



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Plano de Pormenor da Lejana

Relatório da Ponderação do Período de Discussão Pública

23 de janeiro a 19 de fevereiro de 2020

Maio de 2020

0



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 S. Francisco, 39
8000-142 Faro, Portugal

Tel. 289 870 813
Fax. 289 870 883
dotru.diu@cm-faro.pt



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Índice

1.	Enquadramento.....	2
1.1.	Introdução	2
1.2.	Objetivo	4
1.3.	Metodologia	4
2.	Período de Discussão Pública	5
2.1.	Participações	5
2.2.	Ponderação das Participações.....	6
2.2.1.	Participação n.º 1 – Empromob, Promoção e Gestão Imobiliária, Lda – Doc. 397/2020.....	6
2.2.2.	Participação n.º 2 – GREENTERRASSE, S.A. – Doc. 4409/2020.....	6
2.2.3.	Participação n.º 3 – Banco Português de Gestão - Doc. 4998/2020 e Doc. 5259/2020	7
2.2.4.	Participação n.º 4 – Margarida Sofia Jordão Costa – Doc. 5110/2020.....	8
2.2.5.	Participação n.º 5 - Sandra Isabel da Ponte Rodrigues – Doc. 5742/2020.....	9
2.2.6.	Participação n.º 6 – URBAREIA – CONSTRUÇÕES, S.A. – Doc. 5791/2020	13
2.2.7.	Participação n.º 7 – Pedro & Filipe, LDA - Doc. 5947/2020.....	15
2.2.8.	Participação n.º 8 – JC BRIN, LDA - Doc. 5954/2020	15
2.3.	Quadro de Ponderação das Participações	16
3.	Anexos	17
	- Termos de referência do plano	
	- Edital n.º 97/2020 publicado do Diário da República, II.ª série, n.º 11, de 16 de janeiro de 2020;	
	- Apresentação efetuada na sessão pública ocorrida;	
	- Participações entregues.	



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

1. Enquadramento

1.1. Introdução

Nos termos do disposto no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), atual Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, compete à Câmara Municipal a elaboração dos planos municipais de ordenamento do território, sendo determinada por deliberação e posterior publicação em Diário da República.

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 aprovados os respetivos termos de referência. A decisão foi publicada no Diário da República, 2.ª série, de 10 de outubro de 2011, sob o Aviso n.º 20077/2011. Na mesma reunião, a Câmara Municipal decidiu sujeitar o plano a Avaliação Ambiental, de acordo com previsto no artigo 78.º do RJIGT e no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

O PPL foi alvo de contrato de planeamento, aprovado em Reunião de Câmara e assinado em 15 de dezembro de 2014, com o Banco Português de Gestão, S.A., sendo a equipa técnica contratada para a elaboração do referido plano, FOCUS GROUP.

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 de novembro de 2016, tendo sido publicado em Diário da República, 2.ª série, de 7 de dezembro de 2016, sob o Aviso n.º 1046/2016.

Para efeitos do cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, e em conformidade com o teor da deliberação de Câmara de 17 de abril de 2017, foi realizada a 1 de junho de 2017 a Conferência Procedimental, com as entidades externas representativas dos interesses a ponderar, bem como aquelas que, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, têm interesse nos efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

Na sequência da referida Conferência Procedimental, foram agendadas as Reuniões de Concertação com as entidades que se pronunciaram desfavoravelmente, conforme previsto no artigo 87.º do RJIGT, assim como aquelas que colocaram condicionantes cuja transposição se afigurou menos direta.

Em resultado das diversas reuniões realizadas, procedeu-se às alterações/correções solicitadas, encontrando-se concluída a versão final do plano e o respetivo Relatório Ambiental.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Findo o período de acompanhamento do PPL e, na sequência da deliberação da Reunião de Câmara de 19 de fevereiro de 2018, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT, foi decidido submeter a proposta do PPL a um período de discussão pública de 20 dias úteis, deliberação que foi publicitada na comunicação social e publicada na 2.ª Série do Diário da República n.º 77, de 19 de abril de 2018 (Edital n.º 412/2018).

De acordo com a deliberação da Reunião de Câmara supramencionada, o período de discussão pública do PPL teve início no dia 27 de abril de 2018 e terminou no dia 25 de maio de 2018. Ainda no âmbito do período de discussão pública, a 23 de maio de 2018, com início pelas 18h00m, decorreu no Salão Nobre da Câmara Municipal de Faro, uma sessão de esclarecimentos pública, onde foi dado a conhecer a proposta do PPL.

Na sequência da discussão pública decorrida e em resultado da ponderação efetuada pela Câmara Municipal às reclamações, observações e sugestões apresentadas pelos particulares, a equipa projectista procedeu à adaptação da proposta do PPL, a qual incidiu essencialmente sobre:

- a) Alteração dos usos de algumas das parcelas confinantes com o troço da Av. Mário Lyster Franco, prevendo agora a constituição de 3 lotes destinados a empreendimentos turísticos;
- b) Ampliação do n.º de pisos dos lotes confinantes com a referida avenida atingindo agora os 8 pisos, conforme já se encontra previsto nos loteamentos confinantes atualmente em vigor, com exceção dos que confinam com as moradias existentes a norte daquele troço;
- c) Ampliação da área destinada à infraestrutura de abastecimento de água e instalações complementares;
- d) Alteração da estrutura viária pela supressão da nova ligação anteriormente proposta à Rua do Alportel e consequente adaptação do desenho urbano daquela área;
- e) Ampliação das áreas de construção e consequente índice médio de edificabilidade, em função da previsão da área destinada exclusivamente a varandas cobertas por forma a acompanhar os conceitos em vigor.

A 15/07/2019, em sede da reunião de câmara pública, e conforme conta do anexo 13 ao documento n.º 21964 de 10/07/2019 foi deliberado

- a) Considerar concluído o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Lejana (PPL) e o respetivo Relatório Ambiental, e;
- b) Apresentar a Proposta de Plano e o Relatório Ambiental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, para efeitos do agendamento da Conferência Procedimental, conforme estipulado no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio.

No cumprimento da decisão tomada, a coberto do n/ ofício n.º 009181 de 23/07/2019 remetido á CCDR Algarve, foi solicitado o agendamento da Conferencia Procedimental do PPL, tendo merecido resposta daquela entidade através do correio electrónico de 02/08/2019, através do qual nos foi transmitida a



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

necessidade de formalizar o pedido “através da Plataforma Colaborativa de Gestão do Território (PCGT), para desencadarmos a marcação da referida conferência”.

Porém, no âmbito do procedimento de divulgação do resultado do período de discussão pública que viria a dar origem á reformulação da proposta do PP, através de um conjunto de contatos estabelecidos com os proprietários/promotores, foi verificado que algumas questões colocadas nessa sede não tinham sido integralmente respondidas, pelo que foi solicitada a correção dos elementos que integraram a proposta, tendo resultado em nova deliberação tomada em 16/09/2019, conforme proposta n.º 337/2019/CM.

A conferência procedimental veio a ocorrer no dia 20 de novembro de 2019, nas instalações da CCDR Algarve, conforme documento n.º 37562 de 20/11/2019 integrado neste mesmo processo, tendo merecido um conjunto de pareceres, na sua totalidade de carácter “favorável” ou “favorável condicionado”, pareceres esses que foram imediatamente remetidos à equipa responsável pela elaboração do plano no sentido da avaliação dos referidos pareceres.

A coberto da comunicação eletrónica registada sob o n.º 39728 de 10/12/2019 a equipa projetista remeteu um conjunto de notas sobre o regulamento do plano e relatório que acompanha o mesmo, o que sistematiza as questões colocadas pelas entidades que se pronunciaram em sede da referida conferência procedimental, donde se conclui que as mesmas não se traduzirão em alterações significativas aos elementos que integram o plano, não ocorrendo a necessidade de se proceder ao período de concertação previsto no art.º 87.º do DL n.º 80/2015 de 14 de maio.

Em reunião de câmara de 16 de dezembro de 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.

O período de discussão pública foi publicitado através do Edital n.º 97/2020 publicado do 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).

Ainda no âmbito do período de discussão pública, a 07 de fevereiro de 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, conforme documento também em anexo ao presente relatório.

1.2. Objetivo

A elaboração do presente relatório tem como principal objetivo a prossecução do artigo 89.º do RJIGT, que consiste na ponderação das reclamações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares no actual período da discussão pública.

1.3. Metodologia

A metodologia aplicada à discussão pública teve por base o disposto na legislação em vigor e consistiu nos seguintes procedimentos: publicação de aviso no Diário da República e na comunicação social, onde



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

constam os termos aplicáveis à participação, e disponibilização de toda a informação, conteúdo do plano, e pareceres emitidos sobre o mesmo no sítio oficial do Município de Faro na Internet.

Nos termos e de acordo com o definido no art.º 89.º do DL 80/2015 de 14 de maio, “A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

2. Período de Discussão Pública

Na sequência da deliberação da Reunião de Câmara de 16 de dezembro de 2019, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT, foi decidido submeter a proposta do PPL a um período de discussão pública de 20 dias úteis, deliberação que foi publicitada na comunicação social e publicada na 2.ª Série do Diário da República n.º 11, de 16 de janeiro de 2020 (Edital n.º 97/2020). O período de discussão pública do PPL teve início no dia 23 de janeiro de 2020 e terminou no dia 19 de fevereiro de 2020, inclusive.

2.1. Participações

Número de registo	Identificação do participante	Número de participação
397 de 05.02.2020	Empromob, Promoção e Gestão Imobiliária, Lda	01
4409 de 10.02.2020	GREENTERRASSE, S.A..	02
4998 de 14.02.2020	Banco Português de Gestão	03
5259 de 17.02.2020		
5110 de 14.02.2020	Margarida Sofia Jordão Costa	04
5742 de 19.02.2020	Sandra Isabel da Ponte Rodrigues	05
5791 de 19.02.2020	URBAREIA – CONSTRUÇÕES, S.A.	06
5947 de 20.02.2020	Pedro & Filipe, LDA	07
5954 de 20.02.2020	J C Brin, Lda.	08

Conforme consta da tabela supra, durante o período de participação foi registada a entrada de 9 documentos referentes a este procedimento, sendo que, por um corresponder ao mesmo assunto, pelo mesmo signatário, mas a vias de comunicação diferentes (envio simultâneo via correio e correio eletrónico) e ponderado o teor dos documentos entregues considerou-se que correspondem a 8 participações.

Os documentos registados encontram-se em anexo ao presente documento.



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

2.2. Ponderação das Participações

2.2.1. Participação n.º 1 – Empromob, Promoção e Gestão Imobiliária, Lda – Doc. 397/2020

A. Resumo da Participação

O participante vem requerer a alteração de uso estabelecida para o lote 58, para "Habitação, Residência de Estudantes e Serviços". Salaria que estão previstos dois pisos em cave, possibilitando a criação de 218 lugares para estacionamento, estando também definido no Plano o estacionamento exterior à superfície na área daquela parcela de terreno correspondente a 50 lugares, totalizando uma quantidade de lugares para estacionamento de 268. Em caso de necessidade também poderão ser criados mais lugares para estacionamento no logradouro.

B. Ponderação

A atribuição do uso "residência de estudantes" é compatível com os usos dos prédios contíguos, existentes e previstos, destinados maioritariamente a habitação, sendo que a tipologia do uso pretendido tem correspondência com a dos empreendimentos turísticos mais simples.

Reconhecendo-se a carência de residências de estudantes, em particular para os estudantes universitários, considera-se que a proposta não é incompatível com os termos de referência que consubstanciaram a decisão de elaboração do plano.

Dadas as características da parcela L58, atenta a dimensão, configuração, localização e acessibilidade previstas, não se considera desadequada a atribuição dos usos solicitados, desde que devidamente dimensionados os respectivos parâmetros urbanísticos.

C. Conclusão

Considera-se que participação poderá ser aceite e transposta para a proposta do PP da Lejana.

2.2.2. Participação n.º 2 – GREENTERRASSE, S.A. – Doc. 4409/2020

A. Resumo da Participação

O participante vem requerer que o uso previsto para o L08, passe a englobar o de Residência de Estudantes, passando a designar-se como, (Empreendimento Turístico e ou Residência de Estudantes) com manutenção dos vários parâmetros urbanísticos definidos na proposta do Plano, (...) tendo em consideração a evolução do mercado, a crescente necessidade na criação de espaços para Residências de Estudantes e a forte aposta do concelho na criação de condições e infraestruturas relacionadas com o ensino. A ampliação do uso é totalmente compatível com as premissas definidas no plano não alterando os seus indicadores

B. Ponderação



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

A atribuição do uso “residência de estudantes” é compatível com os usos dos prédios contíguos, existentes e previstos, destinados maioritariamente a habitação, sendo que a tipologia do uso pretendido tem correspondência com a dos empreendimentos turísticos mais simples.

Reconhecendo-se a carência de residências de estudantes, em particular para os estudantes universitários, considera-se que a proposta não é incompatível com os termos de referência que consubstanciaram a elaboração do plano.

Dadas as características da parcela L08, atenta a dimensão, configuração, localização e acessibilidade prevista, não se considera desadequada a atribuição dos usos solicitados, desde que devidamente dimensionados os respectivos parâmetros urbanísticos.

C. Conclusão

Considera-se que participação poderá ser aceite e transposta para a proposta do PP da Lejana.

2.2.3. Participação n.º 3 – Banco Português de Gestão - Doc. 4998/2020 e Doc. 5259/2020

A. Resumo da Participação

O participante vem solicitar a conjugação do uso previsto para os L08 (Empreendimento Turístico) e L05, L06, L07, L15 e L16 (Habitação/Comércio/Serviços) com o uso - Residências de Estudantes.

Justifica, que não desvirtua o consagrado no plano de Pormenor, tendo em consideração a evolução do mercado e a crescente necessidade de oferta de espaços para Residências de Estudantes, bem como a forte aposta do Concelho na criação de condições e infraestruturas relacionadas com o ensino.

B. Ponderação

A atribuição do uso “residência de estudantes” é compatível com os usos dos prédios contíguos, existentes e previstos, destinados maioritariamente a habitação, sendo que a tipologia do uso pretendido tem correspondência com a dos empreendimentos turísticos mais simples.

Reconhecendo-se a carência de residências de estudantes, em particular para os estudantes universitários, considera-se que a proposta não é incompatível com os termos de referência que consubstanciaram a elaboração do plano.

Dadas as características das parcelas supra identificadas, atenta a sua dimensão, configuração, localização e acessibilidade previstas, não se considera desadequada a atribuição dos usos solicitados, desde que devidamente dimensionados os respectivos parâmetros urbanísticos.

Sem prejuízo do referido, importará considerar a adequabilidade da alteração solicitada face aos usos admissíveis para os lotes contíguos, existentes e propostos, pelo que, atenta a proximidade às L13 e L14, bem como aos edifícios exclusivamente habitacionais existentes a nascente, não se considera adequado admitir “residências de estudantes” nas parcelas L15 e L16.

C. Conclusão



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Considera-se que participação poderá ser aceite e transposta para a proposta do PP da Lejana, excepto no que refere aos lotes 15 e 16 atento o uso atribuído aos lotes contíguos, naquela lado do prolongamento da Avenida Dr. Mário Lyster Franco, existentes e propostos.

2.2.4. Participação n.º 4 – Margarida Sofia Jordão Costa – Doc. 5110/2020

A. Resumo da Participação

A participante solicita:

- a) A criação de uma ciclovia que permita a ligação às “zonas de lazer próximas”, à Estrada da Nossa Senhora da Saúde, às escolas do Agrupamento de Escolas Pinheiro e Rosa, (Escola EB1 da Lejana, EB2.3 Neves Júnior e Escola Secundária Pinheiro e Rosa), e “Contribuir para a ligação do Campus da Penha ao Campus de Gambelas da Universidade do Algarve”;
- b) Construção de um espaço público de qualidade, que inclua espaços verdes e pavimentados, zonas de sol e de sombra, equipadas com equipamentos de jogo e recreio adequados aos vários grupos etários, considerando que o espaço proposto para esse fim, junto ao depósito da água, não será de fácil acesso ou usufruto pela população, já que está ocupado pela comunidade cigana;
- c) Garantir a existência de zonas de descontinuidade do edificado, onde possa haver espaços permeáveis, que permitam a infiltração das águas pluviais, e que possam igualmente contribuir para a valorização paisagística e ambiental da zona residencial;
- d) Garantir zonas de estacionamento proporcionais aos fogos construídos e a construir, com o aumento dos fogos a construir e consequente, aumento de residentes.

B. Ponderação

- a) As ciclovias previstas na Avenida Dr. Mário Lyster Franco e na Av. Calouste Gulbenkian garantem as ligações identificadas, sendo que a estruturação das ligações no “interior” da área de intervenção teve como referência a possibilidade e definir uma rede clicável partilhada, de modo a permitir a ligação aos diversos equipamentos, que, sendo meramente orientadora, será transposta para os elementos gráficos que acompanham o plano;
- b) As características do espaço público proposto encontram-se devidamente abordadas e fundamentadas no relatório do plano, em particular no ponto 16.4 do mesmo, denominado “ESPAÇOS VERDES URBANOS”, pelo que se considera que estão em conformidade com o estabelecido nos termos de referência que consubstanciaram a decisão de elaboração do plano, considerando-se ainda que existe correspondência com participação entregue;
- c) Conforme consta do ponto “16.4 - Espaços Verdes Urbanos” do relatório que acompanha o plano, a solução urbanística preconizada, no que refere ao espaços verdes de utilização pública pretende “facilitar a conectividade entre o PP do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil, e o PU do Vale da Amoreira” no que se pretende um “contributo não só para a estrutura ecológica municipal, mas simultaneamente para a integração na vivência dos espaços urbanos e com a paisagem envolvente, procurando-se solidificar os valores naturais e arquitetónicos na relação com a



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

paisagem envolvente”, assumindo várias funções, das quais se destaca a “Regularização do ciclo hidrológico através da proposta de áreas permeáveis, que atenuam a velocidade escorrência da drenagem superficial do solo e a concentração das águas pluviais em pontos críticos de drenagem”;

- d) Conforme devidamente identificado no relatório que acompanha o plano, a proposta desenvolvida levou em consideração a oferta de estacionamento existente na área do plano, e na envolvente, garantindo o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento definidos nos instrumentos de gestão territorial em demais legislação aplicável.

C. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que a proposta do PPL desenvolvida dá resposta às questões colocadas.

2.2.5. Participação n.º 5 - Sandra Isabel da Ponte Rodrigues – Doc. 5742/2020

A. Resumo da Participação

A exponente alega que a solução urbanística preconizada:

- a) Não demonstra um “urbanismo de qualidade (...), sustentável e que, à luz do Acordo de Paris, mostrasse o compromisso da autarquia em atingir a neutralidade nas emissões de carbono até à segunda metade do século XXI acordado pela União Europeia”;
- b) Não espelha os objetivos definidos nos termos de referencia aprovados no que refere a: «valorizar o espaço público e as principais potencialidades da área»; «diferenciar positivamente a área de intervenção recorrendo, se possível, à aplicação de tecnologias mais sustentáveis e amigas do ambiente e providenciar que seja uma área isenta de barreiras arquitectónicas e urbanísticas»; e «ponderar uma eventual modernização das infraestruturas viárias e melhoramentos na circulação, assim como o reordenamento do estacionamento, criação de zonas de cargas e descargas e previsão de percursos pedonais e cicláveis;
- c) Não assegura o definido no/a:
- Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS): «Valorização equilibrada do território»;
 - Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve): «Incentivar e concretizar a rede de percursos cicláveis da Região do Algarve, de forma a desenvolver um conjunto de infra-estruturas que estimulem o aumento da utilização de meios de transporte alternativos, nomeadamente a bicicleta, na realização das deslocações habituais e sejam potenciadoras de criação de um novo produto turístico [As faixas para construção de ciclovias / percursos cicláveis devem ser previstas em todas as figuras de planos e projetos que regulamentam as operações urbanísticas no território (PROT, p. 5014)];
 - Plano Estratégico Faro 2025: «Desenvolver espaços e áreas urbanas funcionais para tornar o concelho mais atrativo para viver e trabalhar»; «Criar novas áreas e espaços de lazer



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

- para incremento da vivência dos espaços públicos urbanos / promovendo o aparecimento de novas áreas qualificadas para a prática do desporto, do lazer e vivência urbana»;
- Plano de Mobilidade Sustentável de Faro: «Criar redes funcionais e atractivas para os modos pedestre e ciclista»; «Adequar o espaço público em função das diferentes tipologias de mobilidade»; «Reduzir a necessidade de deslocação através de um urbanismo de proximidade».
- d) Não apresenta resposta satisfatória quanto:
- Aos Espaços verdes, por serem “dispersos”, e continuar a ser identificado como ameaça a «desconexão entre os futuros espaços verdes projetados e existentes; elevadas áreas de impermeabilização e eliminação de linhas de escorrência das águas pluviais contributivas para a sub-bacia sem que o plano apresente solução para a mesma;
 - À “Infraestrutura prevista para o atual Acampamento de Etnia Cigana” pelas questões de ordem social e de saúde pública que levanta;
- e) Viola o PROT quanto à determinação de «Regras aplicáveis à qualificação dos perímetros urbanos, das quais se destaca, a necessária dotação de Infraestruturas, equipamentos coletivos e espaços exteriores, recorrendo para tal à aplicação de mecanismos de distribuição equitativa de encargos e benefícios, a transição do solo urbano para rural, “privilegiando na envolvente aos perímetros urbanos, ocupações e usos com carácter definitivo, ligados ao recreio e lazer, compatíveis com a manutenção e valorização dos espaços naturais ou das atividades rurais”, e finalmente a “eliminação de barreiras arquitetónicas, salvaguardando as condições de acessibilidade da população com mobilidade condicionada” (p. 4990)»;
- f) Viola o disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na redação do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, no que refere:
- n.º 1 do art.º 100.º, quanto ao nível de detalhe da proposta;
 - n.º 4 do art.º 76.º, e aos objetivos definidos nos termos de referência aprovados, no que refere a «ponderar os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações» e «articular a intervenção do Plano de Pormenor com os planos, projectos e outros com incidência na envolvente da área de intervenção»;
- g) Relativamente à parcela cadastral S.55 apresenta um conjunto de considerações que visam demonstrar que a inadequabilidade da proposta de desenho urbano preconizada, designadamente porque:
- A parcela “estava inserida no projeto Urbanização Cidade Nova (também denominada em alguns locais por Urbanização Graça Mira) e previa um equipamento público para a mesma”, conforme consta do elemento gráfico “B14.2_00, Equipamentos existentes, de novembro de 2017”, pelo que a alteração do uso preconizada pelo plano viola os direitos e expectativas “dos proprietários que investiram em imóveis com base no projeto anterior”;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

- O PPL “prevê a construção máxima de 115 fogos em menos de 1ha (...) excede os 80 fogos/ha e não prevê lugares de estacionamento” verificando-se assim a violação dos parâmetros urbanísticos definidos;
 - O caminho que assegura a ligação entre a Estrada Da Sr.ª da Saúde e a Rua Isaac Bitton é “ ignorado e mesmo truncado” numa “opção de mobilidade” incompreensível;
 - Existe “uma linha de água que atravessa a parcela e no PPL prevê-se a construção de 10 edifícios com 2 pisos abaixo da cota de soleira”, verificando-se a assim a existência de um “problema de segurança”; contrariando o disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- h) Apesar de ser uma zona com equipamentos públicos, não são previstas ciclovias na área interior do plano, e “apresenta somente uma ciclovia que não estabelece ligação com a restante urbanização nem com outras áreas de interesse”.

B. Ponderação

- a) Dos elementos que integram o PPL, no cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, assim como no art.º 78º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consta o “Relatório Ambiental (RA) do Plano de Pormenor (PP) da Lejana”, o qual, para além da realização de consultas às entidades com responsabilidades ambientais específicas, concretiza a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do plano, “cuja ponderação dos resultados obtidos é incluída na decisão final sobre o plano ou programa, seguindo-se a divulgação pública de informação respeitante à decisão final”. Assegura-se assim a avaliação ambiental das propostas que integram o plano, considerando e ponderando os variados fatores que concorrem para a solução preconizada, e que mereceu o parecer de diversas entidades, cuja conclusão é manifestamente positiva, sem prejuízo de um conjunto de condicionantes que serão transpostas para a declaração ambiental que acompanha a decisão final do Município, designadamente quanto a “efeitos negativos ao nível dos recursos hídricos, resíduos, ruído, qualidade do ar e riscos ambientais e tecnológicos, se não forem tidas em conta medidas de controlo e prevenção”, que terão que ser cumpridas na execução do plano.
- b) Conforme justificado no relatório do plano e no já referido relatório ambiental, a proposta desenvolvida considerou os objetivos inicialmente definidos relativamente às condicionantes existentes, tendo ambos sido devidamente consideradas em sede das diferentes análises e decisões que foram sendo tomadas durante o processo de elaboração da proposta;
- c) Conforme transposto para o ponto anterior, sendo ainda de referir que serão incorporados elementos na proposta do plano que traduzem a rede de percursos pedonais e cicláveis que estruturaram o desenvolvimento da proposta;
- d) Conforme consta do ponto 16.4 do relatório que acompanha a proposta do plano “os espaços verdes urbanos de uso coletivo previstos dentro da área do Plano de Pormenor da Lejana serão particularmente importantes para “coser” o tecido urbano existente, promovendo a articulação entre os diversos espaços desagregados e contribuindo para a definição de novas



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

centralidades e novas formas de vivência do espaço público”, sendo que a sua distribuição e configuração, resulta, em grande parte, desta articulação entre áreas consolidadas, ou a reconverter, bem como da necessidades de assegurar a “conectividade entre o PP do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil, e o PU do Vale da Amoreira”, ambos em vigor. As diferentes tipologias e funções dos espaços verdes preconizados encontram-se descritas no referido ponto 16.4 do relatório.

No que refere à comunidade cigana, a proposta urbanística desenvolvida está alinhada com a estratégia social e de habitação do município e com as intervenções previstas, ao assumir a substituição do conjunto habitacional precário ali localizado por uma infraestruturas de âmbito inequivocamente municipal, e com o nível de detalhe adequado a um plano de pormenor.

- e) Ao contrário do referido pela participante, o PPL não viola o PROT quanto à determinação de «Regras aplicáveis à qualificação dos perímetros urbanos” ou a “eliminação de barreiras arquitetónicas” conforme atestam a informação técnica e o parecer da CCDR Algarve de 15/11/2019 e 18/11/2019, respetivamente;
- f) Ao contrário do referido pela participante, o PPL dá cumprimento ao disposto no n.º 1 do art.º 101.º Decreto-Lei n.º 80/2015 apresentando o nível de detalhe e desenvolvimento adequado, tendo o mesmo sido, neste âmbito, alvo do parecer favorável de diversas entidades no âmbito das conferências procedimentais ocorridas, reconhecendo-se porém que ocorreu um lapso na definição das cotas de soleira e altura máxima das edificações de alguns lotes, o que será necessariamente corrigido;

Da mesma forma, e conforme transposto para o relatório do plano e o respectivo relatório da avaliação ambiental, “os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa”, em vigor ou em preparação, foram devidamente ponderados, dando assim cumprimento ao disposto no n.º 4 do art.º 76.º do DL 80/2015, tendo sido vertidos nas componentes justificadas face ao nível de desenvolvimento exigido a um plano de pormenor, salvaguardando a flexibilidade necessária à sua execução;

- g) Relativamente à parcela cadastral S.55:
- Pese embora o elemento gráfico B14.2 represente um equipamento coletivo na referida parcela S.55, este não constitui qualquer compromisso urbanístico decorrente de cedência que tenha sido efetuada ao município, nem está previsto em qualquer instrumento de gestão territorial em vigor, pelo que a solução urbanística proposta para a mesma não representa qualquer alteração de uso do solo e, conseqüentemente, a violação de direitos dos interessados;
 - O parâmetro “densidade habitacional”, conforme conceito transposto para o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, é aferido relativamente à área do PPL, e não a cada uma das parcelas que a integram, verificando-se assim o cumprimento do mesmo, sendo que, quanto aos lugares de estacionamento, encontram-se os mesmos definidos no art.º 30.º do regulamento do plano;
 - Atentas as características dos edifícios existentes que confinam com a Estrada da Sr.ª da Saúde, o caminho que delimita a norte a parcela em causa é mantido, sendo limitada a



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

utilização viária do mesmo, encontrando-se assegurada a utilização pedonal e ciclável, numa “opção de mobilidade” compatível com os pressupostos e objetivos do plano;

- O ponto 17.5 do relatório do plano, justifica, caracteriza, e dimensiona a rede de drenagem de águas pluviais proposta, gráfica e concretamente representada na planta B22_01, tendo esta componente do plano sido atentamente verificada e validada pela APA/ARH, conforme parecer emitido em sede da conferência de serviços ocorrida, verificando-se assim que não existe qualquer violação do disposto no artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- h) Conforme já atrás referido na ponderação da participação n.º 4, as ciclovias previstas na Avenida Dr. Mário Lyster Franco e na Av. Calouste Gulbenkian garantem as ligações identificadas, sendo que a estruturação das ligações no “interior” da área de intervenção teve como referência a possibilidade e definir uma rede ciclável partilhada, de modo a permitir a ligação aos diversos equipamentos, que, sendo meramente orientadora, será transposta para os elementos gráficos que acompanham o plano.

C. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que não se verifica:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjectivos.

Sem prejuízo do referido, a proposta deverá ser complementada com a definição das cotas de soleira e altura máxima das edificações das parcelas, bem como com os elementos referentes às ligações cicláveis que contribuirão para a estruturação da proposta.

2.2.6. Participação n.º 6 – URBAREIA – CONSTRUÇÕES, S.A. – Doc. 5791/2020

A. Resumo da Participação

A participante vem na qualidade de proprietária, solicitar e fundamentar as seguintes alterações:

- a) Propõe a alteração das áreas e configuração das parcelas L09, L10, L11, L23 e L24, por necessidade de distribuição dos lugares de estacionamento em garagem;
- b) Solicita que as áreas de implantação máxima correspondam à totalidade da área de cada parcela, atento o disposto no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de Setembro, na medida em que, para evitar escavações excessivas, deverá ser prevista a construção de apenas um piso abaixo da cota de soleira, sendo necessário ocupar a totalidade dos lotes para garantir o número suficiente de lugares de estacionamento - refere que ao nível do rés-do-chão esta superfície será predominantemente ocupada por espaços verdes;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

- c) Considera que as áreas brutas de construção preconizadas para os lotes atrás referidos são excessivas pelo que solicita a redução das mesmas;
- d) Solicita o ajustamento da área bruta de construção para varandas cobertas atribuídas às parcelas L23 e L24 em, pelo menos, 20% da área bruta de construção, conforme previsto na generalidade da proposta do plano;
- e) Solicita adaptações da cêrcea máxima, cota de soleira, e número de pisos propostos para as parcelas acima referidas, no sentido de adaptação das mesmas aos projetos que tem em desenvolvimento, com a intenção de “preservar a coesão e garantir um território menos fragmentado através de um modelo urbano mais compacto e menos disperso no território” dando “preferência à construção em altura de forma a libertar o máximo de Espaços Verdes ao nível do solo e aproveitar a vista privilegiada para a Ria Formosa”;
- f) Solicita a alteração do n.º de fogos previsto par as parcelas acima referidas, no sentido de adaptação aos projetos que tem em desenvolvimento, correspondendo a mesma a uma redução de 54 fogos;
- g) Os elementos gráficos entregues provem ainda o recuo da fachada dos edifícios a implantar nas parcelas 23 a 24 relativamente ao alinhamento dos edifícios confinantes.

B. Ponderação

- a) Não se vê inconveniente na alteração da delimitação das parcelas identificadas, uma vez que não se traduz na alteração da totalidade da capacidade de construção atribuída às mesmas, a afectação de outros parâmetros, ou a alteração da relação das parcelas com o espaço público proposto;
- b) Não se vê inconveniente na adequação da área máxima de implantação prevista em função do definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de Setembro, devendo, no entanto manter-se a possibilidade de execução das caves em dois pisos abaixo da cota de soleira, para flexibilizar o desenvolvimento dos respectivos projetos;
- c) Não se vê inconveniente na adequação da área máxima atenta a solicitação do atual proprietário da parcela sobre a qual incide a proposta, verificando-se que esta redução não se afigura relevante para efeitos de execução do plano;
- d) A área bruta de construção para varandas cobertas para a generalidade das parcelas foi atribuída tendo como referência a largura das fachadas livres dos edifícios a implantar, com uma profundidade máxima de 1,5 m, multiplicada pelo n.º de pisos acima da cota de soleira com exclusão do piso térreo, pelo que não encontramos fundamento para a acatar a solicitação efetuada;
- e) Não se vê inconveniente na adequação da cêrcea e n.º de pisos solicitada, atenta a topografia da parcela em causa, e envolvente próxima, e desde que garantida a condicionante aeronáutica, uma vez que não representa alteração de qualquer outro parâmetro urbanístico previsto;
- f) Não se vê inconveniente na redução do n.º de fogos propostos, na medida em que não implica o agravamento dos parâmetros urbanísticos definidos;



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

g) Não se compreende a necessidade de recuo do alinhamento das fachadas dos edifícios a implantar nas parcelas 23 e 24, uma vez que resulta na descontinuidade do alinhamento das fachadas desse quarteirão, com prejuízo para a imagem urbana do conjunto.

C. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que participação poderá, na generalidade ser aceite, com exclusão dos alinhamentos propostos para as parcelas L23 e L24, conforme alínea g) do ponto anterior.

2.2.7. Participação n.º 7 – Pedro & Filipe, LDA - Doc. 5947/2020

A. Resumo da Participação

Vem informar, que na sequência do Pedido de Informação Prévia, emitido com parecer favorável, por despacho de 17/02/2019, apresentou a 17/02/2020, a respectiva Comunicação Prévia para as Obras de Construção, que se faz anexar.

B. Ponderação

O compromisso urbanístico referido será identificado nos elementos que integram o plano.

C. Conclusão

Considera-se que participação deverá ser aceite.

2.2.8. Participação n.º 8 – JC BRIN, LDA - Doc. 5954/2020

A. Resumo da Participação

Propõe a alteração dos lotes 4,5 e 6 da operação de loteamento titulada pelo Alvará de loteamento 8/2007 de 14 de junho, no sentido da:

- a) ampliação dos parâmetros dos lotes 4 e 5, no que refere ao uso (apenas para “habitação”, excluindo “comércio e serviços” anteriormente previstos para os piso térreos), à área máxima de construção acima da cota de soleira (2.100m²), n.º máximo de fogos (18) e n.º máximo de pisos em cave;
- b) alteração do uso do lote 6, para “habitação a custos controlados”, com um máximo de 60 fogos, ou “residência universitária”, assim com a ampliação do n.º de pisos em cave (2);

As alterações são justificadas dada a “(...) falta de habitação em Faro, nomeadamente para os mais jovens, a custos controlados entendidos como habitáveis com áreas mais contidas e consequentemente o respectivo valor de venda” assim como pela “carência para alojamento dos milhares de estudantes que anualmente, entram na Universidade do Algarve”.

B. Ponderação

A ampliação dos parâmetros dos lotes 4, 5 e 6, na medida em que não altera a delimitação dos lotes, a área de implantação, e a volumetria anteriormente definidas na operação de loteamento titulada pelo



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

Alvará de loteamento 8/2007, não prejudica a imagem e o desenho urbano preconizados na proposta de PPL.

A atribuição do uso “residência universitária” é compatível com os usos dos prédios contíguos, existentes e previstos, destinados maioritariamente a habitação, sendo que a afectação do lote 6 a “habitação a custos controlados” concorre objectivamente para o cumprimento de um dos principais objetivos estabelecidos nos termos de referência que determinaram a elaboração do plano.

A ampliação do n.º de fogos e da área de construção dos lotes 4 e 5 não prejudica o cumprimento da “densidade máxima” e “Índice máximo de utilização bruto” estabelecidos no PDM de Faro.

C. Conclusão

Considera-se que participação deverá ser aceite.

2.3. Quadro de Ponderação das Participações

Número de participação	Identificação do participante	Ponderação
01	Empromob, Promoção e Gestão Imobiliária, Lda	Aceite – implica adaptação da proposta
02	GREENTERRASSE , S.A.	Aceite – implica adaptação da proposta
03	Banco Português de Gestão	Parcialmente Aceite – implica adaptação da proposta
04	Margarida Sofia Jordão Costa	Não aceite – não implica adaptação da proposta
05	Sandra Isabel da Ponte Rodrigues	Não aceite - implica adaptação da proposta
06	URBAREIA – CONSTRUÇÕES, S.A.	Parcialmente aceite - implica adaptação da proposta
07	Pedro & Filipe, LDA	Aceite – não implica adaptação da proposta
08	JC BRIN, LDA	Aceite – implica adaptação da proposta



DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUTURAS E URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território e Regeneração Urbana

3. Anexos