

**PLANO DE PORMENOR,
NA MODALIDADE ESPECÍFICA DE PLANO DE
INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO
- MONTE DA CHARNECA -**



TERMOS DE REFERÊNCIA

**CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS
DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO
2017**

- 1. ENQUADRAMENTO LEGAL**
- 2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**
- 3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**
- 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**
- 5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER**
- 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**
- 8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO**
- 9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

1. ENQUADRAMENTO LEGAL

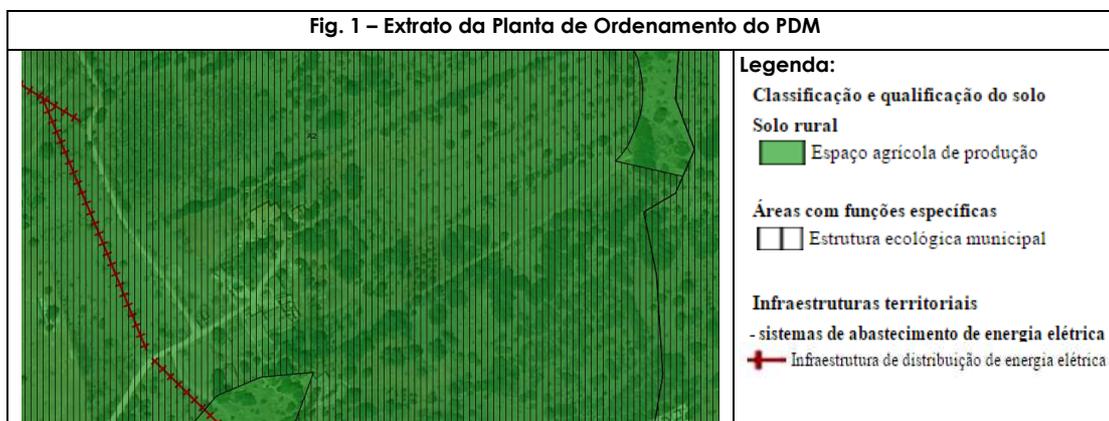
O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rural, do Monte da Charneca, e constitui na íntegra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, bem como no artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial de índole municipal, o Monte da Charneca é enquadrado pelo Plano Diretor Municipal de Lagos (**PDM**), publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 169, de 31 de agosto, através do Aviso n.º 9904/2015.

Ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na Planta de Ordenamento do PDM, o espaço de referência encontra-se classificado como Solo Rural, na categoria de Espaço Agrícola de Produção, nos termos do artigo 45.º do regulamento. Genericamente a regulamentação afeta ao Solo Rural está patente no Capítulo II do Título IV do regulamento do PDM.

Paralelamente, o Monte da Charneca está ainda abrangido por Estrutura Ecológica Municipal, encontrando-se as normas deste regime nos artigos 24.º e 25.º do Plano Diretor Municipal.



O terreno apresenta características de Barrocal, estando, ao nível da inserção geográfica patente nos Instrumentos de Gestão Territorial, inserida na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal.

3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A Planta de Condicionantes do PDM representa as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública do concelho de Lagos. O Monte da Charneca encontra-se abrangido por Reserva Agrícola Nacional, assim como está identificada uma linha de água pertencente ao Domínio Hídrico que atravessa os prédios no sentido Norte-Sul.



4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O Monte da Charneca, núcleo tradicional de características de ocupação manifestamente rural, localiza-se na União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João. Dista, linearmente, cerca de 1,2 km de Barão de São João e 4 km de Espiche.

O acesso à área de intervenção faz-se através de uma via transversal ao Caminho Municipal n.º 1259, que liga Espiche a Barão de São João.

A paisagem apresenta características habituais e uniformes da unidade territorial em que se insere.

O núcleo de construções, parcialmente recuperado, constitui um aglomerado tradicional, de génese rural, cujos valores patrimoniais devem ser preservados enquanto alicerce da memória do local.

5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O paradigma inerente ao planeamento e ordenamento do território consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e, subseqüentemente, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aponta a possibilidade de formação de contratos para planeamento entre as Câmaras Municipais e os interessados, sem prejuízo da garantia de subsistência dos poderes públicos municipais, na sua plenitude.

O PDM não apresenta quaisquer Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nem Unidade de Execução para o espaço em questão, nem identifica o Monte da Charneca com alguma particularidade específica. Por este motivo, é necessário recorrer aos aspetos estratégicos gerais estipulados no PDM, e noutros instrumentos que balizaram a sua elaboração, nomeadamente o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), sobretudo no que diz respeito às opções a adotar para o Solo Rural.

Com efeito, no que concerne ao Solo Rural, e à sua capacidade regenerativa, o PROTAL assume que é premente requalificar sustentadamente e combater o processo de desertificação humana, para além de reconhecer que é necessário promover medidas que incentivem o desenvolvimento rural.

Naturalmente, o PDM, na sua plenitude, vai ao encontro destes objetivos de natureza estratégica. A "ruralidade qualificada" está consagrada no seu Relatório como um Objetivo Específico a atender na execução e concretização do modelo territorial deste plano. Ou seja, na sequência da identificação dos pontos fracos do território lacobrigense, entre os quais a insuficiente oferta turística em espaço rural, foram criadas linhas de atuação prospetivas que possibilitassem a minimização das debilidades conhecidas no território. Sobre o espaço rural, em sentido lato, considera o PDM que, na matéria a que diz respeito a este assunto, será de minimizar "o despovoamento e conseqüente desertificação/abandono do espaço rural", através do desenvolvimento das suas potencialidades, de forma a evitar o abandono progressivo da vivência em espaço rural.

Em termos conceptuais, é pretendido um equilíbrio territorial que procure e promova melhores relações urbano-rurais, alicerçado na procura de uma ruralidade cada vez mais qualificada e capaz de criar mecanismos que atenuem e combatam a dualidade entre o

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – MONTE DA CHARNECA
Termos de Referência

litoral e o restante território algarvio, através de modelos sustentáveis e integrados nas especificidades autóctones. Complementarmente, e ainda de acordo com o Relatório do PDM, *“deverão ser desenvolvidas ações de reforço e de aposta na promoção do desenvolvimento integrado do espaço rural, nomeadamente através da elaboração de projetos/planos de intervenção em espaço rural (em áreas não abrangidas por Planos Municipais de Ordenamento do Território) que possam introduzir mecanismos de estímulo e valorização do interior do município de Lagos”*.

O interesse demonstrado pelo desenvolvimento do Monte da Charneca, aglomerado de cariz tradicional, enquadra-se nos objetivos genéricos defendidos para o solo rural. Nesse sentido, o interesse privado parece aliar-se ao interesse da autarquia, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença – patrimoniais, culturais, sociais, entre outros.

Desta conjugação de interesses resulta a proposta de celebração de um contrato para planeamento, nos termos e efeitos previstos no RJIGT.

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PIER

O Plano de Intervenção no Espaço Rústico para o Monte da Charneca tem como principal propósito o estabelecimento de regras relativas ao desenvolvimento de um projeto turístico, no quadro dos empreendimentos turísticos permitidos pelo PDM em solo rural, no qual é previsto a instalação de uma vasta gama de valências adicionais, tais como a construção de um centro multifacetado, a instalação de um restaurante e/ou equipamentos lúdicos de apoio (parque infantil, piscina, pequenos campos de jogos ou campo de jogos tradicionais).

Para além destas valências, o PIER deverá aludir ao desenvolvimento e adequação da ocupação geral com a desejável valorização ambiental e paisagística, de índole agrícola, criando condições para a concretização de ações produtivas no domínio agrícola, pecuário e florestal.

De forma a possibilitar o programa mencionado, o PIER determinará a localização e as regras de construção de novas edificações, e da reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, assim como a implantação e/ou reformulação de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades rurais preconizadas no plano, numa ótica de respeito pelos valores naturais e culturais em presença no Monte da Charneca, nos termos do artigo 38.º de PDM. De igual modo, as ações de valorização e potenciação do espaço rural terão em conta as características ambientais e etnográficas do local.

As opções consagradas no PIER respeitarão integralmente uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações, nos termos do artigo 28.º do PDM.

O Plano atenderá aos objetivos genéricos preconizados no PDM, não só no que concerne aos fatores de potencial dinamismo a valorizar – *diversificação da oferta turística com base nas potencialidades naturais e culturais do concelho* – mas também no que diz respeito às condicionantes fundamentais a minimizar – *despovoamento e consequente desertificação/abandono do espaço rural, redução do investimento privado e*

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – MONTE DA CHARNECA
Termos de Referência

implementação de procedimentos que constituam barreiras à concretização de novos projetos, resultando na inibição do crescimento e desenvolvimento da região.

No seguimento da Linha Estratégica de Desenvolvimento relacionada com o Turismo, Conhecimento e Inovação, o PIER, nas suas múltiplas valências, deverá contribuir para a melhoria competitiva e diversificação das atividades turísticas do concelho. Este objetivo atende ao princípio inerente ao reequilíbrio territorial do município, mediante a revitalização do espaço em causa, na ótica de uma aposta na ruralidade qualificada.

O desenvolvimento deste PIER deverá fomentar a revitalização da área a ele afeta e, se possível, criar sinergias capazes de alavancar, nas áreas circundantes, mecanismos de estímulo e valorização que permitam fazer ressurgir as funções características do solo rural.

A Área de Intervenção do PIER do Monte da Charneca inclui os seguintes prédios:

- a) Prédio rústico sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 60 da secção AO, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1576 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 12.640 m² (doze mil seiscentos e quarenta metros quadrados);
- b) Prédio misto sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61 da secção AO e na matriz urbana sob os artigos 1139, 1151, 1153 e 1155, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1891 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pelas inscrições AP. 29 de 1990/07/12 e 3189 de 2017/05/15, com 13.343,6 m² (treze mil trezentos quarenta e três vírgula seis metros quadrados);
- c) Prédio rústico sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 63 da secção AO, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob parte do número 1821 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 1.440 m² (mil quatrocentos e quarenta metros quadrados);

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – MONTE DA CHARNECA
Termos de Referência

- d) Prédio misto sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 64 da secção AO e na matriz predial urbana sob os artigos 1149 e 1147, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob parte do número 1821 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 3.528 m² (três mil quinhentos e vinte e oito metros quadrados);
- e) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1361 (antigo 1138), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1575 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 176,9 m² (cento setenta e seis vírgula nove metros quadrados);
- f) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1357 (antigo 1136), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1573 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 81,8 m² (oitenta e um vírgula oito metros quadrados);
- g) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1359 (antigo 1137), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1574 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 51,2 m² (cinquenta e um vírgula dois metros quadrados);
- h) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 257 (antigo 259), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1639 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 200 m² (duzentos metros quadrados);

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – MONTE DA CHARNECA
Termos de Referência

- i) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1313 (antigo 1111), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1636 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 110,1 m² (cento dez vírgula um metros quadrados);
- j) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1315 (antigo 1112), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1637 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 97,7 m² (noventa e sete vírgula sete metros quadrados);
- k) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1317 (antigo 1113), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1638 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 101,3 m² (cento e um vírgula três metros quadrados);
- l) Prédio urbano sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 253 (antigo 257), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1833 da Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 1893 de 2017/04/17, com 75 m² (setenta e cinco metros quadrados).

A eventual inclusão de prédios e parcelas de terreno adjacentes à Área de Intervenção acima descrita, bem como a exclusão de parcelas que dela fazem parte, deve ser aferida nas diversas fases de elaboração do PIER. Assim, a Área de Intervenção pode ser ajustada por proposta da equipa do plano, pelo que a representação da figura abaixo serve sobretudo de referência.

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – MONTE DA CHARNECA
Termos de Referência



7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material do PIER é o constante do disposto no artigo 102.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e a Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho), se aplicável. Por se tratar de uma modalidade específica de Plano de Pormenor, o PIER pode adotar outro conteúdo material.

O conteúdo documental do PIER está definido no artigo 107.º do RJIGT, podendo o mesmo ser ajustado, de forma fundamentada, nos termos deste regime jurídico.

8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo para a execução dos trabalhos é 200 (duzentos) dias, excluindo-se os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.º Fase: Caracterização/Diagnóstico/Proposta base..... 50 dias
- 2.º Fase: Proposta de Plano..... 100 dias
- 3.º Fase: Versão Final do Plano..... 50 dias

A equipa técnica do plano fica obrigada a introduzir todas as retificações decorrentes da tramitação legal, em qualquer das fases, até à sua publicação em Diário da República.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Considerando a especificidade do Plano, a equipa técnica responsável pela sua elaboração será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitectura e Urbanismo, Arquitectura Paisagista, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, e outras que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à realização do trabalho, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

A equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito dos Planos Municipais do Ordenamento do Território, em especial na elaboração de Planos deste nível, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.