

2021



Câmara Municipal de Faro

Departamento de
Infraestruturas e Urbanismo
DOT/SOT

[RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO]

Plano de Pormenor do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil



Índice

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	5
2.	O PLANO DE PORMENOR DO SÍTIO DA MÁ VONTADE E PONTES DE MARCHIL	7
	Caracterização da área de intervenção	7
	Da caracterização urbanística	7
	Da caracterização populacional	10
	Execução do PPSMVPM	13
	Da declaração ambiental.....	13
	Requalificação urbana.....	14
	Análise dos indicadores deste critério	22
	Qualidade ambiental.....	23
	Análise dos indicadores deste critério	26
	Valorização dos recursos culturais	26
	Análise dos indicadores deste critério	28
	Mobilidade	29
	Análise dos indicadores deste critério	31
	Governança	31
	Da concretização das operações urbanísticas	32
	Dificuldades identificadas na gestão urbanística não sistemática	33
	Dificuldades identificadas na gestão urbanística sistemática	35
	Da oferta de edificações com renda ou habitação a custos controlados	36
3.	CONCLUSÃO	37
4.	ANEXOS	40

Índice de ilustrações, gráficos e tabelas

ILUSTRAÇÃO 1 – IDENTIFICAÇÃO DAS CATEGORIAS OPERATIVAS E FUNCIONAIS DO PPSMVPM (FONTE: PRÓPRIA) ...	8
ILUSTRAÇÃO 2 - LOCALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS CONCRETIZADAS NO TERRITÓRIO DO PPSMVPM ..	16
ILUSTRAÇÃO 3 - LOCALIZAÇÃO DAS OBRAS EM CURSO NO TERRITÓRIO DO PPSMVPM.....	17
ILUSTRAÇÃO 4 - LOCALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS APROVADAS NO TERRITÓRIO DO PPSMVPM	18
ILUSTRAÇÃO 5 – UNIDADES DE EXECUÇÃO Nº 4, Nº 5 E Nº 6, EM PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO	19
ILUSTRAÇÃO 6 – AUTO SALVADOS DO ALGARVE II – VEÍCULOS EM FIM DE VIDA, LDA, SUJEITO ÀO RERAE.....	20
ILUSTRAÇÃO 7 – EXTRATO DA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPSMVPM COM LOCALIZAÇÃO DA AUTO SALVADOS DO ALGARVE II.....	21
ILUSTRAÇÃO 8 – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS EXISTENTES NA ÁREA DO PPSMVPM	22
ILUSTRAÇÃO 9 – IDENTIFICAÇÃO DA CICLOVIA, EM LINHA AZUL, NA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPSMVPM	30

Página 3 de 40



ILUSTRAÇÃO 10 – UNIDADES DE EXECUÇÃO E OPERAÇÕES URBANÍSTICAS SUJEITAS A PEREQUAÇÃO	33
ILUSTRAÇÃO 11 – EXTRATO DA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPSMVPM QUE IDENTIFICA O EDIFICADO EXISTENTE SUJEITO A CONSERVAÇÃO (OC).....	34
ILUSTRAÇÃO 12 – UNIDADES DE EXECUÇÃO Nº 7 A Nº 10 E NÚMERO DE PARCELAS ABRANGIDAS.....	36
GRÁFICO 1 – INCIDÊNCIA DAS FAIXAS ETÁRIAS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ÁREA DO PPSMVPM (FONTE: CENSOS 2011)	10
GRÁFICO 2 – EMPREGABILIDADE DA POPULAÇÃO ATIVA RESIDENTE NA ÁREA DO PPSMVPM (FONTE: CENSOS 2011)	11
GRÁFICO 3 – SETORES DE ATIVIDADE DA POPULAÇÃO EMPREGADA RESIDENTE NA ÁREA DO PPSMVPM (FONTE: CENSOS 2011).....	11
GRÁFICO 4 – NÍVEL DE ESCOLARIDADE DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ÁREA DO PPSMVPM (FONTE: CENSOS 2011)	12
GRÁFICO 5 –NÚMERO DE SESSÕES E ESPETADORES, 2005 A 2020 (FONTE:TMF,SM)	27
GRÁFICO 6 – NÚMERO DE ESPETADORES POR SESSÃO, 2005 A 2020 (FONTE: TMF,SM).....	27
GRÁFICO 7 – MÉDIA DA TAXA DE OCUPAÇÃO, 2005 A 2020 (FONTE: TMF,SM)	28
TABELA 1 – INDICADORES QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DA AVALIAÇÃO DO PPSMVPM.....	13
TABELA 2 – PROCESSOS DE OBRAS PARTICULARES REGISTADOS NA ÁREA DO PPSMVPM ENTRE 2013 E 2021	15



1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Pormenor do Sítio da Má Vontade e Pontes de Marchil, adiante designado PPSMVPM, foi aprovado pela Assembleia Municipal no dia 12 de setembro de 2013 e publicado na 2ª série do Diário da República nº 229, de 26 de novembro de 2013, através do Aviso nº 14575/2013, tendo entrado em vigor no dia seguinte à sua publicação, a 27 de novembro de 2013.

O PPSMVPM foi sujeito a avaliação ambiental estratégica tendo sido emitida declaração ambiental no dia 22 de agosto de 2013.

Através da declaração nº 216/2014, de 28 de outubro, publicada na 2ª série do Diário da República nº 238, de 10 de dezembro de 2014, o PPSMVPM foi objeto de uma **correção material** que incidiu sobre os mecanismos de perequação do plano.

Mais recentemente, o PPSMVPM foi ainda sujeito ao procedimento de **alteração por adaptação** às regras constantes do plano de ordenamento da orla costeira Vilamoura – Vila Real de Santo António, publicado através da declaração nº 50/2021, de 29 de abril, na 2ª série do Diário da República nº 109, de 7 de junho de 2021.

A elaboração do PPSMVPM teve como base os seguintes objetivos:

- a) Programar o crescimento urbano definindo uma estrutura coerente, devidamente dimensionada e adequada ao suporte físico e às necessidades de desenvolvimento da população local;
- b) Articular o edificado existente com as propostas definidas prevendo-se as terapêuticas de intervenção conducentes a uma beneficiação generalizada;
- c) Dinamizar as potencialidades lúdicas, culturais e paisagísticas da área de intervenção, dando continuidade ao Parque Ribeirinho de Faro e ao Teatro Municipal, integrando o património existente, permitindo a sua valorização;
- d) Amenizar as grandes acessibilidades, EN 125, desclassificada no troço que atravessa AI, com características viárias de distribuição e a 3.ª circular de Faro, que constituirá o limite norte da cidade de Faro.

Decorridos quase 10 anos de vigência do Plano e face às alterações legislativas entretanto ocorridas, que vieram mudar as regras relativas à classificação dos solos impondo, inclusivamente, que os Planos municipais em vigor integrem as novas regras de classificação e qualificação nelas previstas sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas e impedindo a prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo nestas áreas, importa proceder à avaliação da adequação e concretização da disciplina consagrada neste Plano com vista à tomada de decisão.



Pretende-se assim que o presente documento constitua fundamento técnico do que vier a ser a decisão da câmara municipal, no cumprimento do disposto nos artigos 187.º e 188.º do Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão territorial, na sua atual redação, devidamente conjugados com o disposto no artigo 199.º do mesmo diploma.



2. O PLANO DE PORMENOR DO SÍTIO DA MÁ VONTADE E PONTES DE MARCHIL

Caracterização da área de intervenção

Da caracterização urbanística

A área de intervenção do PPSMVPM integra as categorias de espaço natural e cultural – áreas de proteção e valorização, espaço agrícola indiscriminado, espaços urbanizáveis para fins específicos – comerciais/industriais III, equipamentos, espaço urbano estruturante IA e o espaço urbanizável de expansão IA do PDM de Faro.

A área de intervenção abrange uma área total de 83,6ha, sendo que a área que se encontra integrada no perímetro urbano definido pelo PPSMVPM compreende cerca de 76,6ha e está classificada como solo urbano e solo urbanizável. A restante área de 7ha está classificada como solo rural.

As áreas classificadas como solo urbano e solo urbanizável foram qualificadas nas seguintes categorias:

- Espaços residenciais;
- Espaços verdes;
- Espaços de atividades económicas;
- Espaços de uso especial.

A área classificada como solo rural foi qualificada nas seguintes categorias:

- Espaços naturais;
- Espaços agrícolas.

Esta área está ainda parcialmente abrangida pela RAN e pela REN, bem como pelo plano de ordenamento da orla costeira Vilamoura-Vila Real de Santo António.

A área de intervenção do PPSMVPM confina a poente com a linha de caminho de ferro, a qual coincide com o limite do Parque Natural da Ria Formosa.

De realçar ainda a existência de património cultural composto por bens imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, nomeadamente:

- Conjunto da casa nobre, capela e antigas dependências agrícolas da Horta do Ourives, classificado como conjunto de interesse público, com uma zona geral de proteção – Portaria nº 618/2013, publicada na 2ª série do Diário da República nº 182, de 20/09/2013;



- Casa das Figuras, Fachada Setecentista, classificada como imóvel de interesse público, com uma zona geral de proteção – Decreto nº 95/1978, publicado na 1ª série do Diário da República nº 210, de 12/09/1978.

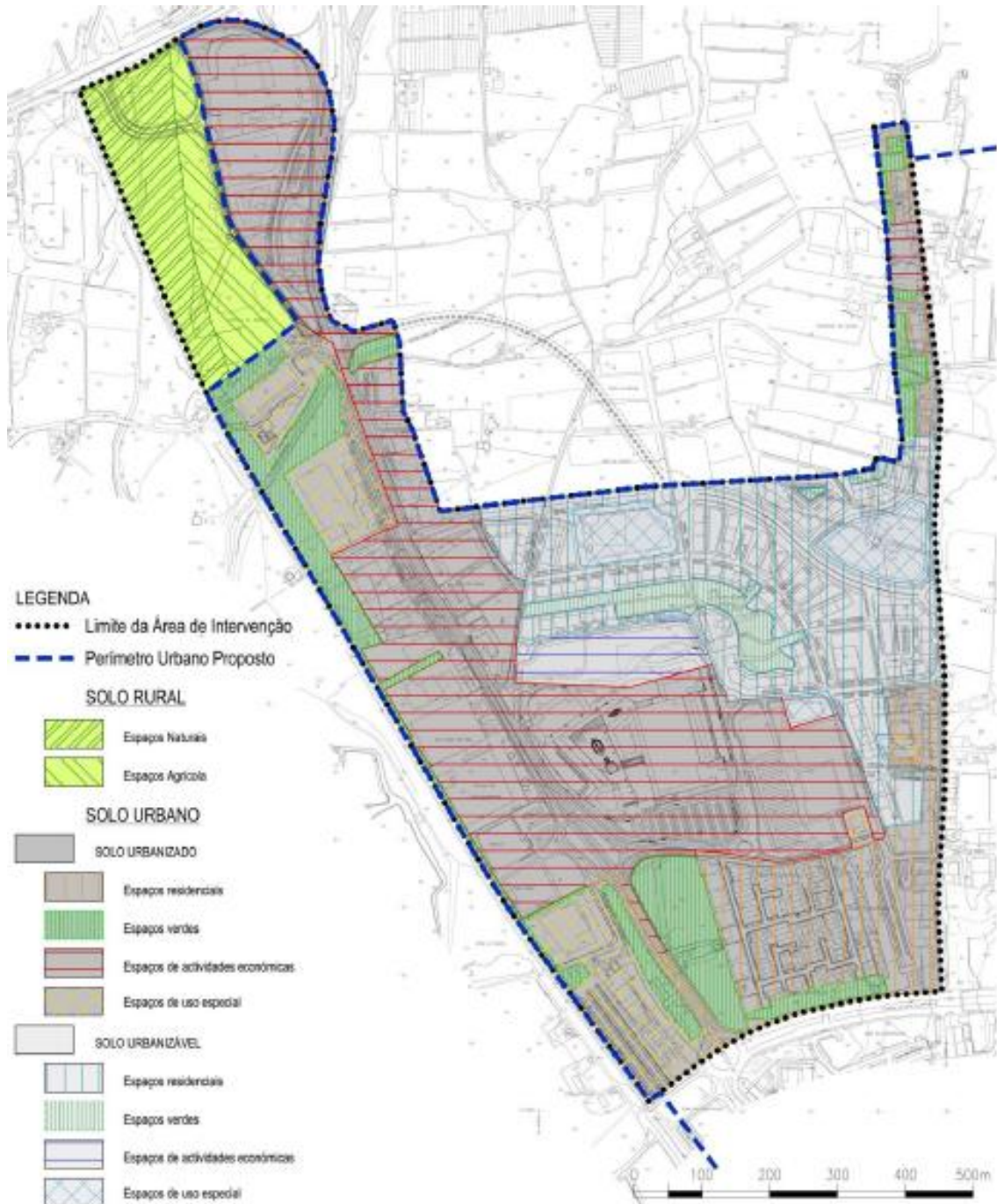


Ilustração 1 – Identificação das categorias operativas e funcionais do PPSMVPM (Fonte: Própria)



Na extensa área abrangida pela categoria dos espaços de atividades económicas do solo urbano do PPSMVPM implanta-se a grande superfície comercial denominada “Fórum Algarve”, a qual há muito se afirmou como âncora da dinâmica urbanística desta área da cidade, estando prevista a sua expansão na mesma categoria do solo urbanizável do Plano.

Na categoria dos espaços de uso especial do solo urbano, destacamos o teatro das Figuras, equipamento cultural inaugurado em 2005, que já se afirmou de relevância supramunicipal, também ele catalizador de dinâmicas populacionais na área de intervenção do Plano, demonstrando grande interligação com o “Fórum Algarve” nomeadamente através do espaço verde que os une, resultante de cedência do loteamento conhecido como “Horta das Figuras”.

Este espaço verde com cerca de 40 000,00m² foi, aliás, recuperado em 2010 para acolher as cerimónias de celebração oficial do Dia de Portugal e, desde então, ganhou toda uma dinâmica de ocupação intensiva dedicada ao lazer, acolhendo atividades desportivas e feiras locais que reúnem não só a população residente nesta área mas também muita da população local e até de outros concelhos, que se deslocam para visitar o “Fórum Algarve” e o teatro das Figuras e acabam por usufruir grandemente deste espaço de lazer.

As zonas residenciais do PPSMVPM localizam-se no lado nascente da área de intervenção, confinando com a Estrada da Senhora da Saúde, importante estrada municipal do concelho que promove a ligação às áreas rurais.

É nesta área que se desenvolve o solo urbanizável do Plano, no qual a categoria dominante é a dos espaços residenciais, que prevê a criação de 86 novos lotes destinados a habitação coletiva e algumas atividades terciárias compatíveis com a função principal.

Também no solo urbanizável do Plano está prevista uma área destinada à expansão do “Fórum Algarve”, integrada na categoria dos espaços de atividades económicas, e 3 áreas destinadas a equipamento de utilização coletiva integradas na categoria dos espaços de uso especial.

Finalmente, a categoria dos espaços verdes do solo urbanizável do Plano integra uma grande área que é atravessada por uma linha de água não navegável nem fluatável, em parte já canalizada, que no relatório do Plano foi identificada como pertencente ao domínio hídrico e que deve ser objeto de tratamento para garantia da boa gestão das águas, promovendo uma utilização sustentável, baseada numa proteção a longo prazo dos recursos hídricos disponíveis.

Finalmente, relativamente a infraestruturas viárias na área intervenção do PPSMVPM, destacamos o traçado da 3ª Circular de Faro cujo desenvolvimento está previsto no solo urbanizável do Plano, ainda não concretizada no território.



Da caracterização populacional

Em termos populacionais esta área da cidade de Faro apresentava, à data da realização dos CENSOS 2011, anterior à entrada em vigor do PPSMVPM (2013), uma população residente com 1979 indivíduos, dos quais 961 são do sexo masculino e 1018 são do sexo feminino.

A incidência das faixas etárias no total da população residente na área do Plano, àquela data, apresentava a seguinte distribuição:

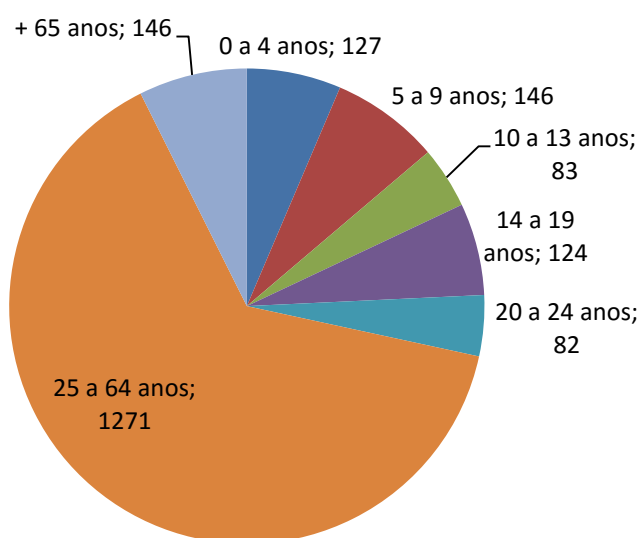


Gráfico 1 – Incidência das faixas etárias da população residente na área do PPSMVPM (Fonte: CENSOS 2011)

Da leitura deste gráfico se extrai que cerca de 68%, do total da população residente na área de intervenção do PPSMVPM, correspondia a população ativa com idades compreendidas entre os 20 e os 64 anos.

Era, portanto, uma área ocupada por população jovem uma vez que apenas foram identificados 146 residentes com idade superior a 65 anos, correspondendo a cerca de 7% do total da população residente na área do Plano.

Relativamente à população ativa, identificamos um universo de 1600 residentes dos quais cerca de 67% estariam empregados à data do inquérito de 2011, evidenciando esse universo a seguinte situação de empregabilidade:

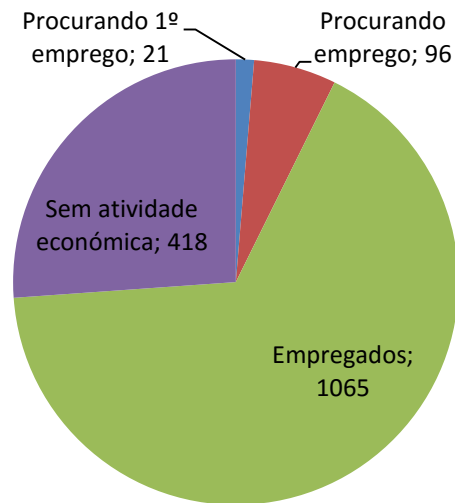


Gráfico 2 – Empregabilidade da população ativa residente na área do PPSMVPM (Fonte: CENSOS 2011)

Do universo da população residente empregada, 1065 pessoas, foram ainda identificados os seguintes setores de atividade:

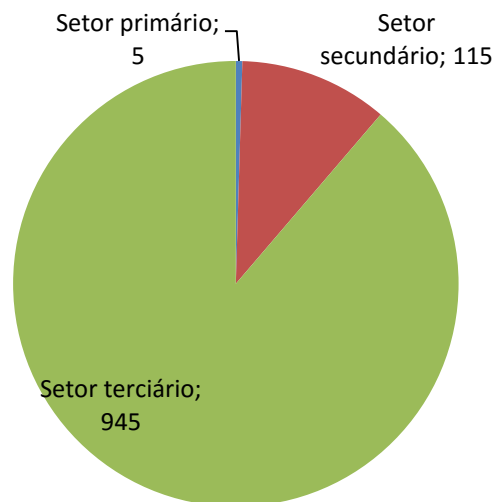


Gráfico 3 – Setores de atividade da população empregada residente na área do PPSMVPM (Fonte: CENSOS 2011)

Relativamente ao nível de escolaridade da população residente na área de intervenção do Plano, o inquérito de 2011 revelou os seguintes dados:

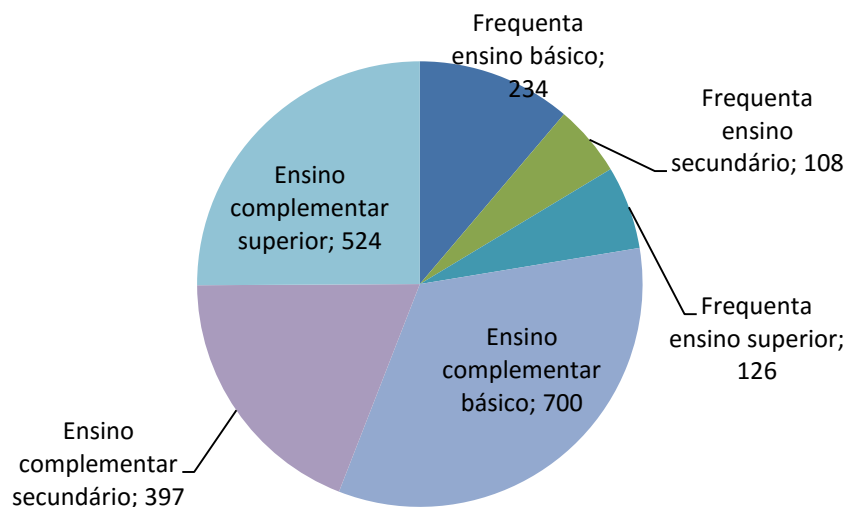


Gráfico 4 – Nível de escolaridade da população residente na área do PPSMVPM (Fonte: CENSOS 2011)

Deste universo é possível extrair a seguinte conclusão ao nível da escolaridade:

Da população residente que já não frequenta qualquer tipo de estabelecimento de ensino a maioria, cerca de 43%, tinha apenas o ensino básico; cerca de 24% tinha o ensino secundário; e cerca de 33% tinha o ensino superior.

Podemos, assim, avaliar tratar-se de uma população de classe média, relativamente bem instruída ao nível da escolaridade e bem posicionada ao nível da empregabilidade.

Esta realidade acaba por ter reflexos ao nível da tipologia habitacional, bem como ao nível da constituição das famílias residentes na área de intervenção do PPSMVPM.

À data do inquérito de 2011, a área do Plano apresentava 1058 alojamentos familiares que alojavam 594 núcleos familiares com filhos menores.

Mais recentemente, os dados preliminares dos CENSOS 2021, ainda não permitem uma análise específica para a área de intervenção do PPSMVPM, porém, os dados disponibilizados para a União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro) identificam um aumento de população, entre 2011 e 2021, em mais 1 688 pessoas:

- População residente na freguesia em 2011: 44 578 pessoas;
- População residente na freguesia em 2021: 46 266 pessoas.



Execução do PPSMVPM

Da declaração ambiental

A elaboração do PPSMVPM foi sujeita a avaliação ambiental estratégica tendo sido emitida declaração ambiental no dia 22 de agosto de 2013.

Desta resultaram os indicadores qualitativos e quantitativos necessários ao acompanhamento da fase de execução do Plano, iniciada a partir de 27 de novembro de 2013.

Os indicadores referidos são os que constam da seguinte tabela:

CRITÉRIO DE ANÁLISE	OBJETIVO DE SUSTENTABILIDADE	COMPONENTE DE ANÁLISE/INDICADOR	UNIDADE DE MEDIDA
Requalificação urbana	Melhoria das condições habitacionais incluindo a sua envolvente	Licenças para construção nova e licenças para reconstrução	Nº
		Percentagem da área impermeabilizada	%
		Área de estrutura verde por habitante	M ² /habit
		Equipamentos e serviços existentes	Nº
Qualidade ambiental	Melhoria da qualidade dos sistemas de abastecimento de água e sistemas de saneamento de águas residuais	Consumos de água por habitante	M ² /ano
		População servida por sistema de abastecimento de água	%
		População servida por sistema de saneamento de águas residuais	%
		Perdas no sistema de abastecimento	%
	Proteção dos recursos hídricos subterrâneos e superficiais do concelho	Qualidade da água subterrânea e superficial	--
		Quantidade de água por tipo de uso	M ³ /ano
	Redução da produção de resíduos e consequente valorização dos resíduos produzidos	Produção de resíduos sólidos urbanos	Ton/ano
		Percentagem de resíduos encaminhados para a recolha seletiva	%
Valorização dos recursos culturais	Promover iniciativas de valorização dos recursos locais	Ações de promoção da identidade cultural local	Nº
		Utilizadores e frequência de utilização dos equipamentos culturais e de lazer existentes	Nº
Mobilidade	Promover a mobilidade suave	Zonas exclusivamente pedonais em núcleo urbano	Km
		Ciclovias em núcleos urbanos	--
		Nº de utentes de modos suaves	Nº
		Percentagem de utilizadores de rede de transportes públicos/coletivos	%
Governância	Avaliar a aderência e satisfação da população aos processos de governância	Grau de satisfação da população aos serviços públicos prestados	%
		Instrumentos de gestão ambiental	Nº

Tabela 1 – Indicadores qualitativos e quantitativos da avaliação do PPSMVPM



Conforme refere a declaração ambiental, a avaliação da execução do PPSMVPM com base nestes indicadores pode demonstrar a necessidade de os ajustar à realidade concreta da implementação e vigência do Plano, em resultado de evoluções imprevistas e mudanças contextuais importantes.

Requalificação urbana

Conforme consagrado na declaração ambiental, este critério visa compreender a atuação no espaço urbano através da estruturação e requalificação da paisagem urbana, e a forma/implicação na qualidade de vida da população e no ambiente. Em simultâneo, procura-se entender a atuação deste plano na estrutura económica local.

Com ele pretende-se:

- Monitorização do contributo das atividades empresariais para o aumento da oferta de emprego;
- Monitorização dos níveis e formas de ocupação dos alojamentos familiares clássicos;
- Monitorização dos níveis de procura dos equipamentos coletivos;
- Identificar medidas de gestão necessárias para minimizar a carência dos sistemas de abastecimento de águas bem como dos sistemas de drenagem e tratamento das águas residuais;
- Promoção, desenvolvimento e responsabilização da população através de ações de sensibilização ambiental para a implementação de boas práticas ambientais na vida diária;
- Promoção da reciclagem, reutilização e/ou valorização dos resíduos produzidos através da implementação de maior número de ecopontos na área de intervenção;
- Assegurar a manutenção dos espaços verdes a criar bem como dos espaços verdes existentes;
- Sempre que possível reduzir as áreas impermeabilizadas, de modo a reduzir o escoamento superficial.

Analisaremos agora os indicadores que o compõem.

Licenças para construção nova e licenças para reconstrução

Desde a entrada em vigor do PPSMVPM, até à presente data, foram decididas favoravelmente 18 operações urbanísticas, através dos procedimentos de licença e de comunicação prévia, melhor identificadas na tabela 2.



Destas 18 operações urbanísticas, apenas 3 ainda não se encontram tituladas por alvará pelo que ainda não foram executadas no território.

Do total de operações urbanísticas referidas, 10 já se encontram executadas compreendendo obras de construção de novas edificações bem como obras de alteração e obras de ampliação de edificações existentes, todas não sistemáticas, portanto, não sujeitas aos mecanismos de perequação do Plano.

Outras 5 obras de construção de novas edificações estão presentemente em plena fase de execução.

Apenas uma destas operações urbanísticas é sistemática, estando portanto sujeita aos mecanismos de perequação do Plano, e corresponde ao processo de obras nº 246/2016, referente a uma operação de loteamento para constituição do lote nº 13 do PPSMVPM, já aprovado mas ainda não titulado por alvará de loteamento, onde será posteriormente construída uma unidade hoteleira.

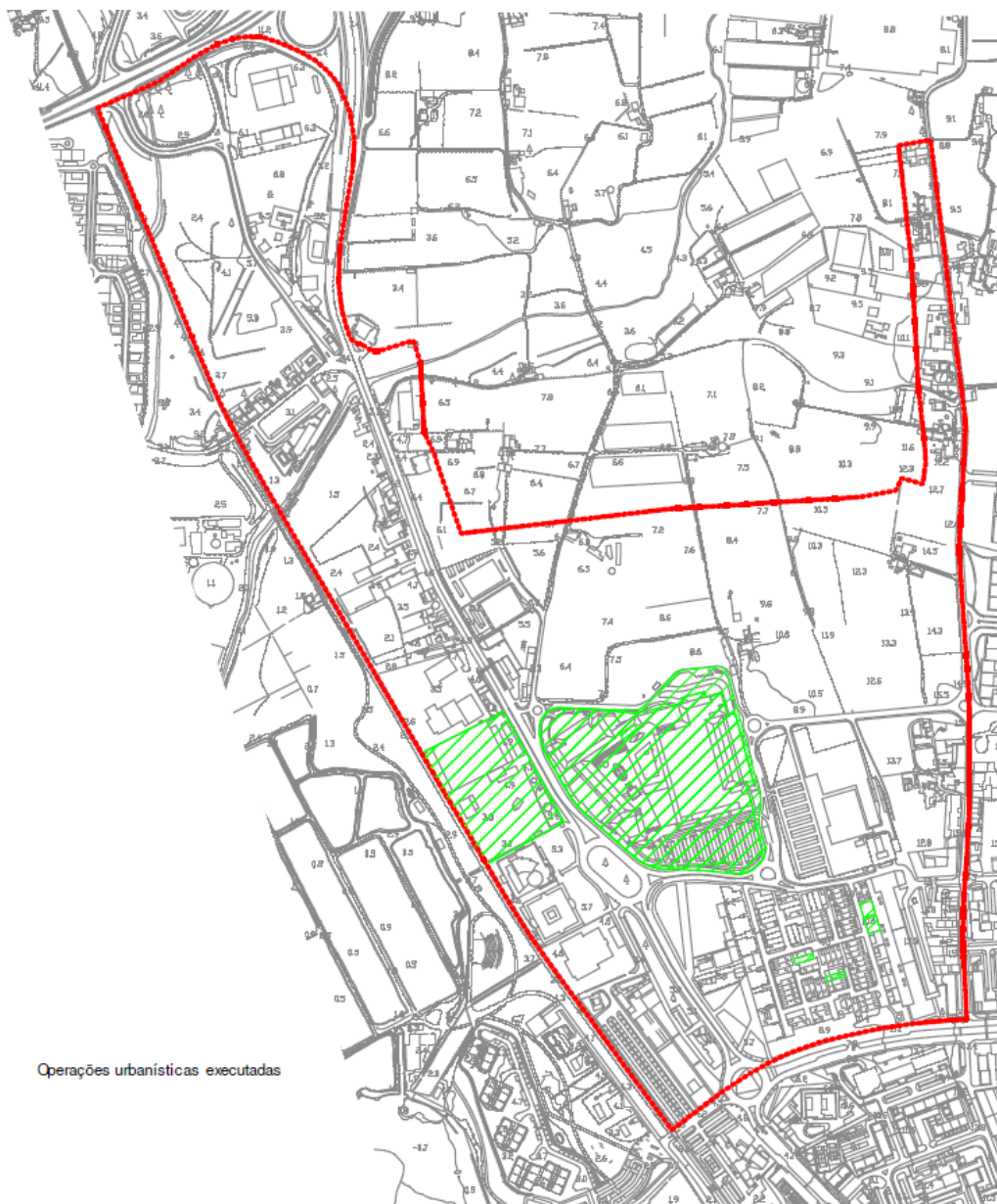
Esta é, aliás, uma das operações urbanísticas sistemáticas, definidas no Plano, que não dependem de prévia delimitação de unidade de execução.

Núm.	Ano	Op. Urb.	Localização categoria espaços PPSMVPM	Resultado
75	2013	alteração	atividades económicas - solo urbano	executado
52	2014	ampliação	atividades económicas - solo urbano	executado
87	2016	ampliação	atividades económicas - solo urbano	executado
169	2016	construção	residenciais - solo urbano	executado
246	2016	op. Loteamento	uso especial - solo urbano	aprovado
247	2016	construção	residenciais - solo urbano	executado
260	2016	ampliação	atividades económicas - solo urbano	executado
307	2016	ampliação	atividades económicas - solo urbano	executado
8	2018	construção	residenciais - solo urbano	executado
251	2018	construção	residenciais - solo urbano	em execução
105	2018	alteração	atividades económicas - solo urbano	executado
366	2018	construção	residenciais - solo urbano	executado
321	2019	construção	residenciais - solo urbano	em execução
367	2019	ampliação	atividades económicas - solo urbano	aprovado
428	2019	construção	residenciais - solo urbano	em execução
203	2020	construção	atividades económicas - solo urbano	aprovado
333	2020	construção	residenciais - solo urbano	em execução
51	2021	construção	residenciais - solo urbano	em execução

Tabela 2 – Processos de obras particulares registados na área do PPSMVPM entre 2013 e 2021



Todas as 18 operações urbanísticas têm em comum o facto de se localizarem no solo urbano do PPSMVPM, integrando as categorias de espaços identificadas na tabela 2.



Operações urbanísticas executadas

Ilustração 2 - Localização das operações urbanísticas concretizadas no território do PPSMVPM

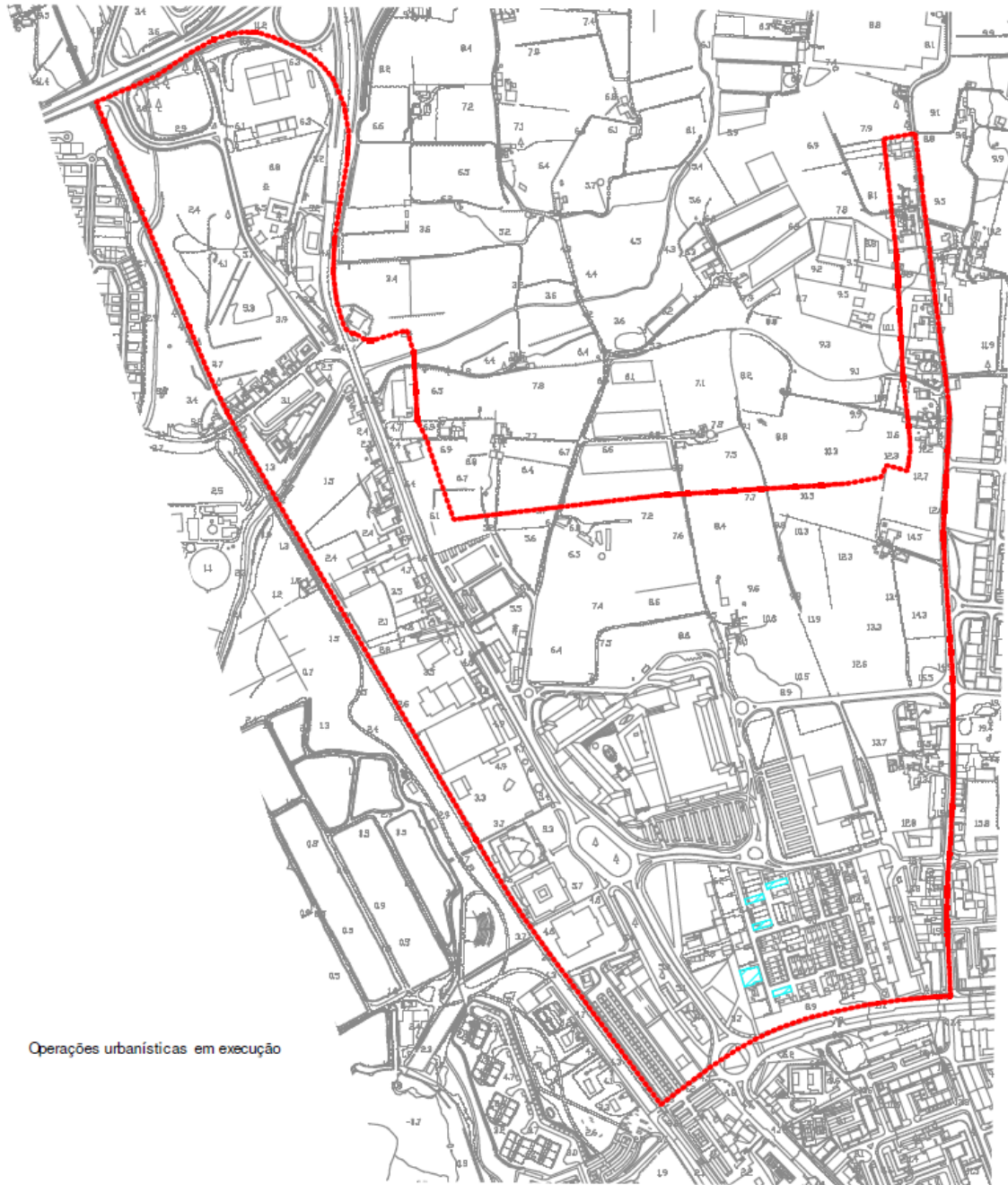


Ilustração 3 - Localização das obras em curso no território do PPSMVPM

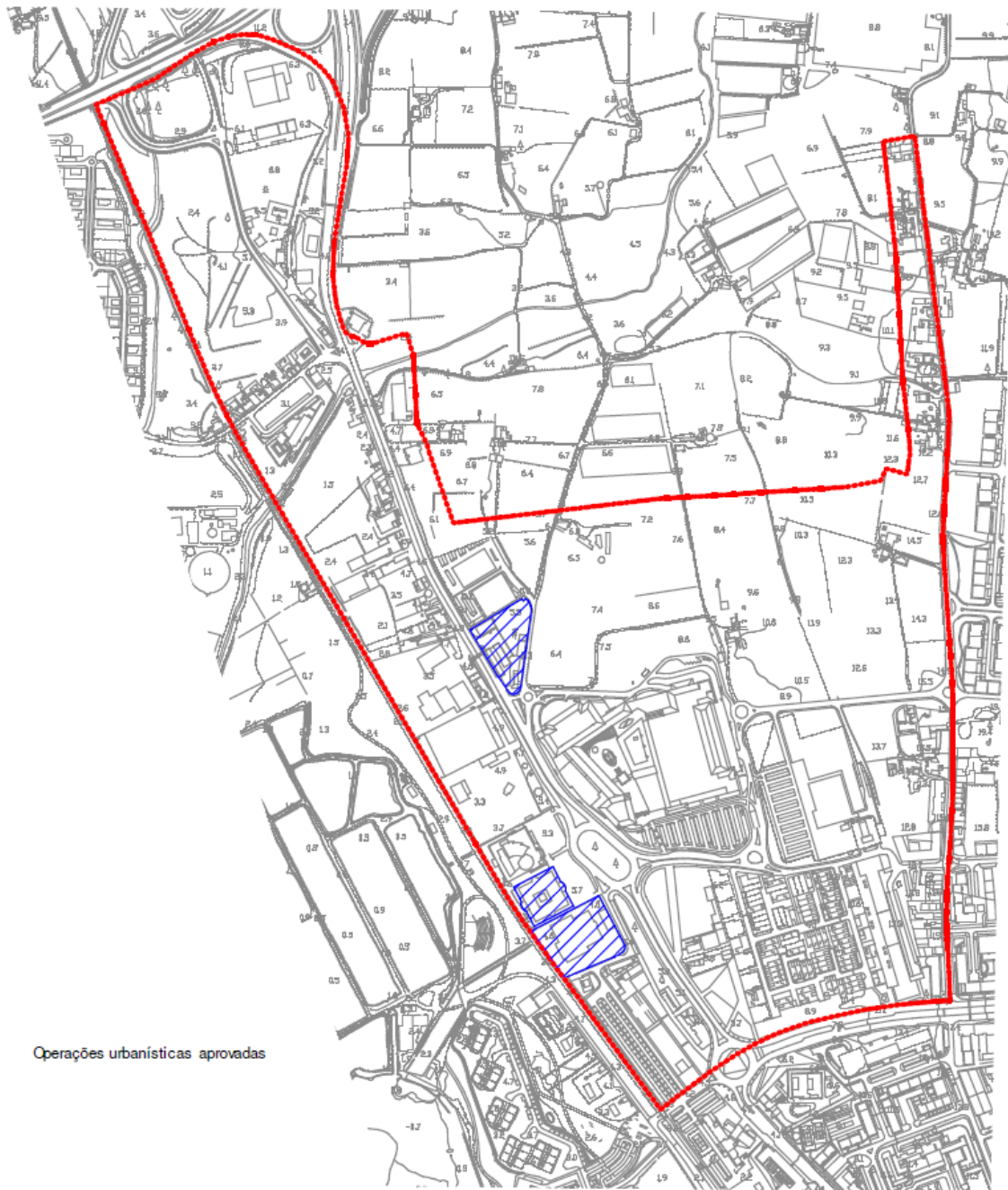


Ilustração 4 - Localização das operações urbanísticas aprovadas no território do PPSMVPM

Para além das operações urbanísticas atrás identificadas, o PPSMVPM está ainda a ter execução através de 3 procedimentos de delimitação de unidades de execução definidas pelo Plano, nomeadamente as unidades nº 4, nº 5 e nº 6.

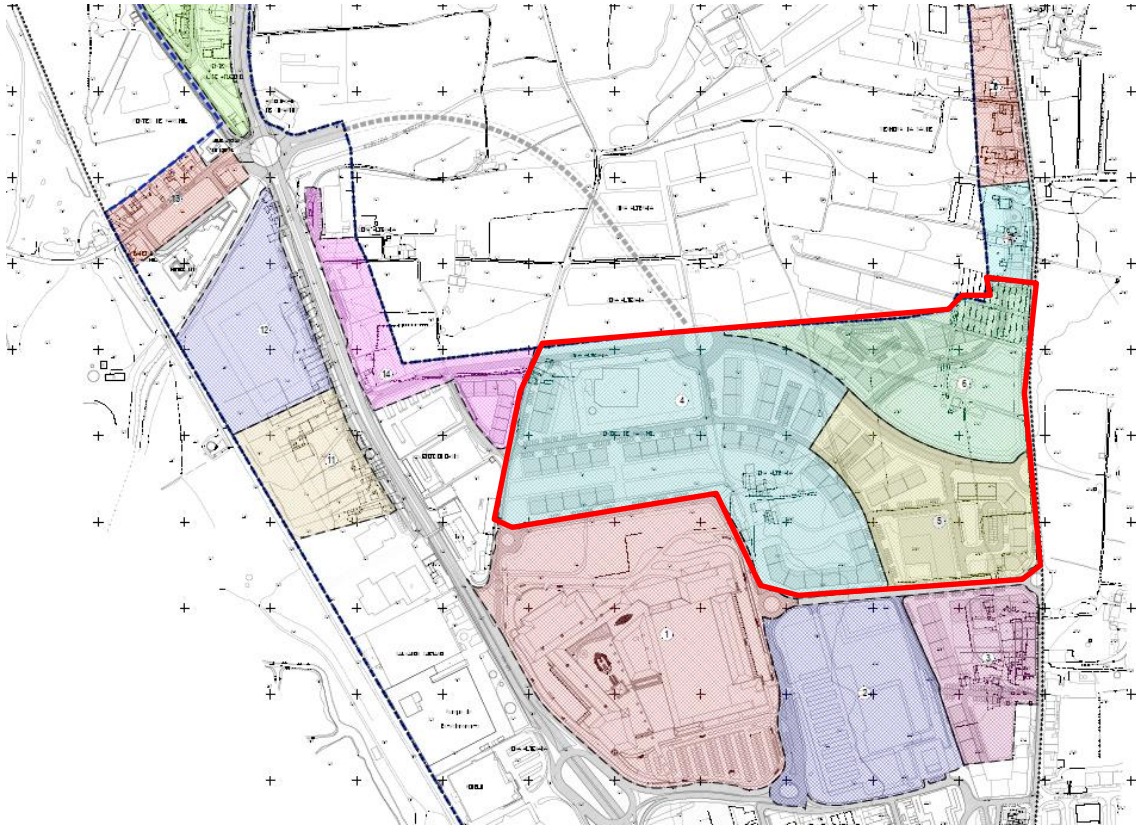


Ilustração 5 – Unidades de execução nº 4, nº 5 e nº 6, em procedimento de delimitação

Estes procedimentos estão em fase de tramitação, através do sistema de compensação, atualmente designado sistema de iniciativa dos interessados, ao abrigo dos quais já foram proferidas decisões, nomeadamente sobre uma antiga azinhaga integrada em domínio público municipal que atravessa as 3 unidades de execução.

A referida área do domínio municipal foi desafetada do domínio público e integrada no domínio privado para possibilitar a execução do plano, mais concretamente na constituição dos lotes 60, 63 e 94.

Neste seguimento, a câmara municipal deliberou ainda ceder a sua posição nestas 3 unidades de execução aos respectivos promotores privados, através da venda das partes da área desafetada do domínio público municipal.

Após estas decisões iniciais mas fundamentais para as decisões finais sobre estes 3 procedimentos estão, neste momento, a ser terminadas as redacções das cláusulas dos respectivos contratos de urbanização.



Para além da sua execução normal, a área de intervenção do PPSMVPM abrange ainda parte de uma propriedade privada onde labora, em condições irregulares, uma empresa de gestão de resíduos designada Auto Salvados do Algarve II – Veículos em Fim de Vida, Lda.

Sobre esta empresa tramitou, no decorrer do ano de 2016, um procedimento excecional de regularização da atividade económica, ao abrigo do Decreto-Lei nº 165/2014, de 5 de novembro, que aprovou o regime extraordinário de regularização de atividades económicas (RERAE).

Da conferência decisória daquele procedimento, realizada no dia 14-06-2016, na qual participaram a CCDR Algarve, a APA, I.P., a DRAP Algarve, o INAC e a CMFaro, resultou a deliberação final favorável condicionada à regularização da atividade, mediante procedimento de legalização das edificações ilegalmente construídas na propriedade, que integra solo urbano e solo rústico, este último já fora da área de intervenção do PPSMVPM.

A área da propriedade que integra solo urbano corresponde à área abrangida pelo PPSMVPM e integra a categoria dos espaços de atividades económicas do Plano, verificando-se que as edificações que existem na parte urbana da propriedade são de construção anterior a 1991, carecendo de comprovativo de isenção de licença que o proprietário até à data não apresentou.

Assim, o referido estabelecimento permanece no local ainda em condições irregulares.



Ilustração 6 – Auto Salvados do Algarve II – Veículos em Fim de Vida, Lda, sujeito ao RERAE

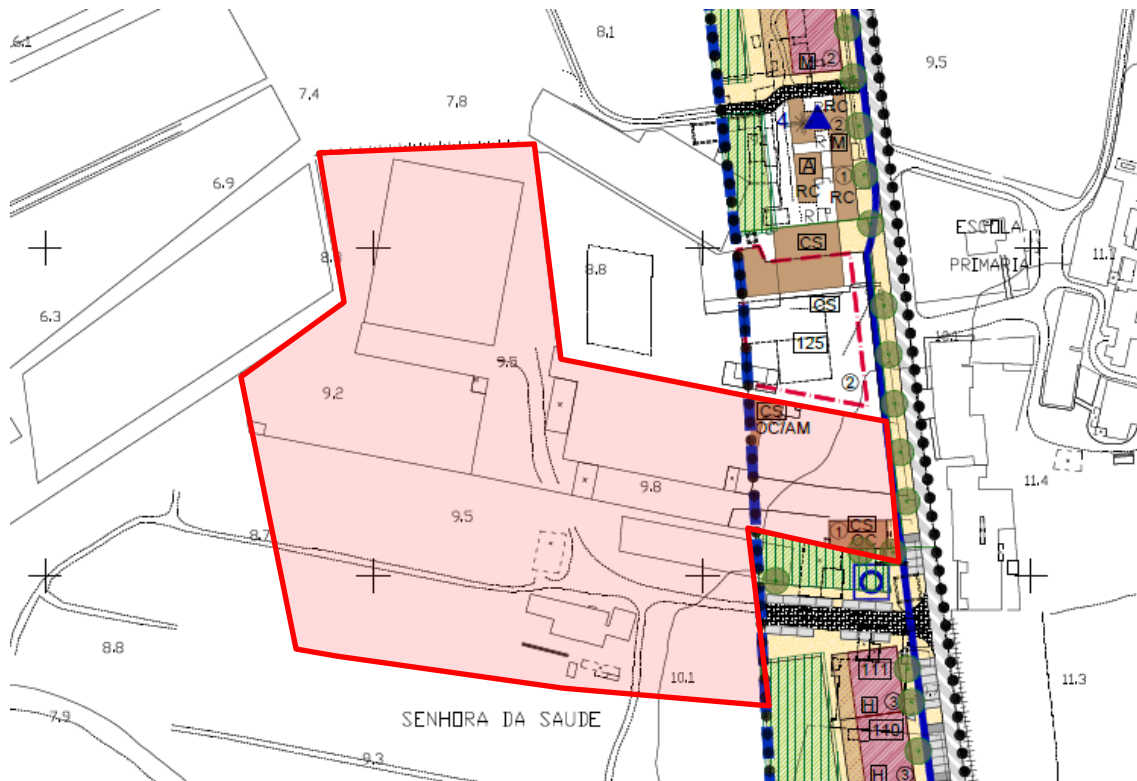


Ilustração 7 – Extrato da planta de implantação do PPSMVPM com localização da Auto Salvados do Algarve II

Percentagem da área impermeabilizada

Não ocorreram novas impermeabilizações na área do PPSMVPM uma vez que, até à presente data, ainda não foi materializada no território nenhuma unidade de execução.

Apenas ocorreram novas impermeabilizações nos lotes já constituídos pelo loteamento titulado pelo alvará nº 2/90, designado por “Horta das Figuras”, identificados nas ilustrações nº 2 e nº 3 deste documento.

Área de estrutura verde por habitante

Não existem novas áreas verdes na área do Plano.

Equipamentos e serviços existentes

Na área de intervenção do PPSMVPM existem atualmente os seguintes equipamentos e serviços públicos:



Equipamentos - 4:

- Teatro Municipal das Figuras
- Orquestra classica do sul
- Associação filarmónica de Faro
- Grupo folclórico de Faro

Todos estes equipamentos se concentram junto ao teatro municipal das Figuras.

Serviços públicos - 2:

- Direção Regional de Educação do Algarve
- Administração Regional de Saúde do Algarve

Estes serviços estão concentrados no edifício que integra o supermercado Pingo Doce, identificado na planta de implantação do PPSMVPM.



Ilustração 8 – Localização dos equipamentos e serviços existentes na área do PPSMVPM

Análise dos indicadores deste critério

Numa análise sumária aos indicadores constantes do critério Reabilitação Urbana, da Declaração Ambiental do PPSMVPM podemos concluir o seguinte:



A reabilitação urbana na área de intervenção do PPSMVPM foi residual, no período compreendido entre 2013 e final de 2020, na medida em que, em toda a área do Plano, apenas foram decididas favorável 18 operações urbanísticas e nem todas foram ainda concretizadas no território.

Destas 18 operações urbanísticas, apenas uma é de execução sistemática e não se encontra ainda titulada por alvará.

Assim, o nível de novas impermeabilizações de solo na área de intervenção do Plano é, também residual, com valor inferior a 1%, uma vez que os novos edifícios construídos correspondem apenas a lotes existentes no loteamento conhecido por “Horta das Figuras”. Por conseguinte a estrutura verde por habitante não teve qualquer incrementação, uma vez que nenhuma das unidades de execução fixadas pelo PPSMVPM foi concretizada no território do Plano.

Quanto a equipamentos e serviços existentes notamos apenas, a área de intervenção do PPSMVPM, passou a acolher as instalações dos seguintes serviços públicos:

- Direção Regional de Educação do Algarve
- Administração Regional de Saúde do Algarve.

Qualidade ambiental

Conforme consagrado na declaração ambiental este critério, que aborda também os recursos hídricos do local, visa analisar a qualidade dos recursos hídricos e a qualidade física do ambiente, com consequências na qualidade de vida da população.

Com ele pretende-se:

- Monitorizar a qualidade das águas subterrâneas e superficiais na área de intervenção por via de esta se situar numa zona vulnerável;
- Promoção e desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental à população relativamente ao consumo de água;
- Monitorizar a eficiência e estado de conservação dos sistemas de tratamento de águas residuais, de modo a prevenir descargas de efluentes não tratados e contaminação dos meios recetores;
- Monitorizar o tráfego rodoviário, os seus efeitos ao nível do ruído e da qualidade do ar;
- Minimizar os níveis de ruído utilizando coberturas de pavimentos adequados, barreiras acústicas na linha de caminho-de-ferro, bem como nas vias rodoviárias com a utilização de elementos arbóreos, isolamento sonoro em algumas fachadas,

Página 23 de 40



condicionar a circulação viária em zonas mais sensíveis, redução das velocidades de circulação;

- Condicionar a construção nas zonas inundáveis ou de risco de cheias, de modo a salvaguardar pessoas e bens.

Analisaremos agora os indicadores que o compõem.

Melhoria da qualidade dos sistemas de abastecimento de água e saneamento

Através de dados fornecidos pela FAGAR é possível apresentar os seguintes indicadores quantitativos:

- Consumos de água na área de intervenção do PPSMVPM: m³/ano
 - Em 2013: 177116m³
 - Em 2014: 186992m³
 - Em 2015: 182163m³
 - Em 2016: 186612m³
 - Em 2017: 188306m³
 - Em 2018: 201070m³
 - Em 2019: 216295m³
 - Em 2020: 193791m³
- População servida por sistemas de abastecimento de água: 100%
- População servida por sistema de saneamento de águas residuais: 100%
- Perdas no sistema de abastecimento: cerca de 20%, por analogia ao valor global do sistema de abastecimento de água de Faro.

Proteção dos recursos hídricos subterrâneos e superficiais

Também através de dados fornecidos pela FAGAR é possível apresentar os seguintes indicadores quantitativos:

- Quantidade de água por tipo de uso: m³/ano

ANO	USO DOMÉSTICO	USO NÃO DOMÉSTICO
2013	62305	114811
2014	65538	121454
2015	59595	122568
2016	78673	107939
2017	90302	98004
2018	65613	135458
2019	58326	157969
2020	61581	132210



Redução da produção de resíduos e valorização dos resíduos produzidos

Através de dados fornecidos pela FAGAR e pela ALGAR é possível apresentar os seguintes indicadores quantitativos:

- Produção de resíduos sólidos urbanos: 800 toneladas/ano, sendo que na área de intervenção do PPSMVPM existem vários produtores de resíduos que não são abrangidos pelo serviço da FAGAR, como por exemplo, o centro comercial “Fórum Algarve”, as lojas “Decathlon” e “AKI”.
- Percentagem de resíduos encaminhados para recolha seletiva:

ANO	Percentagem
2013	10
2014	11
2015	12
2016	12
2017	12
2018	13
2019	13
2020	13

- Percentagem de resíduos encaminhados para valorização:

ANO	Percentagem
2013	2
2014	2
2015	9
2016	13
2017	7
2018	10
2019	15
2020	20

Relativamente às percentagens de resíduos encaminhados para recolha seletiva e para valorização, fazemos notar que, da informação fornecida pela ALGAR, a empresa não dispõe de informação por zonas ou áreas específicas para cada Município pelo que optámos por apresentar os dados fornecidos pela entidade, tal como os recebemos.



Análise dos indicadores deste critério

Numa análise sumária aos indicadores constantes do critério Qualidade Ambiental, da Declaração Ambiental do PPSMVPM podemos concluir o seguinte:

Atentos os dados fornecidos pela FAGAR e pela ALGAR não denotamos melhorias, na área de intervenção do Plano, no que à qualidade ambiental diz respeito, concretamente pela subida dos valores de consumo de água e produção de resíduos sólidos urbanos.

Não obstante, toda a área já é servida por infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas, verificando-se perdas no sistema de abastecimento na ordem dos 20%, por analogia ao valor global do sistema de abastecimento de água de Faro.

Sobre esta matéria referiu recentemente a Quercus que, “Em Portugal gerámos, em 2019, cerca de 1,4kg de resíduos, por pessoa por dia, ligeiramente acima da média europeia”, e que, “É urgente antecipar cenários e estimular novas estratégias para motivar os portugueses a separar mais e melhor” o lixo¹.

Valorização dos recursos culturais

Conforme consagrado na declaração ambiental este critério visa analisar o património cultural, equipamentos culturais e a sua contribuição para a valorização da cidade.

Com ele pretende-se:

- Monitorizar as ações de promoção cultural;
- Preservação e manutenção do património material e imaterial existente;
- Monitorizar a frequência da utilização dos equipamentos culturais de forma a perceber as necessidades.

Analisaremos agora os indicadores que o compõem.

Ações de promoção da identidade cultural local

Esta informação foi solicitada à União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), que respondeu ter colaborado na realização de ações de promoção da identidade cultural local, porém não foi disponibilizado o número de ações realizadas.

¹ In, <https://eco.sapo.pt/2021/05/17/cada-portugues-gera-14-kg-de-lixo-por-dia-acima-da-media-europeia/>.



Utilizadores e frequência de utilização dos equipamentos culturais e de lazer existentes

Esta informação foi solicitada ao Teatro das Figuras, serviços municipalizados, que nos forneceu os dados apurados, entre 2005 e 2020, relativamente a:

- Número de sessões/espetáculos realizados;
- Número de espetadores;
- Número de espetadores por sessão/espetáculo;
- Média da taxa de ocupação.

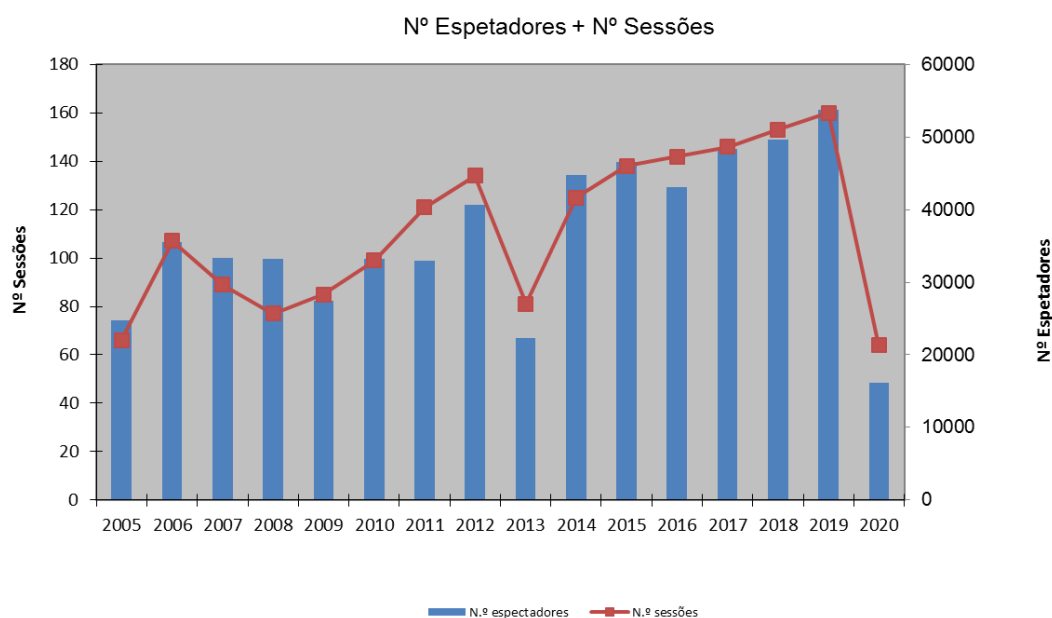


Gráfico 5 – Número de sessões e espetadores, 2005 a 2020 (Fonte: TMF, SM)

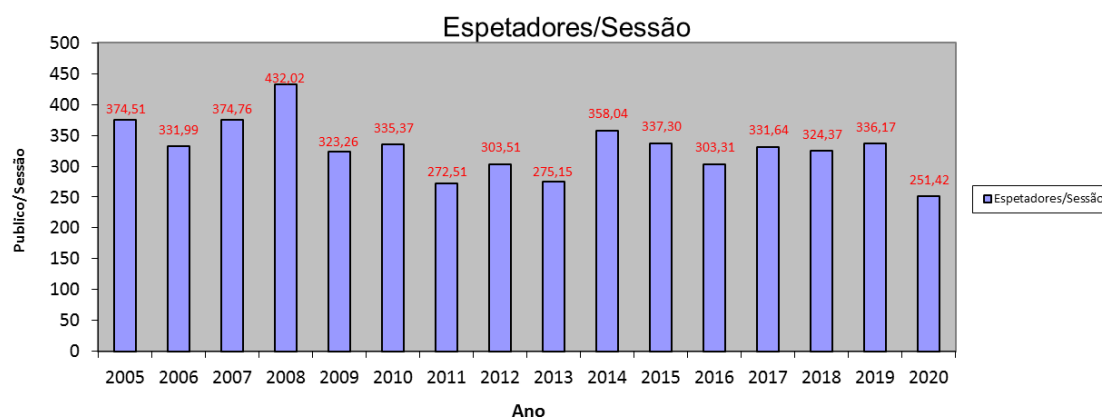


Gráfico 6 – Número de espetadores por sessão, 2005 a 2020 (Fonte: TMF, SM)



Nº Espetadores/Sessão + Média da Taxa de Ocupação

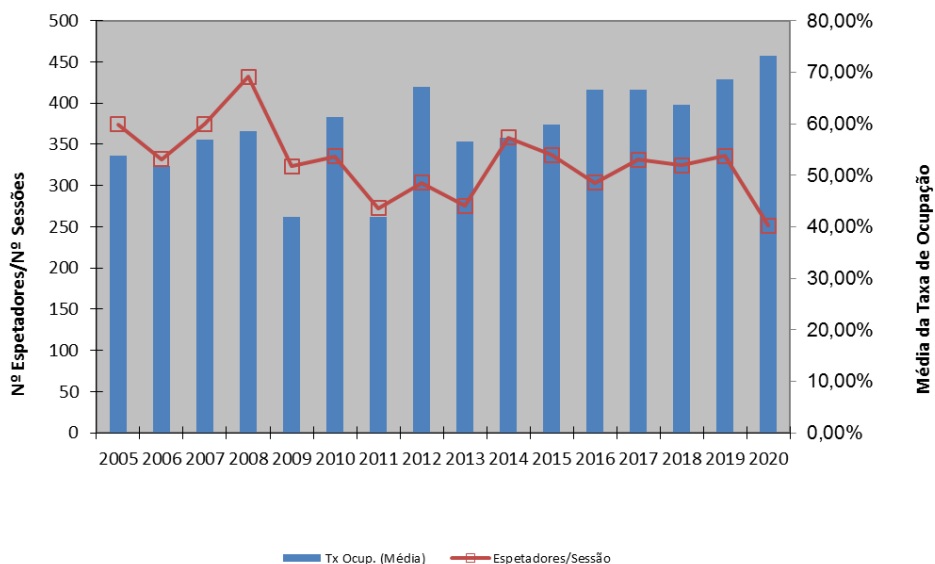


Gráfico 7 – Média da taxa de ocupação, 2005 a 2020 (Fonte: TMF,SM)

Considerando que o PPSMVPM vigora desde 2013, os dados enviados revelam um aumento do número de sessões/espetáculos, no período compreendido entre 2013 e 2020, apresentando uma quebra significativa no ano de 2020, consequência dos confinamentos e suspensão de atividades impostas pela pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2 que originou a doença COVID-19.

A média da taxa de ocupação das sessões, no mesmo período, esteve sempre acima dos 50%, com um mínimo de 56% em 2013, e um máximo de 73% em 2020, sendo de referir que os anos anteriores não foram tão favoráveis relativamente à taxa de ocupação.

O maior número de espetadores que assistiram a sessões/espetáculos neste equipamento foi registado em 2019, com 53.787 espetadores para 160 sessões/espetáculos, também este o número mais elevado de sessões realizadas neste equipamento, fazendo com que o ano de 2019 fosse o melhor ano no desempenho do Teatro Municipal das Figuras, desde a sua inauguração, em 2005.

Análise dos indicadores deste critério

Numa análise sumária aos indicadores constantes do critério Valorização dos Recursos Culturais, da Declaração Ambiental do PPSMVPM podemos concluir o seguinte:



- A oferta cultural, na área de intervenção do PPSMVPM foi melhorada no período compreendido entre 2013 e 2020, através de ações de promoção da identidade cultural local dinamizadas por clubes e associações com o apoio da junta de freguesia.
- O equipamento cultural de referência, Teatro Municipal das Figuras, apresentou incremento na oferta de sessões as quais tiveram uma boa adesão por parte dos espetadores, cuja alfluência foi crescente até ao momento de início da pandemia causada pelo vírus SARS-Cov-2 que originou a doença COVID-19.
- Aliás, todas as ofertas culturais foram suspensas ou substancialmente diminuídas a partir de março de 2020, data do início da pandemia em Portugal, situação que prejudica a análise deste critério de forma a perceber as efetivas atuais necessidades para o desenvolvimento futuro.

Mobilidade

Conforme consagrado na declaração ambiental este critério visa avaliar como a rede viária permite a ligação com o exterior, bem como promove a mobilidade sustentável no interior da cidade. Visa igualmente avaliar a promoção da mobilidade/acessibilidades com os espaços naturais, atividades de lazer e desporto.

Com ele pretende-se:

- Promover um estudo de criação e/ou reorganização de redes de transporte público coletivo, valorizando a intermodalidade, através da coordenação de horários e aumento da frequência da oferta;
- Implementação das medidas/ações preconizadas no Plano de Mobilidade Sustentável de Faro;
- Definição de campanhas de sensibilização para uma mobilidade mais sustentável;
- Monitorização dos níveis de tráfego e de consumo de energia primária;
- Monitorização do tráfego de atravessamento;
- Monitorização dos km de ciclovia novos por ano/km de ciclovias existentes;
- Monitorização da utilização dos modos suaves: nº de utentes por modo suave;
- Monitorização dos níveis de sinistralidade rodoviária.

Analisaremos agora os indicadores que o compõem.

Zonas exclusivamente pedonais em núcleo urbano

Não surgiram novas áreas pedonais na área de intervenção do PPSMVPM.

Ciclovias em núcleos urbanos e nº de utentes de modos suaves.



Na área de intervenção do Plano está prevista uma ciclovia. Porém, só uma pequena parte está executada, ligeiramente diferente dos moldes propostos no PPSMVPM.

Na Avenida Calouste Gulbenkian, confinante com a área de intervenção do PPSMVPM, foi recentemente construída uma ciclovia, nos limites da faixa de rodagem para o trânsito automóvel, que termina na rotunda do Teatro, e que faz a ligação à Praça Bombeiros de Faro, conhecida como rotunda do hospital.

A ciclovia prevista no PPSMVPM desenvolvia-se ao nível do passeio pedonal, da Avenida Calouste Gulbenkian, e não da faixa de rodagem, inflitando depois para Norte, antes do cruzamento com a Estrada da Senhora da Saúde.

Não dispomos de dados sobre o número de utilizadores de modos suaves, no concelho de Faro.



Ilustração 9 – Identificação da ciclovia, em linha azul, na planta de implantação do PPSMVPM

Percentagem de utilizadores de rede de transportes públicos/coletivos

Não dispomos de dados para este indicador.



Análise dos indicadores deste critério

Numa análise sumária aos indicadores constantes do critério Mobilidade, da Declaração Ambiental do PPSMVPM podemos concluir o seguinte:

A execução do PPSMVPM não teve tradução relevante na melhoria das condições de mobilidade, na sua área de intervenção, sendo apenas de assinalar a construção de um pequeno troço da ciclovia prevista, no limite Sul do Plano.

Governança

Conforme consagrado na declaração ambiental este critério visa avaliar a aderência e satisfação da população aos processos de governança, neste caso, direcionados para a área de intervenção do PPSMVPM.

Visa ainda identificar e quantificar os instrumentos de gestão ambiental utilizados que, no caso presente, não foram implementados.

Relativamente à aderência e satisfação da população, optámos pela realização de um inquérito de opinião à população, o qual decorreu no período compreendido entre os dias 14 de julho a 2 de agosto de 2021, para o seguinte público alvo:

- Residentes, com habitação própria ou arrendada;
- Proprietários não residentes;
- Trabalhadores;
- Utilizadores.

A metodologia aplicada a este inquérito de opinião consistiu no desenvolvimento de um formulário eletrónico, através da ferramenta “Google Forms”, disponibilizado nas redes sociais do Município, “Facebook” e “Instagram”, e também através de panfletos distribuídos nas caixas de correio dos edifícios habitacionais existentes na área de intervenção do PPSMVPM.

No período do inquérito foram recebidas 514 participações da população, as quais foram tratadas no relatório de ponderação integrado nos anexos do presente documento e que dele faz parte integrante.



Da concretização das operações urbanísticas

A execução do PPSMVPM concretiza-se através de operações urbanísticas não sistemáticas e operações urbanísticas sistemáticas, conforme capítulo IX do regulamento do Plano.

As **operações urbanísticas não sistemáticas** são todas as que não dependem da aplicação de mecanismos de perequação e podem ser objeto de controlo prévio exclusivamente com base no regime jurídico da urbanização e da edificação, adiante designado RJUE.

As **operações urbanísticas sistemáticas** são aquelas cuja concretização está sujeita à aplicação dos mecanismos de perequação previstos no PPSMVPM, que são o índice médio de utilização e o índice de cedência médio, e que devem ser precedidas de delimitação de unidades de execução sujeitas a um dos sistemas de execução previstos no Plano.

O sistema de execução preferencialmente aplicável é o antigo sistema de compensação, atualmente designado por sistema de iniciativa dos interessados. Acessoriamente a câmara municipal pode optar por lançar mão do sistema de cooperação ou do sistema de imposição administrativa, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, adiante designado RJGT.

No sistema de compensação, a iniciativa de execução é dos particulares que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida, de acordo com as regras constantes do regulamento de execução programada dos planos territoriais do município de Faro, adiante designado REPPTMF.

No sistema de cooperação, a iniciativa de execução pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

No sistema de imposição administrativa, a iniciativa de execução do Plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização.

Para a sua execução sistemática, o PPSMVPM definiu a necessidade de delimitação de 15 unidades de execução cujos limites ficaram fixados no desenho nº 11 – Identificação das unidades de execução, que integra o Volume II, dos elementos que acompanham o Plano.

São apenas estas as unidades de execução a delimitar, para a execução sistemática do PPSMVPM, não obstante o Plano ter consagrado que existem outras operações urbanísticas sujeitas aos mecanismos de perequação do Plano e que não dependem de prévia delimitação de unidade de execução, as quais estão identificadas no desenho nº 15 – Princípio da



perequação compensatória dos benefícios e encargos, que integra o Volume II, dos elementos que acompanham o Plano.

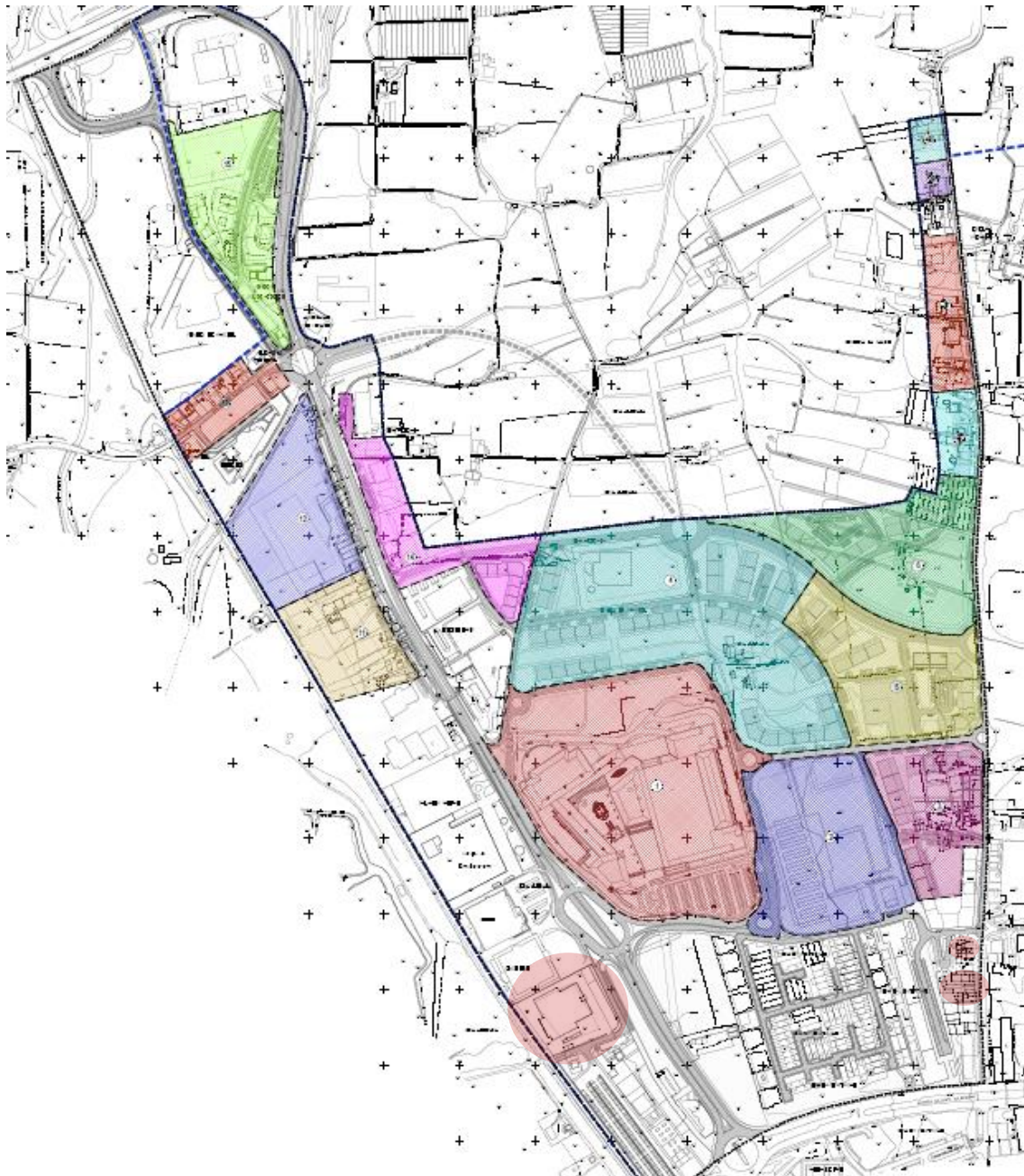


Ilustração 10 – Unidades de execução e operações urbanísticas sujeitas a perequação

Dificuldades identificadas na gestão urbanística não sistemática

Ao longo da vigência do PPSMVPM, a gestão das operações urbanísticas não sistemáticas não evidenciou problemas.



Registamos, no entanto, um erro material que importa ser corrigido, relativamente uma imprecisão entre o regulamento e a planta de implantação, no que respeita à articulação entre as disposições do artigo 20.º - Edificado existente, e as terapêuticas de intervenção no edificado existente, previstas na planta de implantação.

Assim, o n.º 1 do artigo 20.º estabelece que os edifícios existentes podem ser objeto de intervenções de obras de alteração, obras de ampliação, obras de conservação, obras de reconstrução com preservação da fachadas e obras de demolição, conforme indicação na planta de implantação. No entanto, a planta de implantação não identifica obras de alteração e sujeita, praticamente todo o edificado existente, a obras de conservação, inclusivamente nos lotes integrados no loteamento titulado pelo alvará nº 2/90, conhecido como “Horta das Figuras”, ignorando que alguns dos lotes existentes neste loteamento ainda não foram edificados e, portanto, conflituando com a viabilidade construtiva prevista no respetivo alvará.

Este erro material implica a identificação de uma lacuna no regulamento, relativamente à existência de operações urbanísticas e de alvarás de loteamento emitidos em data anterior à entrada em vigor do PPSMVPM, exceções feitas ao loteamento com alvará nº 6/99, correspondente ao centro comercial designado “Fórum Algarve”, e ao loteamento nº 26/11, correspondente à loja designada “Decathlon”, sobre os quais poderiam ter sido consagradas disposições que previssem a dinâmica dos edifícios e dos loteamentos existentes em conformidade com as disposições do Plano, assegurando assim que estes pudessem acompanhar a evolução do território da área de intervenção e prevendo igualmente que os lotes não edificados possam ser objeto de obras de construção nos termos previstos nos respetivos alvarás.



Ilustração 11 – Extrato da planta de implantação do PPSMVPM que identifica o edificado existente sujeito a conservação (OC)



Dificuldades identificadas na gestão urbanística sistemática

Ao longo da vigência do PPSMVPM, a gestão das operações urbanísticas sistemáticas evidenciou alguns problemas, tendo inclusivamente sido detetados erros ao nível da perequação compensatória que levaram à correção material do Plano, através da declaração nº 216/2014, de 28 de outubro, publicada na 2ª série do Diário da República nº 238, de 10 de dezembro de 2014.

Além disso, a delimitação das unidades de execução previstas no Plano e a sua complexidade ao nível da articulação e consenso entre os proprietários abrangidos, que temos vindo a experienciar nos procedimentos que temos em tramitação, leva-nos a concluir que seria mais adequado que os limites das unidades de execução acompanhassem o cadastro das parcelas em vez da solução adotada, a qual acompanha o desenho urbano consagrado para a área de intervenção do PPSMVPM.

Relativamente á frente de rua confinante com a Estrada da Senhora da Saúde, na área abrangida pelas unidades de execução nº 7 a nº 10, as quais integram o solo urbanizado do Plano, estão em causa 43 parcelas de propriedade privada, com um número indeterminado de proprietários aos quais se impõe articulação e consenso para possibilitar a delimitação destas quatro unidades de execução com a necessária redistribuição de benefícios e encargos inerente aos mecanismos de perequação do PPSMVPM, o que se afigura manifestamente inexecuível.

A câmara municipal dispõe de regulamentação que é passível de ser aplicada a esta área do PPSMVPM e que acreditamos que poderá agilizar a gestão urbanística nesta frente de rua, assegurando a concretização dos fins do Plano, tanto ao nível da execução como dos objetivos a médio e longo prazo, possibilitando a eliminação destas unidades de execução em favor da promoção de operações urbanísticas não sistemáticas que se adequem ao desenho urbano do plano e sujeitas às disposições aplicáveis no Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Faro, publicado pelo edital nº 668/2013, de 28 de maio, na 2ª série do Diário da República nº 128, de 5 de julho de 2013, nomeadamente dos artigos 6.º - Operações urbanísticas com impacte relevante, e artigo 7.º - Operações urbanísticas com impacte semelhante a uma operação de loteamento.

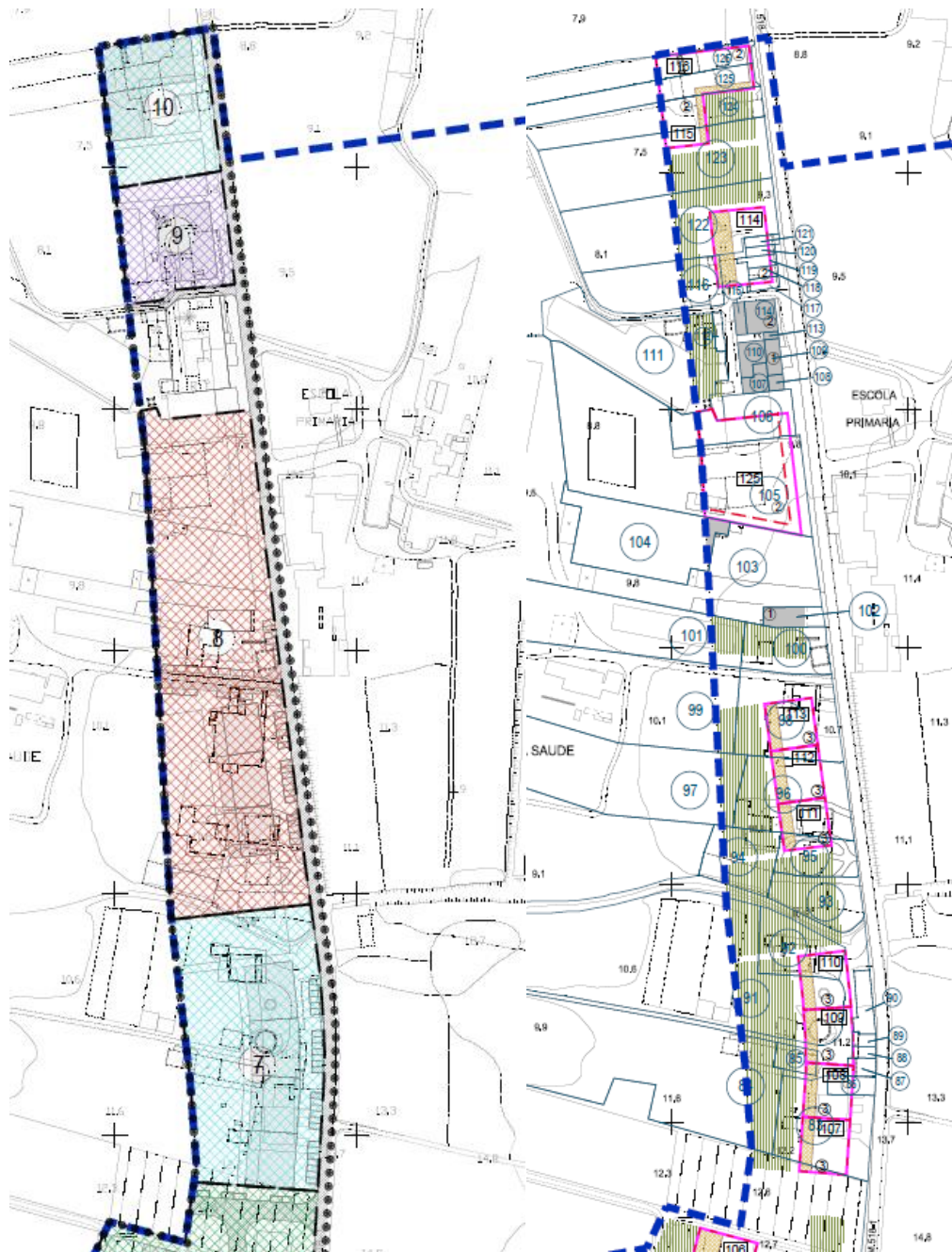


Ilustração 12 – Unidades de execução nº 7 a nº 10 e número de parcelas abrangidas

Da oferta de edificações com renda ou habitação a custos controlados

Na área de intervenção do PPSMVPM não existe oferta de terreno nem de lotes destinados a edificações, com rendas ou a custos controlados, expressamente previstos.



Esta terá sido uma opção, á data da elaboração do Plano, que julgamos dever ser novamente equacionada, face ás atuais disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no que aos objetivos da redistribuição de benefícios e encargos diz respeito:

- a) A garantia da igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;
- b) A obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana, da sustentabilidade dos ecossistemas e para garantia da prestação de serviços ambientais;
- c) A disponibilização de terrenos e de edifícios ao município, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- d) A supressão de terrenos expetantes e da especulação imobiliária;
- e) A correção dos desequilíbrios do mercado urbanístico;
- f) A promoção do mercado de arrendamento por via da criação de uma bolsa de oferta de base municipal;
- g) A realização das infraestruturas urbanísticas e de equipamentos coletivos em zonas carenciadas.

3. CONCLUSÃO

Da análise realizada se conclui que o PPSMVPM teve um nível muito pobre de execução, desde a sua entrada em vigor no ano de 2013, e não teve qualquer execução sistemática, não pela falta de interesse demonstrada pelos proprietários e investidores privados mas essencialmente pela dificuldade em reunir a articulação e o consenso entre os mesmos.

Há ainda a oportunidade de delimitar três das unidades de execução previstas no PPSMVPM, cujos procedimentos estão a tramitar nos nossos serviços, referentes às unidades de execução nº 4, nº 5 e nº 6, estando a ser realizadas reuniões de concertação com os proprietários com vista a alcançar acordos para finalizar as respetivas minutas de contratos de urbanização.

Por outro lado, a solução urbanística constante do PPSMVPM não reúne, atualmente, as características adequadas ao desenvolvimento sustentável daquela área da cidade de Faro, essencialmente por não prever a oferta de terreno nem de lotes destinados a edificações, com rendas ou a custos controlados e por não apresentar soluções concretas, objetivas e



exequíveis que visem promover a melhoria da qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos.

Ainda no que respeita ao edificado existente, a atual versão do PPSMVPM não consagrou qualquer disposição que efetivamente assegurasse a dinâmica de evolução futura, pese embora o teor do artigo 20.º do regulamento do Plano, o qual não teve tradução adequada na planta de implantação, votando o edificado existente exclusivamente à terapêutica de obras de conservação e inviabilizando qualquer intenção de alteração do existente ou outra operação urbanística das que ficaram previstas no referido artigo 20.º.

No que diz respeito à Qualidade Ambiental, Valorização dos Recursos Culturais e Mobilidade, a execução do PPSMVPM não promoveu melhorias assinaláveis, consequência natural da ausência da sua execução sistemática, não obstante ser relevante evidenciar a melhoria da oferta cultural nomeadamente através da programação do Teatro Municipal das Figuras, que denotou um aumento do número de sessões/espetáculos e também de espetadores no período compreendido entre 2013 e 2020, ou seja, desde o início da vigência do PPSMVPM.

Também como consequência da ausência de execução, a população mostra-se genericamente insatisfeita com os atuais serviços e valências existentes na área do PPSMVPM², e apresenta diversos contributos úteis para o futuro desenvolvimento desta área realçando-se, de entre eles, a implementação de mais espaços verdes com áreas de sombra através da introdução de espécies autóctones de grande porte, com limpeza e manutenção adequadas e com pontos de água decorativos e para consumo, acompanhados de mobiliário urbano que permita a fruição destes espaços numa ótica ecológica e sustentável, bem como equipamentos desportivos.

Além do referido importa ainda salientar a entrada em vigor da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, adiante designada por Lei de Bases, que veio estabelecer as bases gerais da política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, ao abrigo da qual se procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, adiante designado por RJGT, através do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

O novo RJGT estabelece, no seu artigo 74.º, que a definição dos usos dominantes, bem como das categorias relativas ao solo urbano e rústico, obedece a critérios uniformes, aplicáveis a todo o território nacional, a estabelecer por decreto regulamentar. Nestes termos foi publicado o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, para cumprimento do objetivo de:

“...estabelecer os critérios a observar pelos municípios, comunidades intermunicipais e associações de municípios no âmbito dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão

² Vide o Relatório de Ponderação sobre o inquérito de opinião promovido à população.



dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, assim se permitindo que, num domínio de elevada complexidade técnica, possam aqueles planos dispor de uma base harmonizada de critérios.”³

O novo RJIGT, na sua atual redação, estabelece ainda, no seu artigo 199.º, que os planos municipais devem, até ao dia 31 de dezembro de 2022, incluir as regras de classificação e qualificação do solo, abrangendo a totalidade do território do município sob pena ficar suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa.

Mais estabelece o referido artigo do RJIGT que, a ausência das regras de classificação e qualificação mencionadas, implica a suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo, sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo 82.º da Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação.

Neste contexto e tendo em consideração a avaliação da execução do PPSMVPM, explanada neste relatório e seus anexos, se conclui, com enquadramento no artigo 188.º do RJIGT, na sua atual redação, conjugado com o artigo 199.º do mesmo diploma, ser necessário lançar mão do procedimento de alteração do Plano, com os objetivos de:

- Assegurar a concretização dos fins do Plano, tanto ao nível da execução como dos objetivos a médio e longo prazo;
- Garantir a oferta de terrenos e lotes destinados a edificações, com rendas ou a custos controlados;
- Promover a melhoria da qualidade de vida e a defesa dos valores ambientais e paisagísticos;
- Integrar as regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei nº 31/2014, de 30 de maio, e no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, nas suas atuais redações.

³ Conforme preâmbulo do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto.



4. ANEXOS

- Planta de implantação do PPSMVPM;
- Planta de condicionantes do PPSMVPM;
- Regulamento do PPSMVPM e alterações ocorridas:
 - *Aviso nº 14575/2013, publicado na 2ª série do Diário da República nº 229, de 26 de novembro de 2013;*
 - *Declaração nº 216/2014, de 28 de outubro, publicada na 2ª série do Diário da República nº 238, de 10 de dezembro de 2014 – Correção material;*
 - *Declaração nº 50/2021, de 29 de abril, na 2ª série do Diário da República nº 109, de 7 de junho de 2021 – Alteração por adaptação.*
- Contributos da FAGAR para avaliação dos indicadores da Declaração Ambiental do PPSMVPM;
- Contributos da ALGAR para avaliação dos indicadores da Declaração Ambiental do PPSMVPM;
- Contributos da União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro) para avaliação dos indicadores da Declaração Ambiental do PPSMVPM;
- Contributos do Teatro das Figuras para avaliação dos indicadores da Declaração Ambiental do PPSMVPM;
- Contributos e pretensão da firma Caetano Auto, S.A. e respetiva informação técnica de análise;
- Relatório de ponderação do inquérito de opinião realizado à população entre os dias 14 e 02 de agosto de 2021.