



PROPOSTA Nº 280/2020/CM

“Plano de Pormenor da Lejana (PPL) – Aprovação do plano”

Considerando que:

- A decisão de elaboração do Plano de Pormenor da Lejana (PPL) foi tomada na Reunião de Câmara Ordinária Pública de 24 de agosto de 2011, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª série, de 10/11/2011, sob o Aviso n.º 20077/2011;
- O PPL foi alvo de contrato de planeamento, aprovado em Reunião de Câmara e assinado em 15/12/2014, com o Banco Português de Gestão, S.A.;
- O Plano de Pormenor da Lejana abrange uma área de 41,84ha, perfeitamente integrada em solo urbano, mas que apresenta realidades distintas quanto à consolidação do espaço urbano, cuja necessidade de articulação e estruturação justificaram a elaboração do plano;
- Ultrapassado o prazo inicialmente estabelecido para a elaboração do plano e na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que alterou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foi necessário renovar a intenção de elaboração do plano, conforme deliberação tomada em 14/11/2016 – proposta n.º 979/2016/CM, tendo sido publicado em Diário da República, 2.ª série, de 7 de dezembro de 2016, sob o Aviso n.º 1046/2016;
- Decorrido um primeiro período de discussão pública, entre os dias 27/04/2018 e 25/05/2018, e em presença de alterações significativas efetuadas à proposta do plano, foi o mesmo novamente submetido a conferência procedimental ocorrida em 20/11/2019, nas instalações da CCDR Algarve;
- Em reunião de câmara de 16/12/2019 foi deliberado considerar concluído o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Lejana e proceder à abertura do período de Discussão Pública referente à sua versão final, tendo o mesmo decorrido entre os dias 23/01/2020 e o dia 19/02/2020 (20 dias uteis);



VEREADORA SOPHIE MATIAS

- Recolhidas e ponderadas as participações apresentadas em sede do período de discussão pública, em 15/06/2020 foi deliberado “Aprovar o relatório de ponderação das participações entregues”, para efeitos do cumprimento do disposto nos n.º 3 a n.º 7 do art.º 89.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio;
- Atentas as alterações introduzidas, decorrentes das participações entregues, tendo sido novamente solicitado o parecer da ANAC, esta entidade pronunciou-se favoravelmente através da comunicação registada sob o n.º 26592 de 28/08/2020;
- Avaliados os elementos que constituem a versão final do plano, entregues a coberto do documento registado sob o n.º 28262 de 15/09/2019, foi considerado que os mesmos estão em conformidade com as análises anteriormente efetuadas e incorporam as alterações decorrentes dos pareceres emitidos bem como da ponderação efetuada relativamente às participações entregues no âmbito da discussão pública decorrida;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- Aprovar os elementos que constituem o Plano de Pormenor da Lejana, conforme registo nº 28262 de 15/09/2020, do processo nº 2020/PTM/ODT/6;
- Para os efeitos previstos no n.º 1 do art.º 10.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, aprovar a Declaração Ambiental que acompanha o plano;
- Submeter o Plano de Pormenor da Lejana, e respetiva Declaração Ambiental, à Assembleia Municipal, com enquadramento no nº 1 do artigo 90.º do RJIGT, para aprovação.

Paços do Município, 16 de setembro de 2020

A Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo

Arqt.ª Sophie Matias

Em Reunião Ext. / Ordinária / Pública de 21/09/2020, o Executivo Camarário A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta nº 280/2020/CM.



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 870
Fax. 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Vereadora Sophie Matias

Largo da Sé
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 802
Fax: 289 870 039
sophie.matias@cm-faro.pt



VEREADORA SOPHIE MATIAS

Em anexo:

- Parecer da ANAC recebido em 25/08/2020;
- informação técnica de 15/09/2020;
- Versão final do Plano de Pormenor da Lejana, incluindo os Volumes A,B, C e D



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel. 289 870 870
Fax. 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Vereadora Sophie Matias

*Largo da Sé
8004-001 Faro, Portugal*

Tel.: 289 870 802
Fax: 289 870 039
sophie.matias@cm-faro.pt



Exma. Senhora
Vereadora das Infraestruturas e Urbanismo
Arq.^a Sophie Matias
Câmara Municipal de Faro
Largo de São Francisco
8000 -142 Faro

N/Ref.: DINAV/IEA - 2019/1213 - 3
S/Ref.: Ofício n.º 7350, de 30/07/2020

ASSUNTO: Solicitação de parecer - Plano de Pormenor da Lejana

Relativamente ao pedido de parecer, referente ao assunto em epígrafe, efetuado através do vosso ofício n.º 7350, de 30/07/2020, informa-se:

Conforme referido no nosso ofício DINAV/IEA - 2019/1213, de 12/08/2019, a área abrangida pelo Plano de Pormenor da Lejana encontra-se localizada na zona 5 (superfície horizontal interior) e na zona 4, setor 4-A2 (proteção de radiojudas) da servidão do Aeroporto de Faro, publicada pelo Decreto-Lei n.º 51/80, de 25 de março. Encontra-se ainda abrangida pela área da superfície de descolagem do Heliporto do Hospital de Faro, sendo que, com exceção de uma pequena área, os valores de cotas mais restritivos referem-se às cotas das superfícies de proteção definidas para as mencionadas zonas 4 e 5 da servidão do aeroporto.

De acordo com a referida servidão, nestas zonas carecem de licença prévia da Autoridade Nacional da Aviação Civil as construções ou criações de quaisquer outros obstáculos, mesmo de carácter temporário, que ultrapassem a cota absoluta de 60m. Analisada a versão do Plano de Pormenor da Lejana agora enviada, a coberto do ofício em referência, constata-se que as cotas máximas absolutas previstas para os lotes que integram o Plano não ultrapassam os 59,5 m

Pelo exposto, o parecer da Autoridade Nacional da Aviação Civil é favorável à versão do Plano de Pormenor da Lejana agora apresentada.

Chama-se, ainda, a atenção que deverá retificado o Quadro que consta da Planta de Implantação e do Anexo I do Regulamento: onde se lê "ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO" deverá ler-se "COTA MÁXIMA ABSOLUTA DE EDIFICAÇÃO"

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora de Infraestruturas e Navegação Aérea

Rute Ramalho

*(Por subdelegação de competência - Despacho n.º 4708/2019
Diário da República, 2.ª série, N.º 89, de 9 de maio de 2019)*

PR

Assinado por : **RUTE CASTRO LOPO RAMALHO**
Num. de Identificação: BI102727783
Data: 2020.08.24 19:50:26+01'00'



Rua B, Edifício 4 - Aeroporto Humberto Delgado - 1749-034 Lisboa - PORTUGAL
NIF - 504 288 806
Tel +351 212 842 226 * Fax +351 218 402 398
www.anac.pt * e-mail geral@anac.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

Informação

ASSUNTO: Plano de Pormenor da Lejana – Aprovação do plano.
PROCESSO: 2020/PTM/ODT/6
DATA: 15/09/2020

Antecedentes

1. A decisão de elaboração do Plano de Pormenor da Lejana (PPL) foi tomada na Reunião de Câmara Ordinária Pública de 24 de agosto de 2011, tendo sido publicada no Diário da República, 2.ª série, de 10/11/2011, sob o Aviso n.º 20077/2011;
2. O PPL foi alvo de contrato de planeamento, aprovado em Reunião de Câmara e assinado em 15/12/2014, com o Banco Português de Gestão, S.A.;
3. Ultrapassado o prazo inicialmente estabelecido para a elaboração do plano e na sequência da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que alterou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), foi necessário renovar a intenção de elaboração do plano, conforme deliberação tomada em 14/11/2016 – proposta n.º 979/2016/CM, tendo sido publicado em Diário da República, 2.ª série, de 7 de dezembro de 2016, sob o Aviso n.º 1046/2016;
4. Na sequência de um primeiro procedimento de discussão pública ocorrido entre os dias 27/04/2018 e 25/05/2018, foi decidido introduzir alterações à proposta do plano, que resultou na necessidade de novos pareceres e de uma nova conferência procedimental, ocorrida em 20/11/2019;
5. Em reunião de câmara de 16/12/2019 foi deliberado considerar concluído o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Lejana e proceder à abertura do período de Discussão Pública referente à sua versão final;
6. O período de discussão pública foi publicitado através do Edital n.º 97/2020 publicado no Diário da República, II.ª série, n.º 11, de 16 de janeiro de 2020, tendo o mesmo decorrido entre os dias 23/01/2020 e o dia 19/02/2020 (20 dias uteis);
7. Ainda no âmbito do período de discussão pública, a 07/02/2020, com início pelas 16h00, decorreu no Salão Nobre da Câmara Municipal de Faro, uma sessão de esclarecimentos pública, na qual foi dada a conhecer a proposta revista do PPL;
8. Recolhidas e ponderadas as participações apresentadas em sede do período de discussão pública, em 15/06/2020 foi deliberado “Aprovar o relatório de ponderação das participações entregues durante o período de discussão pública referente ao Plano de Pormenor da Lejana para efeitos do cumprimento do disposto nos n.º 3 a n.º 7 do art.º 89.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.
9. Nessa sequência, foi solicitada à equipa responsável pela elaboração do plano, a introdução das alterações decorrentes da supra referida participação, bem como algumas adaptações que se encontravam ainda por sanar, designadamente as decorrentes da adequação ao parecer de 16/12/2019 da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANAC), tendo resultado no conjunto de



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870
Fax: 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Serviço de Ordenamento do Território

Largo de São Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 039
dotru.diu@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

elementos que nos foram remetidos a coberto do documento registado sob o n.º 22130 de 21/07/2020.

10. Tendo sido novamente solicitado o parecer da ANAC, esta entidade pronunciou-se favoravelmente através da comunicação registada sob o n.º 26592 de 28/08/2020, com a única condicionante de retificação do “Quadro que consta da Planta de Implantação e do Anexo I do Regulamento: onde se lê “ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO” deverá ler-se “COTA MÁXIMA ABSOLUTA DE EDIFICAÇÃO”.
11. A condicionante imposta pela ANAC foi assim transposta para os elementos do plano, conforme versão final da proposta entregue a coberto do documento registado sob o n.º 28262 de 15/09/2019.

Análise

12. A coberto do documento registado sob o n.º 28262 de 15/09/2019 foi entregue a versão final do PP da Lejana, sendo a mesma constituída pelos seguintes elementos:
 - a) Volume A – Elementos que constituem o plano – integra o regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes;
 - b) Volume B – Elementos que acompanham o plano – integra o relatório do plano, os Programa de Execução, Plano de Financiamento e Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos, assim como um conjunto vasto de peças desenhadas;
 - c) Volume C – Ruído – integra o Estudo de ruído e peças desenhadas complementares;
 - d) Volume D – Avaliação Ambiental Estratégica – integra o Relatório Ambiental, Resumo não técnico, e Declaração Ambiental.
13. Verificados os documentos entregues, constata-se que os mesmos integram as condicionantes que forma impostas pelas entidades que se pronunciaram em sede da última conferência procedimental ocorrida, assim como as decorrentes da ponderação efetuada às participações entregues durante o período de discussão pública do plano, das quais destacamos as seguintes:
 - a) Foram definidas e representadas as cotas de soleira e altura máxima das edificações propostas;
 - b) Foi adicionado o uso “Residência de Estudantes” às parcelas L05 a L08, e L58;
 - c) Foi representado na planta das infraestruturas viárias (planta B18_02) a representação da rede clicável partilhada (elemento orientador);
 - d) Adequação dos parâmetros das parcelas L09, L10, L11, L23 e L24, designadamente quanto aos limites, implantação, alturas das edificações, cotas de soleira, n.º de pisos abaixo da cota de soleira, em função do projeto em desenvolvimento pela atual proprietária, incluindo aqui o aumento de 1 piso na parcelas L9 a L11;
 - e) Redução de 1 piso e altura máxima das edificações e implantar nas parcelas L08 e L12, face ao parecer da ANAC de 16/12/2019;



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870
Fax: 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Serviço de Ordenamento do Território

Largo de São Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 039
dotru.diu@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- f) Ampliação dos parâmetros dos lotes 4 e 5 da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 8/2007 (L59 e L60 do PPL), e alteração do uso do lote 6 do mesmo alvará (L61 do PPL), para “habitação a custos controlados”, conforme decorreu da participação apresentada;
 - g) Adequação ao parecer da ANAC de 28/08/2020, transpondo para o quadro de parâmetros urbanísticos a “COTA MÁXIMA ABSOLUTA DE EDIFICAÇÃO”;
 - h) Adequação dos custos referentes à execução das infraestruturas viárias previstas, designadamente o troço da Av. Dr Mario Lyster Franco, em função dos valores aferidos em sede dos projetos de execução desenvolvidos, tendo ainda sido definido o faseamento previsto para a sua execução.
14. Para além do referido nos pontos anteriores, importa esclarecer que, relativamente às versões anteriores do plano, foram corrigidos os parâmetros referentes à edificabilidade que constam do Quadro de Indicadores Urbanísticos que integra o relatório do plano, assim como os valores indicativos de referência da “edificabilidade média bruta” (de 1,500 para 1.921) e da “área de cedência média” (de 0,6507 para 0,639) por ter sido identificado que para aferição dos mesmos não tinha sido considerada a área de construção abaixo da cota de soleira, assim como aquela destinada a “varandas cobertas”, em desconformidade com o conceito “ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO” que consta do Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro.
15. Sem prejuízo do referido no n.º anterior, importa esclarecer que o aumento dos valores referidos não pressupõe qualquer violação do disposto nos instrumentos de gestão territorial hierarquicamente superiores, assim como as análises das entidades que se pronunciaram em sede de conferência procedimental, na medida em que a definição de áreas de construção que consta do PDM em vigor, e que suporta o valor do índice de utilização bruto definido para a área de intervenção, não considera a área em cave destinada a estacionamento, assim como as referias “varandas cobertas”.
16. Verificados os elementos entregues, consideramos que os mesmos estão em conformidade com as análises anteriormente efetuadas e incorporam as alterações decorrentes dos pareceres emitidos bem como da ponderação efetuada relativamente às participações entregues no âmbito da discussão pública decorrida.
17. Importa ainda referir que esta constitui a última fase deste procedimento, que engloba a aprovação e publicação da alteração do PP da Lejana, ao abrigo dos artigos 90.º e 92.º do RJIGT, com vista à entrada em vigor do mesmo.

Proposta

18. Face ao exposto, propõe-se a validação dos elementos que constituem a versão final do PP da Lejana para efeitos de remeter os mesmos a reunião pública de câmara com vista à tomada de decisão nos seguintes termos:
- a) Aprovar os elementos que constituem o Plano de Pormenor da Lejana, conforme registo n.º 28262 de 15/09/2020, do processo n.º 2020/PTM/ODT/6;
 - b) Para os efeitos previstos no n.º 1 do art.º 10.º do Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, aprovar a Declaração Ambiental que acompanha o plano;



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870
Fax: 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Serviço de Ordenamento do Território

Largo de São Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 039
dotru.diu@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território

- c) Submeter o PP da Lejana e respetiva Declaração Ambiental à Assembleia Municipal, com enquadramento no nº 1 do artigo 90.º do RJIGT, para aprovação.

O Chefe da Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Filipe Cunha



Largo da Sé,
8004-001 Faro, Portugal

Tel.: 289 870 870
Fax. 289 870 039

geral@cm-faro.pt
www.cm-faro.pt
Nif: 506 579 425

Serviço de Ordenamento do Território

Largo de São Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 039
dotru.diu@cm-faro.pt

Relatório do Documento interno n.º 7947 de 15/09/2020

Documentos do Processo

Interno n.º 7947 do dia 15/09/2020

Remetente: Func.: Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha
Livro de registo: Livro de Correspondência Interna
Tipo documento: Proposta para Reunião Câmara

Saída n.º 7350 do dia 23/07/2020

Remetente: Func.: Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha
Livro de registo: Livro de Correspondência Expedida
Tipo documento: Ofício

Entrada n.º 22130 do dia 20/07/2020

Remetente: Ext.: Focus Group II - Design & Consultancy, Lda. NIF: 500380376
Livro de registo: Livro de Correspondência Recebida
Tipo documento: E-mail

Relatório do Documento interno n.º 7947 de 15/09/2020

DOCUMENTO N.º

DATA 00/00/0000

REFERÊNCIA

REGISTADO: fcinha

ATUALIZADO: fcinha

ASSUNTO

Plano de Pormenor da Lejana (PPL) – Aprovação do plano

REMETENTE FUNC.: FILIPE MANUEL RAMOS ROSA DA CUNHA

TIPO DE DOCUMENTO PROPOSTA PARA REUNIÃO CÂMARA

LIVRO DE REGISTO LIVRO DE CORRESPONDÊNCIA INTERNA

Detalhes do Documento

1. Original Enviado para Serv: Serv. Apoio às Reuniões

PROCESSO N.º 2020/PTM/ODT/6

CLASSIFICAÇÃO

OBSERVAÇÕES

Movimentos

(4) Movimentado no dia 16/09/2020 14:16 para Serv: Serv. Apoio às Reuniões

Efetuada por Func.: 1307 - Rogério Conceição Bacalhau Coelho(rcoelho)

Motivo: Movimento efetuado pelo documento Entrada n.º 28262 de 15/09/2020, associado ao Processo n.º 2020/PTM/ODT/6

(3) Movimentado no dia 16/09/2020 12:50 para Serv: Presidente

Efetuada por Func.: 724 - Sophie Matias(smatias)

Motivo: Movimento efetuado pelo documento Entrada n.º 28262 de 15/09/2020, associado ao Processo n.º 2020/PTM/ODT/6

(2) Movimentado no dia 15/09/2020 19:24 para Serv: Vereação (Sophie Matias)

Efetuada por Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha(fcinha)

Motivo: Movimento efetuado pelo documento Entrada n.º 28262 de 15/09/2020, associado ao Processo n.º 2020/PTM/ODT/6

(1) Movimentado no dia 15/09/2020 19:20 para Serv: Div. Ordenamento do Território

Efetuada por Func.: 713 - Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha(fcinha)

Despacho: Registo original!

Autor do despacho: Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Categoria: Chefe Divisão

Data de despacho: 15/09/2020

Anexos do documento

Tipo doc.: Pareceres | Data: 15/09/2020 | Observações: Parecer da ANAC recabido em 25/08/2020

Tipo doc.: Informação de carácter técnico | Data: 15/09/2020 | Observações: Informação de 15/09/2020

Tipo doc.: Documento de Apoio | Data: 15/09/2020 | Observações: Eleemntos do Plano - Volume A

Tipo doc.: Documento de Apoio | Data: 15/09/2020 | Observações: Elementos do Plano - Volume B

Tipo doc.: Documento de Apoio | Data: 15/09/2020 | Observações: Elementos do Plano - Volume C

Tipo doc.: Documento de Apoio | Data: 15/09/2020 | Observações: Elementos do Plano - Volume D

Documentos do Processo

Entrada n.º 26260 do dia 25/08/2020

Remetente: Ext.: ANAC - Autoridade Nacional da Aviação Civil NIF: 504288806

Livro de registo: Livro de Correspondência Recebida

Tipo documento: E-mail

Entrada n.º 28262 do dia 15/09/2020

Remetente: Ext.: Focus Group II - Design & Consultancy, Lda. NIF: 500380376

Livro de registo: Livro de Correspondência Recebida

Tipo documento: E-mail

Interno n.º 7946 do dia 15/09/2020

Remetente: Func.: Filipe Manuel Ramos Rosa da Cunha

Livro de registo: Livro de Correspondência Interna

Tipo documento: Informação