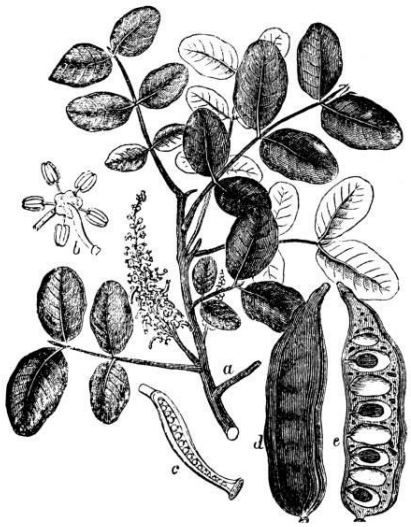
PLANO DE PORMENOR VALE da VILA

ESTÔMBAR, LAGOA

Termos de Referência

junho 2024



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.

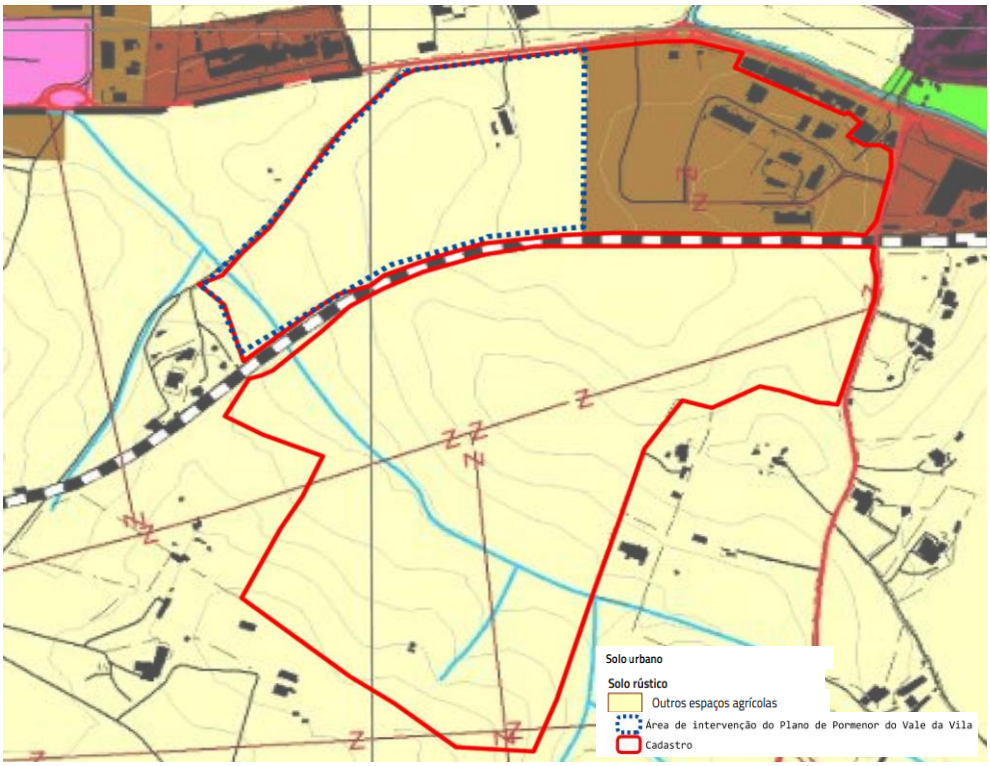


Figura 2- Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa sinalizando os 'Outros Espaços Agrícolas' e a delimitação da área de intervenção e cadastro

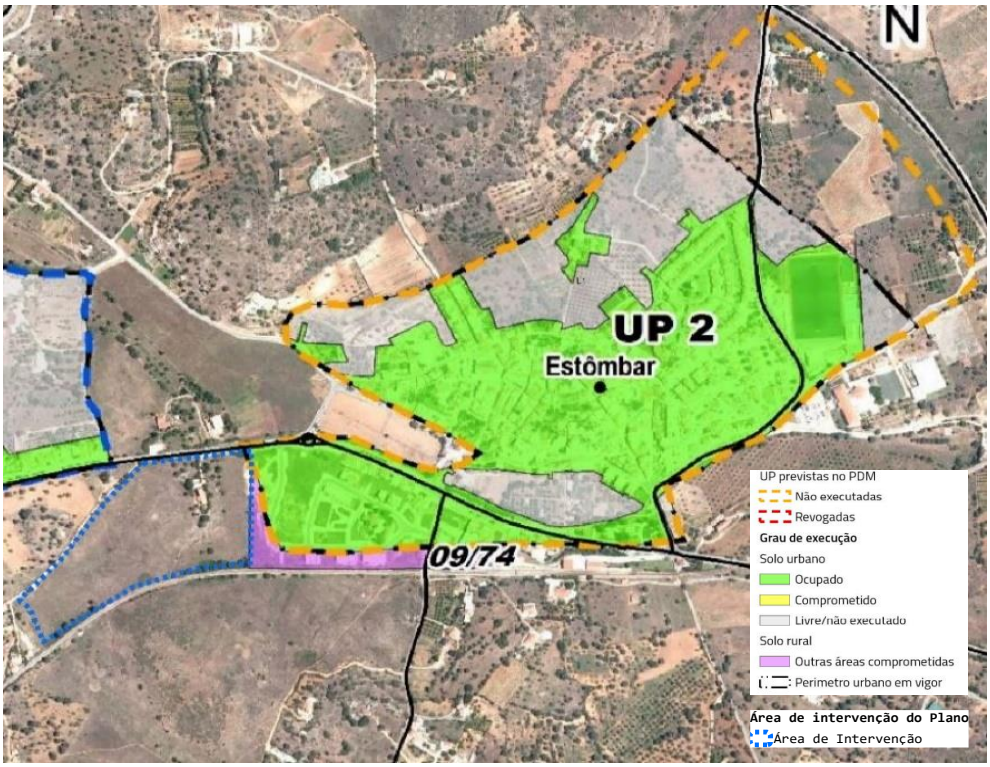
Dinâmica urbanística e Estômbar

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%	314151	8,0%	72,1%	1101195	27,9%
UP2	348594	PDM	244742	70,2%	0	0,0%	70,2%	103852	29,8%
UP3	2595763	PU	1410949	54,4%	104108	4,0%	58,4%	1080705	41,6%
UP4	374813	PDM	195673	52,2%	20174	5,4%	57,6%	158965	42,4%
UP7	2717721	PDM	2088961	76,9%	134188	4,9%	81,8%	494572	18,2%
UP8	107108	PDM	107108	100,0%	0	0,0%	100,0%	0	0,0%
UP9	76761	PDM	37403	48,7%	11623	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%	90,4%	125063	9,6%
Sobral	39285	PDM	0	0,0%	0	0,0%	0,0%	39285	100,0%
Torrinha	42475	PDM	6696	15,8%	4435	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."*



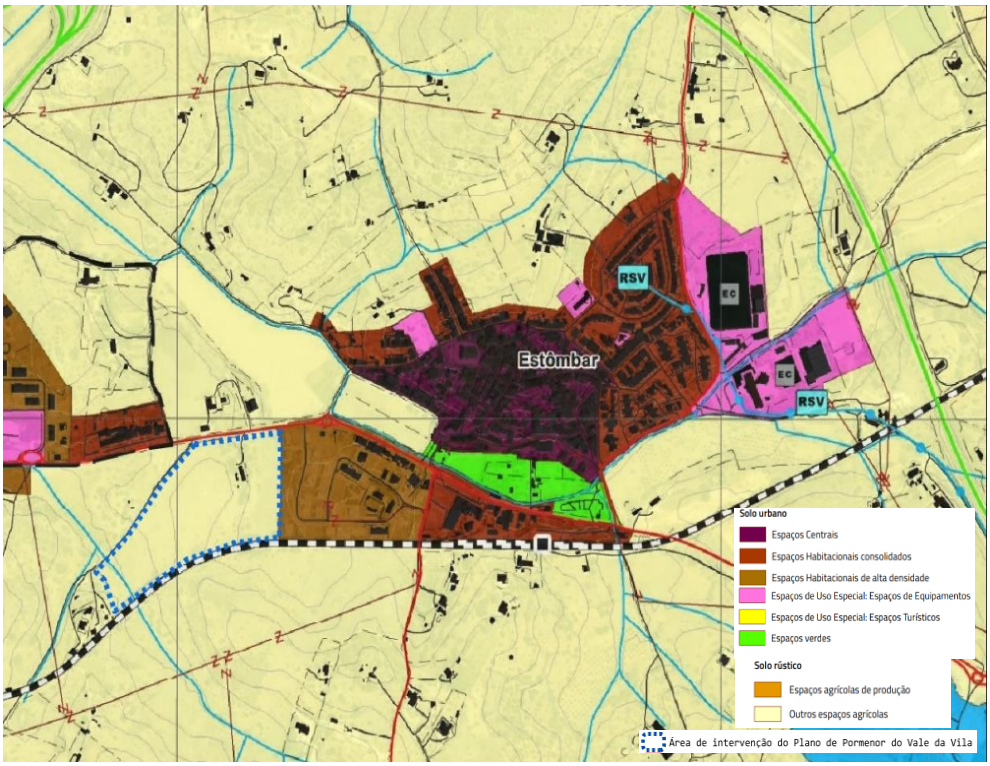


Figura 4 e 5- Grau de execução do solo urbano das UP2 e Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Lagoa

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.

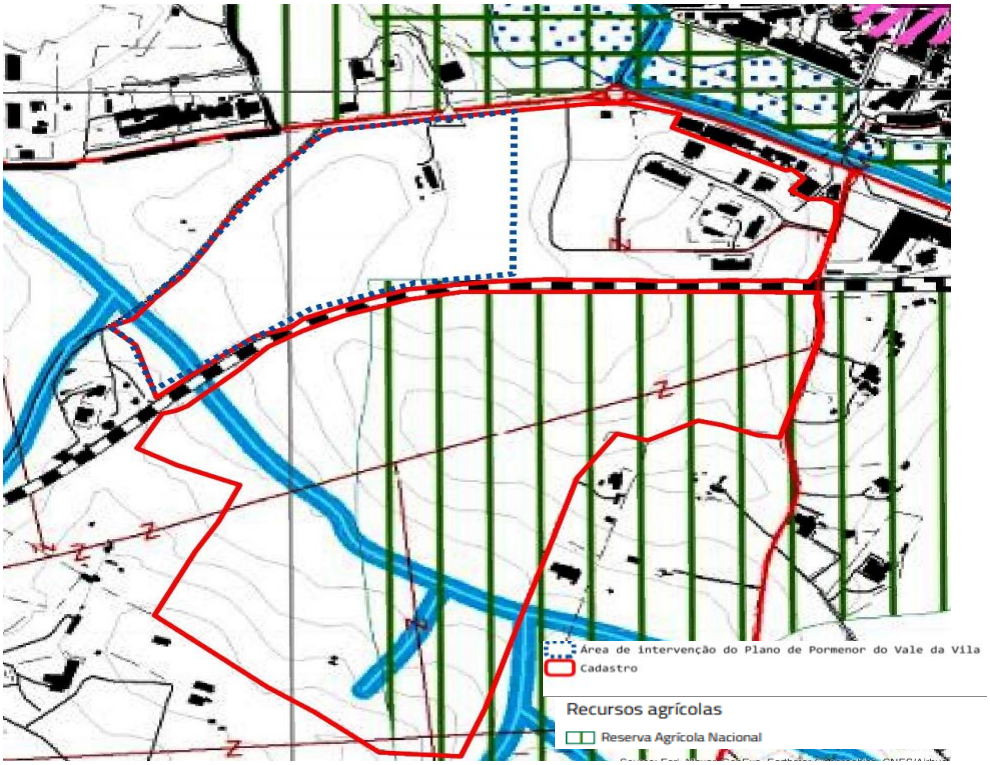


Figura 6- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro

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.

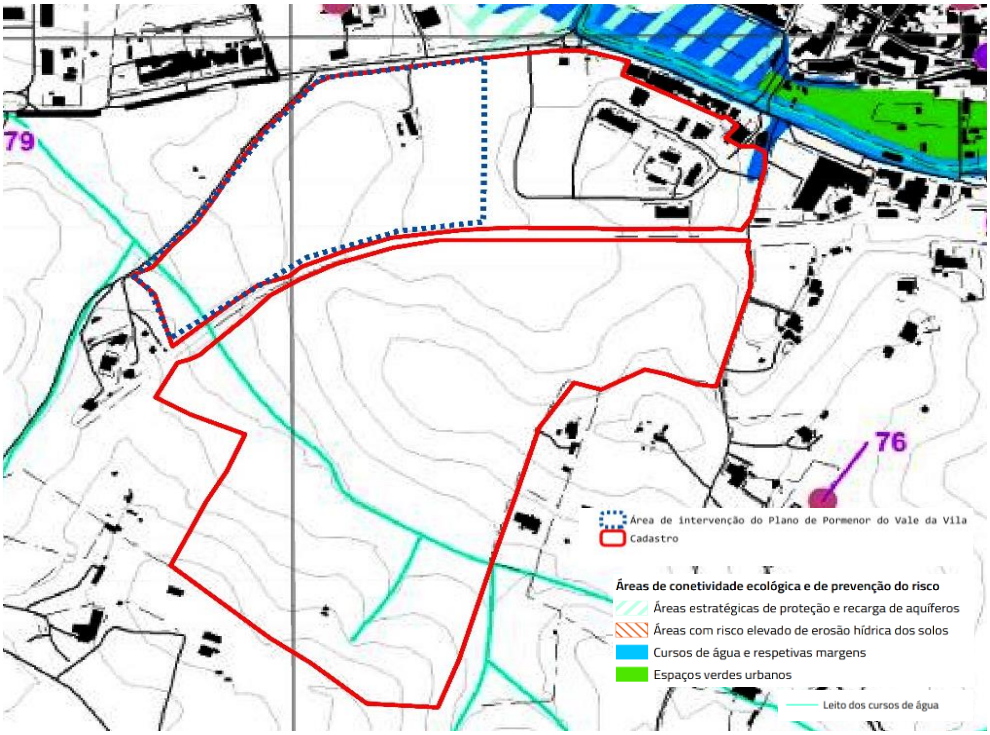


Figura 7- Extrato da Planta de Ordenamento- Estrutura Ecológica Municipal de Lagoa e área de intervenção do plano e cadastro

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.

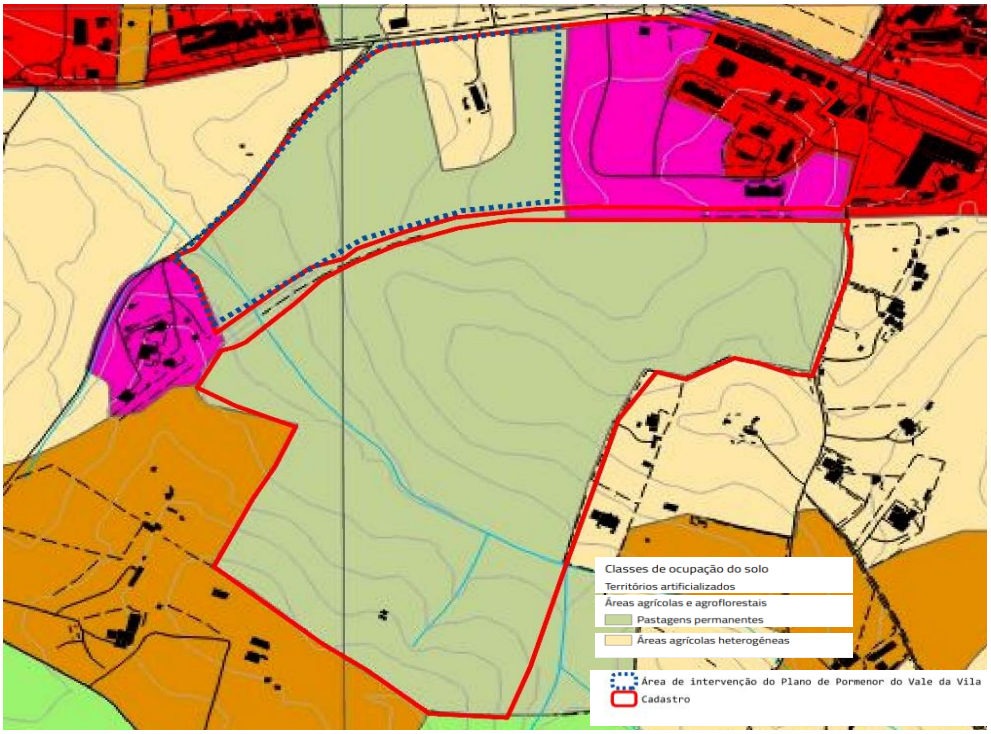


Figura 8- Extrato da Planta de Situação Existente e área de intervenção e cadastro

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.

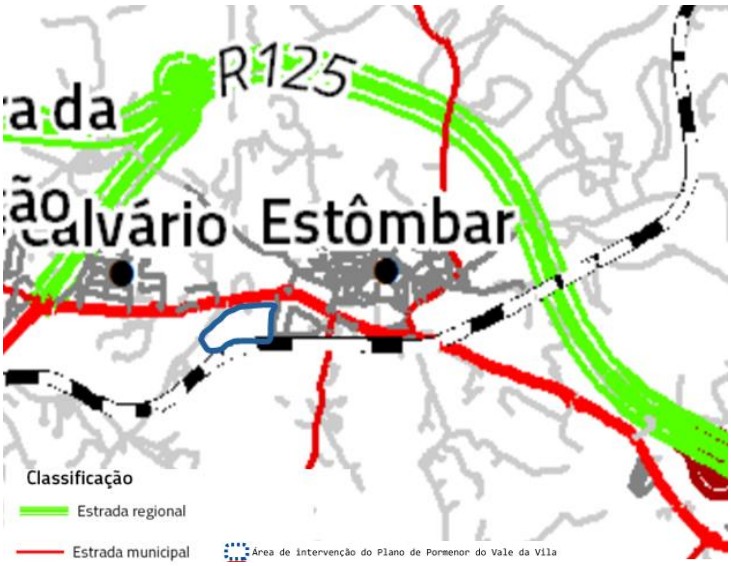


Figura 9- Extrato da Rede viária municipal | Fonte: PDM Lagoa

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.

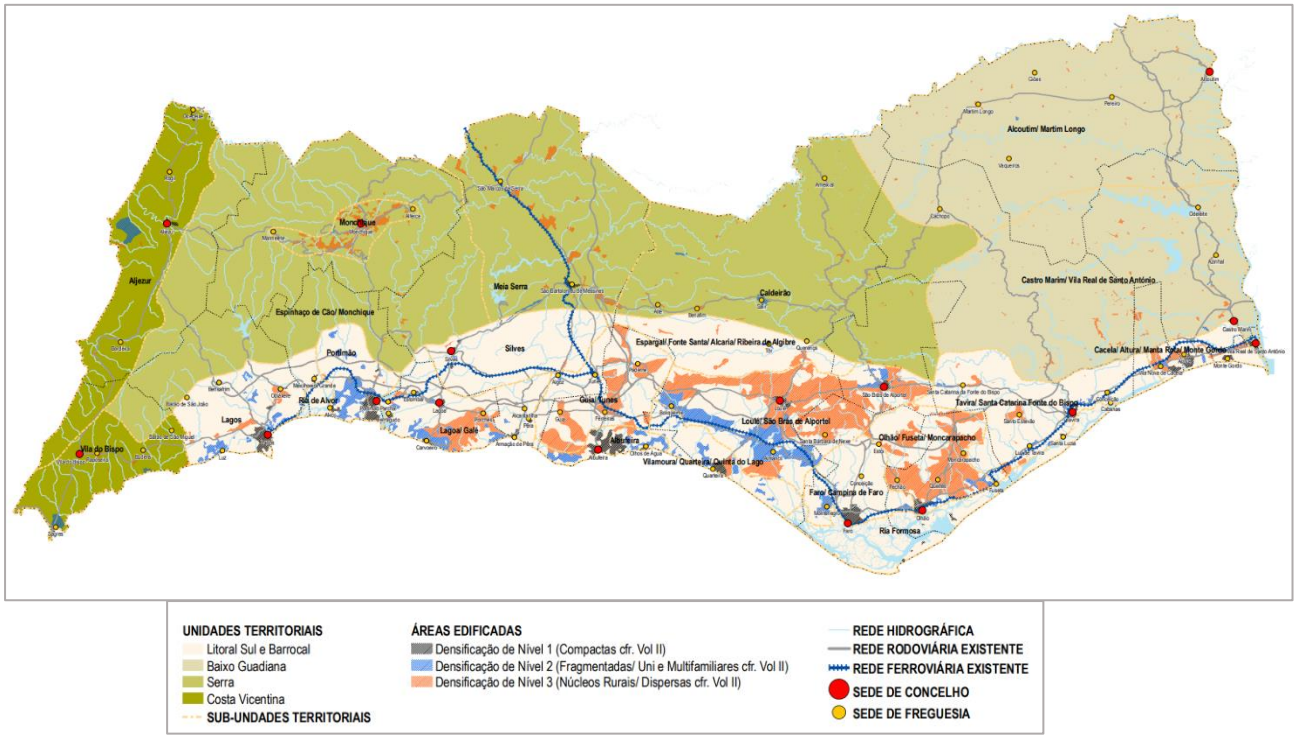


Figura 10- PROT-Algarve - Unidades e Sub-unidades Territoriais

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.

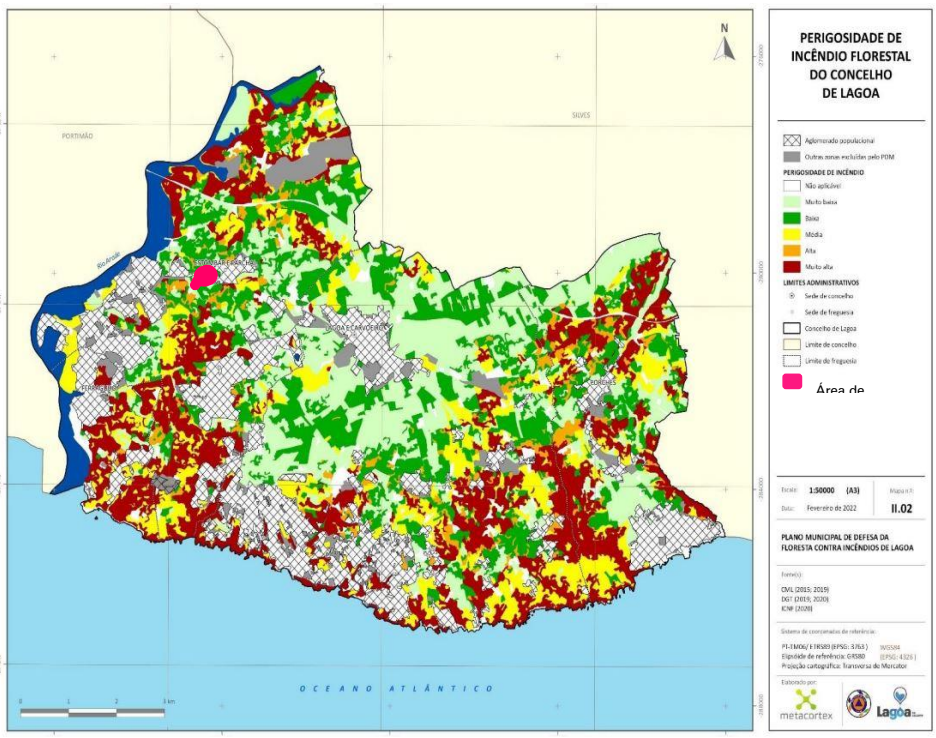


Figura 11- Extrato da Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal do Concelho de Lagoa e área de intervenção do plano

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.

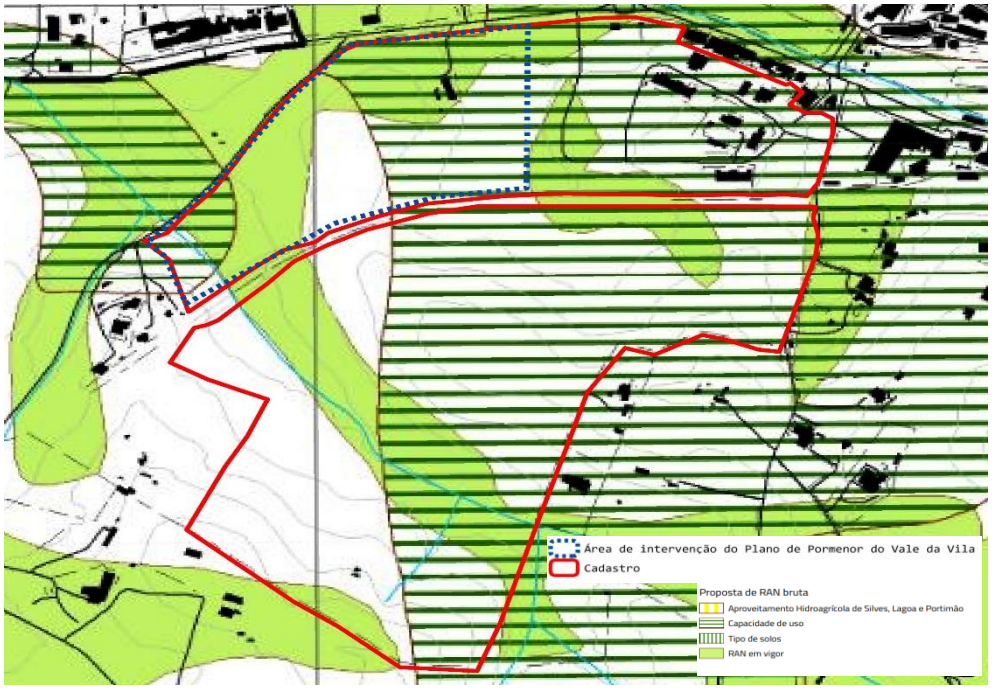
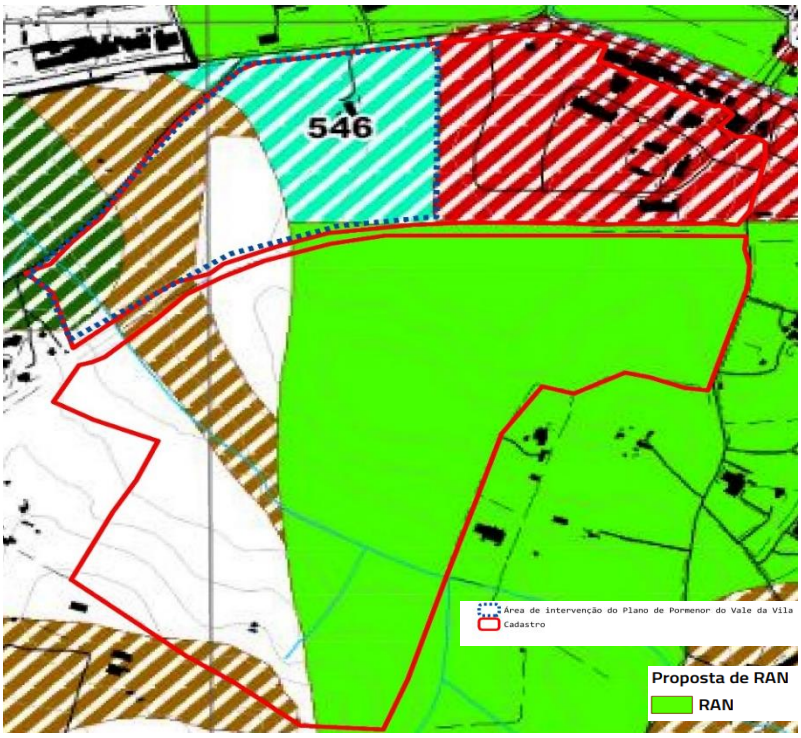


Figura 12- Extrato da Planta da RAN Bruta e a área de intervenção do PP e cadastro



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 infraestruturadas (e.g. água, saneamento, eletricidade, arruamentos), maioritariamente impermeabilizadas, ocupadas 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.

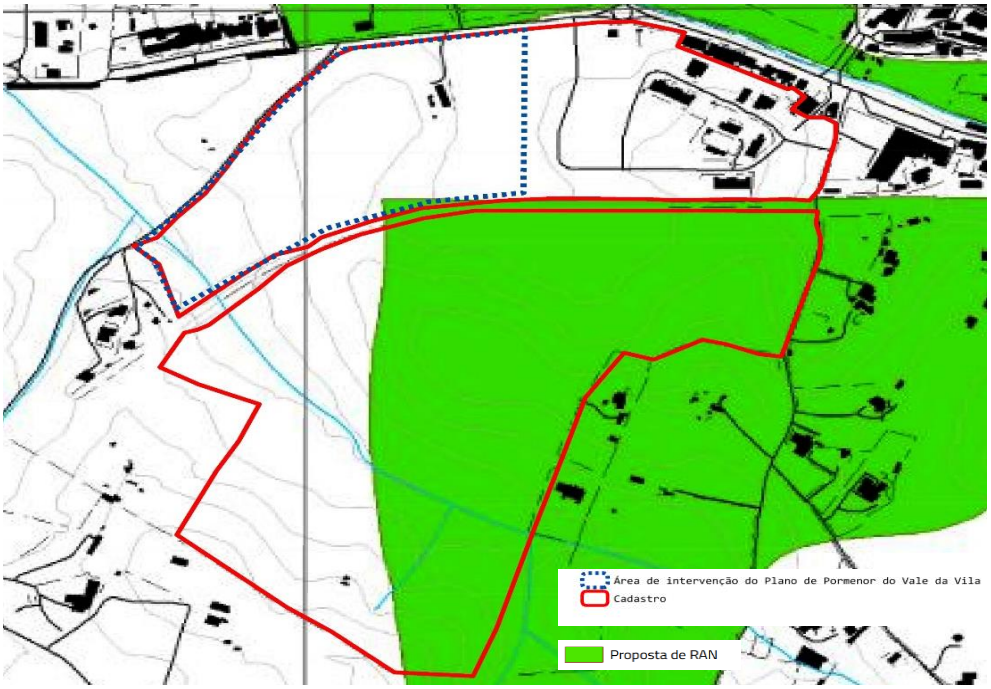


Figura 14- Extrato da Planta da proposta de RAN e a área de intervenção do PP

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 (Nº 4 do artigo 8º):

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.º 3 do artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias (Nº 5 do artigo 8º):

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 46º 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.º 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%.

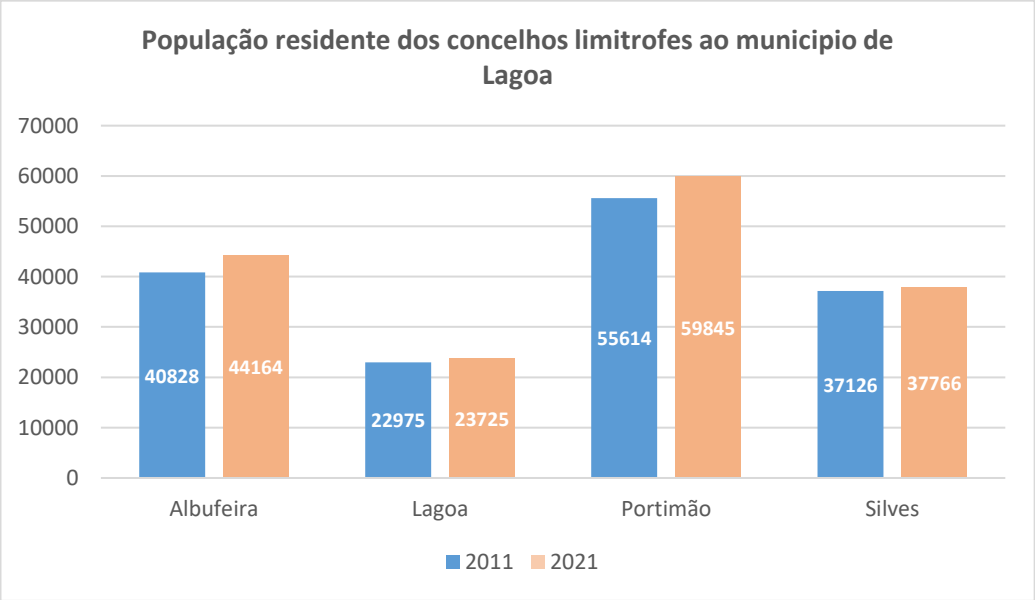


Gráfico 1- População residente dos concelhos limítrofes ao município de Lagoa| Fonte: INE

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

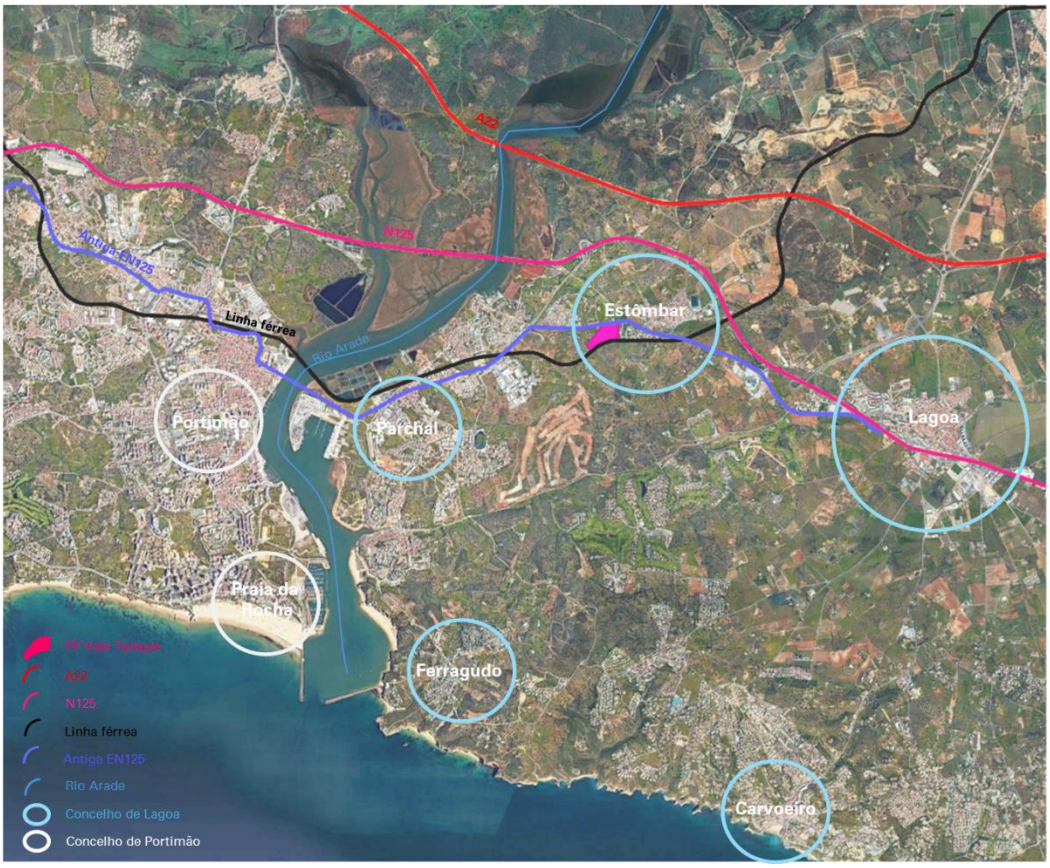


Figura 36- Enquadramento da área de intervenção face aos núcleos urbanos de proximidade e infraestruturas | Fonte: Equipa do plano

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.

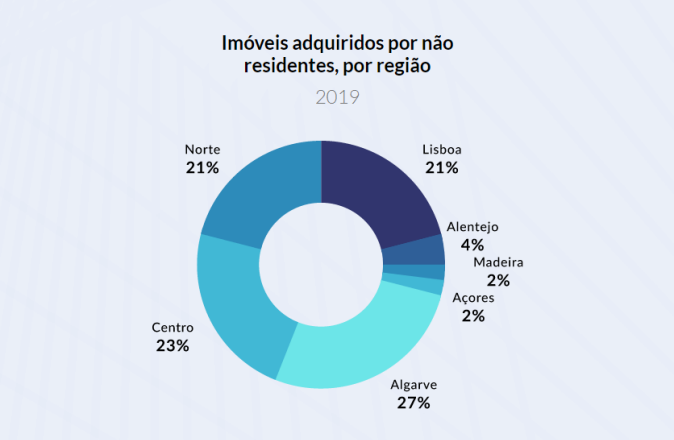
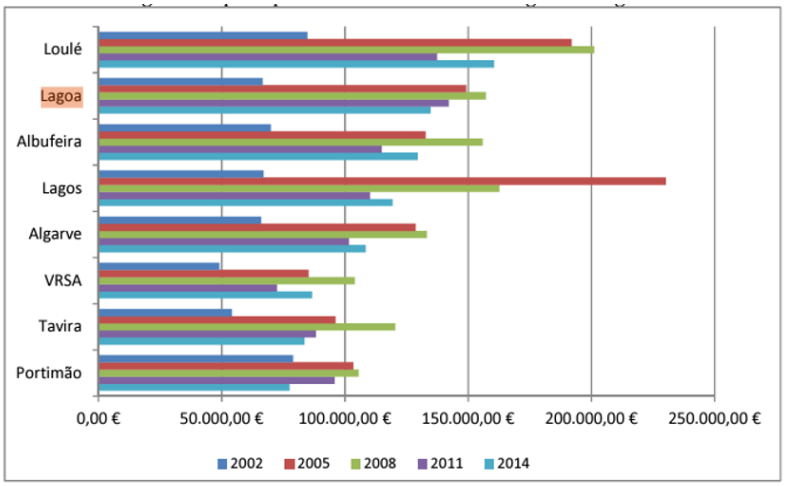


Figura 40- Imóveis adquiridos por não residentes, por região - Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal



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