



## **Câmara Municipal de Vila do Bispo**

# **PLANO DE PORMENOR DE CAMINHO DO INFANTE**

## **PROPOSTA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS/TERMOS DE REFERÊNCIA**

**MARÇO 2017**

## Índice

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO .....	6
4	OBJECTIVOS GERAIS DO PLANO .....	7
5	OBJECTIVOS ESPECÍFICOS DO PLANO.....	8
6	CONTEÚDO MATERIAL .....	9
7	CONTEÚDO DOCUMENTAL.....	11
8	FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO .....	14
9	EQUIPA TÉCNICA DO PLANO.....	15
10	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....	16
11	OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO.....	17
	ANEXOS .....	19

## **1 INTRODUÇÃO**

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Vila do Bispo, consubstancia a proposta de Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor de Caminho do Infante, adiante designado por PPCI, para a área delimitada na planta em anexo e compreendida a Norte pela Estrada Nacional n.º 125, a Nascente pelo limite cadastral poente dos prédios rústicos confinantes, a saber, 67, 66, 64 e 62 da secção B1 da Freguesia de Budens, do Sul pelo limite cadastral norte dos prédios confinantes, a saber, 87, 81, 33 da secção B1 da Freguesia de Budens e 24,23,22, 37 da secção G da freguesia de Budens, do Poente pelo limite cadastral nascente dos prédios confinantes, a saber, 3, 2, 8, 30, da secção G da freguesia de Budens”, correspondendo a área de intervenção ao território que para o qual foi passado o alvará de loteamento urbano n.º3/88, e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração nos termos do artigo 76º do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Releva ainda o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, (POPNSACV), que menciona que a área de intervenção específica de equipamentos e uso turístico do Caminho do Infante, identificada na sua planta de síntese, deve ser objeto de plano municipal de ordenamento do território cujos objetivos devem respeitar o disposto no número n.º2 do artigo 43º e os critérios estabelecidos no n.º 2 do artigo 55, ambos da RCM 11-B/2011, de 27 de janeiro, publicada no DR, 1ª série, n.º 25 de 4 de fevereiro.

## **2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

O PPCI engloba uma área de intervenção, delimitada na planta em anexo, a qual abrange aproximadamente 311.000 m<sup>2</sup> (31,10 hectares), visando o desenvolvimento desta no quadro dos objectivos estabelecidos em sede do Plano Director Municipal de Vila do Bispo<sup>1</sup>, em articulação com as regras estabelecidas em sede do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL)<sup>2</sup> e do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV)<sup>3</sup>

A área de intervenção tem uma óptima localização geográfica, com boas acessibilidades aos principais centros urbanos e turísticos algarvios, nomeadamente a Via do Infante (A22/IP1) e EN125, duas importantes vias de nível nacional e regional, sendo que a EN 125, atravessa o concelho de Vila do Bispo no sentido este-oeste, de referir ainda ao nível local, rede viária municipal, a Estrada Municipal 537 (EM537) que permite uma boa acessibilidade às praias e a visitação de zonas de interesse paisagístico no concelho.

Importante também é o fato de no âmbito da rede rodoviária nacional se prever que o traçado para o IC4 passará a norte do Município de Vila do Bispo contribuindo deste modo para um aumento significativo da acessibilidade à área em estudo.

Nesta área estão disponíveis ligações a todas as infra-estruturas de saneamento básico, e prevê-se a ligação da rede de águas residuais domésticas a uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR), que permitirá implementar as ações previstas no âmbito do PNUEA Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (Resolução do

---

<sup>1</sup> Ratificado pela resolução do conselho de ministros n.º 149/95, publicado no diário da república I Série - B, n.º 272, de 24 de novembro, alterado pelas Resoluções de Conselho de Ministro, n.ºs 38/97, de 20 de fevereiro, 163/97 de 4 de setembro, publicadas respetivamente no Diário da República (DR), 2ª Série, n.º 60 de 12 de março, no DR 2ª Série, n.º 222 de 25 de setembro, pela Declaração n.º 47/2002, de 24 de janeiro, publicada no DR 2ª Série, n.º 40 de 16 de fevereiro, e Regulamento n.º 392/2008, alteração do Regulamento do Plano Director Municipal de Vila do Bispo por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, publicada no DR 2ª Série, n.º 136, de 16 de julho de 2008 e Aviso (extrato) n.º 6621/2012, relativo a Declaração da Correção Material do Plano Diretor, de 23 de abril, publicado no DR 2ª Série, n.º 93, de 14 de maio.

<sup>2</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, com as retificações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de Dezembro.

<sup>3</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 5 de Junho de 2008, publicada no Diário da República, 1.ª série — N.º 139 — 21 de Julho de 2008.

Conselho de Ministros n.º 113/2005, publicada no DR I — Série B, de 30 de Junho) em articulação com PEAASAR II (Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais - 2007/2013 - Despacho n.º 2339, de 28 de Dezembro).

Dada a sua localização esta área apresenta como pontos fortes o clima, a sua proximidade a praias urbanas e rurais de qualidade, a proximidade à cidade de Lagos e à Vila de Sagres, e os pontos de interesse histórico e cultural existentes na proximidade, e dentro do Concelho de Vila do Bispo, como sejam a Fortaleza de Sagres, Cabo de São Vicente, Forte do Barrancão ou de Almadena, a Igreja de Guadalupe e Igreja Matriz de Vila do Bispo.

### **3 ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de elaboração e revisão de planos de urbanização (PU) é regulada pelos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, designado por RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial);
- Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo DL n.º 278/2007, de 01 de agosto (Regulamento Geral do Ruído);
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 04 de maio (Regime de Avaliação de Planos e Programas);
- Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e Retificação n.º 53/2009, de 28 de julho (Conceitos Técnicos nos Domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo);
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio (Fixa a cartografia a utilizar nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), bem como na representação de quaisquer condicionantes);
- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (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 suso dominante);
- Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, alterado pelo Decreto-lei nº 199/2015, de 16 de setembro (Reserva Agrícola Nacional).
- Legislação sobre os mecanismos de proteção e segurança da zona da estrada nacional EN 125
- Demais legislação aplicável.

#### **4 OBJECTIVOS GERAIS DO PLANO**

- Assegurar uma boa integração e dotar a área de intervenção de uma ocupação que promova os espaços e usos sustentáveis, assegurando a protecção, salvaguarda e valorização dos elementos naturais, permitindo o usufruto pela população;
- Estabelecer regras sobre implantação das infra-estruturas, e reabilitação das infraestruturas já executadas no âmbito do loteamento urbano com o alvará n.º 3/88, e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral;
- Definir critérios de edificabilidade em articulação com o POPNSACV, Resolução de Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro e o PDM de Vila do Bispo;
- Contribuir para o desenvolvimento do território concelhio em articulação com a estratégia identificada no Plano Director Municipal de Vila do Bispo e no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto de 2007;
- De primordial importância, no processo de elaboração e implementação do PPCI, será o diálogo entre a equipa que o executa e os serviços técnicos, ligados às áreas de planeamento, gestão urbana e infra-estruturas, bem como com organismos da administração central de que se salienta o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas que deverá ser considerado rotina de trabalho conjunto e regular.

## 5 OBJECTIVOS ESPECÍFICOS DO PLANO

O PPCI visa desenvolver e concretizar com detalhe a proposta de ocupação estabelecendo regras sobre:

- Reordenar o desenho urbano com indicação das regras de organização do espaço, redefinindo critérios de edificabilidade e uma estratégia que promova os usos sustentáveis, privilegiando o turismo de luxo, o turismo sénior e/ou turismo de saúde e bem-estar e permita o usufruto pela população;
- Criar melhores e adequadas acessibilidades, analisando e equacionando várias alternativas com a CMVB e as entidades responsáveis pela ligação à EN 125;
- A implantação das infraestruturas, tendo em atenção as já existentes, e o desenho dos espaços de utilização coletiva;
- A organização espacial das atividades de interesse geral, designadamente, comerciais, turísticas e habitacionais, de serviços, com orientações diversificadas e especializadas;
- A implantação, a volumetria e as regras para a edificação e sua integração na paisagem.
- Garantir a inexistência/eliminação de barreiras arquitetónicas;
- A gestão e a estruturação das ações de perequação compensatória;
- A identificação dos sistemas de execução do plano;
- Definição das obrigações de todas as partes no sentido da resolução do impasse criado pela não execução da totalidade das infraestruturas pelo loteador.

## 6 CONTEÚDO MATERIAL

O PPCI recai sobre área do território municipal classificada como área urbana / Espaços Urbanos e Urbanizáveis [Zona de Ocupação Turística (ZOT)]<sup>4</sup> pelo Plano Diretor Municipal de Vila do Bispo, não sujeita a Plano de Urbanização, pelo que proceder-se-á à explicitação do zonamento, dos fundamentos e dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal, e apresentará um conteúdo material de acordo com a legislação em vigor, particularmente com o disposto no Artigo 102º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, nomeadamente:

- 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;

---

<sup>4</sup> N.º 3 do artigo 19º e artigo 26º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila do Bispo.

- 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.

## **7 CONTEÚDO DOCUMENTAL**

O PPCI deverá apresentar o conteúdo documental de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente, com o disposto no Artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio,

1 - O plano de pormenor é constituído por:

- 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.

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

- 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.

3 - Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

4 - O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- 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.
- 5 - O conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.
- 6 - Nas modalidades específicas de plano de pormenor previstas no n.º 2 do artigo 103.º, o conteúdo documental do plano é ajustado, de forma fundamentada, devendo ser garantida a correta fundamentação técnica e caracterização urbanística, face à especificidade do conteúdo de cada plano.
- 7 - O plano de pormenor inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

## **8 FASES E PRAZOS DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

O Plano será elaborado no prazo de 6 meses:

Acresce a este prazo os inerentes à tramitação e procedimentos do PPCI., em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nomeadamente:

- Procedimentos para a análise e deliberação da Câmara Municipal;
- Deliberação de elaboração do Plano e de qualificação para efeitos de avaliação ambiental;
- Elaboração e acompanhamento do Plano [Acompanhamento. O Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estabelece que o acompanhamento dos planos de pormenor é facultativo (artigo 86.º), porém considera-se essencial o acompanhamento por parte do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas / Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve. (ICNF / DCNF Algarve)].
  - Conferência de serviços/concertação;
  - Discussão Pública;
  - Ponderação e relatório - Elaboração da proposta final;
  - Aprovação – Assembleia Municipal;
  - Publicação e depósito do Plano.

## **9 EQUIPA TÉCNICA DO PLANO**

De acordo com o disposto no n.º2 do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, alterado, a equipe técnica responsável pela elaboração do Plano deverá ser multidisciplinar, incluindo pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquitecto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, cinco anos. Sem prejuízo do disposto anteriormente, devem ainda participar na equipa outros técnicos cujas especialidades se revelem indispensáveis ou aconselháveis à elaboração do plano.

## **10 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

O PPCI articular-se-á com os instrumentos de base normativa ou cuja natureza é marcadamente programática e definidora de princípios e orientações, de modo a traduzir, no âmbito local, o desenvolvimento do território estabelecido por estes.

Destacam-se os seguintes instrumentos:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS);
- Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e da Biodiversidade;
- Plano Estratégico Nacional de Desenvolvimento Rural;
- Plano Rodoviário Nacional;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve;
- Rede Natura 2000;
- Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina;
- Plano Director Municipal de Vila do Bispo;
- Plano Inter-Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Aljezur, Lagos e Vila do Bispo;
- Legislação sobre os mecanismos de protecção e segurança da zona da estrada nacional EN 125.

O plano deverá considerar ainda a legislação específica e aplicável que regem as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do PPCI.

## **11 OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO**

A elaboração deste plano visa criar um instrumento de planeamento territorial que articule a situação existente e as perspectivas futuras, promovendo um desenvolvimento ajustado à diversidade do território municipal, acautelando devidamente os valores naturais e paisagísticos a salvaguardar em articulação com o plano de ordenamento do PNSACV.

A oportunidade da elaboração do plano, a qual se fundamenta nas necessidades reais do Município em ajustar os seus instrumentos de gestão territorial às novas dinâmicas territoriais e, atualmente, à indispensabilidade de se criarem oportunidades inovadoras no âmbito da prestação de serviços de qualidade no turismo, assim como ordenar e potenciar a valorização ambiental e paisagística da área do plano, bem como regular as construções novas ou construções existentes, sejam estas destinadas a turismo, cultura, recreio, desporto, comércio ou outras, desde que as mesmas contribuam para a valorização destes espaços, de forma a se adequarem às orientações gerais de planeamento do município.

A proposta de Plano permitirá um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas infraestruturas, definição de regras mais concretas que regulem a construção de edificações novas ou intervenção nas existentes, bem como o desenvolvimento do espaço público e privado.

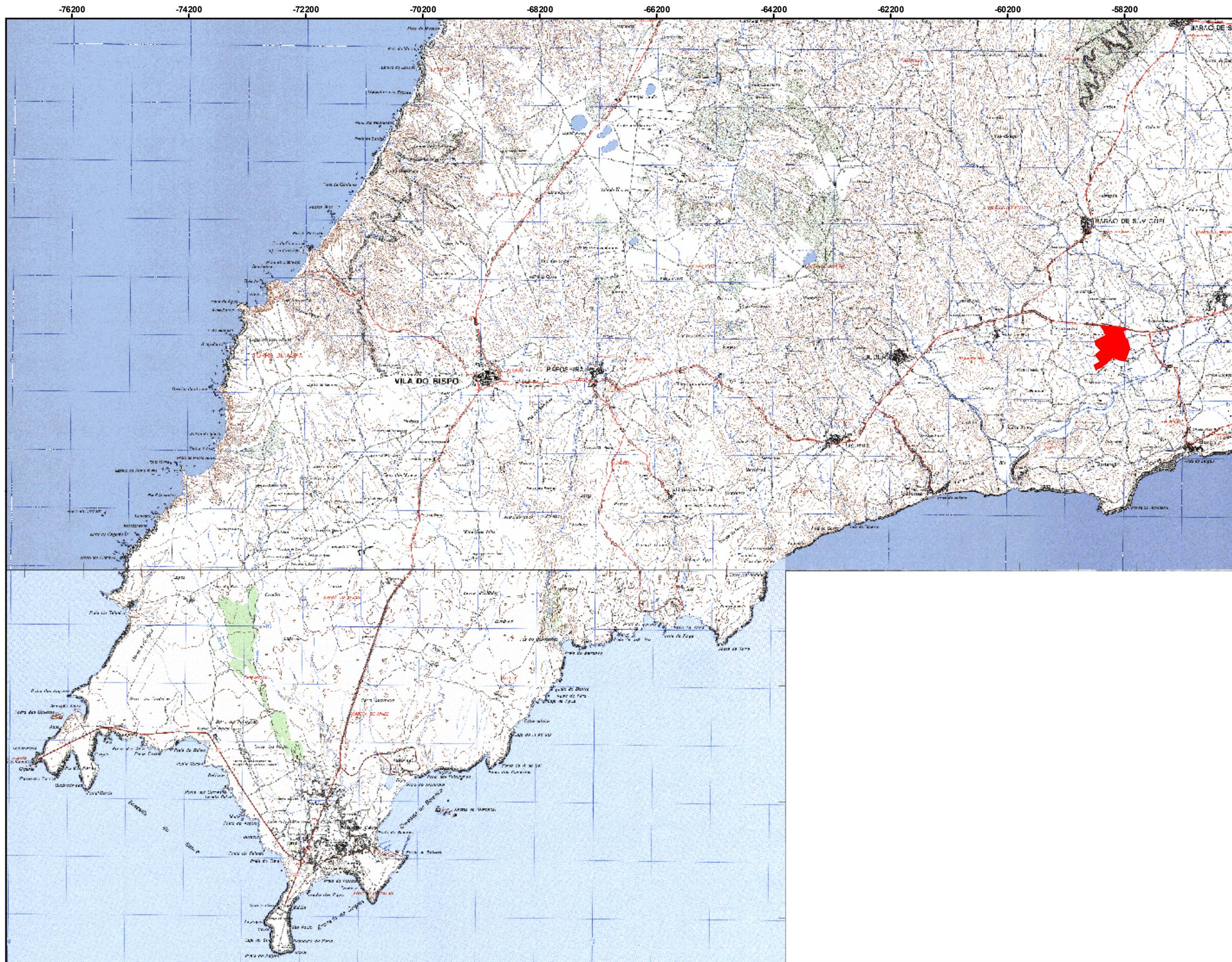
Assim deverá o plano definir o ordenamento do território, no sentido da sua qualificação numa perspectiva de desenvolvimento sustentável, aproveitando as potencialidades endógenas em benefício do mesmo, e da qualidade de vida da população.



## **ANEXOS**

**(Planta com o enquadramento da área de intervenção)**

**(Planta de localização da área de intervenção)**



Fonte: IGeoE; CMVB

## Plano de Pormenor do Caminho do Infante -Planta de Enquadramento-

Carta N°:  
01

Data:  
04/04/2017

Sem Escala

Projeção Trans. de Mercator . Elipsóide GRS80. Datum ETRS89.



**Câmara Municipal  
de Vila do Bispo**

Divisão de Obras Particulares e Planeamento

Sistemas de Informação Geográfica

Documento Interno  
IntraSIG

Referência:2017040401MD

- A Câmara Municipal de Vila do Bispo não se responsabiliza pela validação da informação fornecida, não garante a reprodução exacta dos documentos e que a vectorização seja isenta de qualquer erro, pelo que a sua disponibilização, não dispensa a consulta da informação original.

- Não poderão, em qualquer circunstância, ser facultados estes dados a terceiros, sem expressa autorização superior.



Vila do Bispo

Extrato da Carta Militar série M888

Escala 1:25000

N

Data: 20/03/2017



Plano de Pormenor "Caminho do Infante"

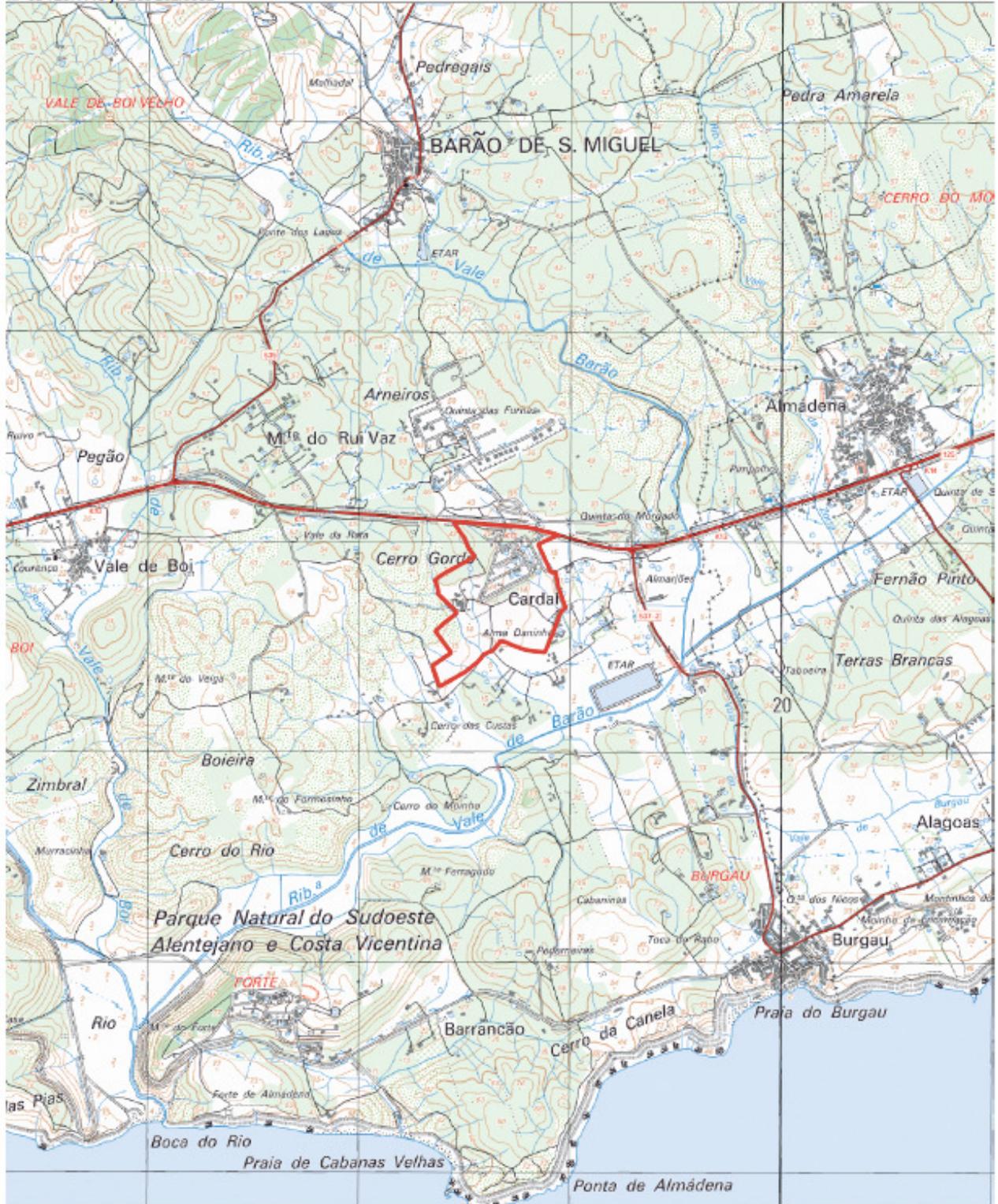
Freguesia: Budens

Planta de localização

Sistema de Coordenadas:  
PT-TM06/ETRS89 - European  
Terrestrial Reference  
System 1989

Área de pretensão delimitada a vermelho

x: -60 723 4113 y: -283 282 5582



Documento interno

x: -56 082 2437 y: -289 044 9614