

PLANO DE PORMENOR
DA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 5 DO PLANO DE URBANIZAÇÃO
DE LAGOS



TERMOS DE REFERÊNCIA

Índice

1. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	3
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	3
3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	6
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO	7
6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO	8
7. OUTRAS DISPOSIÇÕES	9
8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	10
9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	10
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	11
11. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	11

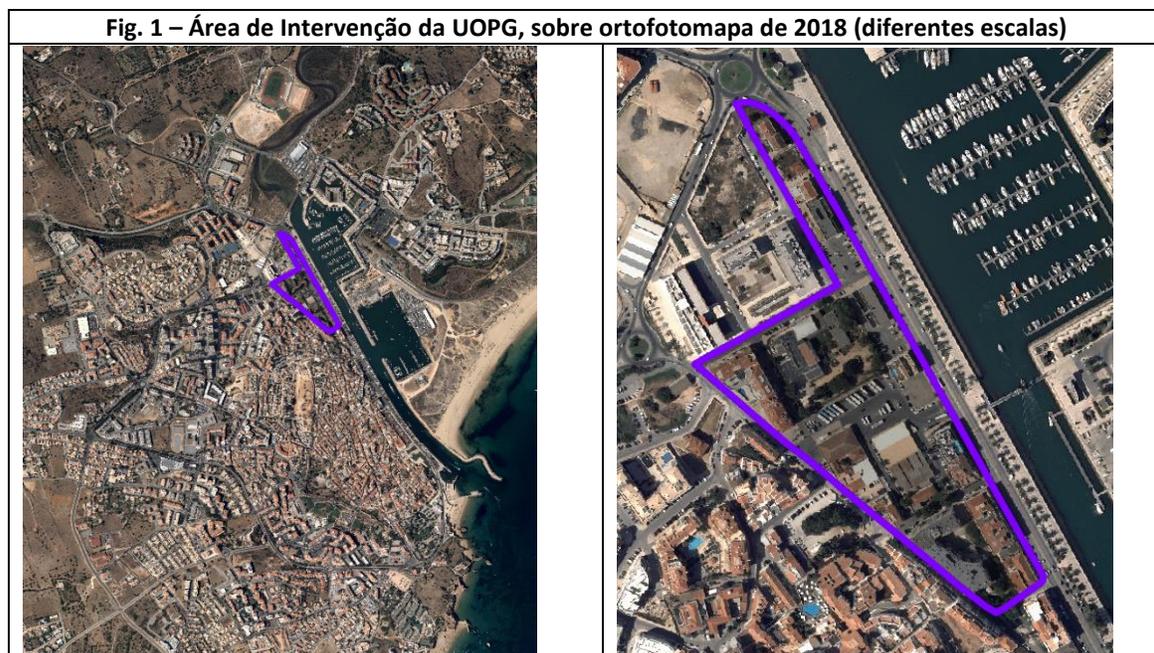
1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 5 do Plano de Urbanização de Lagos – Marginal de Lagos (adiante designada por UOPG 5), e constitui na íntegra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, bem como no n.º 5 do artigo 48.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial de índole municipal, a UOPG 5 - Marginal de Lagos é enquadrada pelo Plano de Urbanização (PU) de Lagos, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 188, de 27 de setembro, através do Aviso n.º 12953/2012¹.

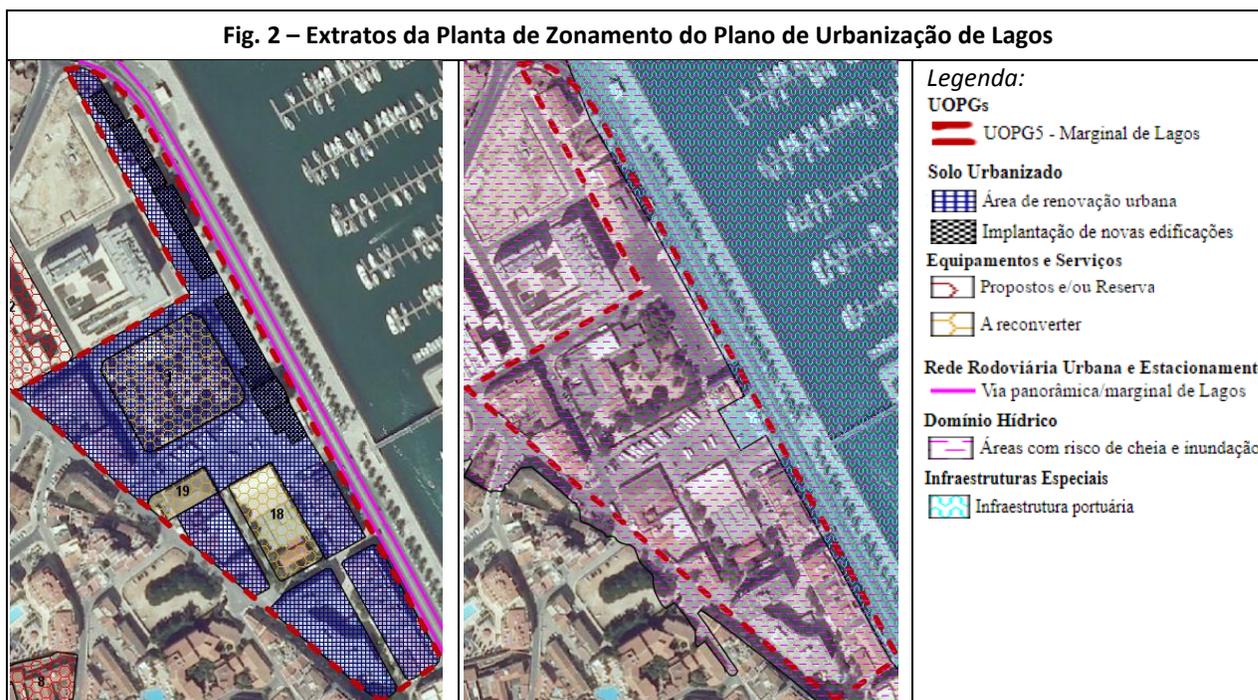
A área de intervenção da UOPG 5 é de sensivelmente 4,76 hectares, existindo a possibilidade de, no decorrer dos estudos do Plano de Pormenor, operar a sua redefinição pontual, desde que contribua positivamente para a solução urbana a adotar.



¹ A planta de Zonamento foi objeto de uma correção material – Declaração n.º 258/2013, de 28 de novembro, publicada na 2.ª série do Diário da República, n.º 231.

Ao nível do modelo de ocupação do solo preconizado na Planta de Zonamento do PU de Lagos, a área de intervenção da UOPG 5 é constituída por Área de Renovação Urbana (artigo 67.º), onde está prevista a Implantação de Novas Edificações, e Equipamentos a Reconverter (artigo 36.º).

A nascente, a área de intervenção é balizada pela Marginal de Lagos (Avenida dos Descobrimentos) e é abrangida totalmente por Áreas com Risco de Cheia e Inundação (artigo 15.º) e, de forma residual, por espaço afeto à infraestrutura Portuária - Área de Jurisdição do IPTM (artigo 11.º)².



As opções de planeamento a ponderar em sede de elaboração do Plano de Pormenor não se esgotam nos aspetos mencionados no Regulamento. Aliás, a situação de referência à data de tomada de eficácia do PU de Lagos, em certos aspetos específicos, difere da situação atual, mantendo-se contudo inalteradas as prescrições deste Plano.

Em termos conceptuais, a UOPG 5 - Marginal de Lagos apresenta-se como uma “Área Estratégica de Intervenção”³, ao abrigo do PU de Lagos, cuja leitura mais aprofundada sobre o tema encontra-se no Relatório *Estratégia de Desenvolvimento Urbano*. Ou seja, este Plano admite que, quanto aos processos de intervenção, este espaço apresenta usos e características de ocupação que entraram em

² Os artigos mencionados são todos do Regulamento do PU de Lagos.

³ As Áreas Estratégicas de Intervenção são aquelas que pela sua localização e potencialidades constituem unidades ou conjuntos com vocação para serem consideradas fundamentais para a valorização e qualificação da Cidade de Lagos.

processos de obsolescência e cujo objetivo fundamental corresponde à introdução de novas funções que as revitalizem e renovem, conferindo, deste modo, a esta área, especial importância na transformação urbanística da cidade.

Considera o PU de Lagos que o desenvolvimento integrado da área incluída na UOPG 5, no seu conjunto e pela sua situação, através da elaboração de um instrumento de planeamento (neste caso, Plano de Pormenor), constituem natureza suficiente para assegurar o equilíbrio, enquadramento e complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas.

De acordo com o Relatório supramencionado, a UOPG 5 - Marginal de Lagos apresenta características que são relacionadas com a estrutura envolvente, nomeadamente a relação com a Avenida dos Descobrimentos e com a Ribeira de Bensafrim. A franja norte da UOPG 5 constitui uma das 'portas' de entrada na cidade de Lagos e, por este motivo, os fluxos, pedonais e viários, carecem de uma abordagem cuidada na sua definição.

A intervenção urbanística da UOPG 5 do PU de Lagos apresenta os seguintes objetivos:

- Valorização cénica da Marginal de Lagos;
- Equacionar esta área como um processo de reconversão urbana, dada a presença e o efeito qualificador do novo Edifício dos Paços do Concelho;
- Considerar a redefinição do papel da Marginal, assumindo-se como o Passeio Público Ribeirinho;
- Ter em atenção o *Estudo de Alinhamento e Cérceas* elaborado para o troço final da Marginal e que está representado na Planta de Zonamento.

Tendo por suporte esta base programática, o Regulamento do Plano, para a UOPG 5 - Marginal de Lagos, deu naturalmente corpo à opção estratégica de planeamento descrita anteriormente, e introduziu normas específicas para esta área, nomeadamente no que concerne aos objetivos, condicionamentos e parâmetros urbanísticos (artigos 90.º e 91.º):

CAPÍTULO II – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

SECÇÃO V UOPG 5 – MARGINAL DE LAGOS

ARTIGO 90º OBJETIVOS

A intervenção urbanística programada para a UOPG 5, tem como objetivos:

- 1. A valorização da Marginal de Lagos;*
- 2. Equacionar esta área como em processo de reconversão urbana, dada a presença do novo edifício da Câmara Municipal;*

3. Considerar a redefinição do papel da Marginal (Avenida dos Descobrimentos), assumindo-se inequivocamente como o Passeio Público Ribeirinho;
4. A definição de malha urbana em quarteirão.

ARTIGO 91º CONDICIONAMENTOS

Para a concretização dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, sem prejuízo daqueles definidos para a Área Urbana Consolidada, devem igualmente ser considerados os seguintes condicionamentos para o conjunto de construções a edificar na frente da Avenida Marginal:

1. Altura máxima do edifício correspondente a 5 pisos em consonância com alguns dos edifícios existentes;
2. Comércio e serviços, habitação ou empreendimento turístico como usos preferenciais;
3. Reforço do número de lugares de estacionamento longitudinal;
4. Alinhamento arbóreo acompanhando a frente construída.

3. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Em termos de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, as sobreposições com a área da UOPG 5 são residuais e maioritariamente marginais, devendo as mesmas ser aferidas com mais detalhe em sede de instrumento de gestão territorial de maior pormenor, nomeadamente através da articulação desse plano com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública atualmente vigentes, designadamente as que se encontram representadas na Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal de Lagos.



4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A UOPG 5 – Marginal de Lagos, no contexto atual, apresenta uma situação geográfica central no panorama urbano. De facto, fruto da evolução histórica da cidade, principalmente depois da instalação da estação de caminhos-de-ferro na margem esquerda da Ribeira de Bensafrim e da construção da ponte que promovia a ligação viária entre as duas margens, esta porção de território assumiu uma posição diferenciada relativamente ao passado.

As francas acessibilidades (via férrea e acessos rodoviários) foram tornando este espaço mais atrativo, e, com a conclusão da Avenida dos Descobrimentos, beneficiou do facto de ser a principal porta de entrada na cidade.

Esta circunstância levou a que, primeiramente, algumas atividades utilizadoras de espaço se instalassem no local, como é o caso da antiga Fábrica da Cortiça – CAFI, e depois alguns empreendimentos turísticos (Hotel Lagos, Hotel São Cristóvão, Hotel Marina Rio e, mais recentemente, Hotel Avenida). Esta área funcionava como um complemento ao Centro da Cidade, muito mais denso em termos de ocupação e menos permeável a novas ocupações.

Nos dias de hoje, fruto do sucessivo aproveitamento urbanístico da área, assistimos à ocupação do espaço através de três usos principais: o uso habitacional, o comércio e os serviços (públicos e privados). Realça-se, sobremaneira, a componente dos serviços, a qual constitui, neste âmbito, uma zona importante para a cidade.

O crescimento da cidade e o aparecimento de novas centralidades urbanas – *nomeadamente, no caso em apreço, releva-se o novo edifício da Câmara Municipal* – coloca ainda mais o foco numa zona da cidade que merece a sua requalificação, a bem da estrutura da própria cidade. Não é por acaso que se verifica um maior número de solicitações de índole urbanístico para esta área territorial, como por exemplo a requalificação do Hotel Lagos, a demolição e posterior construção do Hotel São Cristóvão, a concretização da Zona da Senhora da Glória ou até o aproveitamento do espaço da antiga Adega Cooperativa de Lagos.

Em termos topográficos, o terreno é plano em toda a sua extensão.

5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O Plano de Urbanização de Lagos considera que a área de intervenção da UOPG 5 - Marginal de Lagos deve merecer uma ação de planeamento integrado e articulado, face à realidade existente.

Face aos modelos atuais de ‘promoção de cidade’ assentes na reabilitação/renovação/revitalização urbana, não seria de descurar o foco num local que reúne as condições de raiz essenciais para o desenvolvimento de ações de natureza territorial que contribuíssem para a melhoria do tecido urbano de Lagos, na prossecução dos objetivos gerais e concretos delineados no instrumento de gestão territorial em vigor para a cidade. Neste campo, resulta claro que o Plano de Pormenor a desenvolver terá que definir as regras para a nova ocupação, assim como promover uma correta análise e solução para as eventuais situações de conflito e/ou de débil integração no contexto local da área em que se inserem, nomeadamente no que diz respeito às ocupações existentes consumidoras de uma grande quantidade de espaço, tais como a Central Rodoviária de Lagos.

A oportunidade para a elaboração do Plano de Pormenor resulta ainda da necessidade de *amarrar* os diversos interesses sobre o território num único instrumento de ordenamento, capaz de encontrar soluções que concretizem o modelo territorial definido no Plano de Urbanização de Lagos.

Por último, a elaboração do Plano de Pormenor deverá definir uma urbanidade qualificada, atendendo aos objetivos para esta UOPG 5 definidos no PU de Lagos, assim como tendo em consideração a localização privilegiada desta mesma Unidade.

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

O Plano de Pormenor da UOPG 5 - Marginal de Lagos tem como propósito cumprir os desígnios determinados ao abrigo do instrumento que o define, designadamente o Plano de Urbanização de Lagos.

O PU de Lagos estabelece as regras e normas de ocupação do solo, nelas estando incluído as condições do seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a concretização específica da área de intervenção em causa, mediante a materialização da política urbana e da estratégia territorial determinada a montante.

Neste âmbito, a base programática para o desenvolvimento do Plano de Pormenor está intimamente interligada com os elementos que se encontram nos diversos documentos de constituição e de acompanhamento do PU de Lagos, nomeadamente no que diz respeito à estratégia de desenvolvimento consagrada no Relatório e nas normas previstas no Regulamento, para além da estrutura espacial definida na Planta de Zonamento.

Desta forma, a base programática também não pode estar dissociada da Ficha Síntese para a UOPG 5, presente no Anexo 2 do Regulamento do PU de Lagos, a qual apresenta a caracterização da área, os objetivos e condicionamentos da intervenção urbanística e os moldes gerais para a sua concretização.

Assim, por ordem a possibilitar a concretização das diretrizes do PU de Lagos, deverá ser tido em consideração todo o enquadramento efetuado no ponto 2 do presente documento, acrescido, obviamente, *i)* da preocupação em determinar harmoniosamente a localização e as regras de construção de novas edificações e da dinâmica a transmitir às edificações existentes, assim como a reorganização do espaço em subaproveitamento, *ii)* da articulação necessária entre o espaço edificado e o espaço de usufruto público, *iii)* da implantação das infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das ações a enquadrar e *iv)* da garantia da manutenção de um regime de articulação e continuidade entre o centro histórico e a nova centralidade promovida pelo Edifício Paços do Concelho Séc. XXI.

A proposta de ocupação urbana a consagrar no PP deverá respeitar uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações. Deverá igualmente estabelecer as regras sobre a implantação das infraestruturas, o desenho dos espaços de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

Deverá ser considerado o Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lagos (PMAAC-L), que permite avaliar e reduzir as vulnerabilidades climáticas do território e promover uma estratégia e medidas de adaptação às alterações climáticas, o qual foi aprovado pela Assembleia Municipal na 2.ª reunião da sua sessão extraordinária de janeiro de 2019, realizada em 05/02/2019.

Este Plano apresenta a identificação das opções de adaptação que são consideradas como poderem ser implementadas no âmbito dos processos de elaboração, alteração ou revisão dos PMOT de Lagos.

Ainda salienta-se que contígua à UOPG 5, correspondente essencialmente ao Centro Histórico de Lagos, nos termos do n.º 1, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foi aprovada a delimitação da área de reabilitação urbana de Lagos, publicada através do Aviso nº 14555/2012, no Diário da República, 2.ª série - n.º 210 de 30 de outubro.

Neste âmbito, conseqüentemente foi aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática, e seus demais elementos constituintes, através de instrumento próprio, nos termos do n.º 1 do artigo

17.º do RJRU, publicada através do Aviso n.º 12296/2016, no Diário da República, 2.ª série - n.º 193 de 7 de outubro.

8. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material do Plano de Pormenor é o constante do disposto no artigo 102.º do RJGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 278/2007 de 1 de agosto).

O conteúdo documental do PP deverá obedecer ao disposto no artigo 107.º do RJGT, podendo o mesmo ser ajustado, de forma fundamentada, nos termos deste regime jurídico.

A elaboração da cartografia de suporte ao Plano deverá dar cumprimento às disposições legais aplicáveis, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção de cartografia e ainda ao disposto nas Normas e Especificações Técnicas aplicáveis ao abrigo do Aviso n.º 11918/2019, de 24 de julho, ser elaborada à escala 1:1000, georreferenciada sob o sistema PT-TM06/ETRS89, e homologada nos termos previstos pela legislação e regulamentação vigente.

De salientar ainda a seguinte regulamentação aplicável a dar cumprimento:

- Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.
- Regulamento do PU de Lagos, aplicando-se na área de intervenção do futuro Plano os conceitos e definições constantes do seu artigo 8.º e, subsidiariamente, o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente os relativos aos indicadores e parâmetros, bem como os relativos à simbologia e à sistematização gráfica, a utilizar nos instrumentos de gestão territorial.

9. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo para a execução dos trabalhos é de 36 meses, a contar da deliberação de início de elaboração do Plano de Pormenor e inclui os procedimentos inerentes à sua tramitação em conformidade com o

disposto no RJIGT, bem como os respeitantes ao procedimento concursal de aquisição de serviços para a sua elaboração.

Os trabalhos de realização do Plano terão de cumprir o seguinte faseamento:

Cartografia e respetiva Homologação

1.ª Fase: Caracterização/Diagnóstico

2.ª Fase: Proposta Base, incluindo proposta de adoção de normas provisórias nos termos do artigo 135.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, desde que observadas as condições do número 2 do referido artigo

3.ª Fase: Proposta de Plano

4.ª Fase: Versão Final do Plano

10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

O Plano de Pormenor será obrigatoriamente elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, e outras que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à realização do trabalho, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, na sua redação atual, e diplomas complementares.

A equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito dos Planos Municipais do Ordenamento do Território, em especial na elaboração de Planos deste nível, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.

11. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Os elementos constituintes do Plano de Urbanização de Lagos poderão ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Lagos – www.cm-lagos.pt –, em *Áreas de Atuação – Urbanismo – Planos Municipais de Ordenamento do Território*. Neste mesmo local encontram-se igualmente os elementos constituintes e de acompanhamento do Plano Diretor Municipal de Lagos.

Os elementos de acompanhamento do PU de Lagos poderão ser consultados nos serviços da autarquia, durante o horário de expediente, mediante marcação prévia, ou então ser requeridos pelas vias habituais, sendo preferencial o uso de via eletrónica (endereço: expediente.geral@cm-lagos.pt).