27/87, foram alterados, melhor definidos, e compatibilizados com a delimitação da REN na área do Concelho de Albufeira, na sequência do seu 1.º aditamento emitido em 08/01/2004, resultando também da

conformidade com os critérios do PROTAL cujo certificado emitido para o efeito se anexa. Estes limites consolidaram-se e mantêm-se no actual alvará em vigor:



Planta Síntese do Alvará de Loteamento 27/87 – Aditamento de 08/01/2004



Extrato da Planta Síntese do Alvará de Loteamento 27/87 – 3º Aditamento de 23/05/2012

Verifica-se que os limites do alvará de loteamento continuaram a incluir área coincidente com a REN, identificadas no alvará como “área com restrições urbanísticas (REN)”:



Extrato da legenda da Planta Síntese do Alvará de Loteamento 27/87 – 3º Aditamento de 23/05/2012

Face ao exposto parece-nos que esta area designada “área com restrições urbanísticas (REN)” e incluída no alvará de loteamento, é considerada no âmbito do PDM como “espaço urbano”, uma vez retirada a restrição decorrente da zona de proteção imperativa – REN, poderão ser corrigidos os projetos e loteamentos em conformidade com o PDM.

À Consideração Superior
Albufeira, 28/08/2017,

Eng. Jaqueline Ventura
Chefe da Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento

Anexo: Certificado de compatibilidade:

MINISTERIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
Gabinete do Secretário de Estado

Exmº Senhor
Administrador da Hersal -
Investimentos Turísticos, S.A.
Apartado 51
8200 ALBUFEIRA

C.A.	
STAB	
PRO	
ASS	6277
DA	10/10/02
	9
	12

99907 -5.AGO.1994

Procº: 107.7/94

ASSUNTO: PEDIDO DE CERTIFICADO DE COMPATIBILIDADE COM O PLANO REGIONAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (DECRETO-LEI Nº 351/93 DE 7 DE OUTUBRO) ALVARÁS DE LOTEAMENTO E DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO NºS 17/85 E 27/87, DA CÂMARA MUNICIPAL DE ALBUFEIRA, RESPECTIVAMENTE 85.12.11 E 82.12.04

Conforme solicitado por V. Exa. através de requerimento, encarrega-me Sua Excelência o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de enviar o certificado de compatibilidade em referência, bem como a Informação nº 603/94, deste Gabinete.

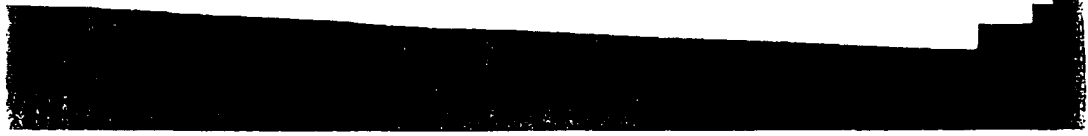
os melhores cumprimentos.

2ª A CHEFE DE GABINETE,

(Elsa Monteiro)

Fació da Graça Almeida

EF/ef.



AUG '94 11:25 SECT. IMOB. ESPIRITO SANTO

P.6



MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
Gabinete do Secretário de Estado

6277
10/10/02
22/7/94

INFORMAÇÃO N.º. 603/94

PROCESSO N.º. 107.7/94

ASSUNTO: CONFIRMAÇÃO DE COMPATIBILIDADE - DEC.-LEI N.º 351/93
HERSAL - INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.
~~LOTEAMENTO EM ALBUFEIRA/HERDADE DOS SALGADOS~~
ALVARÁS N.ºs 17/85 E 27/87

Com fundamento nos elementos constantes no processo, consideram-se os Alvarás referenciados em epígrafe, passíveis de obter confirmação da compatibilidade com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, nos termos dos n.ºs 1 e 2. do Art.º 1.º, do Decreto-Lei n.º 351/93, de 7 de Outubro, por se localizarem em Zona de Ocupação Turística do PROTAL (Art.º 11.º, n.º 1, do D.R. n.º 11/91, de 21/03).

A pretensão corresponde às 3.ª e 4.ª fases do projecto de urbanização da Herdade dos Salgados, situando-se a NE da propriedade e não engloba a área ocupada pelo campo de golfe, dado que este projecto correu de modo independente, tendo-se encontrado referência a processo de Classificação por parte da Direcção-Geral do Turismo (informação de serviço n.º 540/94-DSE/DPIT).

Lisboa, 22 de Julho de 1994.

A AJUNTA

(Maria Teresa Veloso M. Teles)

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
Gabinete do Secretário de Estado

C.M. ALBUFEIRA
DIV. 1
6372
6372/83
10/10/83
11

- DECRETO-LEI N.º 351/93, DE 7 DE OUTUBRO

COMPATIBILIDADE COM AS REGRAS DE USO, OCUPAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO CONSTANTES DE PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

REQUERENTE: HERSAL - INVESTIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.
PROCESSO: SEALOT N.º 107.7/94

Alvarás de Loteamento e de Obras de Urbanização n.ºs 17/85 e 27/87, emitidos pela Câmara Municipal de ALBUFEIRA, respectivamente, em 85.12.11 e 87.12.04.

- Não havendo lugar à audiência dos interessados, uma vez que pode comprometer o efeito útil da decisão, de acordo com o Art.º 103.º, n.º 1, alínea b) do Código do Procedimento Administrativo;
- Com os fundamentos constantes da Informação n.º 603/94, do meu Gabinete;
- Ao abrigo do Despacho de Delegação de Competências do Ministro do Planeamento e Administração do Território n.º 61/93, publicado no Diário da República n.º 272, II Série, de 1993.11.20;
- Nos termos e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 351/93, de 7 de Outubro;

DECLARO a COMPATIBILIDADE dos Alvarás acima referidos, com o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pelo Decreto-Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março.

Lisboa, 22 de Julho de 1994

O SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL
E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

J. F. António Romão Pereira Reis
(João António Romão Pereira Reis)

