# Contrato para Planeamento
# Elaboração do Plano de Pormenor Vale da Vila, Estômbar

**Entre:**

**MUNICÍPIO DE LAGOA,** com sede em Edifício Paços do Concelho - Largo do Município, 8401-851 Lagoa, neste acto representado pelo Exm. Senhor Presidente da Câmara Municipal, **Luís António Alves da Encarnação**, outorgando em nome e em representação do mesmo nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, adiante designada por **CML ou Primeira Outorgante,**

**COMPERESA-UTILIDADES, EQUIPAMENTOS, INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA,** sociedade por quotas com o número único de Pessoa Coletiva e de Registo Comercial n.º 503 373 559 com o capital social de 5,000 €, com sede no Rua Francisco Pereira de Sousa nº18 , neste ato representada pelo sócio gerente com poderes para o ato **MARIA EMÍLIO DE CASTRO VICENTE DE MENDONÇA TRIGO PEREIRA**, divorciada, portador do cartão de cidadão nº 01081792 1 ZU3, emitido pela Republica Portuguesa e válido até 03/08/2031, contribuinte fiscal nº 100915647 residente na Rua Francisco Pereira de Sousa, nº 18, Lisboa adiante designada abreviadamente por **Segunda Outorgante**.

Quando referidas em conjunto, designadas por **Outorgantes** ou **Partes.**

**CONSIDERANDO QUE:**

**A)** O Regime dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra expressamente, nos artigos 79.º a 81.º, a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal, concretizando o princípio da contratualização estabelecido na alínea h) do artigo 3.º da Lei das Bases Gerais da Política Pública se Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio);

**B)** A figura jurídica do contrato para planeamento permite a utilização do contrato para efeitos do estabelecimento de uma relação jurídica administrativa para a elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, sua alteração ou revisão, e respetiva execução;

**C)** A Segunda outorgante na qualidade de proprietária do prédio x, sito em Vale da Vila, União de freguesias de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa com a área total de 9,17 ha, sob o artigo n.º 19, secção R e na matriz urbana 71, parte integrante do presente contrato;

**D)** A área de intervenção do PP corresponde a uma parcela na freguesia de União de freguesias de Estômbar e Parchal no concelho de Lagoa— com cerca de 9,17300 ha (917300.00 m2), confinante a norte a Estrada EN 225, a Sul a linha ferroviária do Algarve e a Poente a Rua do Nora.

**É mutuamente aceite e reciprocamente celebrado, o presente Contrato para Planeamento, ao abrigo do n.º 3 do artigo 47.º da Lei n.º 31/2014 de 30 de Maio e do n.º 2 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, o qual tem por pressupostos os Considerandos supra e se rege pelas disposições legais aplicáveis e pelas Cláusulas seguintes:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA
## (Objeto)

1. O presente Contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as **Partes**, com vista à elaboração do **Plano de Pormenor Vale da Vila**, de ora em diante também designado por Plano de Pormenor ou abreviadamente por PP, com base nos Termos de Referência constantes do **Anexo I,** que constitui parte integrante do presente Contrato, uma vez os mesmos aprovados em definitivo pela CML.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 80.º do RJIGT, decorre do presente Contrato uma relação jurídica administrativa através da qual o Primeiro Outorgante prossegue as suas atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo, com a colaboração da **Segunda Outorgante**.
3. A tramitação subjacente ao procedimento de elaboração e execução do PP obedece ao regime constante do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

## CLÁUSULA SEGUNDA
## (Âmbito territorial)

1. A área de intervenção do PP corresponde a cerca de 9,17 ha, delimitada na planta que constitui o Anexo II ao presente Contrato, que dele faz parte integrante.

2. A **Segunda Outorgante** é proprietária do prédio identificados no Considerando C) supra.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

**(Integração no Plano Diretor Municipal da Lagoa)**

1. A área de intervenção do PP a elaborar é abrangida no Plano Diretor Municipal de Lagoa, revisto na sua versão originária pela Diário da República n.º 166/2021, Série II de 2021-08-26 e pelo Aviso 16179/2021, de 26 de Agosto, abrangendo a seguinte categoria de espaço:
   a) Outros Espaços Agrícolas (Artigo 44.º do Regulamento do PDM)
2. A solução de ordenamento e conceção urbanística a desenvolver com o presente PP, na medida em que implique uma alteração à qualificação do solo e aos parâmetros de edificabilidade definidos no PDML, nos termos legalmente previstos, ou às condicionantes legais em vigor na área de intervenção, é admitida na medida do que for estritamente necessário para a prossecução dos objetivos definidos na Cláusula seguinte e nos Termos de Referência do Plano.

**CLÁUSULA QUARTA**

**(OBJETIVOS DO PLANO DE PORMENOR)**

1. A elaboração do PP tem os seguintes objetivos programáticos:

   a) A articulação e a coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação do Plano Diretor Municipal fundamentada no valor endógeno do território (social, cultural, ambiental e económico), assim como no perfil demografico, na centralidade na sub-região do barlavento algarvio e na escala de proximidade (entre núcleos urbanos) do concelho;

   b) A necessidade de assegurar uma oferta significative no ambito do parque habitacional de carater público e privado, assegurando o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um novo perímetro urbano onde será possível estabelecer, através de uma solução urbana conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado envolvente – núcleo urbano de Estombar, conferindo particular relevancia à paisagem rústica assim como ao reperfilamento da EM 125, melhorando as condições de acessibilidades ao conjunto;

   c) Articular de modo integrado, face às carateristicas do lugar, um programa misto, para alem do habitacional, uma componente relevante quanto à qualificação do espaço publico, ao comércio, equipamento social e vias.

**CLÁUSULA QUINTA**

**(OBRIGAÇÕES DO PRIMEIRO OUTORGANTE)**

**1.** O **Primeiro Outorgante** compromete-se a:

a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento tendente à aprovação do Plano, conforme definido no RJIGT;
b) Tomar em consideração e avaliar todas as propostas apresentadas pelas **Segunda Outorgante**, designadamente, no quadro dos objetivos constantes dos Termos de Referência e da Cláusula anterior e a promover todas as diligências necessárias para que, naquilo que dela dependa e que resulte da ponderação de interesses que se venha efetuar, o PP contemple aquelas intervenções e propostas;
c) Afetar à elaboração do PP uma Equipa técnica interna que, em concertação com a Equipa técnica designada pelas **Segunda Outorgante**, possa dar todos os impulsos técnicos, administrativos e jurídicos para uma conclusão rápida e adequada do procedimento de planeamento, designadamente no que se refere à relação com as entidades administrativas exteriores ao Município e à sua intervenção no procedimento;
d) Acompanhar, dirigir e controlar o desenvolvimento dos trabalhos de elaboração do PP, promovendo a realização de reuniões periódicas sempre que sejam consideradas necessárias;
e) Comunicar e dar a conhecer **à Segunda Outorgante** o teor de todas as informações e pareceres que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de alteração do Plano de Pormenor, bem como de todas as participações recebidas ao abrigo do direito de participação dos interessados;
f) Promover a resposta, sempre que se justifique, aos documentos referidos na alínea anterior, com o apoio das **Segunda Outorgante**;
g) Propor, no prazo de 12 meses a contar da data da assinatura do presente Contrato e sem prejuízo da necessidade de ajustamento deste prazo em função da tramitação do procedimento administrativo de elaboração do Plano, a aprovação do PP à Assembleia Municipal;
h) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente Contrato.

2. Os prazos indicados para a elaboração do PP suspendem-se durante os períodos de apreciação das entidades envolvidas, incluindo de avaliação pelo **Primeiro Outorgante**, bem como no âmbito de consultas às entidades representativas dos interesses a ponderar e às entidades com responsabilidades ambientais específicas, bem como da discussão pública da proposta, pelo que o prazo global para aprovação do Plano sofrerá os ajustamentos necessários.
3. Na hipótese de não se prever expressamente prazo específico para algum dos trâmites do procedimento de elaboração e aprovação do PP, devem as **Partes** estabelecer por acordo um prazo para o efeito.

4. O faseamento dos trabalhos pode ser alterado por acordo das **Partes**, caso assim se justifique em função dos desenvolvimentos do procedimento de elaboração do PP.

**CLÁUSULA SEXTA**
**(OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA OUTORGANTE)**

1. A **Segunda Outorgante** obriga-se a:
   a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência para a elaboração do PP;
   b) Assumir o encargo das despesas diretamente relacionadas com a conceção e a elaboração técnica do PP, incluindo a cartografia respetiva;
   c) Indicar a composição da equipa técnica responsável pela elaboração do PP, submetendo-a à aprovação do **Primeiro Outorgante**;
   d) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que depende a concretização do presente Contrato e do Plano dele objeto;
   e) Fornecer todos os elementos relevantes, escritos e desenhados, que enquadrem e descrevam as intervenções a constar do PP todos aqueles que lhe venham a ser solicitados pelo **Primeiro Outorgante**, por sua iniciativa ou por solicitação das entidades representativas dos interesses a ponderar e das entidades com responsabilidades ambientais específicas, para a elaboração e conclusão do Plano;
   f) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues, sem reservas, para o **Primeiro Outorgante**, que delas podem livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entendam convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;
   g) Exigir que a transferência de propriedade a que se alude na alínea anterior seja expressamente aceite por quaisquer subcontratados, na prestação de qualquer serviço cujo resultado tenha como destino a fundamentação ou incorporação da proposta da solução de planeamento e respetivos elementos de suporte;
   h) Informar imediatamente o Primeiro Outorgante de qualquer facto ou circunstância de força maior suscetível de provocar atrasos no procedimento de elaboração técnica do PP;
   i) No âmbito da execução do PP, cumprir as determinações que vieram a constar do Plano.
2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela Segunda Contratante ou por terceiros por esta contratados, serão entregues em suporte digital, devendo as peças escritas constar de formato Word e PDF e as peças desenhadas de formato AUTOCAD/DWG, georreferenciadas no sistema de referência ETRS 89.

**CLÁUSULA SÉTIMA**
**(EQUIPA TÉCNICA)**

1. A **Segunda Outorgante** propõe, para aprovação, no prazo de 30 dias após a assinatura do presente Contrato, aos serviços/interlocutores que pelo Primeiro Outorgante lhe forem indicados, a composição da equipa técnica multidisciplinar para a elaboração da proposta técnica do PP.
2. A **Segunda Outorgante** transmitirá à equipa técnica multidisciplinar, uma vez aprovada esta pelo **Primeiro Outorgante**, as orientações que por este lhe forem dadas no decurso do andamento dos trabalhos, solicitando as orientações e as instruções de que necessite ais serviços técnicos/interlocutores que, para o efeito, lhe forem indicados pelo **Primeiro Outorgante**.
3. As orientações e instruções referidas no número anterior devem ser claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas, por escrito, pelo **Primeiro Outorgante** à **Segunda Outorgante**.
4. A **Segunda Outorgante** deve garantir em cada uma das fases do procedimento de elaboração do PP, a entrega de um exemplar completo, em suporte digital nos formatos referidos no n.º 2 da Cláusula anterior, para efeitos, de análise prévia.
5. Após as respetivas apreciações e caso seja necessário proceder a alterações, correções ou melhorias, a **Segunda Outorgante** deve facultar ao **Primeiro Outorgante** novo exemplar completo, em número e suportes iguais aos referidos, para validação pelos respetivos serviços técnicos.
6. A **Segunda Outorgante** disponibilizará ainda, a pedido do **Primeiro Outorgante** e em conformidade com a tramitação da fase de elaboração do Plano que estiver em causa, os exemplares completos em suporte digital, nos formatos referidos no n.º 2 da Cláusula anterior, do trabalho validado nos termos do número anterior, para os procedimentos inerentes às deliberações camarárias e da Assembleia Municipal e às consultas às entidades externas e para a conferência procedimental.

**CLÁUSULA OITAVA**
**(ACOMPANHAMENTO E PROCEDIMENTO)**

1. O acompanhamento, direção e controlo do desenvolvimento dos trabalhos são da responsabilidade do **Primeiro Outorgante** que promoverá realização de reuniões periódicas com a Segunda Outorgante com esta também reunindo sempre que o desenvolvimento e tramitação do Plano o justifiquem e/ou sempre que a Segunda Outorgante, o solicite.
2. O **Primeiro Outorgante** envidará os esforços que estiverem ao seu alcance no sentido de obter, de forma célere, os pareceres e demais diligências de acompanhamento por parte das entidades públicas ou privadas com legitimidade bastante para intervirem no procedimento de elaboração da proposta do PP, nos termos dos artigos

86.º e segs. do RJIGT, promovendo a sua audição nos prazos legalmente fixados para o efeito.

3. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a adotar todas as diligências no sentido de submeter a proposta de Plano à aprovação pela Assembleia Municipal De Lagoa, nos termos previstos no artigo 90.º do RJIGT.

**CLÁUSULA NONA**
**(CONDIÇÃO E RESERVA DE EXERCÍCIO DE PODERES PÚBLICOS)**

1. O disposto no presente Contrato não substitui o PP, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado, o que, por sua vez, depende da aprovação e publicação do Plano.
2. O presente Contrato em nada afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem aos órgãos do Município de Lagoa, com competência para a determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da **Segunda Outorgante**.

**CLÁUSULA DÉCIMA**
**(INTERESSE PÚBLICO)**

1. O **Primeiro Outorgante** reconhece que a proposta de Plano se reveste de manifesto interesse municipal, na medida em que constitui um significativo contributo da Segunda Outorgante para a prossecução de um dos objetivos fundamentais da política urbanística por si promovida para a área em questão, isto é, o desenvolvimento territorial e urbanístico e a requalificação da área de intervenção.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**
**(ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E/OU REGULAMENTARES)**

1. Qualquer das **Partes** tem a faculdade de fazer cessar as obrigações constantes do presente Contrato se o quadro legal ou regulamentar em vigor for materialmente alterado, desde que tais alterações incidam sobre as obrigações objeto do Contrato e tenham um impacto material na execução das mesmas e/ou tornem impossível o cumprimento das obrigações e prestações recíprocas neste previstas.
2. Caso o disposto no número anterior se venha a verificar, as **Partes** procurarão de boa-fé, adaptar e conciliar as obrigações previstas no Contrato ao disposto no novo normativo legal e/ou regulamentar que estiver em vigor, no sentido de procurar definir uma solução alternativa que lhes permita alcançar os objetivos previstos, dispondo de um prazo de 30 dias para o efeito, contado da data da entrada em vigor das referidas alterações, podendo então o Contrato ser denunciado por qualquer das **Partes** no caso das mesmas não conseguirem, entre si, consensualmente, encontrar

em tal prazo uma solução alternativa, que lhes permita alcançar os objetivos previstos nos Termos de Referência.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**
**(VIGÊNCIA E RESOLUÇÃO DO CONTRATO)**

1. O presente Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até à publicação do PP no *Diário da República* nos termos da alínea e) do n.º 4 do artigo 148.º do RIGT.
2. Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das Partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato, após acionar o mecanismo de consensualização previsto no n.º 2 da Cláusula anterior.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA**
**(CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL)**

Em caso de transmissão dos prédios referidos no Considerando C) supra, a **Segunda Outorgante** obriga-se a prévia e expressamente, dar conhecimento desse facto ao **Primeiro Outorgante** e, bem assim, a transferir para o terceiro adquirente todas as obrigações que para si decorrem do presente Contrato.

**CLAUSULA DÉCIMA QUARTA**
**(COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES)**

1. Todas as notificações ou comunicações entre as Partes s, no âmbito do objecto do presente contrato, serão efectuadas através de carta registada ou e-mail, com comprovativo de entrega.
2. As comunicações enviadas pelos meios referidos no número anterior consideram-se efetuadas:
   a) Na data indicada pelos serviços postais, quando efetuadas por carta registada;
   b) Na data da respetiva expedição, quando efetuadas através de correio eletrónico.
3. As comunicações recebidas por correio eletrónico, após as 17 horas do local de receção ou em dia não útil nesse mesmo local, consideram-se efetuadas no dia útil seguinte.
4. As comunicações a efetuar nos termos dos números anteriores deverão ser endereçadas para as seguintes moradas e endereços de correio eletrónico:
   a) Quando efetuadas para a CML:
      - Ao cuidado:

- Morada: Largo do Município 8401-851 Lagoa
- E-mail: geral@cm-lagoa.pt

b) Quando efetuadas para a Segunda Outorgante:

- Ao Cuidado: Maria Emílio de Castro Mendonça
- Morada: Rua Francisco Pereira de Sousa nº 18 Lisboa
- E-mail: 148mecm@gmail.com

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA**
**(ALTERAÇÕES E ADITAMENTOS)**

Qualquer aditamento ou alteração ao presente Contrato só será válido se constar de documento escrito, assinado por ambas as **Partes**, com a indicação expressa das cláusulas aditadas ou modificadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**
**(BOA-FÉ)**

As **Partes**, na qualidade em que intervém, de boa-fé, aceita 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**
**(RESOLUÇÃO DE CONFLITOS)**

1. Em caso de litígio quanto a questões respeitantes à interpretação, execução ou integração do presente Contrato, as **Partes** diligenciarão no sentido de obter uma solução concertada devendo a mesma ser alcançada no prazo de 30 dias úteis a contar da solicitação feita, por qualquer uma delas, para o início do processo.
2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 1802.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos, na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.11 214-G/2015, de 2 de outubro.
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, o Tribunal Arbitral será constituído por três 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 terceiro árbitro, serão esse nomeado pelo Presidente do Tribuna l 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 seis 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 DÉCIMA OITAVA**
**(ANEXOS)**

Os Anexos ao presente Contrato, que fazem parte integrante do mesmo para todos os efeitos, legais e contratuais, são os seguintes:

a) Anexo I: Termos de referência
b) Anexo II – Planta com a delimitação da área de intervenção do PP;
c) Anexo III – Identificação dos prédios na área de intervenção do PP e respetivos proprietários

**Elaborado em duas vias, ambas com valor de original, ficando uma para cada uma das Partes Outorgantes.**

**Lagoa, 5 dezembro de 2024**

**PRIMEIRO OUTORGANTE**

**SEGUNDA OUTORGANTE**

COMPERESA
UTILIDADES. EQUIPAMENTOS.
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA
NIF:503373559

# PLANO DE PORMENOR VALE da VILA

# ESTÔMBAR, LAGOA

## Termos de Referência

junho 2024

Lagoa DO ALGARVE

ÍNDICE

1. OBJETO E FUNDAMENTO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA ..... 6
2. ENQUADRAMENTO LEGAL ..... 7
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL ..... 7
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL ..... 8
4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL ..... 8
4.1.1. Ordenamento ..... 8
4.1.2. Condicionantes ..... 12
4.1.3. Estrutura Ecológica Municipal ..... 12
4.1.4. Carta de Ocupação do solo ..... 13
4.1.5. Acessibilidades ..... 14
4.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE ..... 14
4.3. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTAL CONTRA INCÊNDIOS DO CONCELHO DE LAGOA ..... 15
4.4. PLANO DE MARKETING ESTRATÉGICO DO TURISMO DO ALGARVE [2020-2023] ..... 16
4.5. REGIME JURÍDICO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL ..... 16
4.6. ABORDAGEM AO DECRETO REGULAMENTAR 15/2015 (CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO) ..... 19
5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS A ADOTAR NO PLANO ..... 21
6. CARACTERIZAÇÃO, COMPROMISSOS E INTENÇÕES / ANTECEDENTES ..... 22
6.1. DOCUMENTAÇÃO DO SÍTIO ..... 22
6.1.1. Cadastro ..... 22
6.1.2. Documentação fotográfica da área de intervenção e contexto próximo ..... 23
6.2. HISTÓRICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE ..... 29
6.3. HISTÓRICO DOS LOTEAMENTOS NA ENVOLVENTE ..... 32
7. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMATICOS E OPERACIONAIS ..... 34
7.1. LOCALIZAÇÃO ..... 34
7.2. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO ..... 37
7.2.1. Programa ..... 37
7.2.3. Tipologia de Lotes ..... 41
7.3. OBJETIVOS OPERACIONAIS ..... 42
8. OUTRAS DISPOSIÇÕES ..... 42
8.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL ..... 42
8.2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA ..... 45

8.3. FORMALIZAÇÃO E FASEAMENTO DOS TRABALHOS ..... 45
8.4. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO ..... 47
9. ELEMENTOS A FORNECER PELA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA ..... 47
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS ..... 48

## FIGURAS

Figura 1- Delimitação da área de intervenção do Plano sobre imagem aérea ..... 8
Figura 2- Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa sinalizando os 'Outros Espaços Agrícolas' e a delimitação da área de intervenção e cadastro ..... 9
Figura 3- Execução de perímetros urbanos e UOPG | Fonte: PDM Lagoa ..... 9
Figura 4 e 5- Grau de execução do solo urbano das UP2 e Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa ..... 11
Figura 6- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro ..... 12
Figura 7- Extrato da Planta de Ordenamento- Estrutura Ecológica Municipal de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro ..... 13
Figura 8- Extrato da Planta de Situação Existente e área de intervenção e cadastro ..... 13
Figura 9- Extrato da Rede viária municipal | Fonte: PDM Lagoa ..... 14
Figura 10- PROT-Algarve - Unidades e Sub-unidades Territoriais ..... 15
Figura 11- Extrato da Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal do Concelho de Lagoa e área de intervenção do plano ..... 16
Figura 12- Extrato da Planta da RAN Bruta e a área de intervenção do PP e cadastro ..... 17
Figura 13- Extrato da Planta Proposta de exclusões da RAN e a área de intervenção do PP e cadastro ..... 17
Figura 14- Extrato da Planta da proposta de RAN e a área de intervenção do PP ..... 18
Figura 15- Representa os dois artigos contíguos sendo o Artigo 19 da Secção R – o objeto de intervenção - União de Freguesias de Estômbar e Parchal | Fonte: DGT (Visualizador Cadastro) ..... 23
Figura 16- Conjunto de vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano ..... 23
Figura 17- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano ..... 23
Figura 18- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano ..... 24
Figura 19- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano ..... 24
Figura 20- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano ..... 25
Figura 21- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano ..... 25
Figura 22- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano ..... 26
Figura 23- Vista Norte a partir do terreno| Fonte: Equipa do plano ..... 26
Figura 24- Vista Norte (Quinta S. Sebastião) | Fonte: Equipa do plano ..... 26
Figura 25- Vista conjunta Norte / Nordeste | Fonte: Equipa do plano ..... 27
Figura 26- Vista Nascente (em primeiro plano loteamento Vale Talegas / Quinta de Sta Teresinha e centro Estômbar em segundo) | Fonte: Equipa do plano ..... 27
Figura 27- Vista Nascente (coberto vegetal da Quinta – alfarrobeiras) | Fonte: Equipa do plano ..... 27

Figura 28- Vista Poente (linha Caminho de Ferro) | Fonte: Equipa do plano ..... 28
Figura 29- Vista Nordeste | Fonte: Equipa do plano ..... 28
Figura 30- Igreja Paroquial de Estômbar / Igreja São Tiago Maior, classificada MN - Monumento Nacional, Decreto n.º 29/84, DR,1.ª série, n.º 145 de 25 junho 1984| Fonte: Equipa do plano ..... 29
Figura 31- Panorama geral dos loteamentos no contexto urbano | Fonte: Equipa do plano ..... 32
Figura 32- Extrato do cadastro de loteamentos | Fonte: CM Lagoa ..... 33
Figura 33- Extrato do cadastro de loteamentos | Fonte: CM Lagoa ..... 33
Figura 34- Scan planta de loteamento Urbano contíguo ao Plano de Pormenor proposto 34
Figura 35- A área de intervenção e a proximidade ao mar | Fonte: Equipa do plano ..... 35
Figura 36- Enquadramento da área de intervenção face aos núcleos urbanos de proximidade e infraestruturas | Fonte: Equipa do plano ..... 36
Figura 37- Enquadramento da área de intervenção face aos núcleos urbanos de proximidade e infraestruturas | Fonte: Equipa do plano ..... 36
Figura 38- Vista Nordeste (Estômbar, Igreja de São Tiago Maior, e coberto vegetal da Quinta) | Fonte: Equipa do plano ..... 37
Figura 39- Localização da área destinada a comercio / serviços junto à antiga EN 125 ..... 38
Figura 40- Imóveis adquiridos por não residentes, por região - Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal ..... 38
Figura 41- Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundos os principais concelhos turísticos da região do Algarve | Fonte: INE ..... 39
Figura 42- Interação dos elementos fundamentais do PP com o desenvolvimento prospetivo da área envolvente (vias, linhas de água, linha de caminho de ferro ..... 40
Figura 43- Interação dos elementos fundamentais do PP com o desenvolvimento prospetivo da área envolvente (desenho, forma e morfologia urbana) ..... 40
Figura 44- Implantação esquemática e indicativa do desenho urbano e tipologia de lotes ..... 41
Figura 45- Imagem síntese da abordagem geral da estratégia de consolidação urbana ... 42

## TABELAS

Tabela 1- População residente entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE ..... 29
Tabela 2- População residente das freguesias entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE .. 30
Tabela 3- População residente por grupo etário entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE ..... 31
Tabela 4- Saldo natural e migratório no ano de 2022 | Fonte: INE ..... 32

## GRÁFICOS

Gráfico 1- População residente dos concelhos limítrofes ao município de Lagoa| Fonte: INE ..... 30

| | |
|---|---|
| descrição do documento | **Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor De Vale da Vila– Estômbar, Lagoa** |
| fase | |
| versão | |
| referência do ficheiro | **PP Vale da Vila_Anexo I_Termos de Referência** |
| n.º de páginas | **48** |
| autores | ARQUIPELAGO |
| data | **26 de junho de 2024** |

| histórico de alterações | | | |
|---|---|---|---|
| versão | fase | data | descrição |
| - | | | |

## 1. OBJETO E FUNDAMENTO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

A oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Vale da Vila corresponde no essencial à consolidação de uma parcela de terreno vago, significativa (aprox. 10ha), acolhendo um programa predominantemente habitacional, dando assim resposta à sua vocação efetiva face às características para o desenvolvimento de ações que visam dinamizar o território enquanto destino preferencial habitacional e turístico.

A área de intervenção é constituída por uma parcela que beneficia de uma topografia regular (ainda que elevada face à envolvente) com franca exposição a nascente e sul o que lhes confere uma luminosidade generosa e uma ampla relação de vistas particularmente sobre a Vila histórica de Estômbar.

A sua localização, contigua a áreas já urbanizadas, a sua morfologia, e a sua proximidade aos núcleos urbanos de Carvoeiro a 5 km e Lagoa a 3 km, para além de Portimão, assim como às grandes vias (EN125 e A22) - mas sobretudo a sua proximidade ao Rio Arade e ao mar, fazem desta localização um lugar de excelência.

Acresce a estas razões o facto de nunca ter sido um terreno produtivo, estando, portanto, devoluto, e a circunstância de se apresentar praticamente plano e sem qualquer compromisso, estando igualmente asseguradas em geral as infraestruturas básicas (redes de águas, saneamento, eletricidade, comunicações, vias etc).

As vias que servem a área de intervenção estruturam o território e asseguram as ligações locais e a rede urbana de proximidade, configurando-se com escala de bairro.

O contexto edificado da envolvente é dominado pelas tipologias habitacionais em baixa densidade com características arquitetónicas diversas.

A conjugação destas características, valências e vocação, fundamentam assim a decisão de elaborar o Plano que para além do interesse em acolher um novo uso, da perspetiva da sua execução a curto prazo, visa também com este investimento contribuir em geral para a dinâmica economia do concelho.

As razões que justificam a presente proposta de desenvolvimento do PP são assim em geral e - do ponto de vista do interesse local - a articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do Plano Diretor Municipal fundamentada num conjunto de valores endógenos do território: i) a paisagem litoral (o seu valor cultural, científico, ambiental e económico) / oceano atlântico; ii) o crescimento demográfico; iii) a centralidade na sub-região do barlavento algarvio; iv) a escala de proximidade (entre núcleos urbanos) do concelho.

E em concreto - a necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade habitacional e autonomia urbanística onde será possível estabelecer, através de uma solução urbana conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado envolvente onde ainda predomina o solo rustico.

Pretende-se assim estruturar esta área de modo a alcançar um modelo de ocupação territorial coeso e qualificado.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Os procedimentos a adotar na elaboração do PP, assim como o conteúdo material e documental, devem adaptar-se ao disposto no novo RJIGT, constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, para a elaboração de planos municipais, e em particular para os planos de pormenor.

De acordo com o n.º 1 do artigo 98.º deste decreto, o objeto dos planos de pormenor consiste no seguinte - "*O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.*"

## 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PP corresponde a uma área com cerca de 5,101 (51019,85 m2) e pertence à União das freguesias de Estômbar e Parchal no concelho de Lagoa.

Situa-se, como referido, a cerca de 3 km da sede do concelho, a cidade de Lagoa, sendo as suas confrontações a Norte a antiga Estrada Nacional 125, a Sul a linha ferroviária do Algarve e a Poente a Rua da Nora.

**Figura 1- Delimitação da área de intervenção do Plano sobre imagem aérea**

# 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

## 4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa foi na sua versão final de proposta, publicado em Diário da República n.º 166/2021, através do Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto, revogando o PDM de primeira geração, que se encontrava em vigor desde 1994 (1.ª Publicação, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio).

A área de intervenção do PP, conforme identificado no extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, abrange as seguintes categorias de espaço, para as quais são identificados os artigos do Regulamento do PDM que estabelecem o respetivo regime de uso:

a) Outros Espaços Agrícolas, Artigo 44.º do Regulamento do PDM.

### 4.1.1. Ordenamento
### Outros Espaços Agrícolas

Os 'Outros Espaços Agrícolas', conforme artigo 44.º do regulamento do PDML, correspondem a uma subcategoria dos Espaços Agrícolas que integram as restantes áreas integradas na RAN e as outras áreas do território do Município de Lagoa com potencial de utilização agrícola.

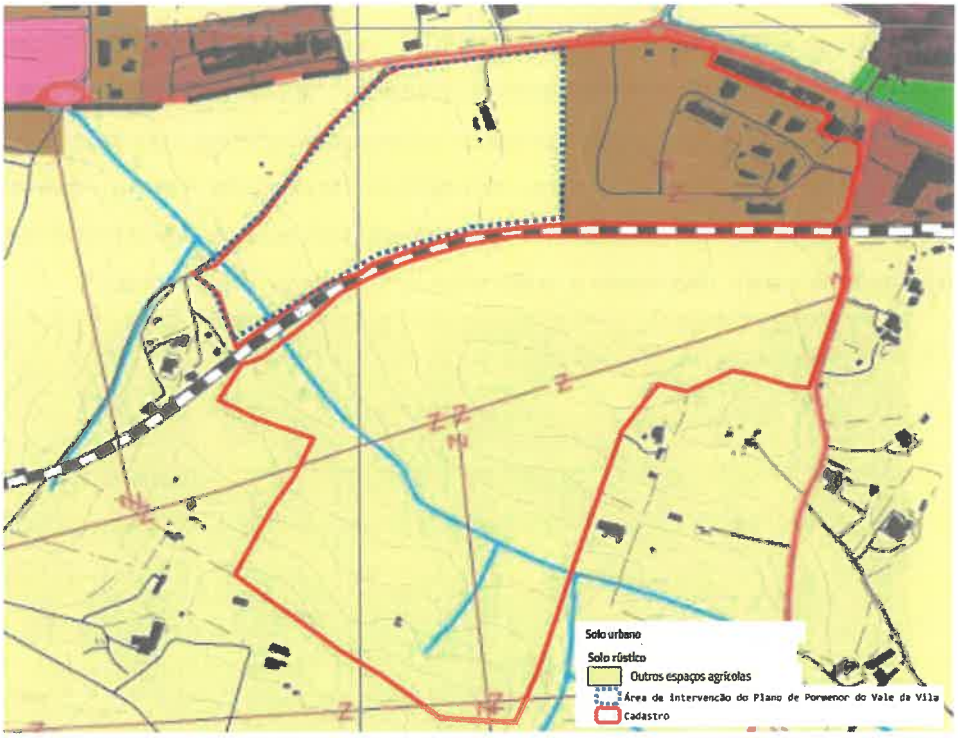



**Figura 2- Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa sinalizando os 'Outros Espaços Agrícolas' e a delimitação da área de intervenção e cadastro**

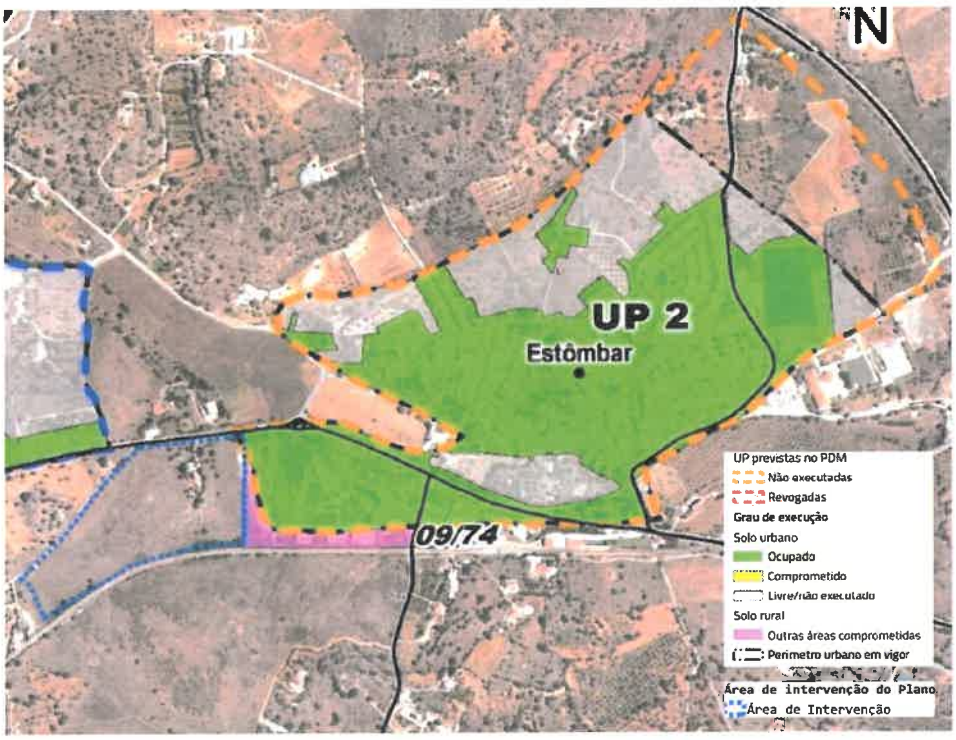
## Dinâmica urbanística e Estômbar

No seguinte quadro, encontra-se presente a execução das UOPG e perímetros urbanos em vigor no município de Lagoa, destacando-se a UP2 correspondente ao perímetro urbano de Estômbar em vigor.

| | | | Comprometido | | | | | Não comprometido | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Executado | | Não executado | | Total | Não executado | |
| UP | área m² | Plano eficaz | área m² | % | área m² | % | % | área m² | % |
| UP1 | 3949875 | PU | 2534529 | 64,2% | 316191 | 8,0% | 72,1% | 1101195 | 27,9% |
| UP2 | 348194 | PDM | 244742 | 70,2% | 0 | 0,0% | 70,2% | 103852 | 29,8% |
| UP3 | 2595763 | PU | 1410945 | 54,4% | 104108 | 4,0% | 58,4% | 1080709 | 41,6% |
| UP4 | 374813 | PDM | 195673 | 52,2% | 20174 | 5,4% | 57,6% | 158965 | 42,4% |
| UP7 | 2717721 | PDM | 2038961 | 75,0% | 134188 | 4,9% | 81,9% | 494572 | 18,2% |
| UP8 | 107108 | PDM | 107108 | 100,0% | 0 | 0,0% | 100,0% | 0 | 0,0% |
| UP9 | 76761 | PDM | 37403 | 48,7% | 11823 | 15,1% | 63,9% | 27735 | 36,1% |
| UP10 | 2765226 | PDM | 2136835 | 77,3% | 248453 | 9,0% | 86,3% | 379938 | 13,7% |
| UP11 | 565008 | PU | 245054 | 43,4% | 231754 | 41,0% | 84,4% | 88200 | 15,6% |
| UP12 | 212867 | PU | 14934 | 7,0% | 197934 | 93,0% | 100,0% | 0 | 0,0% |
| UP13 | 1306547 | PDM | 1136283 | 87,0% | 45201 | 3,5% | 90,6% | 125063 | 9,6% |
| Sobral | 39285 | PDM | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% | 39285 | 100,0% |
| Torrinha | 42475 | PDM | 6690 | 15,8% | 4439 | 10,4% | 26,2% | 31344 | 73,8% |
| AT Boavista | 101017 | PDM | 61337 | 60,7% | 0 | 0,0% | 60,7% | 39680 | 39,3% |
| AT Poço Partido | 52298 | PDM | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,0% | 52298 | 100,0% |
| AT Salicos | 170922 | PDM | 148906 | 87,1% | 22015 | 12,9% | 100,0% | 0 | 0,0% |

**Figura 3- Execução de perímetros urbanos e UOPG | Fonte: PDM Lagoa**

Segundo o Volume V do relatório do PDM de Lagoa sobre o estado de ordenamento a uma estratégia para o desenvolvimento do território, *"A Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UP2) relativa à área do perímetro urbano de Estômbar, não sujeita ao momento a PMOT, apresenta igualmente um grau de execução de cerca de 70%, (...) que compreende a área mais antiga da vila, funcionalmente ocupada por espaços residenciais e pela área de equipamentos a este, ocorrendo a maior área livre no setor norte da vila."*



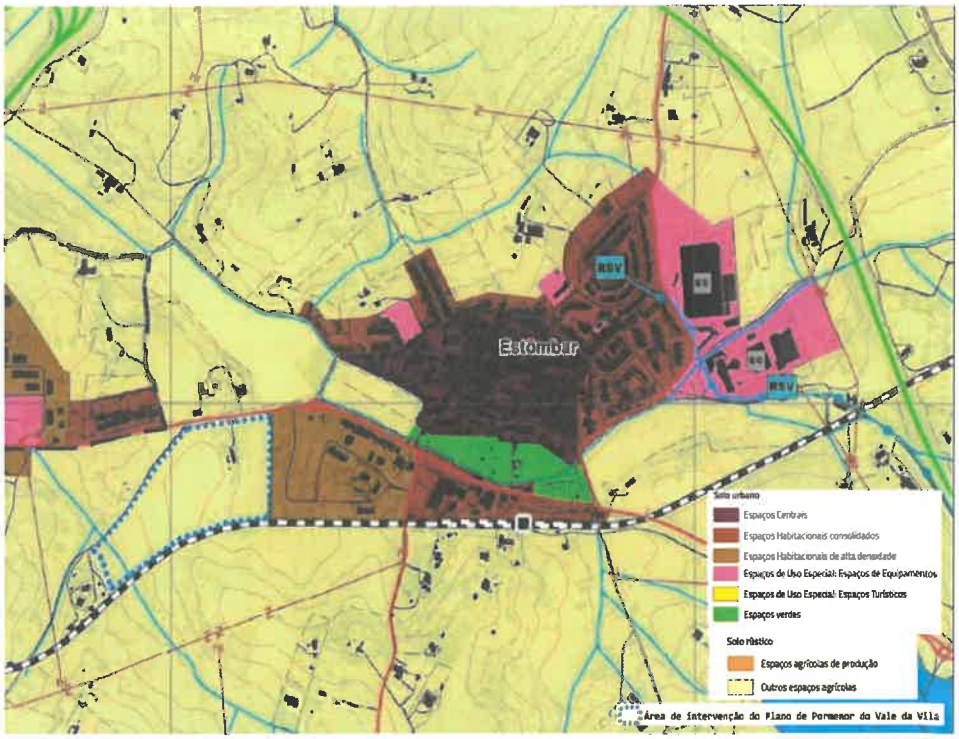



**Figura 4 e 5- Grau de execução do solo urbano das UP2 e Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa**

Segundo a Planta de Ordenamento proposta para o PDM de Lagoa, o perímetro urbano de Estômbar possui apenas uma faixa classificada como Espaços Habitacionais Consolidados a norte, que não se encontra ocupada, e como tal surge como possível crescimento do solo ocupado. Por sua vez, na zona sul do perímetro, não existe nenhuma área de nova edificabilidade livre prevista.

É igualmente de realçar um crescimento do solo urbano proposto para o perímetro urbano de Estômbar, superior ao proposto pela UP2, que apesar disto, possuía uma proposta que acabou por não ser executada nesta revisão.

Deste modo, a execução do Plano de Pormenor do Vale da Vila surge como uma oportunidade e necessidade de crescimento urbano junto a Estômbar, numa área no qual se verificou nos últimos censos um crescimento populacional a nível da União das freguesias de Estômbar e Parchal, e consequentemente na região do Algarve (à semelhança da AML), sendo das únicas regiões do país com aumento de população entre períodos censitários.

### 4.1.2. Condicionantes

Na planta de condicionantes do PDM de Lagoa, verifica-se que a maioria das condicionantes dentro da área de intervenção correspondem a áreas afetas ao Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional – RAN.

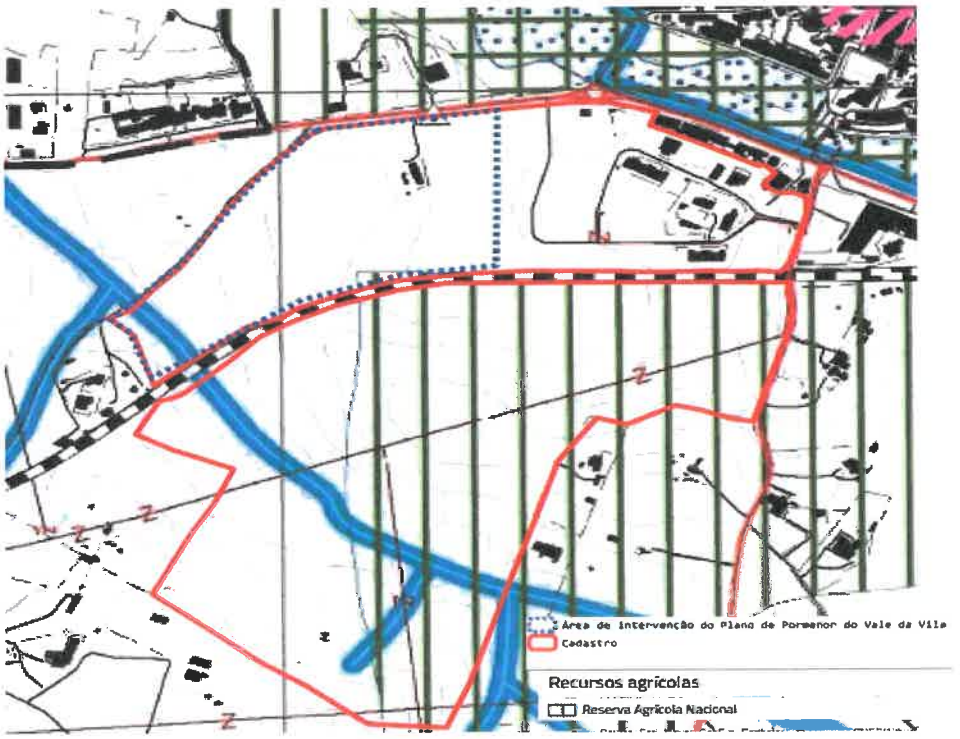



**Figura 6- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro**

### 4.1.3. Estrutura Ecológica Municipal

No que diz respeito à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), junto à zona sul do perímetro urbano de Estômbar encontram-se Áreas de Conetividade Ecológica e de Prevenção do Risco, no qual se destaca Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos, os cursos de água e respetivas margens e ainda Espaços verdes urbanos.

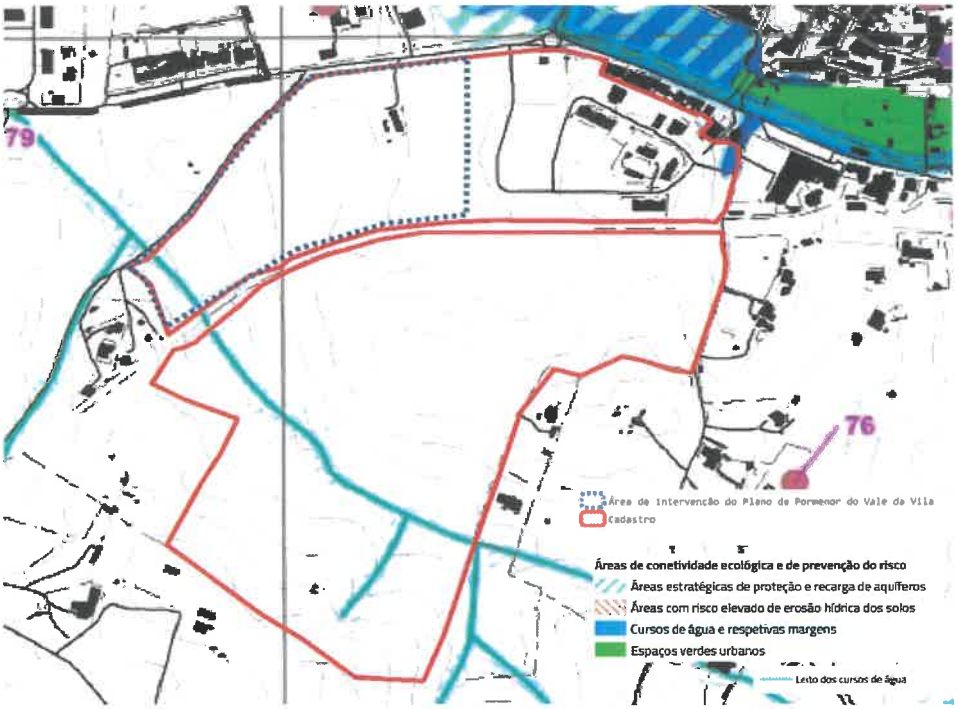



**Figura 7- Extrato da Planta de Ordenamento- Estrutura Ecológica Municipal de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro**

### 4.1.4. Carta de Ocupação do solo

No que diz respeito à Situação Existente, com Base na Carta de Ocupação de Solo (COS), destaca-se na área de intervenção as Pastagens permanentes e Áreas agrícolas heterogéneas.

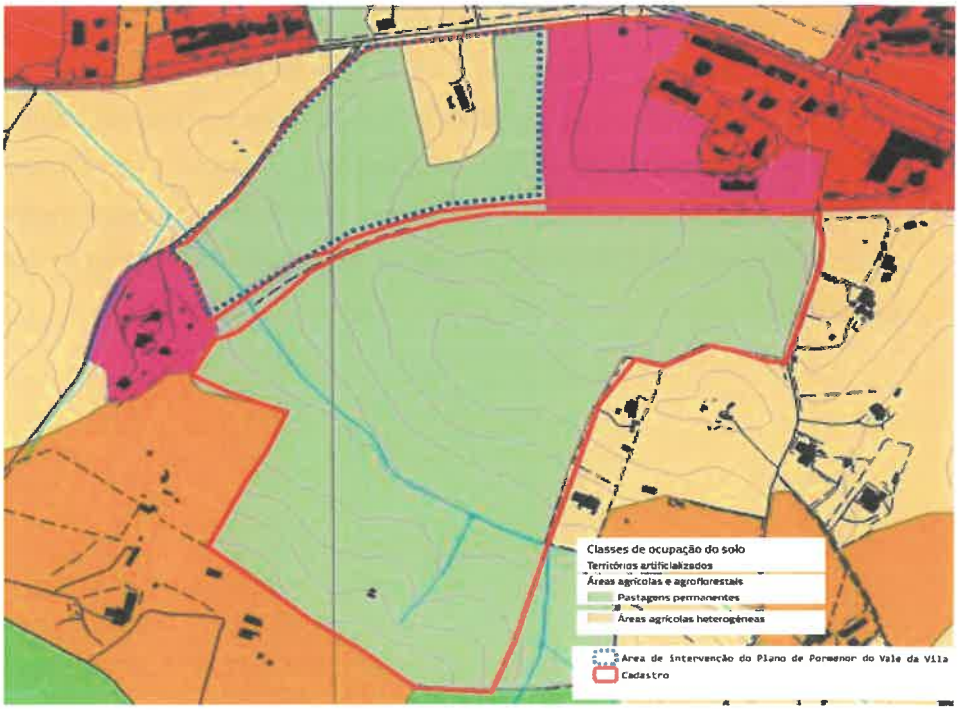



**Figura 8- Extrato da Planta de Situação Existente e área de intervenção e cadastro**

### 4.1.5. Acessibilidades

No que diz respeito às acessibilidades junto à zona de intervenção, é possível identificar a antiga EN125 (permite ligação entre Lagoa – Estômbar - Parchal, que em conjunto com o troço designado por "antiga EN 125", pertencente às Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição da IP), classificada atualmente como estrada municipal, e a norte de Estômbar a Estrada Regional 125, considerada vias estruturantes no município.

**Figura 9- Extrato da Rede viária municipal | Fonte: PDM Lagoa**

## 4.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, "*o PROT Algarve estabelece como ambição a afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento, definindo os seguintes objectivos estratégicos: Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer; Robustecer e qualificar a economia, promover actividades intensivas em conhecimento; Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo; Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.*"

Constata-se que a área de intervenção se insere numa das unidades territoriais terrestres – Unidade Territorial – Litoral Sul e Barrocal – concentra a larga maioria da população, atividades económicos e do alojamento de primeira residência, turísticos e de segunda residência na região. Dentro desta unidade, encontra-se inserida na sub-unidade Territorial de Lagoa/Galé.

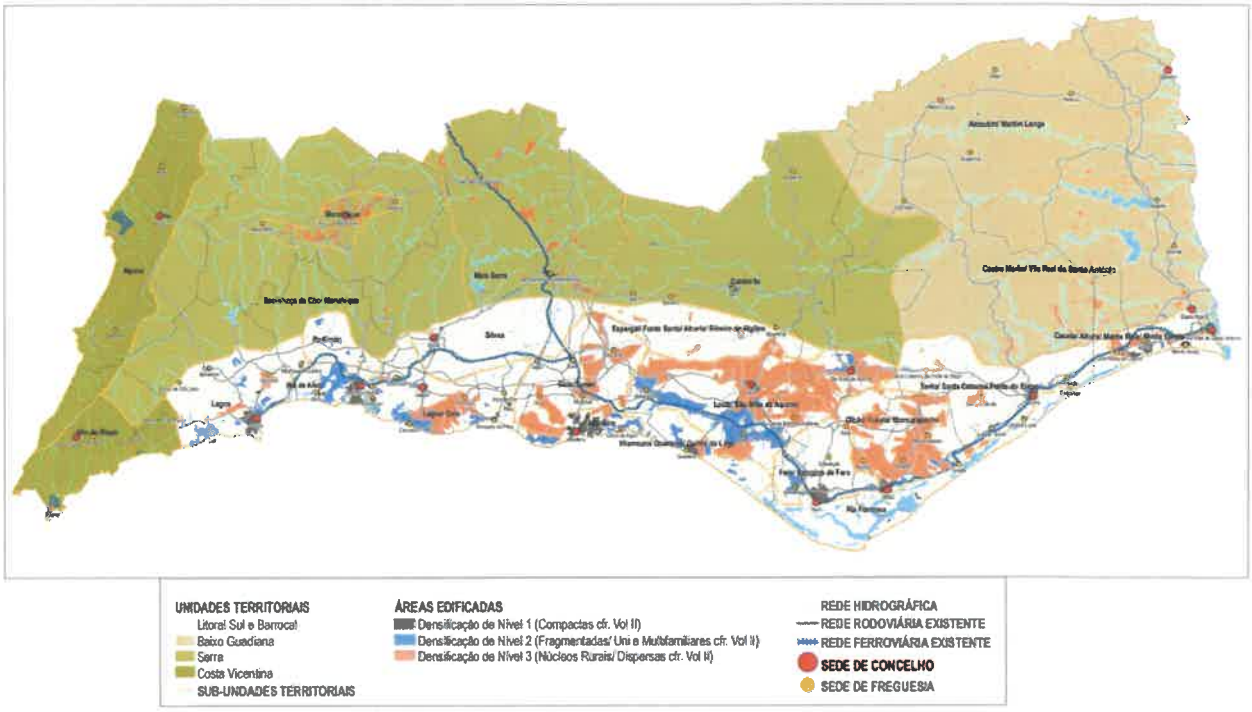



**Figura 10- PROT-Algarve - Unidades e Sub-unidades Territoriais**

## 4.3. Plano Municipal De defesa Da Florestal Contra Incêndios do Concelho de Lagoa

O Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Lagoa (PMDFCI) foi aprovado segundo Despacho n.º 4345/2012, de 27 de março.

O PMDFCI do município de Lagoa foi publicado pelo Aviso n.º 14984/2022 de 29 de julho de 2022, a vigorar entre os anos 2021-2030.

Os Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios visam operacionalizar ao nível local e municipal as normas contidas na legislação de Defesa da Floresta contra Incêndios (DFCI), sendo um instrumento de planeamento que se quer dinâmico e adaptado à realidade e que importa ter sempre presente, contempla as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios, ações de prevenção, previsão e a programação integrada das intervenções para as diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios rurais.

A área de intervenção encontra-se em perigosidade de incêndio florestal de nível baixo.

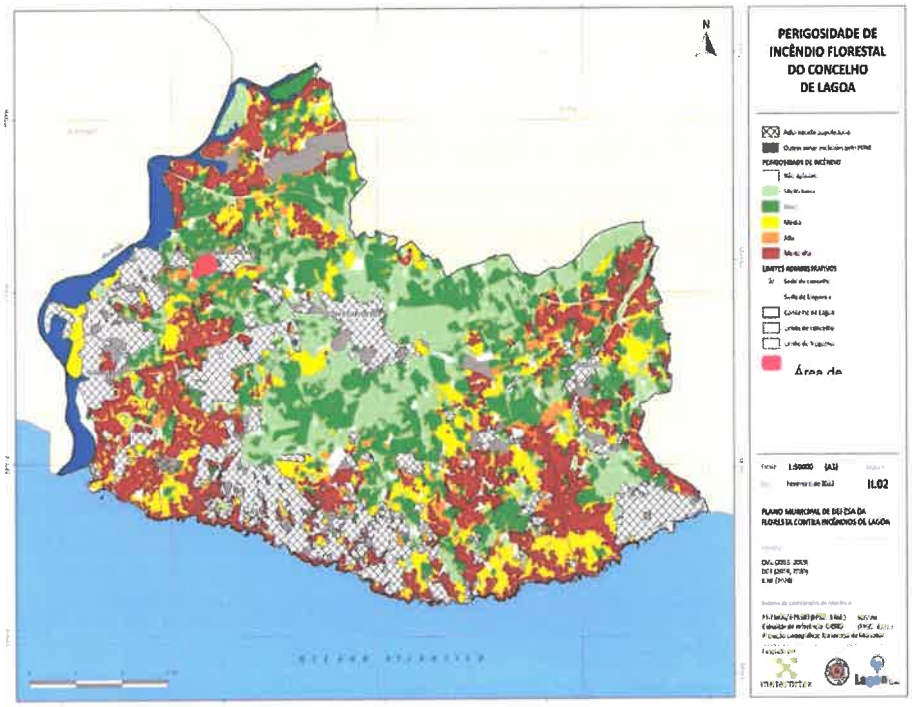



**Figura 11- Extrato da Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal do Concelho de Lagoa e área de intervenção do plano**

## 4.4. Plano de Marketing Estratégico do Turismo do Algarve [2020-2023]

O Plano de Marketing Estratégico do Turismo do Algarve corresponde a um documento orientador com vista à definição estratégica da atividade dos diversos intervenientes do setor do turismo, para o período de 2020-2023.

Este plano está dividido em quatro etapas: o Planeamento Estratégico; Diagnóstico da atividade turística da região; Orientações estratégicas e objetivos e Planos de ação e projetos estratégicos.

A Região de Turismo do Algarve apresenta como missão a valorização e o desenvolvimento das potencialidades turísticas da respetiva área regional de turismo, assim como a gestão integrada do destino no quadro do desenvolvimento turístico regional.

## 4.5. Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional

O novo regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, e que veio revogar o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho e que serviu de base para a delimitação da RAN no município de Lagoa, tomando em consideração com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

A seguinte figura apresenta a RAN Bruta proposta e que abrange a RAN em vigor e respetivos capacidade de uso e tipo de solos da RAN.

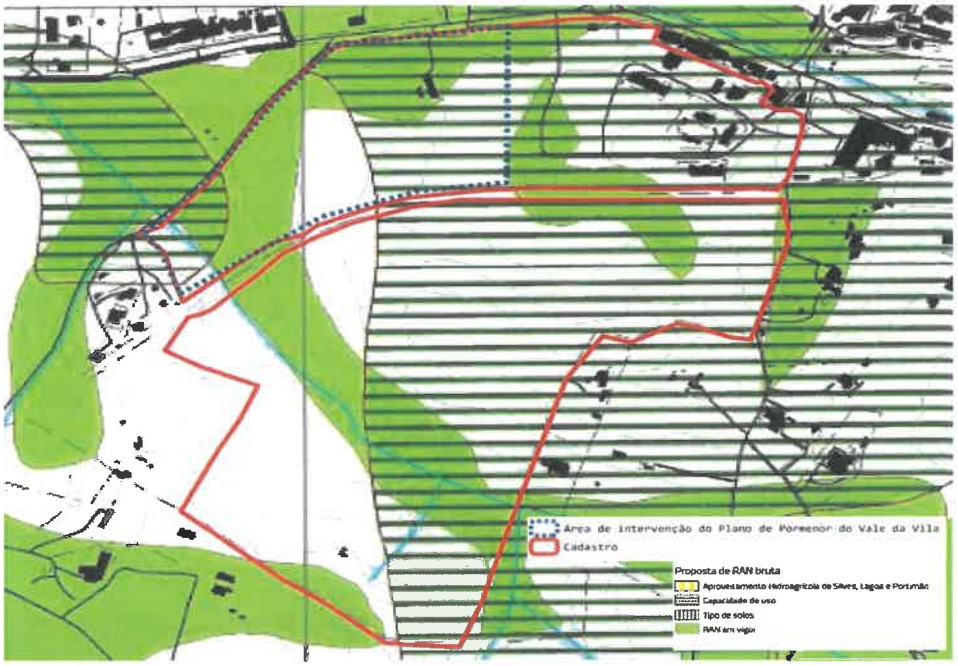
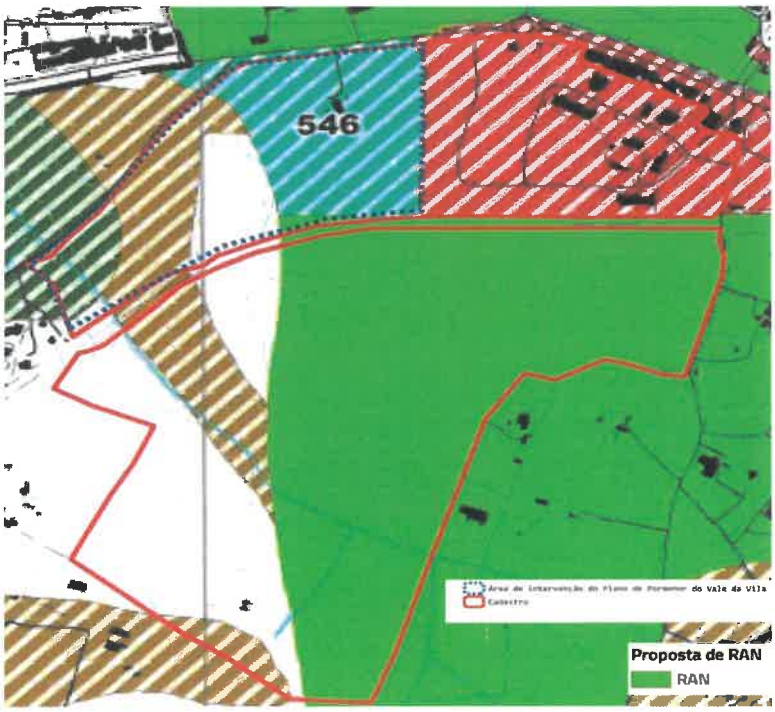



**Figura 12- Extrato da Planta da RAN Bruta e a área de intervenção do PP e cadastro**




**Proposta de exclusões**

I — *Classificação do solo como urbano (cf. n.º 1 do artigo 10.º do RJRAN) e/ou alterações dos limites dos perímetros urbanos, por corresponderem a áreas efetivamente ocupadas ou necessárias para a satisfação de carências de habitação (cf. n.º 3 do artigo 12.º do RJRAN) e para o fecho da malha urbana, na perspetiva da otimização de recursos (redes de infraestruturas existentes);*

IV — *Solos com capacidade de uso Cs, Ce, D e E, não correspondentes a solos Vt, Rg, Sr e Vtc, com classe de declive igual ou inferior a 4;*

V — *Espaços de ocupação turística, que não obstante a sua qualificação como solo rústico, correspondem a áreas infraestruturados (e.g. água, saneamento, eletricidade, arruamentos), maioritariamente impermeabilizadas, ocupados por edificações e respetivos jardins. De salientar que sobre os campos de golfe existentes nestas áreas e abrangidos pela RAN bruta não recaem pedidos de exclusão, uma vez que esta utilização se afigura compatível com a RAN, de acordo com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 22.º do RJRAN;*

VI — *Áreas cuja dimensão e localização contribuem para a fragmentação desta restrição de utilidade pública e, por conseguinte, para a sua inoperacionalidade.*

**Figura 13- Extrato da Planta Proposta de exclusões da RAN e a área de intervenção do PP e cadastro**

Segundo o relatório da proposta de RAN do município, *"o pedido de exclusão com o ID 546 (...) diz respeito a uma pretensão para a realização de um empreendimento turístico – Turismo em Espaço Rural ou um Estabelecimento Hoteleiro Isolado (caso ainda existam camas disponíveis na freguesia), aproveitando a existência de um edifício já existente na propriedade. Pese embora o RJRAN preveja a possibilidade de construção de edifícios destinados ao TER, a área máxima de implantação permitida (600 m2) não se afigura suficiente para desenvolver o empreendimento turístico pretendido. Atendendo ao uso pretendido para este local, não se afigura necessária a classificação da mesma como solo urbano, já que se trata de um uso compatível com o solo rústico, designadamente com a categoria de Outros espaços agrícolas."*

A seguinte figura apresenta a proposta de RAN final, no qual abrange uma área mínima do Plano de Pormenor.

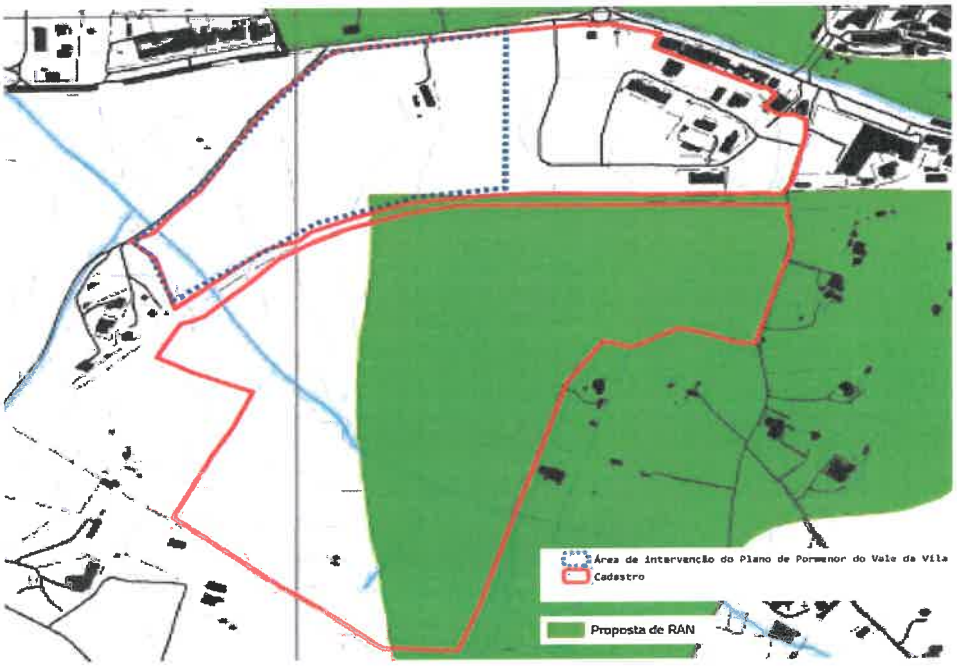



**Figura 14- Extrato da Planta da proposta de RAN e a área de intervenção do PP**

### 4.6. ABORDAGEM AO DECRETO REGULAMENTAR 15/2015 (CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO)

Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

*Critérios para a classificação do solo como urbano (nº 3 do artigo 7º):*

*a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*

A área de intervenção do PP apresenta-se contigua ao núcleo urbano de Estômbar, oferecendo uma perceção plena de pertença ao conjunto.

*b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*

Estômbar é um aglomerado consolidado, com características de alta densidade urbana. Concentra uma variedade de atividades, nomeadamente comerciais e serviços, assim como um conjunto de equipamentos de utilização coletiva e instalações de recreio.

É um lugar urbano com interesse patrimonial.

De notar ainda a proximidade à estação de comboio da linha do Algarve (Estômbar – Lagoa) e à rede viária principal.

Segundo os Censos de 2021, residem na União das freguesias de Estômbar e Parchal, 9361 habitantes, um aumento de 4% face a 2011.

*c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;*

As infraestruturas básicas encontram-se instaladas maioritariamente na estrada (antiga N125) contigua à área de intervenção, tal como o sistema de transportes públicos, havendo uma paragem a 250 m de autocarro e a 750 m a estação de comboios.

*d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;*

Como referido esta área encontra-se integrada funcionalmente na localidade de Estômbar pelo que usufrui de todas as suas funcionalidades, que se apresentam ainda mais alargadas, nomeadamente no âmbito dos equipamentos de utilização coletiva e serviços, tendo em conta a proximidade (aproximadamente 3km) à sede de concelho, Lagoa.

*e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.*

Uma das premissas mais relevantes deste projeto assenta da conetividade urbana, evidenciando assim em particular a interação com a rede viária existentes (assim como a antiga EN125 e via a poente para o qual se prevê a sua duplicação) e da continuidade futura, inclusive a ligação à Rua de Sta Teresinha.

Neste sentido não só se procura ativamente a consolidação urbana assim como a lotação do perímetro a fronteiras naturais e logicas do ponto de vista da funcionalidade urbana.

*A reclassificação do solo rústico para solo urbano obedece ao disposto no artigo anterior e ainda aos seguintes critérios complementares (N° 4 do artigo 8°):*

*a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor, suportada em indicadores de monitorização da execução física da urbanização e da edificação, em indicadores da dinâmica do mercado imobiliário e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;*

Tendo em consideração as características do lugar e também das acessibilidades e do enquadramento urbano, este plano afigura-se como uma solução única para responder às dinâmicas de procura de novas áreas para a edificação, perspetiva que ainda é mais notória face, na generalidade, à ausência de áreas livres no perímetro urbano de Estômbar e à sua consolidação e grau de aproveitamento quase absoluto.

*b) Avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano;*

Esta matéria está em grande medida respondida genericamente no ponto anterior.

Quanto às áreas especificas suscetíveis de reabilitação e recuperação urbana, identificamos a área de atual quinta que será objeto de um lote autónomo com área e acessibilidades que permitem a sua fruição plena incluindo a reabilitação do significativo coberto vegetal.

*c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano;*

A procura da contribuição para a estruturação do aglomerado urbano de Estômbar, que já foi referido, apresenta-se como um fator determinante no desenho geral da operação.

São desse exemplo a aposta no novo perfil da antiga EN125, considerando o interesse e assumindo um uso mais determinado pelos requisitos da fruição publica, acolhendo novos modos de mobilidade e garantia de melhores acessibilidades, reduzindo tendencialmente o peso do transito de passagem e a sua afirmação como transito local de acesso privilegiando a conexão ao parque habitacional contiguo e ambos os lados.

Nesta perspetiva nota-se anda a presença de uma linha de água que atravessa a área de intervenção a poente à qual será atribuída importância na configuração do desenho conjunto, mas também na sua relevância ecológica.

*d) Compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos.*

Este tema encontra-se respondido no ponto anterior.

*A reclassificação do solo rústico para solo urbano depende ainda da demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada no plano de pormenor, que para além do disposto no n.° 3 do artigo 72.° do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.° 80/2015, de 14 de maio, deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias (N° 5 do artigo 8°):*

*a) Estimativa do impacto da solução apresentada no plano de pormenor sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existente, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção;*

A área encontra-se com todas as infraestruturas instaladas em pleno na sua envolvente direta, a avaliação do impacto da solução do plano sobre este sistema resultará do aprofundamento das soluções técnicas nomeadamente com a compatibilização com os sistemas já instalados na perspetiva de racionalidade e valorização do seu potencial.

*b) Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos no plano de pormenor, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução;*

*c) Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano de pormenor, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução referidos nas alíneas anteriores.*

Estas matérias serão desenvolvidas no âmbito do Programa de Execução e Plano de Financiamento.

## 5. PARÂMETROS URBANÍSTICOS A ADOTAR NO PLANO

Na generalidade consideram-se os indicadores urbanísticos determinados para o 'Outros Espaços Agrícolas, segundo o artigo 46° do regulamento do PDML:

*"1 – As novas edificações destinadas aos usos previstos no artigo anterior, obedecem às condições e parâmetros fixados nos números seguintes, sem prejuízo das demais disposições do presente Regulamento.*

*2 – Residência própria do agricultor:*

*a) A área mínima do prédio é 10 ha;*

*b) Deve estar integrada numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria;*

*c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;*

*d) As infraestruturas são da responsabilidade do interessado, não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas e obedecem às demais condições estabelecidas no artigo 31.° do presente Regulamento;*

*e) A edificação destina-se à residência para uso do próprio agricultor, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo*

*urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, e não pode ser alienada por um prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial;*

*f) A área máxima de construção da habitação é 500 m2;*

*g) A altura máxima da fachada é 7,5 m;*

*h) O número máximo de pisos acima do solo é dois, incluindo os pisos semienterrados;*

*i) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º"*

# 6. CARACTERIZAÇÃO, COMPROMISSOS E INTENÇÕES / ANTECEDENTES

## 6.1. DOCUMENTAÇÃO DO SÍTIO

### 6.1.1. Cadastro

Figura 15- Representa os dois artigos contíguos sendo o Artigo 19 da Secção R – o objeto de intervenção - União de Freguesias de Estômbar e Parchal | Fonte: DGT (Visualizador Cadastro)

### 6.1.2. Documentação fotográfica da área de intervenção e contexto próximo

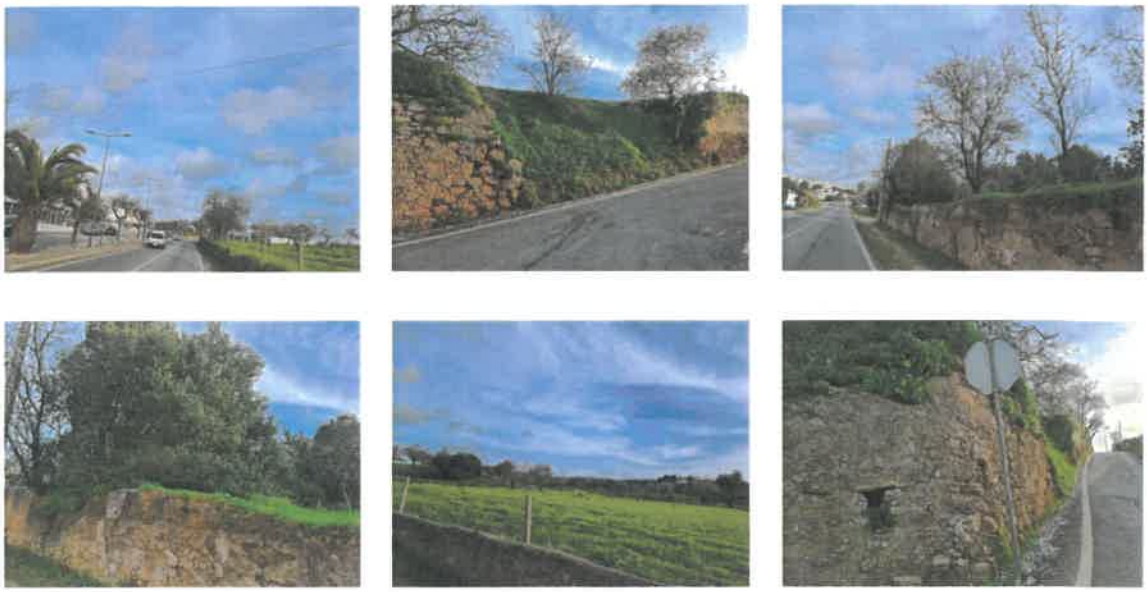


Figura 16- Conjunto de vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano

Figura 17- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano

**Figura 18- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 19- Vistas da área de intervenção a partir da antiga EN 125 | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 20- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 21- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 22- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 23- Vista Norte a partir do terreno| Fonte: Equipa do plano**

**Figura 24- Vista Norte (Quinta S. Sebastião) | Fonte: Equipa do plano**

Figura 25- Vista conjunta Norte / Nordeste | Fonte: Equipa do plano

Figura 26- Vista Nascente (em primeiro plano loteamento Vale Talegas / Quinta de Sta Teresinha e centro Estômbar em segundo) | Fonte: Equipa do plano

Figura 27- Vista Nascente (coberto vegetal da Quinta – alfarrobeiras) | Fonte: Equipa do plano

**Figura 28- Vista Poente (linha Caminho de Ferro) | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 29- Vista Nordeste | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 30- Igreja Paroquial de Estômbar / Igreja São Tiago Maior, classificada MN - Monumento Nacional, Decreto n.º 29/84, DR,1.ª série, n.º 145 de 25 junho 1984| Fonte: Equipa do plano**

## 6.2. HISTÓRICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENVOLVENTE

### Demografia

A União das freguesias de Estômbar e Parchal pertence ao município de Lagoa, na NUT III do Algarve, no qual se integra o PP do Vale da Vila.

Em 2011, possuía 9004 habitantes, regista um aumento de 4,0% relativamente aos censos de 2021.

Este crescimento segue uma tendência semelhante a nível concelhio e regional, apesar de superior, sendo de 3,3% no município de Lagoa e 3,6% na NUT III do Algarve (Tabela 1).

| Unidade Territorial | População Residente (ha) | | Evolução da população residente (%) |
|---|---|---|---|
| | 2011 | 2021 | |
| NUTS III Algarve | 451006 | 467343 | 3,6 |
| Concelho de Lagoa | 22975 | 23725 | 3,3 |
| União das freguesias de Estômbar e Parchal | 9004 | 9361 | 4,0 |

**Tabela 1- População residente entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE**

Nos concelhos limítrofes ao município de Lagoa, verificou-se igualmente um aumento populacional, sendo que Albufeira teve o maior aumento, de 8,2%, seguido de Portimão com crescimento de 7,6% e do município em estudo, Lagoa, com 3,3%. O concelho de Silves teve o menor aumento, de 1,7%.

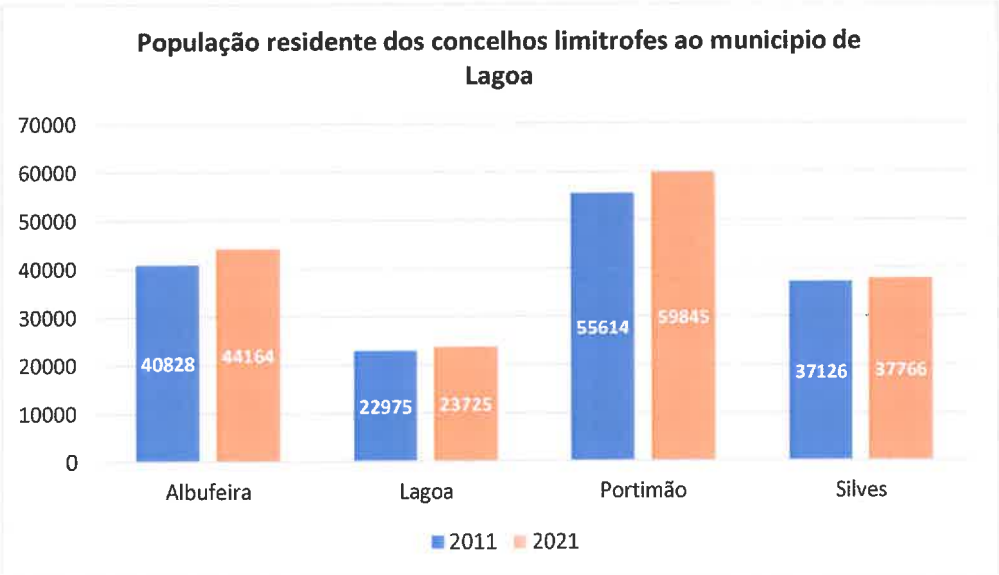



**Gráfico 1- População residente dos concelhos limítrofes ao município de Lagoa| Fonte: INE**

A União das freguesias de Estômbar e Parchal obteve uma evolução populacional à semelhança da freguesia de Porches (11,9%) e freguesia da União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro (1,5%).

Por sua vez, a freguesia de Ferragudo manteve o número de habitantes entre 2011 e 2021.

| **Unidade Territorial** Freguesias | **População Residente (ha)** | | **Evolução da população residente (%)** |
|---|---|---|---|
| | **2011** | **2021** | |
| Ferragudo | 1973 | 1973 | 0,0 |
| Porches | 2011 | 2250 | 11,9 |
| União das freguesias de Estômbar e Parchal | 9004 | 9361 | 4,0 |
| União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro | 9987 | 10141 | 1,5 |

**Tabela 2- População residente das freguesias entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE**

A nível dos grupos etários, a União das freguesias de Estômbar e Parchal, obteve um decréscimo populacional no grupo etário dos 0 aos 14 anos (-5,1%), uma tendência

semelhante na freguesia de Ferragudo (-25%) e União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro (-16,7%). A freguesia de Porches por sua vez teve um aumento neste grupo de 10,3%.

Por sua vez, o grupo dos 15 aos 24 anos obteve um aumento de 2,1% na União das freguesias de Estômbar e Parchal e de 4,6% na União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro, enquanto nas outras freguesias houve uma diminuição.

No grupo dos 25 aos 64 anos, apenas a freguesia de Porches teve um aumento populacional. Já no grupo dos mais de 65 anos, todas as freguesias tiveram um aumento populacional.

| Unidade Territorial | População Residente 2021 (hab) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 0-14 | 15-24 | 25-64 | 65 ou mais |
| Ferragudo | 177 | 162 | 990 | 644 |
| Porches | 290 | 208 | 1212 | 540 |
| União das freguesias de Estômbar e Parchal | 1402 | 1012 | 4939 | 2008 |
| União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro | 1351 | 1095 | 5334 | 2361 |
| **Unidade Territorial** | **Variação da População Residente 2011-2021 (%)** | | | |
| | **0-14** | **15-24** | **25-64** | **65 ou mais** |
| Ferragudo | -25,0 | -3,6 | -10,5 | 39,1 |
| Porches | 10,3 | -9,6 | 7,0 | 40,3 |
| União das freguesias de Estômbar e Parchal | -5,1 | 2,1 | -2,9 | 38,7 |
| União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro | -16,7 | 4,6 | -3,5 | 31,6 |

**Tabela 3- População residente por grupo etário entre os censos 2011 e 2021 | Fonte: INE**

No que diz respeito ao saldo natural, verificou-se no concelho de Lagoa um saldo natural negativo, no qual houve 110 mortes a mais do que nascimentos em 2022. Esta tendência seguiu-se no concelho de Portimão e Silves, ao contrário de Albufeira que teve um saldo natural positivo.

Por sua vez, o saldo migratório foi positivo no concelho de Lagoa e nos limítrofes a este, o que significa um resultado da diferença entre o número de pessoas que entraram nestes municípios (imigrantes), que foi superior ao número de pessoas que saíram dela (emigrantes). Apesar de positivo, o saldo migratório em Lagoa foi inferior (293) face aos outros concelhos.

Estes dados justificam que o aumento populacional que se verificou nestes concelhos, deveu-se essencialmente à migração e não à natalidade, visto que o aumento da população idosa contribui para um saldo natural negativo.

| Município de Lagoa e seus limítrofes | 2022 | |
|---|---|---|
| | Saldo natural | Saldo migratório |
| Albufeira | 16 | 446 |
| Lagoa | -110 | 293 |
| Portimão | -39 | 640 |
| Silves | -206 | 548 |

**Tabela 4- Saldo natural e migratório no ano de 2022 | Fonte: INE**

### 6.3. HISTÓRICO DOS LOTEAMENTOS NA ENVOLVENTE

Na envolvente urbana da área de intervenção, foram desenvolvidos um conjunto de loteamentos que se podem observar na imagem seguinte:

**Figura 31- Panorama geral dos loteamentos no contexto urbano | Fonte: Equipa do plano**

Dos contíguos destacam-se:

- Loteamento 08/02, tem como titular Ecotur–Empre. Turis. Lda, localiza-se na localidade de Calvário em Estômbar, com uma área de 23,254 m2, composta por 13 lotes e 65 fogos, para usos de habitação. As habitações possuem número máximo de 3 pisos.

**Figura 32- Extrato do cadastro de loteamentos | Fonte: CM Lagoa**

- Loteamento 09/74 que tem como titular David Jacinto e José Nunes Roque, localiza-se na localidade de Serro dos Fitos em Estômbar, composta por 6 lotes para usos de habitação.

- Loteamento junto ao Plano de Pormenor proposto neste relatório, que tem como requerente Comperesa Lda, localiza-se em Estômbar, composto por 93 lotes para usos de habitação.

**Figura 34- Scan planta de loteamento Urbano contíguo ao Plano de Pormenor proposto**

# 7. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMATICOS E OPERACIONAIS

## 7.1. LOCALIZAÇÃO

A localização é em si mesma um Programa.

Efetivamente as boas acessibilidades e a curta distância de um conjunto de núcleos urbanos coesos, com caráter e identidade que oferecem diversos serviços de qualidade – a começar naturalmente pela sede de concelho – Lagoa, garantem a este Projeto uma mais-valia e vocação inequívoca para o desenvolvimento de um Programa Residencial.

A proximidade ao mar, a qualidade das praias com boas acessibilidades e as condições naturais da área como a paisagem e a boa exposição solar acentuam esta boa relação entre o território e o uso adequado.

Associados a estes valores convergem um conjunto de fatores que corroboram a perspetiva da vocação deste lugar para o desenvolvimento de um Plano integrado cujo objetivo principal é, para alem do ordenamento e da sua integração plena na paisagem, a promoção de um conjunto de lotes como já referido destinados a residências de qualidade de tipologia unifamiliar.

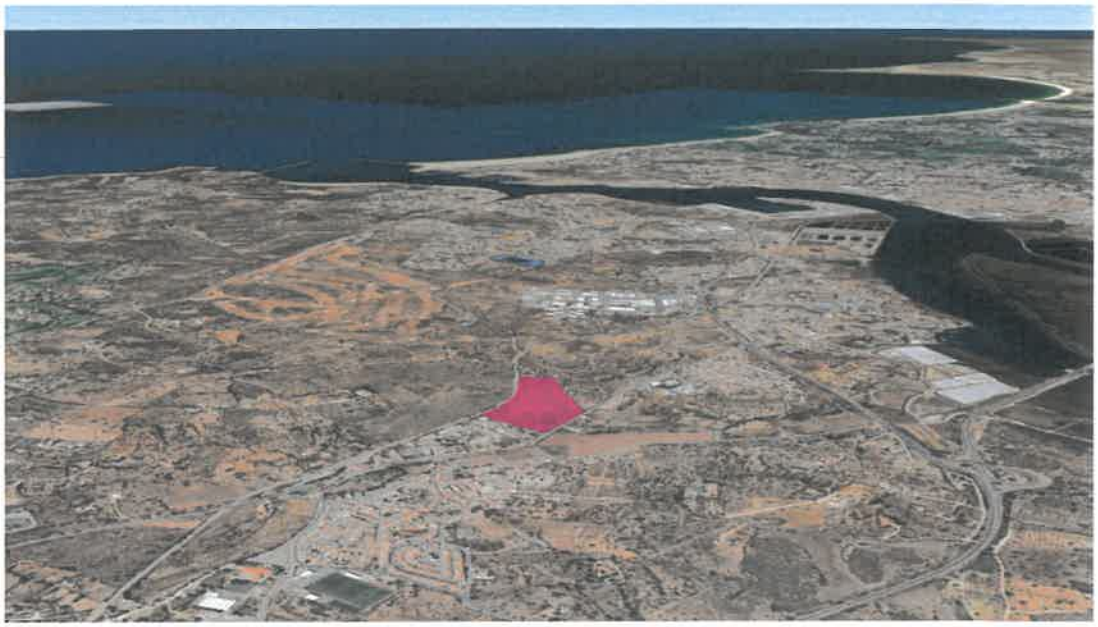


**Figura 35- A área de intervenção e a proximidade ao mar | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 36- Enquadramento da área de intervenção face aos núcleos urbanos de proximidade e infraestruturas | Fonte: Equipa do plano**

**Figura 37- Enquadramento da área de intervenção face aos núcleos urbanos de proximidade e infraestruturas | Fonte: Equipa do plano**

## 7.2. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 7.2.1. Programa

Como já referido as razões que justificam a presente proposta de desenvolvimento do PP são assim no essencial assegurar uma resposta qualificada no quadro das tipologias residenciais em articulação e coerência com a estratégia territorial do município, relevando: i) a paisagem litoral (o seu valor cultural, científico, ambiental e económico) / oceano atlântico; ii) o crescimento demográfico; iii) a centralidade na sub-região do barlavento algarvio; iv) a escala de proximidade (entre núcleos urbanos) do concelho.

Procura-se assim a valorização deste território em duas escalas, a territorial (à escala do concelho) e a local na perspetiva da continuidade e complementaridade do núcleo urbano de Estômbar.

Por outro lado, encontrar um desenho e resolução urbanística que estabeleça uma relação de equilíbrio física e funcional com o espaço consolidado envolvente onde ainda predomina o solo rustico.

Pretende-se assim estruturar esta área de modo a alcançar um modelo de ocupação territorial coeso e qualificado para o qual contribuirá:

- A relevância atribuída ao espaço publico (no qual se integra a antiga eira) – ponto de vista notável de relação visual com toda a envolvente e em particular com o núcleo central de Estômbar;

**Figura 38- Vista Nordeste (Estômbar, Igreja de São Tiago Maior, e coberto vegetal da Quinta) | Fonte: Equipa do plano**

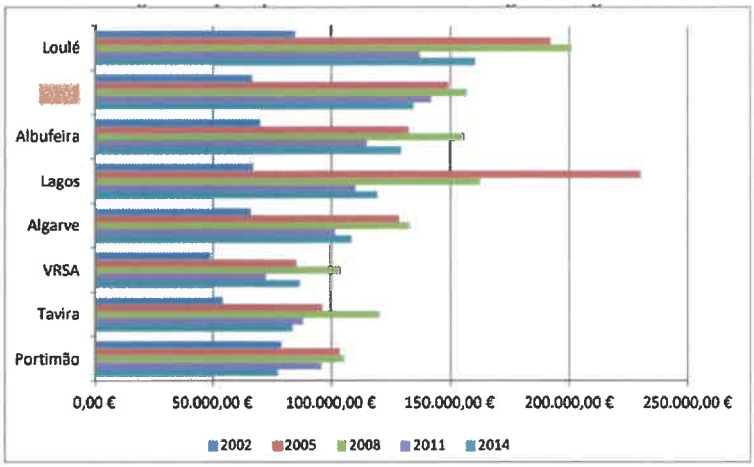
- A permanência do coberto vegetal, destacando-se as alfarrobeiras, em relação direta com a Quinta preservando a sua unidade;
- A oferta de uma área comercial e de serviços com boas acessibilidades, garantido as respostas quotidianas necessárias ao conjunto habitacional.

**Figura 39- Localização da área destinada a comercio / serviços junto à antiga EN 125**

Importa ainda acentuar que este plano se encontra integrado numa região – Algarve, com alguma notoriedade enquanto destino de turismo residencial (ver figuras abaixo), situação que este Plano igualmente terá em conta.

O aumento das rotas das companhias aéreas de baixo custo tem permitido acentuar a relevância do turismo residencial, uma vez que possibilita um maior número de visitas ao destino ao longo de todo o ano.

**Figura 40- Imóveis adquiridos por não residentes, por região - Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal**




Fonte: INE (2002a, 2005, 2008, 2011f, 2014b) e Pordata (2011)

**Figura 41- Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundos os principais concelhos turísticos da região do Algarve | Fonte: INE**

### 7.2.2. Estruturação e compromisso urbano. A ideia de continuidade

De modo a equacionar as 'áreas de cedência', o Plano de Pormenor considera em síntese:

- A abordagem da antiga EN125 de modo a conferir-lhe características mais urbanas, assegurando nomeadamente uma via ciclável, passeios, estacionamento e arborização;

- A duplicação da estrada publica que confina com a área de intervenção a poente;

- A possibilidade da ligação viária ao loteamento contiguo a nascente;

- A passagem inferior da linha de caminho de ferro, explorando a relação do novo desenho urbano com as cotas 'naturais' existentes;

- A continuidade e a integração da linha de água existente;

- A proteção e valorização da estrutura ecológica presente em sentido lato, coberto vegetal, vales e linhas de água, paisagem etc.

- A possibilidade de assegurar a continuidade urbana, nomeadamente ao nível da estrutura viária, a desenvolver tendo em conta o artigo 4Q contiguo a sul.

**Figura 42- Interação dos elementos fundamentais do PP com o desenvolvimento prospetivo da área envolvente (vias, linhas de água, linha de caminho de ferro**

**Figura 43- Interação dos elementos fundamentais do PP com o desenvolvimento prospetivo da área envolvente (desenho, forma e morfologia urbana)**

### 7.2.3. Tipologia de Lotes

Tendo em conta as dinâmicas de procura e as tendências de mercado e a sua variabilidade, assim como a conjugação de outros fatores determinantes como a localização e o seu valor urbanístico – sendo único no seu contexto , consideramos que a possibilidade de diferenciação e variação da dimensão dos lotes (entre os 500 e 1 500m2) e assim da variação tipológica – desde que determinada por princípios de disciplina clara quando à morfologia do conjunto, perfis e identidade paisagística – poderá ser uma opção estratégica determinante para este projeto.

Procura-se assim uma abordagem mais flexível face ao mercado (fator importante para a sua valorização) e quanto à necessária promoção de variáveis tipológicas, potencialmente criadoras de enquadramentos e ambientes urbanisticamente interessantes.

**Figura 44- Implantação esquemática e indicativa do desenho urbano e tipologia de lotes**

**Figura 45- Imagem síntese da abordagem geral da estratégia de consolidação urbana**

### 7.3. OBJETIVOS OPERACIONAIS

Perspetiva-se uma operação de curto prazo, com execução em uma só fase.

## 8. OUTRAS DISPOSIÇÕES

### 8.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

**Conteúdo Material**

O PP deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área de intervenção e aos objetivos previstos nos presentes Termos de Referência, dispondo, nomeadamente, sobre as seguintes questões indicadas no artigo 102.º do RJIGT:

*"a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;*

*b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;*

*c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo*

*tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;*

*d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;*

*e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;*

*f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;*

*g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;*

*h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;*

*i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;*

*j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos."*

**Conteúdo Documental**

O conteúdo documental deve ser adaptado ao conteúdo material, tal como definido no artigo 107.º do RJIGT, que define os elementos que constituem e que o acompanham, assim como os elementos complementares:

Elementos que constituem o Plano:

*"a) Regulamento;*

*b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;*

*c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento."*

Elementos que acompanham o Plano:

*"a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;*

*b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no*

*ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;*

*c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;*

*d) Programa de execução das ações previstas;*

*e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;*

*f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira."*

É ainda acompanhado por:

*"a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;*

*b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;*

*c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;*

*d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;*

*e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;*

*f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;*

*g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território."*

## 8.2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Junta-se a Conclusão expressa no Relatório de 'Justificação de Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica', enquadrada nos Termos de Referência:

'Face ao apresentado no quadro anterior, no qual se analisaram detalhadamente os critérios definidos, conclui-se que o Plano de Pormenor do Vale da Vila não é suscetível de produzir efeitos no ambiente, e, portanto, está isento de avaliação ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho de 2007, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.'

## 8.3. FORMALIZAÇÃO E FASEAMENTO DOS TRABALHOS

Num contexto de cooperação, a elaboração do Plano de Pormenor é objeto de contratualização entre os interessados e o Município de LAGOA, através da figura do Contrato para Planeamento (prevista no n.º 2 do artigo 6º e no n.º 2 do art.º 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), competindo ao Município as funções de Direção e Coordenação Geral da elaboração do Plano e ao Parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação das equipas com as competências adequadas e a formalização das componentes matérias e documentais da proposta de plano.

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT).

As peças desenhadas que constituem e acompanham o Plano, serão elaboradas nas escalas 1:5000 e 1:2000 (e outras sempre que se justificar no contexto dos enquadramentos), sobre cartografia de base desenvolvida por entidade competente e homologada pela DGT, a fornecer pelo parceiro.

O faseamento estabelecido para a elaboração do Plano de Pormenor e os conteúdos por fase são os seguintes:

| Fases/Meses | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Plano de Pormenor** | | | | | | | | |
| **Elaboração de Cartografia e Respetiva homologação** | | | | | | | | |
| *Reunião de arranque* | | | | | | | | |
| **Produção de cartografia** | | | | | | | | |
| Entrega de cartografia | | | | | | | | |
| Entrega de cartografia vetorial | | | | | | | | |
| **Homologação de cartografia** | | | | | | | | |
| Instrução do Processo | | | | | | | | |
| Aprovação e homologação | | | | | | | | |
| **1º Fase - Estudos de Caracterização e Diagnóstico** | | | | | | | | |
| **Visita ao local** | | | | | | | | |
| **Caracterização da situação da Referência** | | | | | | | | |
| Enquadramento Regional e Municipal | | | | | | | | |
| Caracterização Biofísica | | | | | | | | |
| Caracterização Socioeconómico | | | | | | | | |
| Caracterização do uso do solo e da morf.urbana | | | | | | | | |
| Caracterização das infraestruturas e equipamentos | | | | | | | | |
| Caracterização Patrimonial | | | | | | | | |
| Análise das condicionantes legais/RAN | | | | | | | | |
| **Cenários prospetivos** | | | | | | | | |
| **Entrega da 1º Fase** | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Reunião com CM* | | | | | | | | |
| **2º Fase- Proposta Base** | | | | | | | | |
| Discussão com CCDR e DRAP entre outras entidades | | | | | | | | |
| Desenvolvimento da Proposta Base | | | | | | | | |
| Peças escritas | | | | | | | | |
| Regulamento | | | | | | | | |
| Relatório | | | | | | | | |
| Programa de execução, ações preliminares | | | | | | | | |
| Peças desenhadas | | | | | | | | |
| Preparar layout | | | | | | | | |
| Planta de implantação | | | | | | | | |
| Planta de Condicionantes | | | | | | | | |
| Planta de localização | | | | | | | | |
| Planta da Situação Existente | | | | | | | | |
| Plantas elementos técnicos da modelação | | | | | | | | |
| **Entrega da 2º Fase** | | | | | | | | |
| **Reunião com CM** | | | | | | | | |
| **3º Fase- Proposta Base** | | | | | | | | |
| **Desenvolvimento da Proposta de Plano** | | | | | | | | |
| Peças escritas | | | | | | | | |
| Regulamento | | | | | | | | |
| Relatório | | | | | | | | |
| Programa de execução e plano de financiamento | | | | | | | | |
| Peças desenhadas | | | | | | | | |
| Preparar layout | | | | | | | | |
| Planta de implantação | | | | | | | | |
| Planta de Condicionantes | | | | | | | | |
| Planta de localização | | | | | | | | |
| Planta da Situação Existente | | | | | | | | |
| Plantas elementos técnicos da modelação | | | | | | | | |
| Cotas, volumetrias, perfis, traçados de infraestruturas | | | | | | | | |
| Planta Cadastral, planta transf fundiária e cedências | | | | | | | | |
| Mapa Ruído | | | | | | | | |
| **Reunião com CM** | | | | | | | | |
| **Envio para Conferencia procedimental** | | | | | | | | |
| **Reunião Conferencia de serviços** | | | | | | | | |
| **Concertação (20 dias)** | | | | | | | | |
| **4ºFase-Versão Final do Plano** | | | | | | | | |
| **Introdução das alterações decorrentes da concertação** | | | | | | | | |
| **Discussão Pública** | | | | | | | | |
| **Relatório de Ponderação da DP** | | | | | | | | |
| **Reunião com CM** | | | | | | | | |
| **Versão final do PP** | | | | | | | | |
| **Aprovação da Assembleia da República** | | | | | | | | |
| **Publicação** | | | | | | | | |
| **Acompanhamento por parte da CML** | | | | | | | | |

Nota: esta calendarização e faseamento não contempla os tempos de analise e pronuncia das Entidades.

### 8.4. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Em conformidade com disposto no n.º 2 do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, alterado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho[1], a equipa técnica responsável pela elaboração do presente Plano de Pormenor será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos.

A equipa técnica deverá ainda integrar os técnicos das demais áreas, tidas como necessárias, assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e a relevância dos interesses a salvaguardar.

A direção e coordenação geral da elaboração do Plano será assegurada pela CM de Lagoa.

## 9. ELEMENTOS A FORNECER PELA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA

Para a realização dos trabalhos, a Câmara Municipal de Lagoa deve fornecer à Equipa Técnica todos os elementos considerados úteis de que disponha, designadamente:

- Servidões e restrições de utilidade pública
- Levantamento cadastral (base digital)
- Carta Arqueológica, Inventário do Património Edificado, Mapeamento de níveis de sensibilidade arqueológica do solo, ou outra informação relacionada, caso exista.
- Redes de abastecimento e drenagem
- Projetos estruturantes que se encontram a ser desenvolvidos ou perspetivados para a área de contexto do PP;
- Rede viária atual em formato aberto (dwg ou shapefile) e novas vias/ ou alterações que se encontrem programadas;
- Projeto da rede de mobilidade suave / ciclovia.

[1] Revoga o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

## 10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS


https://www.cm-lagoa.pt/investir/plano-diretor-municipal-pdm

https://www.cm-lagoa.pt/cmlagoaalgarve/uploads/writer_file/document/658/volume_vii__regulamento_junho_2021.pdf

https://fogos.icnf.pt/pmdfci/08_Faro/0806/3G/

https://www.turismodoalgarve.pt/upload_files/client_id_1/website_id_3/Biblioteca/PMETA_2_0_Rev2021_vs_final.pdf

https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/73-2009-603209

https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/199-2015-70309902

https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/despacho/4345-2012-2619119

https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/14984-2022-186828142