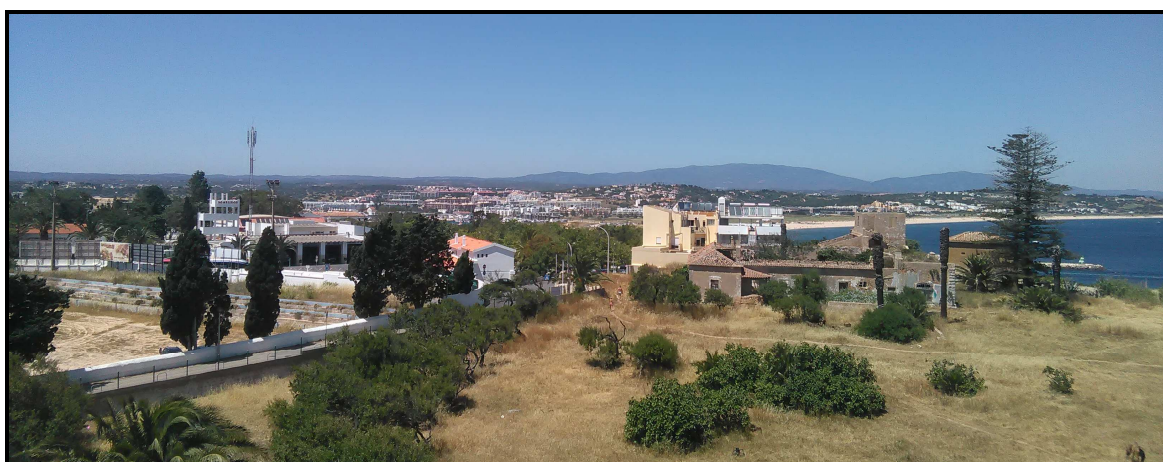


**PLANO DE PORMENOR
DA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO N.º 2
DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE LAGOS**



TERMOS DE REFERÊNCIA

**CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS
DIVISÃO DE URBANISMO, LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO
2018**

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

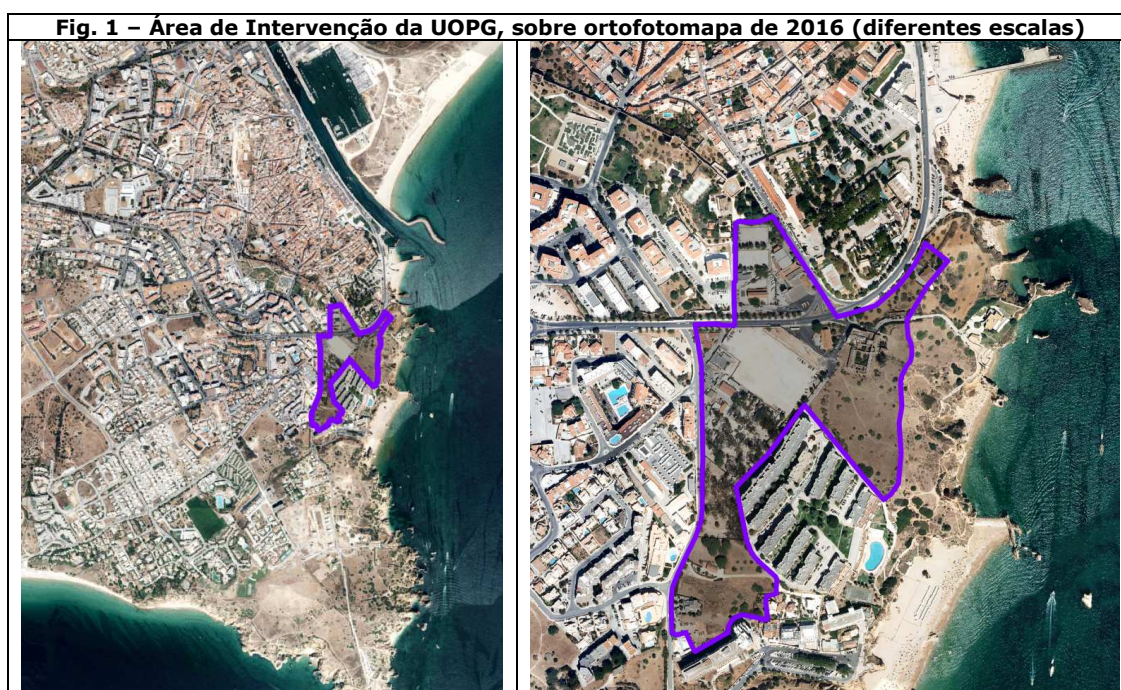
1. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2 do Plano de Urbanização de Lagos – Rossio da Trindade (adiante UOPG), e constitui na íntegra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 79.º, 80.º e 81.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 artigo 47.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.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

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

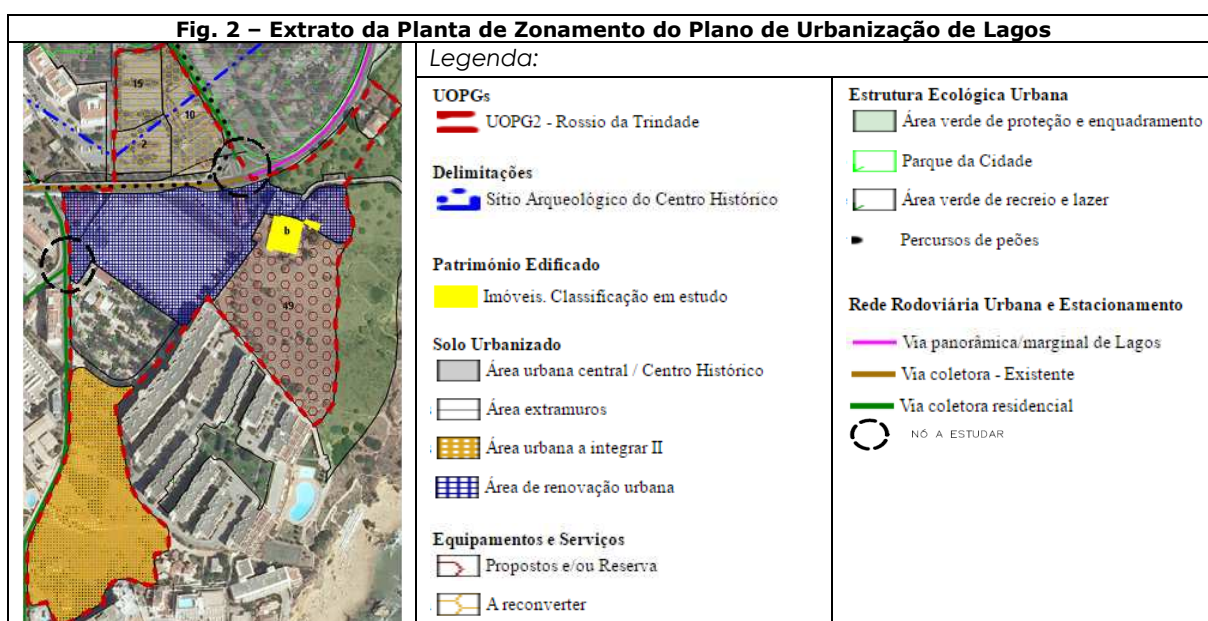
A área de intervenção da UOPG é de sensivelmente 8,75 hectares, existindo a possibilidade de, no decorrer dos estudos do Plano de Pormenor, operar a sua redefinição pontual, desde que contribua positivamente para a solução urbana a adotar.



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.

PLANO DE PORMENOR DA UOPG2 DO PU LAGOS – ROSSIO DA TRINDADE
Termos de Referência

Ao nível do modelo de ocupação do solo preconizado na Planta de Zonamento do PU, a área de intervenção da UOPG é constituída pelo somatório de categorias de uso do solo, das quais se destacam as seguintes: Área Urbana a Integrar II (art. 65.º), Área de Renovação Urbana (art. 67.º), Área Urbana Central – Área Extramuros (art. 42.º e seguintes, art. 60.º e art. 61.º), Equipamentos Propostos e a Reconverter (art. 36.º) e Área Verde de Recreio e Lazer (art. 35.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, em certos aspetos específicos, difere da situação atual, mantendo-se, contudo inalteradas as prescrições do PU.

Em termos conceptuais, a UOPG Rossio da Trindade apresenta-se como uma “Área Estratégica de Intervenção³”, ao abrigo do PU, cuja leitura mais aprofundada sobre o

² Os artigos mencionados são todos do Regulamento do PU.

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.

PLANO DE PORMENOR DA UOPG2 DO PU LAGOS – ROSSIO DA TRINDADE
Termos de Referência

tema encontra-se no Relatório *Estratégia de Desenvolvimento Urbano*. Ou seja, o PU admite que, quanto aos processos de intervenção, este espaço apresenta usos e características de ocupação que entraram em 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 que o desenvolvimento integrado da área incluída na UOPG, 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 Rossio da Trindade apresenta as seguintes características de partida:

“Localizado na imediata continuidade da Área Urbana Central/Centro Histórico, toda esta zona deve ser reequacionada no sentido de reordenar e renovar uma área central, com o objetivo fundamental de introduzir novas funções que reforcem e qualifiquem a centralidade e a animação cultural da cidade.

Esta área enquadra e assegura a ligação da Porta da Vila à Avenida das Comunidades Portuguesas, ao Convento da Trindade e ao Forte do Pinhão, correspondendo, em termos globais, a todo o Rossio da Trindade.

Dada a sua localização privilegiada é fundamental, por um lado, a salvaguarda dos valores patrimoniais em presença – Convento da Trindade – através da sua recuperação e reconversão/ampliação para estabelecimento hoteleiro (hotel de 5 estrelas).

No reordenamento da restante área o Plano prevê a transferência e realocação do Clube Desportivo, uma vez que as atividades desportivas, recreativas e culturais que o Clube implementa são exigentes de áreas, localizações e orientações a que o espaço atualmente disponível já não consegue dar resposta.”

Face ao diagnóstico realizado, este mesmo Relatório determina, desde logo, as seguintes ações para o desenvolvimento do PP:

- Aproveitamento do desnível topográfico existente entre o campo de futebol e a Avenida das Comunidades Portuguesas para a criação de um parque de estacionamento subterrâneo que poderá, eventualmente, absorver 2 pisos enterrados;

PLANO DE PORMENOR DA UOPG2 DO PU LAGOS – ROSSIO DA TRINDADE
Termos de Referência

- *Edificação sobre a plataforma criada por esse estacionamento subterrâneo que inclua as instalações do equipamento/habitação/comércio/serviços;*
- *Reordenar o esquema viário de toda a área envolvente através da clarificação e hierarquização dos acessos rodoviários à Porta da Vila, ao Convento da Trindade, ao Forte do Pinhão e toda a área de D. Ana (Iberlagos);*
- *Proteger e valorizar a mata adjacente ao Clube Esperança de Lagos, integrando-a e dando continuidade ao Parque da Cidade.*

Concretiza o Relatório que esta UOPG, como ponto de partida, deve considerar ainda as seguintes orientações:

- *Reconversão do Clube Esperança de Lagos para um conjunto de edificações, onde se possa equacionar a habitação, como comércio, serviços, atividades culturais, restauração, etc.;*
- *Criação de um parque de estacionamento subterrâneo, aproveitando o desnível topográfico existente entre o campo de futebol e a Avenida das Comunidades Portuguesas (cerca de 450 veículos em 2 pisos);*
- *Reordenamento do esquema viário em toda a envolvente, através da clarificação e hierarquização dos acessos rodoviários à Porta da Vila, Convento da Trindade e Forte do Pinhão, tendo em linha de conta a demolição da moradia existente no largo adjacente ao Campo de Futebol;*
- *Recuperação e Reconversão do Convento da Trindade, através de intervenção arquitetónica adequada, em estabelecimento hoteleiro, com um número de quartos que varie entre os 100 e 120 e intervenção arquitetónica e paisagística que tire partido da excelência da localização;*
- *Salvaguarda a Valorização da mata adjacente ao Clube Esperança de Lagos, equacionando-a como uma área verde de recreio e lazer.*

Tendo por suporte esta base programática, o Regulamento do Plano, para a UOPG Rossio da Trindade, 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 83.º, 84.º e 85.º):

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

SECÇÃO II UOPG 2 - ROSSIO DA TRINDADE

ARTIGO 83º OBJETIVOS

A intervenção urbanística programada para a UOPG 2, tem como objetivos:

- 1. A renovação da área ocupada pelo Clube Esperança de Lagos e respetivo parque de campismo para estacionamento automóvel enterrado e estabelecimento hoteleiro, comércio, serviços, habitação e animação cultural;*
- 2. A construção de uma rotunda que organize e distribua o trânsito automóvel na Avenida das Comunidades Portuguesas, Largo de Stª Maria, Convento da Trindade, Rua dos Bombeiros Voluntário e Iberlagos;*
- 3. A recuperação e reconversão do Convento da Trindade para Unidade Hoteleira de luxo;*
- 4. A deslocalização das instalações dos Bombeiros Voluntários;*
- 5. A definição de um traçado viário que sirva corretamente toda a área em estudo;*
- 6. A salvaguarda, recuperação e qualificação como Área Verde de Recreio e Lazer a integrar na Estrutura Ecológica Urbana do Parque de Campismo da Trindade.*

ARTIGO 84º CONDICIONAMENTOS

Para a concretização dos objetivos estabelecidos no artigo anterior são definidos os seguintes condicionamentos:

- 1. Clube Esperança de Lagos*
 - a) Potenciar a morfologia do terreno e construir uma área de estacionamento automóvel que aproveite o desnível do campo de jogos em relação à Avenida das Comunidades Portuguesas (2 pisos enterrados);*
 - b) Reconversão do Parque de Campismo para Zona Verde de Recreio e Lazer, devendo-se implementar ações de rearborização, recuperação e qualificação paisagística.*
- 2. Convento da Trindade*
 - a) Recuperação e reconversão do(s) edifício(s) do convento, compreendendo ainda ampliação do edificado existente para instalação adequada de um estabelecimento hoteleiro (Hotel de 5 estrelas);*
 - b) Estabelecimento Hoteleiro com o máximo de 120 quartos;*
 - c) Número máximo de pisos – 2 (tendo como referência a cota 37 referente ao claustro do Convento da Trindade);*
 - d) Intervenção arquitetónica e paisagística marcante na estrutura urbana da cidade.*
- 3. Quinta do Pinhão*
 - a) A possibilidade de ampliação da edificação existente mantendo as características tipológicas e morfológicas existentes;*

PLANO DE PORMENOR DA UOPG2 DO PU LAGOS – ROSSIO DA TRINDADE
Termos de Referência

b) Intervenção arquitetónica cuidada e harmoniosa, não ultrapassando o número máximo de 2 pisos;

c) A ampliação deve respeitar o valor máximo de 50% da área de construção existente.

4. Rede Viária

Estruturação da rede viária urbana em função das seguintes premissas:

a) Nó, a estudar, na confluência da Avenida das Comunidades Portuguesas, Avenida dos Descobrimientos, Rua Dr. José Formozinho, Iberlagos / Praia D'Ana e Convento da Trindade.

b) Via que sirva a zona verde de recreio e lazer e que entronque na estrada da Ponta da Piedade.

c) Integração e arranjo do Rossio da Trindade.

ARTIGO 85º PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos a aplicar nas intervenções programadas para a UOPG 2, excluindo equipamentos, zonas verdes e demais, deverão respeitar o disposto nos artigos 30º e 65º do presente Regulamento.

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 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 2 – Rossio da Trindade apresenta uma situação geográfica de certa forma relevante no panorama citadino, uma vez que concentra em si uma posição essencial na articulação entre a cidade urbana, a componente turística, a estrutura natural e o usufruto balnear das praias adjacentes.

Localizada na cidade de Lagos, constitui uma área que apresenta condições intrínsecas bastante apreciáveis, nomeadamente quanto à circunstância de se tratar de uma zona elevada em termos altimétricos, que possibilita obter vistas de longo alcance para terra e para mar. Aliás, desse facto não é dissociado a localização do atual quartel dos bombeiros voluntários, que da torre é possibilitada a leitura cénica transversal de Lagos, Meia Praia, baía e parte do solo rural do concelho.

A norte da área de intervenção situa-se a “cidade velha”, delimitada pela muralha, e ainda um espaço militar atualmente usado como parque de campismo de acesso limitado; a poente habitação plurifamiliar, cuja programação e desenvolvimento deu-se sobretudo nas décadas de 80-90 do séc. XX, existindo ainda um equipamento de cariz social (lar da 3.ª idade e centro de dia); a nascente encontram-se praias (Estudantes, Pinhão e Dona Ana) e arribas, e ainda o empreendimento Iberlagos, desenvolvido na década de 80 do século passado. A sul estão presentes algumas edificações de uso habitacional e turístico, salientando-se, neste campo, o Hotel Golfinho, atualmente a aguardar a sua renovação e requalificação.

A área encontra-se relativamente bem servida de acessibilidades, face ao atravessamento, sentido Este-Oeste, pela Avenida dos Descobrimentos (outrora, Estrada Nacional n.º 125) e marginalmente, sentido Norte-Sul, pela Estrada da Ponta da Piedade (Estrada Municipal n.º 536).

5. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

O Plano de Urbanização de Lagos considera que a área de intervenção da UOPG Rossio da Trindade deve merecer uma ação de planeamento integrado e articulado, face à realidade existente. Para isso, nos seus elementos de acompanhamento, nomeadamente no documento Programa de Execução, está previsto que a elaboração desta Unidade ocorra num período de dois anos e meio, encontrando-se escalonado que o seu término devesse ocorrer no final de 2015/início de 2016.

De facto, e apesar deste atraso, justificado grandemente pelas fortes restrições financeiras a que a autarquia se encontrou sujeita, estão agora reunidas as condições de base para que seja desenvolvida a elaboração do Plano de Pormenor.

Simultaneamente, 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 aos equipamentos/edifícios públicos existentes e outras questões pontuais.

A oportunidade para a elaboração do Plano de Pormenor obedece também a uma nova ordem emergente no que diz respeito à Habitação, em sentido lato. De facto, atendendo à realidade concelhia, nesta matéria, a criação de espaços urbanos pode contribuir de alguma forma para o atenuar da problemática que hoje é transversal a muitos outros territórios. De igual forma, o desenvolvimento desta área poderá ter, desejavelmente, efeitos colaterais positivos nas áreas circundantes da UOPG, nomeadamente na eventual requalificação de espaços urbanos e naturais.

Por último, a elaboração do Plano de Pormenor, de 8,75 hectares, deverá definir uma urbanidade qualificada, atendendo aos objetivos para esta UOPG definidos no PU 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 2 Rossio da Trindade tem como propósito cumprir os desígnios determinados ao abrigo do instrumento que o define, designadamente o Plano de Urbanização de Lagos.

O PU 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, 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 da UOPG, presente no Anexo 2 do Regulamento do PU, 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 deverá ser tida em consideração todo o enquadramento efetuado no pt. 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, 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 do eixo cidade (espaço urbano central) e Ponta da Piedade (estrutura verde e área natural considerada de excelência e de valor incalculável para a generalidade da população).

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

PLANO DE PORMENOR DA UOPG2 DO PU LAGOS – ROSSIO DA TRINDADE
Termos de Referência

infraestruturas, o desenho dos espaços de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material do Plano de Pormenor é o constante do disposto no artigo 102.º do RJIGT, 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).

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

De acordo com a legislação aplicável (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho), o Plano de Pormenor a elaborar não está sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo para a execução dos trabalhos é de 24 (vinte e quatro) meses, excluindo-se os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, de acordo com o seguinte faseamento:

- Elaboração de Cartografia e respetiva Homologação..... 7 meses
- 1.^a Fase: Caracterização/Diagnóstico..... 3 meses
- 2.^a Fase: Proposta Base..... 5 meses
- 3.^a Fase: Proposta de Plano..... 5 meses
- 4.^a Fase: Versão Final do Plano..... 4 meses

9. 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 Arquitectura e Urbanismo, Arquitectura 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.

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.

10. 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 poderão ser consultados nos serviços da autarquia, durante o horário de expediente, ou então ser requeridos pelas vias habituais, sendo preferencial o uso de via eletrónica (endereço: expediente.geral@cm-lagos.pt).