



CONTRATO PARA PLANEAMENTO

---Aos vinte e seis dias do mês de setembro de dois mil e dezassete, nesta cidade de Lagos e Edifício dos Paços do Concelho Século XXI, perante mim, Célia de Fátima da Assunção Correia, Chefe da Divisão de Suporte Técnico e Administrativo, e Oficial Público da Câmara Municipal de Lagos, celebram o presente **CONTRATO PARA PLANEAMENTO**.-----

---Como **PRIMEIRO OUTORGANTE: Maria Joaquina Baptista Quintans de Matos**, casada, natural da freguesia de São Lourenço, concelho de Portalegre, com domicílio necessário no Edifício dos Paços do Concelho Séc. XXI, em Lagos, outorgando na qualidade de **Presidente da Câmara Municipal de Lagos** e em representação do **Município de Lagos**, pessoa coletiva de direito público número 505.170.876, cuja identidade e qualidade de poderes para este ato é do meu conhecimento pessoal.-----

---Como **SEGUNDO OUTORGANTE: Matthias Stiefel**, casado, natural de Elgg, Suíça, portador do passaporte suíço número X3519145, emitido pela autoridade de Genève em 27/10/2011, válido até 26/10/2021, contribuinte fiscal número 187403244, residente no Monte da Charneca, Barão de São João, Lagos, que outorga na qualidade de gerente, em representação da sociedade comercial por quotas **“ANDORINHA – SOCIEDADE DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SÓCIO ECONÓMICO E CULTURAL, LDA”**, com o número único de matrícula e pessoa coletiva 502.235.659, com sede no Monte da Charneca, Barão de São João, união das freguesias de Bensafrim e Barão de São João, concelho de Lagos, com o capital social de quinze mil euros, o que verifiquei por consulta da certidão permanente com o número 7127-1648-6220.--

---**Considerando que:**-----

1 – A sociedade representada do segundo outorgante, é proprietária de:-----

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 seiscientos e quarenta metros quadrados);-----

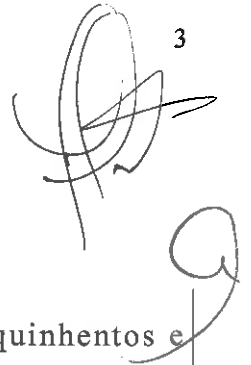
b) Prédio misto sito no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 61 da secção AO e na matriz urbana sob os artigos 1139, 1151, 1153 e 1155, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 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);-----

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

na

3



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);-----

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).-----

na.

2 – O espaço em causa localiza-se no sítio Monte da Charneca – União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João, apresentando características de Barrocal, estando, ao nível da inserção geográfica patente nos Instrumentos de Gestão Territorial, inserida na Unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal e situa-se numa via transversal ao Caminho Municipal n.º 1259, que liga Espiche a Barão de São João, o qual dispõe de condutas da Rede de Abastecimento de Água.-----

3 – O Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, prevê no número 2 do artigo 79º a possibilidade da câmara municipal se obrigar perante um ou mais interessados a propor à assembleia municipal a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.-----

4 – A sociedade representada do segundo contraente solicitou à Câmara Municipal de Lagos a concretização dum Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (adiante designado por PIER) para o território do Monte da Charneca, nos termos do disposto no artigo 104º do diploma supra citado;-----

5 – O Município de Lagos é a entidade competente para a elaboração do Plano de Intervenção no Espaço Rústico;-----

6 – A área de intervenção do PIER (adiante designada AI) é constituída pelos prédios acima mencionados e pelo prédio com a área de 552 m² (quinhentos e cinquenta e dois metros quadrados) pertencente ao Município de Lagos e melhor identificado na Cláusula Quarta, perfazendo a área total de 32.397,6 m² (trinta e dois mil trezentos e noventa e sete vírgula seis metros quadrados - valor sujeito a eventuais acertos em sede de elaboração do PIER) e é composta por um núcleo de construções, parcialmente recuperadas, formando um aglomerado tradicional, de

génese rural, cujos valores patrimoniais devem ser preservados enquanto alicerce da memória do local;-----

7 - O segundo contraente pretende efetuar um projeto de desenvolvimento integrado de base turística, de elevada qualidade e impacto na salvaguarda do património edificado rural existente, criando vários postos de trabalho.-----

8 - A celebração deste contrato para planeamento justifica-se na medida em que vai de encontro aos interesses da autarquia no que diz respeito às opções a adotar para o Solo Rural e às orientações plasmadas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL) de requalificação sustentada, combate à desertificação humana e capacidade regenerativa do solo rural, de forma a promover uma "ruralidade qualificada" no concelho;-----

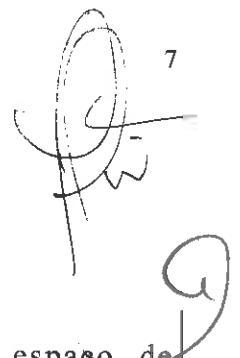
9 - O interesse local é acrescido pelo desenvolvimento dum projeto de renaturalização do território rústico da AI e da sua envolvente, promovendo uma revitalização de vastos espaços rurais presentemente votados ao abandono;-----

10 - O interesse municipal na celebração do presente contrato para planeamento justifica-se, em suma, pela integração do PIER na estratégia territorial do município de conferir durabilidade e reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos do espaço rural, transformando-se num testemunho das atividades e realizações humanas;-----

11 - A programação constante do Plano diretor Municipal de Lagos (adiante designado PDM), bem como dos instrumentos financeiros de execução anual e plurianual do município em nada serão afetados com o presente contrato, nem com a execução do PIER do Monte da Charneca;-----

12 - O presente contrato enquadra-se nos termos dos planos municipais em vigor, designadamente ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na

na

7


Planta de Ordenamento do PDM, encontrando-se classificado o espaço de referência como SOLO RURAL – ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO. Simultaneamente, está ainda abrangido por Estrutura Ecológica Municipal, nos termos dos artigos 24º e 25º do Regulamento do PDM;-----

13 – Ao nível de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública representadas na Planta de Condicionantes do PDM, a AI é abrangida por Reserva Agrícola Nacional e atravessada por uma linha de água (domínio hídrico);-----

14 – O PIER é uma modalidade de Plano de Pormenor, no âmbito do qual poderá ocorrer alteração à delimitação da RAN, se tal se afigurar necessário ao cumprimento dos objetivos gerais do plano, mediante apresentação de proposta de exclusão da RAN, devidamente fundamentada e sujeita a parecer da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP);-----

15 – A execução do PIER, uma vez aprovado, será efetuada apenas pelo sistema de execução de iniciativa dos interessados, podendo contudo dar lugar a um contrato de urbanização se tal for o caso;-----

---**Considerando ainda que:**-----

---A Câmara Municipal deliberou, na sua reunião do passado dia 19 de julho de 2017, proceder à formalização da Proposta de Contrato referente à elaboração do projeto de Plano de Intervenção no Espaço Rústico no Monte da Charneca, com a sociedade comercial por quotas “ANDORINHA – SOCIEDADE DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SÓCIO ECONÓMICO E CULTURAL, LDA”).-----

---As partes acordam de boa-fé e reciprocamente aceitam o presente contrato, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação e correspondente

publicação sido efetuadas, em conformidade com o disposto no artigo 81º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio.-----

---CLÁUSULA 1.ª – OBJETO DO CONTRATO-----

---O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que os outorgantes assumem tendo em vista a elaboração do projeto do PIER do Monte da Charneca, em Lagos, e a regulamentação entre as partes contraentes, nos termos da lei aplicável e da deliberação da Câmara Municipal de Lagos de 19 de julho de 2017, através da qual foram aprovados os termos de referência para o citado projeto de plano, que figuram no Anexo ao presente Contrato e que dele fazem parte integrante.-----

---CLÁUSULA 2.ª – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO-----

1 – O projeto de PIER, a elaborar nos termos do presente Contrato, é propriedade do Município, sendo de sua responsabilidade a elaboração do mesmo de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados.-----

2 – A equipa selecionada responde exclusivamente perante o Município.-----

3 – O Município compromete-se a levar a cabo de forma célere e nos prazos legalmente previstos todos os passos procedimentais da sua responsabilidade na elaboração do PIER.-----

4 – O Município compromete-se a considerar todas as sugestões, propostas e pedidos de esclarecimento apresentados pelo segundo outorgante ao longo do procedimento de elaboração do PIER, bem como a comunicar-lhe o agendamento, início e conclusão das diversas fases que o compõem, designadamente a elaboração da proposta final do Plano, a conferência de serviços, a concertação, a discussão pública, a submissão à Assembleia Municipal de Lagos e a enviar-lhe

Handwritten initials and a signature in blue ink, with a circled number 9 to the right.

formalmente a sua publicação.-----

5 – O Município compromete-se a observar os princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade na elaboração do PIER, nos termos do artigo 12.º, n.º 4 do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.-----

6 – A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Município, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material do PIER, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da representada do Segundo Outorgante e da Proposta de PIER.-----

---CLÁUSULA 3.ª – OBRIGAÇÕES DA SOCIEDADE REPRESENTADA DO SEGUNDO OUTORGANTE-----

1 – Sem prejuízo da condução pela CM de Lagos do procedimento de elaboração do PIER, a representada do segundo outorgante assume a responsabilidade de elaborar, financiar e apresentar ao Município uma Proposta de Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, para o Monte da Charneca, em Lagos, em observância com os termos de referência aprovados para o efeito pela autarquia.-----

2 – O financiamento supra mencionado inclui as despesas inerentes à publicitação do PIER nos termos dos artigos 81º, 89º e 92º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.-----

3 – A elaboração da Proposta de PIER não confere à representada do segundo outorgante direito a qualquer remuneração por parte do Município.-----

4 – O montante despendido pela segunda outorgante deverá ser equivalente ao valor de mercado dos honorários duma equipa técnica multidisciplinar qualificada para a execução do trabalho e será acordado com o Município antes do início dos trabalhos do PIER.-----

5 – A representada do segundo outorgante submeterá previamente a composição da equipa (ou eventuais alterações à mesma) à aprovação do Município, comprometendo-se este a emitir por escrito e dentro dum prazo razoável, a necessidade de correção de possíveis lacunas, a recusa justificada e finalmente a sua aprovação.-----

6 – A equipa técnica multidisciplinar que vier a desenvolver o PIER cederá à CM de Lagos todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao trabalho realizado no âmbito da sua elaboração devendo entregar toda a informação que serviu de base à Proposta, bem como todos os documentos originais e ficheiros informáticos em formato editável com eles relacionados.-----

7 – A equipa técnica fica autorizada a prestar todas as informações relevantes e necessárias para que a segunda outorgante fique ao corrente da evolução dos trabalhos do PIER.-----

---CLÁUSULA 4.ª – ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PIER-----

---A Área de Intervenção territorial do PIER está delimitada a título indicativo na planta constante na página 13 dos Termos de Referência anexos ao presente contrato e que dele fazem parte integrante e abrange os prédios descritos no considerando 1 e, bem assim, o prédio destinado a caminho público descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 847 da Freguesia de Barão de São João, doado ao Município de Lagos por escritura pública celebrada

na

entre os dois outorgantes no dia 10 de março de 2011.

---CLÁUSULA 5.ª - ELABORAÇÃO DAS PEÇAS DO PLANO E DEMAIS ESTUDOS---

---A elaboração do PIER para o Monte da Charneca é da responsabilidade da CM de Lagos, de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados.---

---CLÁUSULA 6.ª - RESERVA DE EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS---

1 - Os outorgantes reconhecem que a função de planeamento territorial é pública e para o concelho de Lagos compete, nos termos da lei, à CM de Lagos, única entidade competente para a concreta determinação do conteúdo material do PIER, a qual, contudo, atenderá ponderadamente os interesses e legítimas expetativas da segunda outorgante.

2 - A CM de Lagos reserva-se no entanto a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo do PIER, nomeadamente na determinação das opções e de ocupação e uso do solo suscetíveis de concretização.

3 - Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do PIER, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

---CLÁUSULA 7.ª - CONDIÇÃO ---

---O disposto no presente Contrato não substitui o PIER, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser neste incorporado e, por sua vez, para o

efeito, terá que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Lagos e publicado nos termos da lei.-----

---**CLÁUSULA 8.ª - VIGÊNCIA DO CONTRATO**-----

1 – O período de vigência do Contrato decorre desde a data da sua assinatura até ao momento da entrada em vigor do PIER, após a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Lagos e subsequente publicação no Diário da República.-----

2 – O contrato cessará caso, por razões de força maior ou alheias à vontade dos outorgantes, se torne impossível ou, por razões não imputáveis às partes, se torne objetivamente desinteressante para qualquer uma delas.-----

3 – Neste caso, o pagamento de indemnizações entre as partes será em princípio inexistente, salvo se por recurso a arbitragem, nos termos da cláusula 12ª, assim vier a ser decidido.-----

---**CLÁUSULA 9.ª - NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES**-----

---Todas as notificações ou outras comunicações no âmbito do presente Contrato deverão ser efetuadas por escrito, a enviar para os seguintes endereços postal ou eletrónico:-----

a) Município de Lagos:-----

---A/C: Presidente da Câmara Municipal de Lagos - Paços do Concelho Séc. XXI

- Praça do Município - 8600-293 Lagos - Fax: 282 771 775 - Email:

expediente.geral@cm-lagos.pt -----

b) Andorinha:-----

---A/C: Gerente da Andorinha – Sociedade de Investigação e Desenvolvimento

Handwritten initials and a signature in blue ink, with the number 13 written next to the signature.

Sócio Económico e Cultural, Lda – Monte da Charneca – Apartado 352 – Barão de São João – 8601-904 Lagos – Email: matthias@stiefelirvin.com-----

---CLÁUSULA 10.ª - ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS-----

---Todos os aditamentos e alterações ao presente Contrato serão concretizados por escrito, sendo só válidos se aprovados pela CM de Lagos e assinados por todas as partes, com expressa indicação das cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.-----

---CLÁUSULA 11.ª – BOA-FÉ-----

---Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente Contrato nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.-----

---CLÁUSULA 12.ª – RESOLUÇÃO DE CONFLITOS-----

1 – Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis contado da data em que qualquer uma das contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.-----

2 – Na ausência de acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria de divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos

artigos 180º e seguintes do Código do Processo nos Tribunais Administrativos.---

3 – Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, ou dele prescindirem expressamente na notificação referenciada no ponto anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles, e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esse dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo Sul.-----

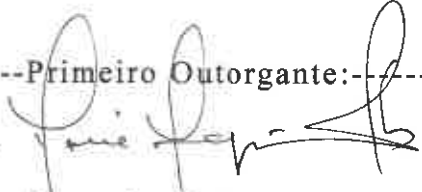
4 – Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de três meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.-----


5 – O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação, ou face a acordo das Partes nesse sentido.-----



---CLÁUSULA 13.* -----

---O Município não se responsabiliza na eventualidade do parecer a emitir pela Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve referido no Considerando 14., no âmbito da exclusão da RAN na AI do PIER, seja de sentido desfavorável, não havendo, nesse caso, lugar a qualquer contrapartida, designadamente de índole financeira, do Município para a sociedade representada do Segundo Outorgante.-----

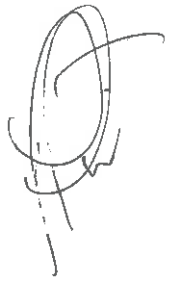
---Este contrato foi lido e explicado o seu conteúdo na presença simultânea de todos, ficando um exemplar para cada uma das partes.-----

---Primeiro Outorgante:---
- 

---Segundo Outorgante:---
- 

J. Grand Public
 

na



q

**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**

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

- 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**

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

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.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in black ink.

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

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.

na.

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

5. 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 conseqüente 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 referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 12.640m² (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 referida 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 13.343,6m² (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 referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 1.440m² (mil quatrocentos e quarenta metros quadrados);

mtk.

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 referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 4.968m² (quatro mil novecentos sessenta e oito metros quadrados);
- e) Parcela de terreno destinada a caminho que irá ser integrada no domínio público municipal, no Monte da Charneca, União das Freguesias de Bensafrim e Barão de São João deste Município, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 847 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 552m² (quinhentos cinquenta e dois 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 1361 (antigo 1138), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1535 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 176,9m² (cento setenta e seis vírgula nove 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 1357 (antigo 1136), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1573 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 81,8m² (oitenta e um vírgula oito 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 1359 (antigo 1137), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1574 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4646 de 2009/02/02, com 51,2m² (cinquenta e um vírgula dois metros quadrados);
- 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 257 (antigo

- 259), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1639 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 26 de 1994/06/21, com 176,9m² (cento setenta e seis vírgula nove 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 1313 (antigo 1111), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1636 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 110,1m² (cento dez vírgula um 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 1315 (antigo 1112), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1637 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 97,7m² (noventa e sete vírgula sete 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 1317 (antigo 1113), descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o número 1638 da referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 4744 de 2010/07/09, com 101,3m² (cento e um vírgula três metros quadrados);
- m) 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 referida Freguesia de Barão de São João, onde se encontra registada a aquisição a seu favor pela inscrição AP. 1893 de 2017/04/17, com 75m² (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

27/10/2014

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

ajustada por proposta da equipa do plano, pelo que a representação da figura abaixo serve sobretudo 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 rectificações 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.