

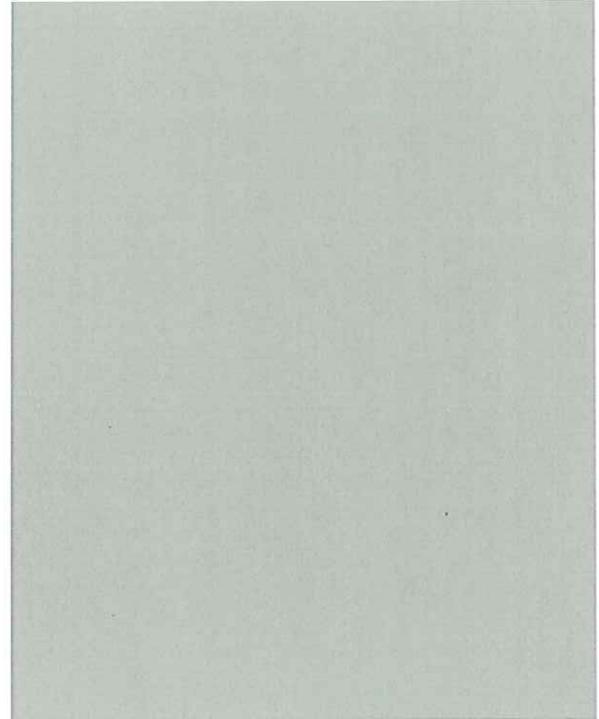
Proposta Calendário Plano de Pormenor da Quinta da Fidalga – Vila Real Santo António

O presente documento apresenta uma proposta de calendário para o Plano de Pormenor da Quinta da Fidalga – Vila Real Santo António (PP).

Em todo o processo, os passos adiante descritos serão sempre realizados em articulação da Turcongel, e da sua equipa técnica com a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António (CM VRSA), sendo necessário em cada passo a concordância da CMVRSA nos passos chaves para continuação do processo.

- Atualização da proposta do PP entregue no concurso/Solicitação de informação CMVRSA/Atualização dos Termos de Referência do PP/Produção de Proposta Preliminar do PP – outubro e novembro 2017;
- Início formal do PP – aprovação em reunião da CM – a ocorrer em meados de novembro;
- Publicação do Aviso – até final de novembro 2017;
- Período de participação preventiva e discussão pública da proposta de contrato de planeamento – durante dezembro 2017;
- Elaboração da AAE – Definição de âmbito e consulta das entidades – novembro e dezembro 2017;
- Reuniões preliminares sobre a proposta com as principais entidades - novembro e dezembro 2017:
 - CCDR Algarve
 - DGADR
 - Infraestruturas de Portugal
- Revisão da proposta de PP, elaboração da AAE e entrega para solicitação de conferência procedimental junto da CCDR – janeiro 2018;
- Realização da conferência procedimental – fevereiro 2018;
- Concertação com entidades – março 2018;
- Elaboração de versão consolidada do PP e da AAE para discussão pública – abril 2018;
- Reunião CM que aprove envio do PP para discussão pública – maio 2018;
- Discussão pública PP – junho/julho 2018;
- Ponderação da discussão pública – agosto 2018;
- Elaboração de proposta de PP final – setembro 2018;

- Aprovação PP na CM VRSA e envio à AM VRSA – outubro 2018;
- Aprovação PP na AM VRSA – novembro 2018;
- Publicação e depósito PP – dezembro 2018.



**TERMOS DE REFERÊNCIA DO
PLANO DE PORMENOR DA
QUINTA DA FIDALGA**

SETEMBRO 2017

Índice

I.	Enquadramento.....	3
II.	Fundamentos, objetivos e oportunidade da elaboração do PPQF	4
III.	Enquadramento da elaboração no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.....	5
IV.	Avaliação ambiental	5
V.	Enquadramento da elaboração nos instrumentos de gestão territorial	6
V.A.	PDM de Vila real de santo antónio.....	6
V.B.	Mapa de Ruído.....	15
V.C.	Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve.....	15
V.D.	Outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	17
VI.	Servidões e restrições de utilidade pública.....	19
VII.	Conteúdo material e documental	20
VIII.	Faseamento e prazos.....	20
IX.	Constituição da equipa técnica	22

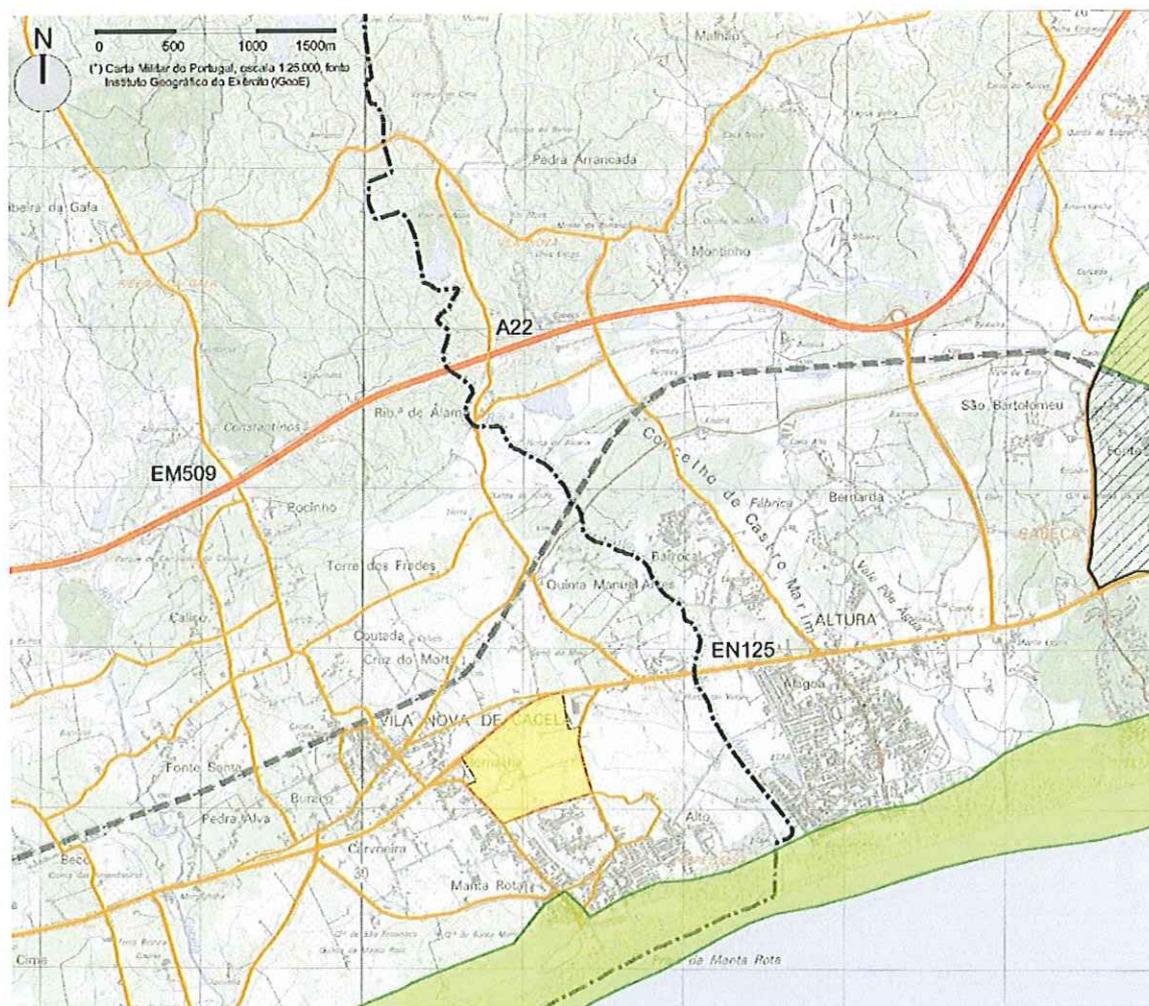
TERMOS DE REFERÊNCIA

(n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio)

I. ENQUADRAMENTO

O presente documento, elaborado nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstancia os termos de referência da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Fidalga, seguidamente identificado como PPQF.

A área de intervenção do PPQF (ver figura seguinte), tem uma área de cerca de 40,34ha e corresponde genericamente à área do local compreendida entre a EN 125, o atual perímetro urbano da Manta Rota a sul e a ponte, e a via de ligação nascente da EN 125 à Manta Rota. Dista entre 1,1 km e 1,8 km do Oceano Atlântico, consoante o local do terreno em causa.



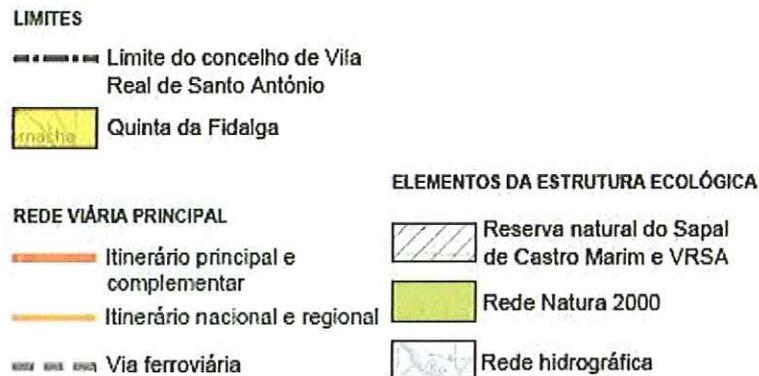


Figura 1 –Área de intervenção PPQF

Os presentes Termos de Referência constituem o primeiro passo do processo de elaboração do PPQF, com vista ao estabelecimento da disciplina urbanística necessária à transformação do uso do solo para o território considerado, face às questões de ordenamento do território, de urbanismo, de gestão do solo, de exploração e manutenção de infraestruturas, etc.

II. FUNDAMENTOS, OBJETIVOS E OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PPQF

Foram realizados trabalhos de análise urbanística, de forma a permitir obter um retrato e ponto de situação da área de intervenção do PPQF, e que possa ser a base para o desenvolvimento desta área.

Sendo o sector do turismo o motor da economia regional do Algarve e carecendo a Manta Rotaderequalificação constante dos produtos oferecidos num mercado cada vez mais competitivo, dinâmico e global, a oferta de alojamento turístico, de estabelecimentos hoteleiros, de equipamentos de apoio à atividade turística e as componentes de animação turística e de lazer é indispensável. A sua gestão articulada entre os setores privado e público deve ser traduzida nos instrumentos de gestão territorial, designadamente nos planos territoriais, no quadro do novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial que recentemente entrou em vigor.

Pretende o PPQF estabelecer e concretizar um programa de usos de solo e uma proposta de desenho urbano que, para além de respeitarem o quadro legal em vigor, correspondam à solução mais ajustada à Quinta da Fidalga, à Manta Rota e à Freguesia de Vila Nova de Cacela, e ao mercado imobiliário deste espaço territorial sub-regional do concelho de Vila Real de Santo António.

Neste sentido, propõem-se os objetivos seguintes:

- Conceber uma solução de aproveitamento urbanístico, no seu conjunto de média densidade, em espaços de alojamento habitacional em empreendimento

turístico, que contribua para a qualificação e diversificação funcional da Manta Rota;

- Contribuir para a valorização urbanística da Manta Rota;
- Preservar e valorizar as condições ambientais ao longo da linha de água e no respetivo corredor verde de proteção, que atravessa a área em estudo no sentido Norte-Sul;
- Dotar a parte Norte da Manta Rota e assim a freguesia de Vila Nova de Cacela de uma praça urbana que se configura com lugar público de encontro e de oferta de comércio e de serviços de proximidade;
- Dotar a área do PPQF de um estabelecimento hoteleiro, complementado por equipamentos de apoio, qualificadores da oferta turística;
- Dotar a área do PPQF de uma área destinada a logística, armazenagem e serviços, ampliando a área existente já utilizada (atualmente apenas pela FRUSOAL) ao longo da EN 125, bem inserida no território, com excelentes condições de acessibilidade e em linha com a definição de funções estabelecida pelo PROT Algarve para Vila Nova de Cacela.

Estes objetivos estão em linha com a estratégia de desenvolvimento municipal.

III. ENQUADRAMENTO DA ELABORAÇÃO NO REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Considerando os objetivos pretendidos, verifica-se que os mesmos se enquadram no objeto de elaboração de um plano de pormenor (art.º 101.º do RJGT), em especial considerando o conteúdo material e documental necessário (art.ºs 102.º e 107.º do RJGT), no quadro das disposições gerais definidas pelos art.º 75.º do mesmo diploma.

A elaboração do Plano de Pormenor decorre dos termos do art.º 6.º e seguintes do RJGT, e em respeito pela legislação conexa, em especial no âmbito da avaliação ambiental.

IV. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

A área de intervenção do Plano está fora de Sítios de Importância Comunitária.

Por força do previsto na alínea c) do n.º 1 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, o PPQF está sujeito a avaliação ambiental, nos termos previstos na lei.

Neste sentido, ao abrigo do n.º 9 do art.º 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua última redação, efetua-se a avaliação ambiental.

V. ENQUADRAMENTO DA ELABORAÇÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

V.A. PDM DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO

O Plano Diretor Municipal de Vila Real de Santo António (PDM) foi ratificado pela Portaria n.º 347/92, de 16 de abril. O PDM em vigor sofreu as seguintes alterações e retificações, que incluem a alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve - PROT Algarve em vigor, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto:

- 1ª Alteração segundo regime simplificado publicada pela Declaração n.º 324/2002, de 26 de outubro;
- 2ª Alteração publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2004, de 30 de outubro;
- 3ª Alteração segundo o regime simplificado publicada pela Declaração n.º 160/2005, de 26 de julho;
- 4ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 728/2008, de 8 de janeiro;
- 5ª Alteração publicada pelo Regulamento n.º 103/2008, de 29 de fevereiro, que corresponde à alteração por adaptação do PDM ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- 6ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 20251/2008, de 16 de julho;
- 1ª Retificação publicada pela Declaração de Retificação n.º 1438/2009, de 4 de junho;
- 7ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 11231/2009, de 22 de junho;
- 8ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 15233/2010, de 30 de julho;
- 9ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 14981/2015, de 22 de dezembro;
- 10ª Alteração publicada pelo Aviso n.º 5751/2016, de 3 de maio;
- 2ª Retificação publicada pela Declaração de Retificação n.º 279/2017, de 8 de maio.

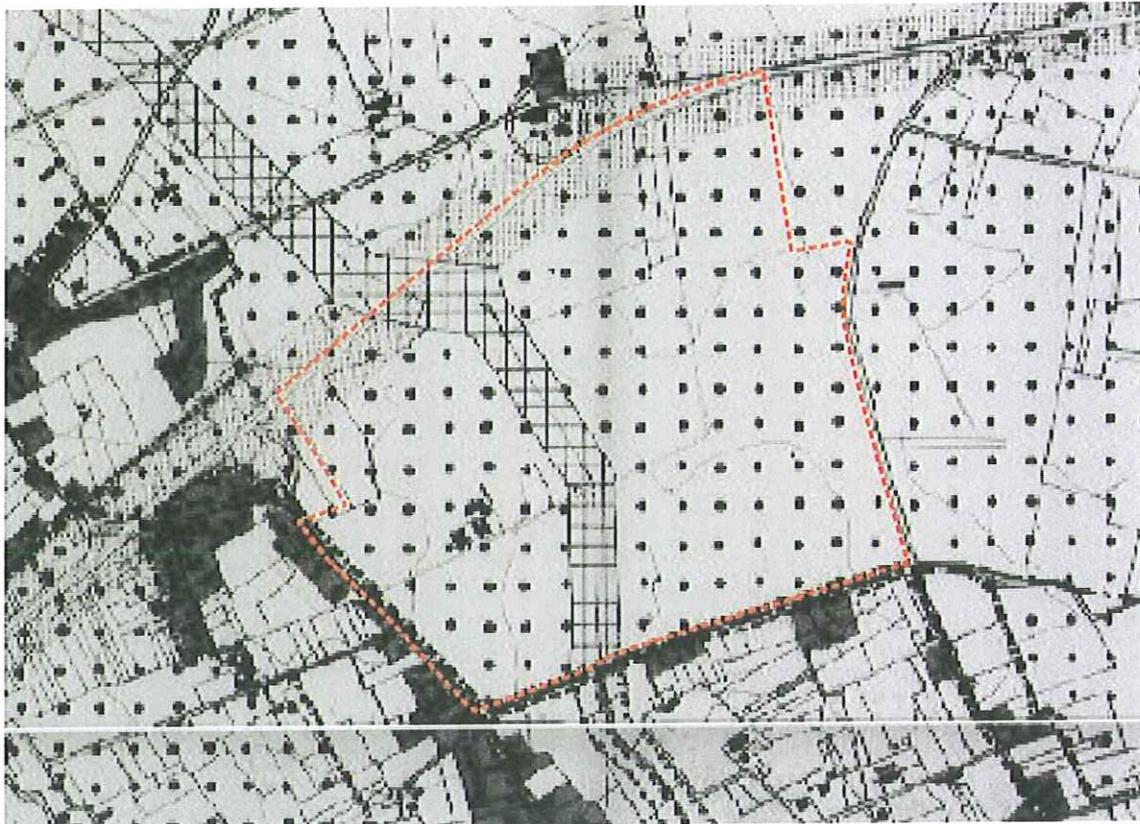


Figura 2 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Vila Real de Santo António

Como ilustra a figura anterior, toda a área já era demarcada como Reserva Agrícola Nacional do PDM em vigor (trama com pontos), bem como existia proteção à linha de água (trama com quadrícula), como anteriormente referido.

O PDM estabelece a seguinte classificação do solo para o território concelhio, relevante para a presente análise urbanística:

‘O território municipal classifica -se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes áreas, delimitadas nas plantas de uso dos solos: 1) Áreas de produção; 2) Áreas residenciais; 3) Áreas de equipamentos’.

- **Áreas de Produção:** ‘têm como objetivo assegurar o aproveitamento mais racional dos recursos naturais, das infraestruturas e dos investimentos projetados e criar as melhores condições ao desenvolvimento das atividades económicas; As áreas de produção destinam -se à instalação de atividades

agrícolas, industriais e turísticas, sem prejuízo de mistura de funções, quando compatíveis, e subdividem-se em:

a) **Áreas de Agricultura;** 'A área de agricultura destina-se à exploração agrícola, a instalações de apoio à agricultura, incluindo residência dos agricultores, bem como a edificações isoladas, estabelecimentos hoteleiros isolados, edificações de apoio, pequenas unidades industriais de primeira transformação, recuperação e ampliação de construções existentes e unidades de turismo em espaço rural e de turismo da natureza'.

"A Área de Agricultura compreende as Zonas Agrícolas e a Zona de Serra. Tendo em atenção a estrutura de propriedade fundiária, as Zonas Agrícolas subdividem-se em: a) Zona Agrícola 1, em que é predominante a média propriedade; b) Zona Agrícola 2, onde predominam parcelas de menor dimensão; c) Zona Agrícola 3, onde a propriedade está muito parcelada e onde a ocupação urbana já existente compromete a exploração agrícola". Sendo que no caso em análise o relevante será a Zona Agrícola 1.

b) **Áreas de Indústria:** 'abrange zonas em que predominam construções industriais e zonas de expansão adequadas e destina -se exclusivamente a edificações e instalações de carácter industrial; a Área de Indústria subdivide-se em:

b1) Zona Industrial Consolidada;

b2) Zona Industrial de Expansão'.

c) **Áreas de Turismo:** 'para além dos núcleos de desenvolvimento turístico são definidas Áreas de Turismo integradas em perímetro urbano que se subdividem em:

c1) Zonas Turísticas de Expansão;

c2) Zonas Turísticas Integradas na Malha Urbana'.

- **Áreas Residenciais:** 'destinam -se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como atividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional; as Áreas Residenciais subdividem -se, quanto ao tipo de intervenção, em:

a) Zonas de Habitação Consolidadas (ZHC);

b) Zonas Especiais de Proteção (ZH);

c) Zonas de Habitação a Integrar (ZHI);

d) Zonas de Habitação de Expansão (ZHE).

e) Para além das categorias referidas no número anterior são ainda estabelecidas Zonas de Edificação Dispersa a Estruturar’.

f) Equipamentos escolares’.

Apresenta-se na figura seguinte o extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, que espacializa a classificação e qualificação do solo para a área do PPQF.



Figura 3 –Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vila Real de Santo António

A área em análise situa-se atualmente fora do perímetro urbano da Manta Rota, embora junto a este, sendo uma das áreas mais adequadas para o alargamento do seu perímetro urbano.

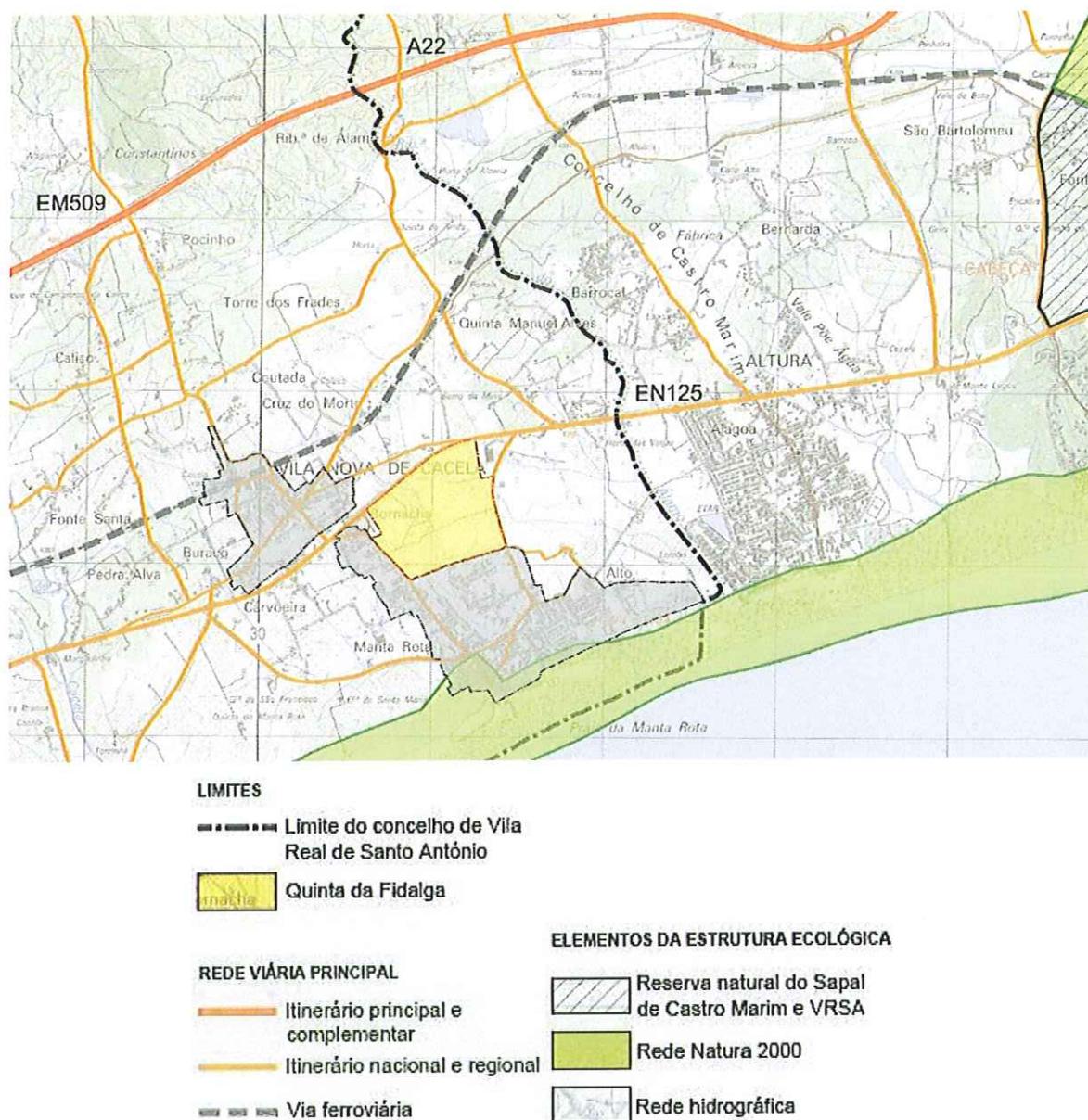


Figura 4 –Perímetro Urbano da Manta Rota

A Quinta da Fidalga encontra-se em solo agrícola (de acordo com o PDMVRSA em área de uso agrícola 1), sendo abrangida pelo perímetro do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio. A área é atravessada por uma linha de água no sentido Norte-Sul, correspondendo esta linha de água e o seu corredor a zona de proteção do grau III, nos termos do PDM em vigor.

A Lei nº 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases da Política Pública Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo), e a sua regulamentação, veio mudar o quadro relevante e que enquadrará futuras expansões de perímetros urbanos.

Acresce que, com a publicação do Aviso n.º 5751/2016, de 3 de maio, o aproveitamento urbanístico permitido pelo PDMVRSa em áreas urbanas que resultem da execução de operações de loteamento e de planos de pormenor (artigo 61.º do Regulamento do PDM de VRSa) passam a reger-se pelas seguintes normas:

Artigo 61.º (Loteamentos)

[...] 2 — Os loteamentos bem como os planos de pormenor que a Câmara Municipal venha a elaborar para estas Zonas conformar-se-ão, obrigatoriamente, com as seguintes regras: a) H1: Índice de utilização bruto: menor ou igual a 0,25; b) H2: Índice de utilização bruto: menor ou igual a 0,45; Área de estacionamento público: um lugar por fogo, exceto quando o regulamento do loteamento impuser garagem privativa, caso em que este valor será de 0,5 por fogo; Largura mínima dos arruamentos conforme definido no n.º 6 do artigo 15.º;

[...].

A área em análise é, pois, passível de, com a concordância da CMVRSa, vir a ser reclassificada como 'área urbana H2'.

Tratando-se de uma proposta de Plano de Pormenor, pode este estabelecer parâmetros diferentes dos que constam do PDM. No entanto, e de modo a seguir a coerência urbanística do concelho, justifica-se a adoção dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para áreas urbanas desta natureza, considerando ainda o programa de usos proposto.

Tendo em conta que o principal uso proposto é alojamento residencial em empreendimento turístico, importa observar as regras referentes, por analogia, às Zonas Turísticas de Expansão. Estas são definidas nos artigos 49.º e 50.º. Estas zonas são áreas que são "de expansão urbana destinadas, predominantemente, à instalação de empreendimentos turísticos".

Os parâmetros que se aplicam a empreendimentos turísticos são os seguintes, e assim os a adotar em Planos de Pormenor a elaborar:

- a) *Índice de utilização bruto: menor ou igual a 0,35, em relação à área do prédio incluída no perímetro urbano. Em casos especiais, este índice poderá atingir 0,4;*
- b) *Infraestruturas ligadas à rede pública;*
- c) *Área mínima de estacionamento na proporção de um lugar por cada três camas turísticas. Esta área pode localizar-se na cave dos edifícios;*
- d) *Cuidada integração paisagística com particular atenção à proteção da duna primária e à valorização da estrutura natural.*

Enquanto não forem elaborados planos de pormenor para as Zonas Turísticas de Expansão (...) os empreendimentos turísticos deverão observar, para além das regras estabelecidas no número anterior, as seguintes normas:

- a) *Área mínima do prédio: 10 000 m² com largura não inferior a 50 m;*
- b) *Área mínima da parcela, para implantação de um único edifício: 2000 m²;*
- c) *Percentagem de área coberta incluindo edifícios, estacionamento e arruamentos: 35 % da área de parcela. O restante terreno deverá ser utilizado para a instalação de equipamentos recreativos e de zonas verdes;*
- d) *Número máximo de pisos: três, apenas podendo ser ultrapassado quando se trate de hotéis, até ao máximo de cinco pisos;*
- e) *Afastamento mínimo das construções aos limites frontal e traseira da parcela ou lote: 10 m, podendo em situações especiais ser, no mínimo, de 5 m;*
- f) *Os afastamentos das construções aos limites laterais de parcela ou lote deverá ser superior à altura dos edifícios, no mínimo de 10 m.*

Os parâmetros acima referidos foram considerados como referência na elaboração da proposta urbanística, estando assim esta em linha com estes parâmetros.

Considera-se que a faixa da área do PPQF ao longo da EN 125, entre o corredor de proteção da linha de água acima referida, a Poente, e as instalações da FRUSOAL, a nascente, deverá destinar-se a uma área de expansão para 'logística, armazenagem e serviços' dada a sua localização junto à EN 125, considerando a preexistência da FRUSOAL, e a sua inserção no território a nível local, sua acessibilidade, a carência de oferta de solo para este uso em Vila Nova de Cacela - Manta Rota, e ainda definição pelo PROT Algarve que Vila Nova de Cacela deve dispor também desta especialização funcional.

As normas estabelecidas no PDM de VRSA relativas a este uso são as seguintes:

- SUBSECÇÃO II - Da Zona Industrial de Expansão (ZIE)

Artigo 45.º

Loteamento

1 — Na Zona Industrial de Expansão são permitidas operações de loteamento destinadas à indústria.

2 — Os loteamentos bem como os planos de pormenor que a Câmara Municipal venha a elaborar para a Zona Industrial de Expansão (A) têm que respeitar, obrigatoriamente, as seguintes regras: a) Índice volumétrico: menor ou igual a $3,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$; b) Área de estacionamento exterior aos lotes, comuns a cada loteamento, com o mínimo de 10 % de superfície total de pavimento; c) Ligação das infra-estruturas à rede pública.

3 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor para a Zona Industrial de Expansão (A), os loteamentos deverão observar, para além do disposto no número anterior, as seguintes normas:

- a) *Percentagem de área coberta: menor ou igual a 50 %;*
- b) *As áreas destinadas a salas de aula, instalações para tempos livres, para actividades culturais, recreativas ou desportivas, poderão ser acrescidas à percentagem de área coberta, desde que não excedam 5 % da área do mesmo e sem prejuízo do disposto na alínea d);*
- c) *Nos lotes de área inferior a 4000 m², a superfície do pavimento destinada a habitação do pessoal afecto à vigilância não poderá ser superior a 100 m², sem prejuízo do cumprimento das normas de sanidade definidas pela legislação em vigor;*
- d) *Na área não edificada a superfície impermeabilizada não poderá ultrapassar 25 % do lote;*
- e) *A altura de cada corpo de uma edificação não poderá ultrapassar um plano de 45° definido a partir de qualquer dos limites do lote;*
- f) *O afastamento das edificações ao limite do lote deverá ser igual ao dobro da respectiva altura, com uma distância de 25 m, sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, tais como os previstos no artigo 15.º;*
- g) *Nas faixas de protecção entre as edificações industriais e os limites do lote, apenas serão admitidas construções de baixa altura, tais como portarias e postos de transformação;*
- h) *Permitidas vedações em alvenaria até 1,50 m, excepto na frente para vias públicas pré-existentes, em que as vedações em alvenaria terão altura máxima de 0,30 m e redes, grades ou sebe natural até 2 m.*

Com a publicação da 10ª Alteração ao PDM de VRSA acima referida, publicada pelo Aviso nº 5751/2016, de 3 de maio, o aproveitamento urbanístico máximo permitido para áreas residenciais de média densidade (H2), nível de densidade que consideramos como o adequado à área em estudo, o índice de utilização bruto passou de 0,15 para 0,45.

Os parâmetros acima referidos devem ser o ponto de partida para a elaboração da proposta do PPQF.

V.B. MAPA DE RUÍDO

Será elaborado um mapa de ruído que terá em atenção o Mapa de Ruído que se encontra elaborado pela Câmara Municipal de Vila real de Santo António.

V.C. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O PROT Algarve foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Rectificação nº 85-C/2007, de 2 de outubro, e alterado pela RCM nº 188/2007, de 28 de dezembro.

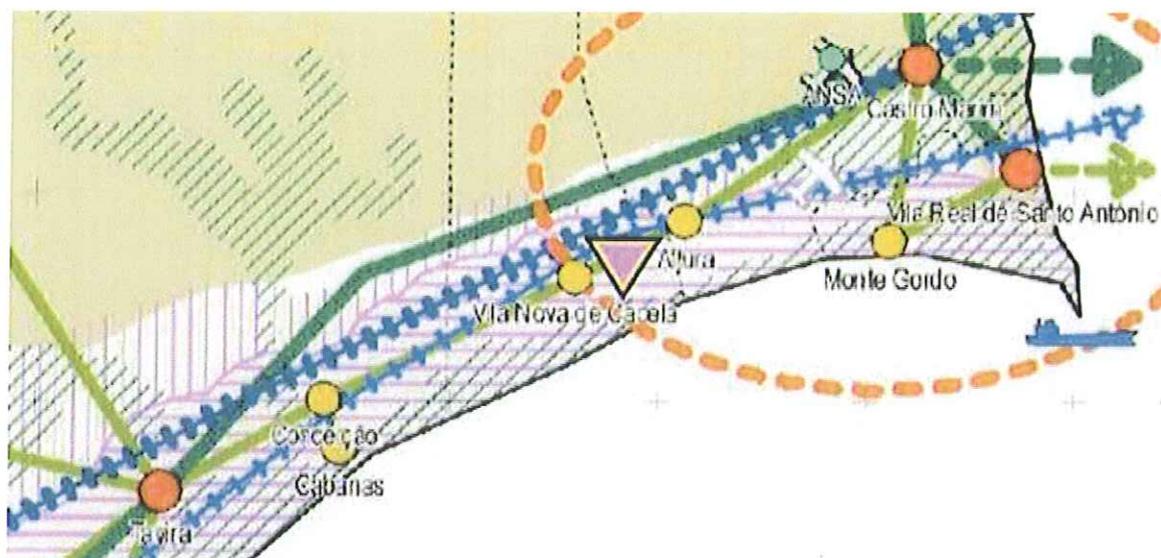
O Modelo Territorial organiza-se espacialmente por Unidades e Subunidades, definindo orientações e ações estratégicas para cada uma das Subunidades, e numa estrutura territorial/funcional com cinco Sistemas Estruturantes: Sistema Urbano; Sistema de Turismo; Sistema do Litoral; Sistema Ambiental; Sistema de Acessibilidade e Mobilidade.



Figura 5 – Unidade e subunidades territoriais - PROT Algarve

Fonte: PROT Algarve

A área de estudo (linha vermelha na figura anterior) integra a Unidade Territorial Manta Rota - Vila Real de Santo António - Castro Marim.



CENTROS / PÓLOS

- Sede de Concelho
- Sede de Freguesia
- Outros Centros
- Aglomerações Urbanas
- Exos de Articulação

UNIDADES TERRITORIAIS

- Litoral Sul e Barrocal
- Baixo Guadiana
- Serra
- Costa Vicentina

OCUPAÇÃO TURÍSTICA

- Incidência Preferencial

ÁREAS DE REQUALIFICAÇÃO

- Faixa Costeira
- Rectaguarda da Faixa Costeira

INFRA-ESTRUTURAS AEROPORTUÁRIAS

- ✈ Aeródromo - Desactivar
- ✈ Aeródromo - Proposto
- ERPVA (Estrutura reg. de prot. e val. amb.)

INFRA-ESTRUTURAS FERROVIÁRIAS

- Conventional
- AVF
- Possível Localização da Estação AVF

INFRA-ESTRUTURAS PORTUÁRIAS

- Porto Comercial

Figura 6 –Modelo Territorial - PROT Algarve

Fonte: PROTAlgarve

De acordo com o Modelo Territorial da região (ver figura anterior), a Manta Rota – Vila Nova de Cacela articula-se com Vila Real de Santo António e Castro Marim (incluindo a vizinha praia de Altura) na unidade territorial com a denominação destes três centros urbanos, que se desenvolve ao longo do litoral, com uma profundidade para o interior com cerca de 3 km. Constitui ligações complementares do Sistema Urbano, sendo especialmente reconhecidas a Cacela e Manta Rota as funções urbanas relacionadas como turismo, a agricultura, pecuária e floresta, a pesca e aquacultura e a habitação. Neste contexto, a Manta Rota vocaciona-se sobretudo para o Turismo e a Habitação, sendo que a área para ‘logística, comércio e serviços’ é também importante para a agricultura, pecuária e floresta. A Manta Rota, como grande parte dos principais aglomerados urbanos do Algarve, está localizada na Faixa de Proteção Costeira, para a qual existem normas específicas (já transpostas para o PDM VRSA).

Ao nível do **Sistema de Turismo**, as orientações estratégicas do PROT Algarve a considerar são as seguintes:

- *'Introduzir discriminações positivas para estimular os projectos turísticos de maior qualidade e efeito estruturante;*
- *Proceder à defesa dos valores fundamentais do capital natural, do ambiente e do património histórico-cultural, numa perspectiva dinâmica e de compromisso com o desenvolvimento económico e social, numa lógica de sustentabilidade nas suas várias dimensões;*
- *Encarar os valores e qualidade ambientais como suporte de produtos turísticos específicos;*
- *Proceda à requalificação e contenção da oferta na faixa costeira, mediante, designadamente, operações de relocalização, reconversão e recuperação do existente.'*

O PROT Algarve indica as condições para possíveis expansões urbanas. Na prática e neste local poderia o perímetro urbano da Manta Rota, cuja atual área urbana está esgotada face aos parâmetros do PROT, poderia crescer até 10% da área urbana atual. No entanto, o PROT Algarve em vigor é anterior à atual Lei de Bases e RJGT, que veio alterar o paradigma e modo de reclassificação do solo. Assim, considera-se que se forem também cumpridas as regras da atual legislação para reclassificação do solo, está será possível.

V.D. OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Como se pode observar pela figura seguinte, o terreno em análise está perto do limite do Parque Natural da Ria Formosa, mas está fora deste, não sendo assim abrangido pelo respetivo Plano de Ordenamento.

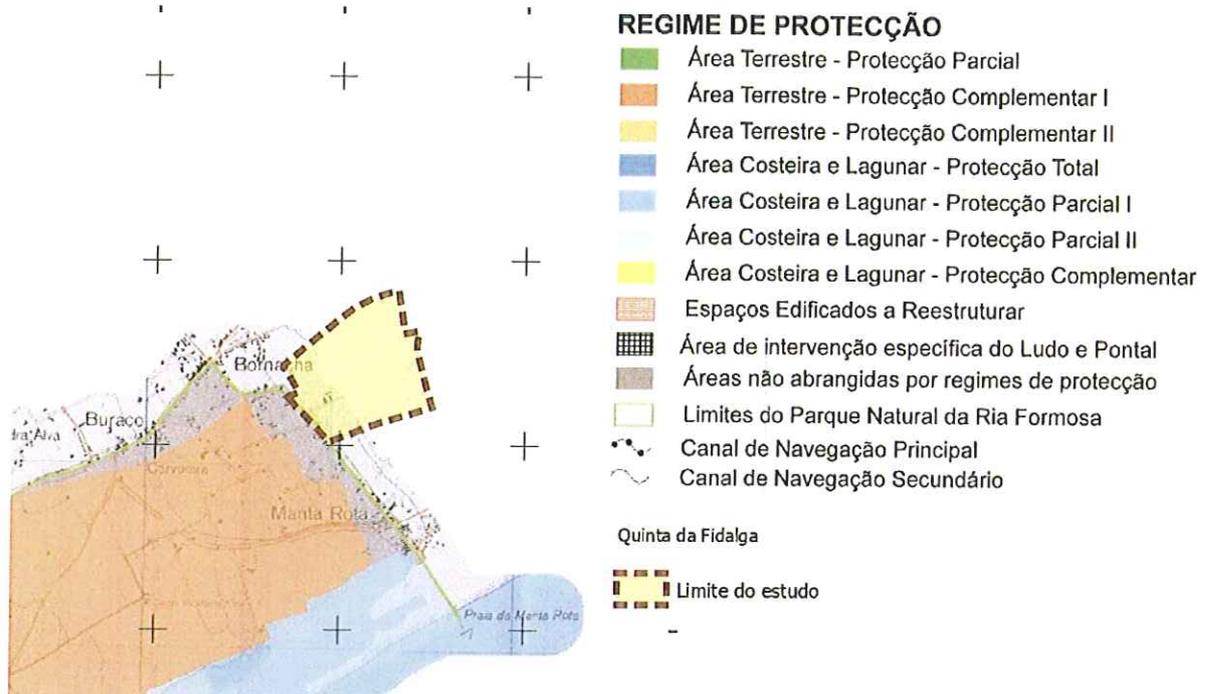


Figura 7 –Extrato da Planta Síntese do PORNRF

Fonte: PORNRF

O terreno em análise localiza-se na zona costeira, mas fora da área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António.

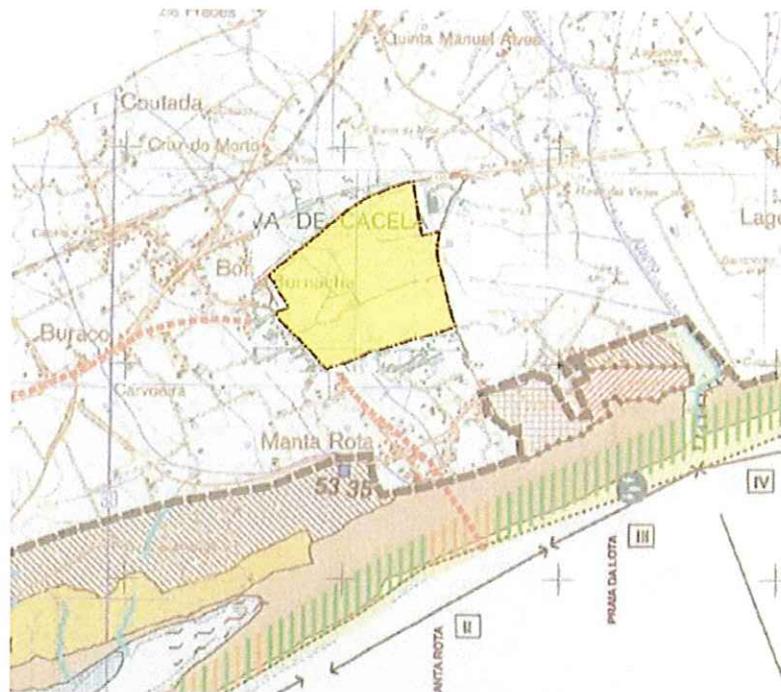


Figura 8 –Extrato da Planta Síntese do POOC Vilamoura – Vila Real de Santo António

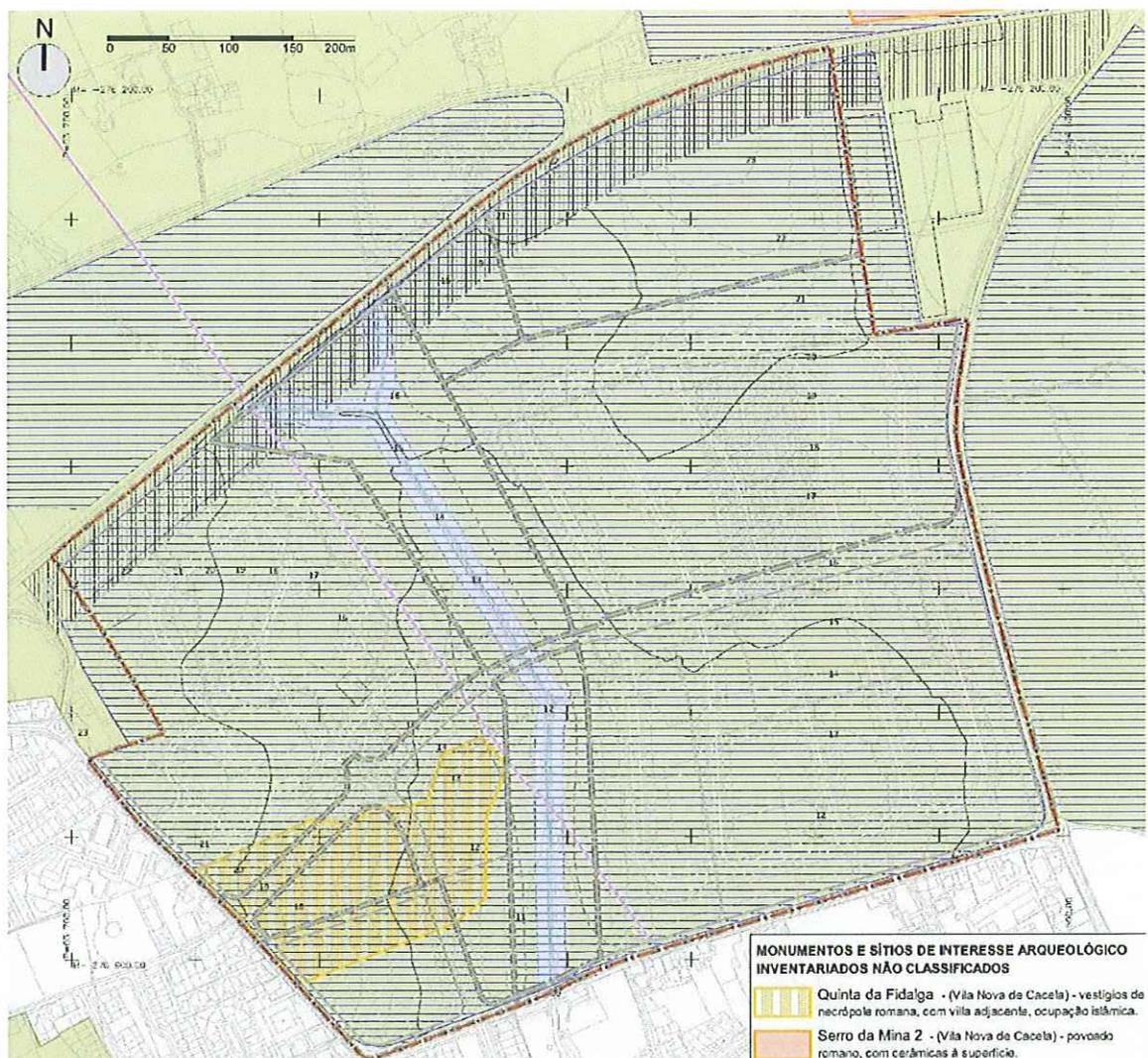
Fonte: POOC

O Despacho nº 3841/2017, de 8 de maio, veio dar início à elaboração do Programa de Orla Costeira (POC) de Vilamoura – Vila Real Santo António.

VI. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O PPQF deve atender a todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis na área de intervenção, entre outros:

- Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio;
- Reserva Agrícola Nacional;
- Proteção à linha de transporte de energia elétrica;
- Domínio Hídrico e proteção à linha de água que atravessa o terreno;
- Zonas ameaçadas por cheia;
- Área de servidão de estradas e caminhos municipais.



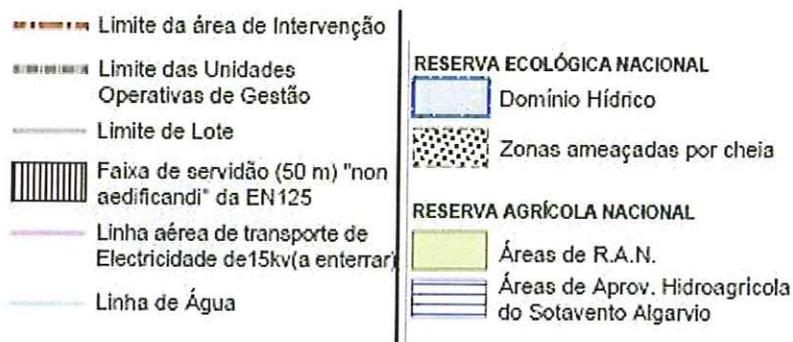


Figura 9 –Condicionantes

O PPQF pressupõe a necessidade de exclusão de parte da área de intervenção do Aproveitamento Hidroagrícola do Sotavento Algarvio nos termos da lei e da Reserva Agrícola Nacional.

VII. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de elaboração de PPQF, no seu conteúdo material e documental, cumprirá o disposto nos artigos 102.º, 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT), e incluirá outros elementos necessários à melhor gestão e implementação do Plano.

O PPQF incluirá também os elementos que se venham a considerar necessários de forma a ser explícito, acessível e legível a qualquer cidadão, segundo o princípio de justiça.

Realça-se que o PPQF terá obrigatoriamente efeitos registais, assegurando a informação com o detalhe e requisitos necessários, em cumprimento pela legislação em vigor, contendo os elementos previstos nas alíneas a) a d), g) a i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJGT.

VIII. FASEAMENTO E PRAZOS

O prazo para elaboração da proposta de PPQF será de 18 (dezoito) meses.

A elaboração seguirá os preceitos previstos no RJGT.

A Câmara Municipal de Vila Real de Santo António publicitará a deliberação que determine a elaboração do PPQF, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 25 dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A deliberação de elaboração será publicada na 2.ª Série do *Diário da República* e divulgada na comunicação social, no boletim municipal e no sítio da internet da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, nos termos do disposto nos artigos 76.º, 191.º e 192.º do RJIGT.

A elaboração do PPQFdecorre com o seguinte faseamento:

1ª Fase

- Participação preventiva e ponderação das sugestões formuladas recebidas;
- Recolha de informação e pareceres das entidades com responsabilidades ambientais específicas;
- Definição de âmbito da avaliação ambiental;
- Caracterizaçãoe diagnóstico;
- Elaboração de proposta preliminar de Plano;

2ª Fase

- Envolvimento de entidades relevantes na articulação institucional e concertação da primeira proposta completa do Plano;
- Elaboração de proposta de Plano;
- Elaboração do Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;

3ª Fase

- Solicitação da Conferência de Serviços à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), respetivos parecerese eventuais reuniões de concertação;
- Ponderação do conjunto de pareceres e integração de eventuais alterações;
- Elaboração de proposta de Plano para discussão pública;

4ª Fase

- Aprovação de proposta de Plano para discussão pública na CMVRSA;
- Período de discussão pública;
- Elaboração do relatório de ponderação das consultas;
- Elaboração dos elementos finais;
- Versão final da proposta de Plano;

5.ª Fase

- Aprovação pela Câmara Municipal e envio da proposta de Plano à Assembleia Municipal;
- Aprovação do Plano pela Assembleia Municipal;
- Elaboração da Declaração Ambiental.

IX. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A elaboração do PPQF será da responsabilidade do gabinete a designar de comum acordo entre a CMVRSa e os restantes signatários do contrato para planeamento. A equipa técnica será multidisciplinar e deverá assegurar especialistas necessários para a elaboração do Plano, tendo conter no mínimo as seguintes especialidades:

- Planeador de território
- Arquiteto
- Engenheiro civil
- Arquiteto paisagista
- Técnico urbanista
- Advogado

A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será também assegurada pelo gabinete de consultoria especializado em Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território (a designar), em articulação com a equipa técnica da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António.

A coordenação política de todo o processo de elaboração deste plano será do Executivo da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António.

Vila Real de Santo António, ... de setembro de 2017