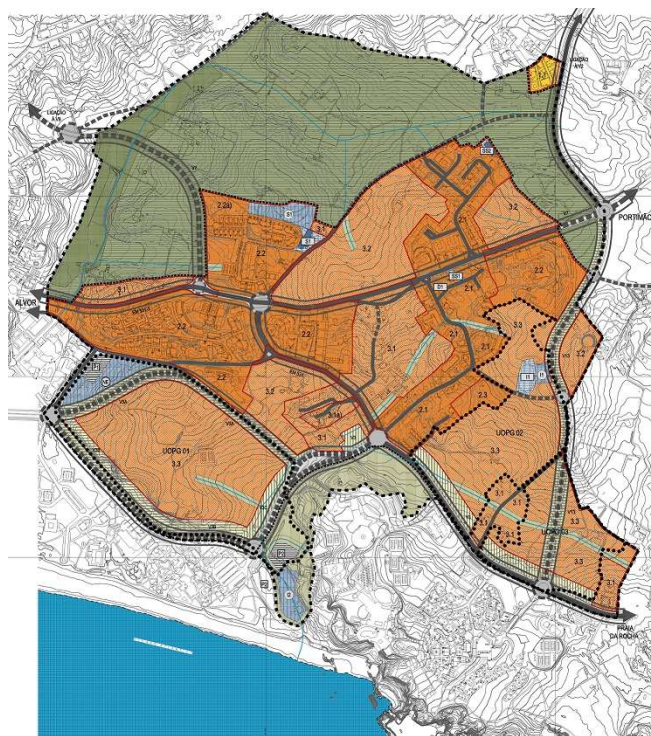


## Alteração do Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor - Portimão



### Relatório de Fundamentação

dezembro de 2023

## ÍNDICE

<b>1. CONTEXTO E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO AO PUUP2.....</b>	<b>3</b>
<b>2. O PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP 2.....</b>	<b>4</b>
2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....	4
2.2. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	5
2.3. O PU EM VIGOR .....	8
<b>3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO .....</b>	<b>14</b>
3.1. ENQUADRAMENTO / ÂMBITO.....	14
3.2. ALTERAÇÃO JUSTIFICADA PELO OBJETO, CONTEÚDO E ESCALA DOS PU .....	14
3.3. ENTENDIMENTO NA OPERACIONALIZAÇÃO DO PUUP 2 - ALTO DO POÇO E ALVOR.....	17
<b>4. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PUUP2.....</b>	<b>24</b>

## FIGURAS

Figura 2.1   Delimitação da área de intervenção do Plano (linha vermelha).....	5
Figura 2.2   Extrato da Planta de Ordenamento - Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano, do PDM em vigor .....	8
Figura 2.3   Planta de Zonamento do PUUP2 .....	11
Figura 2.4   Planta de Condicionantes do PUUP2.....	12
Figura 2.5   Processos Urbanísticos com Licenças Emitidas na Área de Intervenção do PUUP2 .....	13
Figura 3.1   Zonas de “Conflito” – Exemplo 1 .....	18
Figura 3.2   Zonas de “Conflito” – Exemplo 2 .....	19
Figura 3.3   Zonas de “Conflito” – Exemplo 3 .....	19
Figura 3.4   Zonas de “Conflito” – Exemplo 4 .....	20
Figura 3.5   Zonas de “Conflito” – Exemplo 5 .....	20
Figura 3.6   Zonas de “Conflito” – Exemplo 6 .....	21
Figura 3.7   Zonas de “Conflito” – Exemplo 7 .....	21
Figura 3.8   Zonas de “Conflito” – Exemplo 8 .....	22
Figura 3.9   Zonas de “Conflito” – Exemplo 9 .....	22
Figura 3.10   Zonas de “Conflito” – Exemplo 10 .....	23

## QUADROS

Quadro 3.1 – PU e PP, comparação de algumas disposições do RJIGT .....	16
Quadro 3.2 – Quadro de Conformidade .....	23

## 1. CONTEXTO E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO AO PUUP2

---

O Relatório de Fundamentação da alteração que ora se apresenta, como o nome sugere, materializa e fundamenta a alteração ao Plano de Urbanização da UP 2 - Alto do Poço e Alvor, adiante apenas designado por PUUP2 ou simplesmente por PU.

O PUUP2 foi aprovado através do Aviso n.º 24272/2007, publicado no *Diário da República* II Série, n.º 237, de 10 de dezembro, e alvo de duas correções materiais, designadamente:

1. uma “retificação” da delimitação da ZOTC 3.1/3.3 e da UOPG 03, constantes na Planta de Zonamento, aprovada pela Declaração de retificação n.º 634/2015, publicada no *Diário da República* II Série n.º 144, de 27 de julho;
2. uma “correção de erros materiais” do PUUP2 - aprovada pela Declaração de retificação n.º 694/2015, de 13 de agosto, publicada no *Diário da República* II Série, de 13 de agosto.

Volvidos 16 anos desde a aprovação do PUUP2, constata-se que a estratégia e o modelo territorial se encontram atuais. No entanto, a sua operacionalização nem sempre decorre com a eficiência desejada, por força de dificuldades de interpretação das peças que o suportam (regulamento e cartografia). É, pois, necessário clarificar eventuais dúvidas que resultam da interpretação do PUUP2, sobretudo no que se refere ao traçado das infraestruturas viárias propostas.

É com o objetivo fundamental sanar essas dúvidas que é elaborada a alteração do PUUP2, visando, assim, clarificar que o traçado das infraestruturas viárias propostas representado na Planta de Zonamento, com exceção, das vias distribuidoras principais, pode ser ajustado, desde que, naturalmente, seja respeitada a respetiva função proposta, o regime de servidões e restrições de utilidade pública e o novo traçado não comporte prejuízos para direitos de terceiros.

Desta circunstância, e de acordo com o previsto no artigo 76.º em articulação com o n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na redação atual<sup>1</sup>, decorre a oportunidade do Município de Portimão promover uma alteração ao PUUP2, cfr. deliberação publicada através do Aviso n.º 14107/2023 no *Diário da República*, 2.ª série, de 25 de julho de 2023, a partir do qual se iniciou o período de participação preventiva por forma a receber sugestões ou informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da presente alteração, não tendo, no entanto, sido recebida pela Câmara Municipal qualquer participação ou sugestão.

Do ponto de vista procedimental, de acordo com o n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

O relatório de fundamentação da alteração é estruturado, essencialmente, com dois capítulos além da presente introdução da seguinte forma:

1. no capítulo 2 é feita uma descrição do plano de urbanização em vigor;
2. no capítulo 3 são apresentados os fundamentos que justificam a alteração do mesmo.

## **2. O PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP 2**

---

### **2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL**

O PUUP2 localiza-se no setor sul da freguesia de Alvor e ocupa uma área total de 185,7 ha, integrando as localidades de Dourada, Alvor, Marachique, Torralta e Prainha (Figura 2.1).

---

<sup>1</sup> Conferida pelo DL n.º 81/2020, de 2 de outubro e DL n.º 45/2022, de 8 de julho.





Figura 2.1 | Delimitação da área de intervenção do Plano (linha vermelha)

Fonte: CMP (2023)

## 2.2. OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

O Plano Diretor Municipal de Portimão foi aprovado pela Assembleia Municipal em 7 de abril de 1994 e ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de junho, tendo sido objeto de quatro (4) de alterações e duas (2) suspensões, nomeadamente:

1. 4.<sup>a</sup> alteração por adaptação do PDM de Portimão aos planos especiais de ordenamento do território em vigor no município, publicada pela Declaração n.º 30/2023, no *Diário da República* 2.<sup>a</sup> série, n.º 45, de 3 de março de 2023;
2. Suspensão parcial das normas do regulamento do Plano Diretor Municipal de Portimão, na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau

- Vilamoura, por iniciativa da CCDR, publicada pela Declaração n.º 103/2021, no *Diário da República 2.ª série*, n.º 150, de 4 de agosto de 2021;
3. Suspensão parcial do Plano Diretor Municipal e Estabelecimento de Medidas Preventivas, por iniciativa do Município, publicada pelo Aviso n.º 14398/2020, no *Diário da República 2.ª série*, n.º 184, de 21 de setembro de 2020;
  4. 3.ª alteração ao Regulamento do PDM de Portimão, publicada pelo Aviso n.º 14572/2010, no *Diário da República 2.ª série*, n.º 141, de 22 de julho de 2010;
  5. 2.ª alteração ao Regulamento do PDM de Portimão, publicada pelo Aviso n.º 13572/2010, no *Diário da República 2.ª série*, n.º 130, de 7 de julho de 2010;
  6. 1.ª alteração ao Regulamento do PDM de Portimão, publicada pelo Aviso n.º 21796/2008, no *Diário da República 2.ª série*, n.º 155, de 12 de agosto de 2008.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM em vigor, a área de intervenção do PUUP2 integra solo urbano e solo rural, com as seguintes classes e categorias de espaço:

1. ZONAS DE OCUPAÇÃO URBANÍSTICA
  - **ESPAÇOS URBANOS**
    - Zonas de Ocupação Turística (ZOT)
2. ZONAS DE RECURSOS NATURAIS E DE EQUILÍBRIO AMBIENTAL
  - **ESPAÇOS AGRÍCOLAS**
    - Espaços de uso exclusivamente agrícola integrados na RAN
    - Espaços de fomento agroflorestal
  - **ESPAÇOS NATURAIS**
    - Zonas verdes de equilíbrio ambiental, não urbanizáveis

De acordo com o regulamento do PUUP2 o mesmo observa as disposições do PDM em vigor.

Através do Aviso n.º 14142/2023, de 26 de julho, foi publicada pela Câmara Municipal de Portimão, a deliberação que dá prosseguimento aos trabalhos da Revisão do PDM de Portimão.

A área de intervenção do PUUP2 está ainda abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril. O POOC estabelece as condições de ocupação, uso e transformação dos solos sobre os quais incide, visando a prossecução dos seguintes objetivos, de acordo com o artigo 2.º do respetivo regulamento:

1. “a) Ordenar os diferentes usos e atividades específicos da orla costeira;
2. b) Classificar as praias e regulamentar o uso balnear;
3. c) Valorizar e qualificar as praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;
4. d) Defender e preservar a natureza;
5. e) Defender e valorizar os recursos naturais e o património histórico e cultural”.

De acordo com o regulamento do PUUP2, o mesmo observa as disposições do POOC.

Tal como previsto artigo 78.º, n.º 1 da Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU)<sup>2</sup>, e no n.º 3 do artigo 121.º do RJIGT, as normas que estabelecem ações permitidas, condicionadas ou interditas, relativas à ocupação, uso e transformação do solo, inseridas nos planos especiais com incidência no território do Município de Portimão foram incorporadas no PDM<sup>3</sup>. É daí que resulta a Figura 2.2 que compreende o desdobramento da Planta de Ordenamento do PDM - Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau -Vilamoura, sobre a qual se sobrepôs o limite do PUUP2 verificando-se que a área abrangida por este PU se encontra classificada como espaços naturais de enquadramento.

<sup>2</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação conferida pelo DL n.º 3/2021, de 7 de janeiro

<sup>3</sup> Declaração n.º 30/2023, publicada no Diário da República, 2.ª série, de 3 de março de 2023



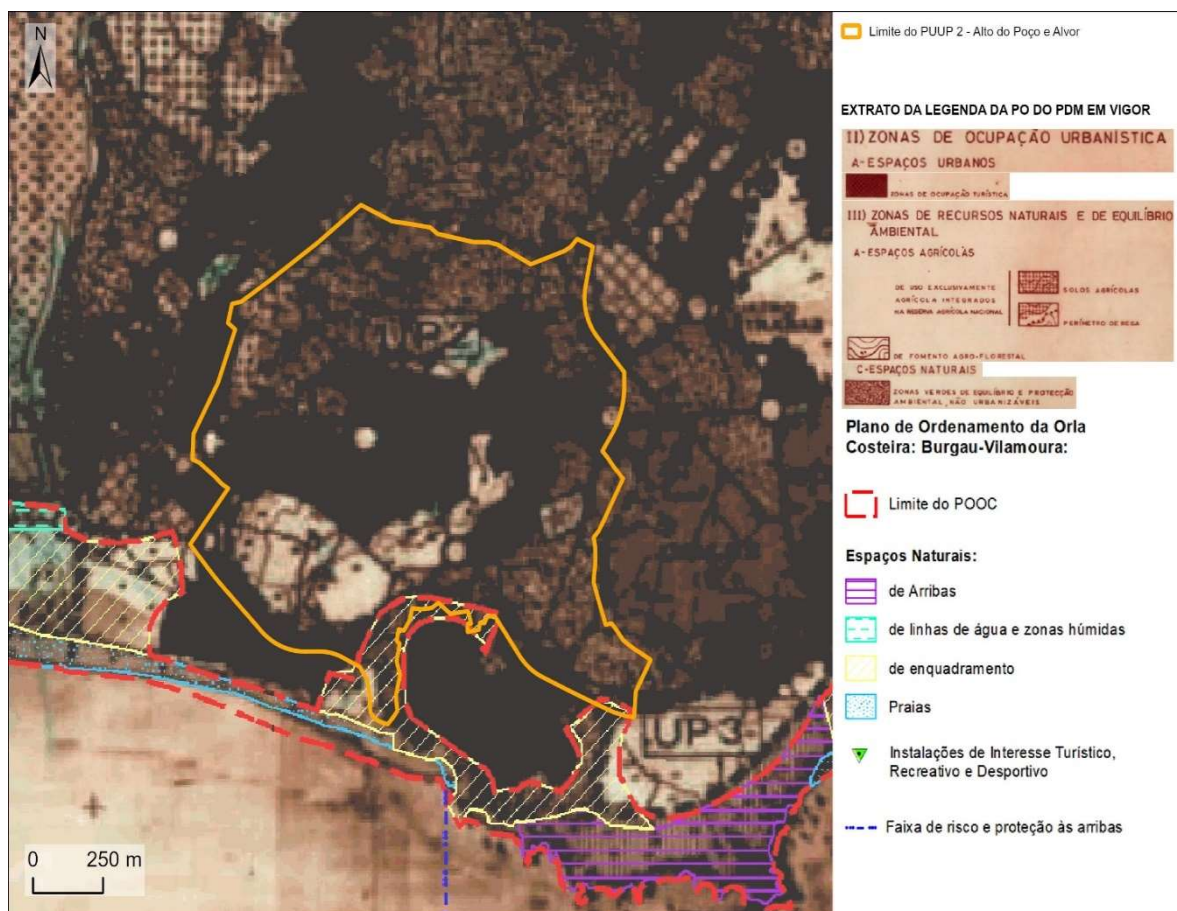


Figura 2.2 | Extrato da Planta de Ordenamento - Regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais do Plano, do PDM em vigor

Fonte: SNIG, DGT (2023)

### 2.3. O PU EM VIGOR

Constituem objetivos do PUUP2:

1. “a) Estabelecer o regime de uso do solo através da sua classificação e qualificação, definindo e caracterizando a área de intervenção, bem como a conceção geral da organização urbana e o zonamento para a localização das diversas funções urbanas;
2. b) Privilegiar a consolidação do tecido urbano, integrando e fechando as malhas urbanas existentes, promovendo a sua qualificação ambiental” (artigo 2.º do Regulamento).



O PUUP2 prevê a consolidação do núcleo central e a libertação das áreas limítrofes para espaços verdes e de utilização coletiva. Por outro lado – e como refere o Relatório de Fundamentação do Plano - “as áreas de ZOT propostas são regulamentadas por baixos índices de ocupação que promovem a existência de amplas áreas verdes com forte expressão à escala local”, fundamentando assim as alterações às disposições do PDM. Neste âmbito, ficam sujeitas a alteração de uso:

1. As **ZOT** – resultante do projeto das vias variantes V3B e V3C e das respetivas faixas de proteção, justificam a alteração do uso do solo para zona afeta a infraestruturas viárias e zonas verdes de proteção primária e secundária;
2. Os **Espaços agrícolas** – espaços de fomento agroflorestal que se encontram em áreas adjacentes a zonas já edificadas e cuja alteração do uso do solo permite a colmatação da malha urbana. O crescimento urbano das áreas limítrofes, resultou na diminuição da vocação agrícola-florestal desta zona o que justifica a sua afetação a outro uso;
3. Os **Espaços naturais** - zonas verdes de equilíbrio ambiental não urbanizáveis que se encontram, maioritariamente, a norte e a nascente da área do Plano, e em áreas limítrofes das zonas de ocupação turística. A alteração do uso do solo engloba as seguintes situações:
  - O núcleo da Má Partilha cuja alteração visa assumir uma situação pré-existente, caracterizada por um conjunto edificado com um elevado nível de infraestruturização e consolidação urbana;
  - A área compreendida entre as vias V3 e a V7 e ao longo da via V13 proposta, cuja alteração permite uma oferta de ocupação turística de qualidade, de baixa densidade e que, simultaneamente, concretiza o fecho da malha edificada;
  - A área norte do Plano que, embora integre solo rústico, passou de zona verde de equilíbrio ambiental para espaço natural;
  - A área a sul do Plano onde são propostos um parque de estacionamento de apoio à praia e uma lagoa de amortecimento, conforme requisito da CMP;
  - Outras situações onde a alteração do solo para áreas de ZOT proporciona o fecho da malha urbana e uma ocupação mais racional do solo.

4. **Reserva para ampliação de reservatórios** – a área definida inicialmente no PDM em vigor foi reduzida e ajustada às necessidades;
5. **Campos de golfe** – que se encontram no limite nascente do Plano e que constituem pequenos áreas de acerto que integram ZOT ou zonas verdes de proteção secundária;
6. **Praias e dunas litorais** – que se encontram a sul do Plano, e onde é proposta a lagoa de amortecimento;
7. **Solos agrícolas** – que se encontram no limite noroeste do Plano e cuja área é atravessada pela via V7 proposta.

Nestes moldes, a proposta de zonamento do PUUP2 teve por intuito promover uma repartição funcional do espaço urbano, através do equilíbrio de funções, densidades e potencialidades suportadas, a qual pretende simultaneamente, inverter a tendência de estagnação e de desvalorização no processo de evolução do Município. Mais que uma proposta de zonas de densidades diferenciadas, o Plano sugere a consolidação do núcleo urbano através da interligação entre o solo urbano e o solo rústico. Os objetivos e as propostas deste mantêm-se atuais não se propondo, assim, em sede da presente alteração, quaisquer modificações à Planta de Zonamento (Figura 2.3).

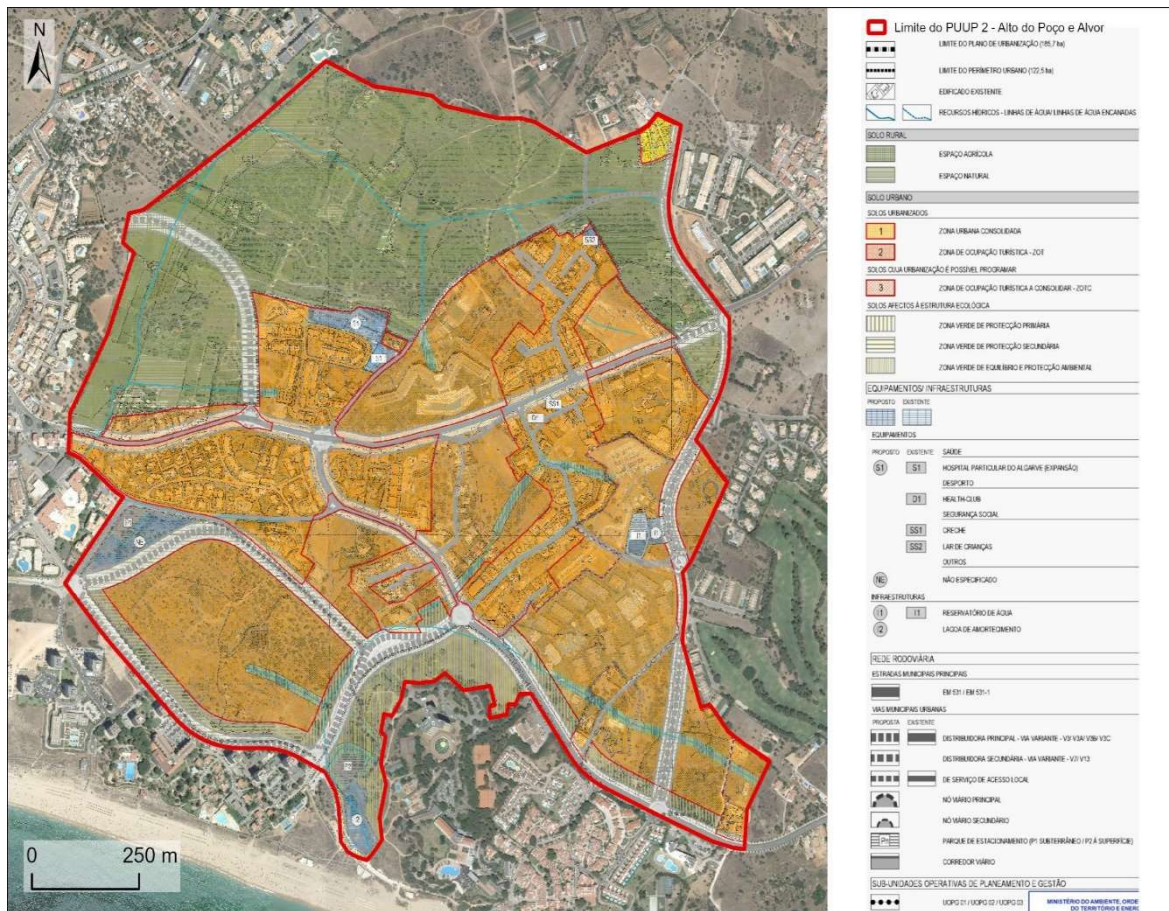


Figura 2.3 | Planta de Zonamento do PUUP2

Fonte: CMP (2023)

Na área de intervenção do Plano encontram-se identificadas (e representadas na Figura 2.4) as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, às quais se aplicam as disposições legais em vigor:

## 1. CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO - PATRIMÓNIO NATURAL

### RECURSOS HÍDRICOS

#### ➤ Domínio Hídrico

#### – ÁREAS DE RESERVA E PROTEÇÃO DE SOLOS E DE ESPÉCIES VEGETAIS

#### ➤ Reserva Agrícola Nacional (RAN)

## 2. PROTEÇÃO DE INFRA -ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

### – INFRA -ESTRUTURAS BÁSICAS

#### ➤ Abastecimento de Água-reservatório de água; condutas de adução e de distribuição

#### ➤ Rede de Esgotos



Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

- Linhas Elétricas
- **INFRAESTRUTURAS DE TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES**
- Aeródromo Municipal da Penina
- Rede Rodoviária Municipal
- 3. CARTOGRAFIA E PLANEAMENTO**
- **MARCO GEODÉSICO**
- Marco da Rede Geodésica Nacional de 3ª Ordem - Amoreira
- 4. ÁREAS ABRANGIDAS PELO PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGAU VILAMOURA**
- **LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO POOC**

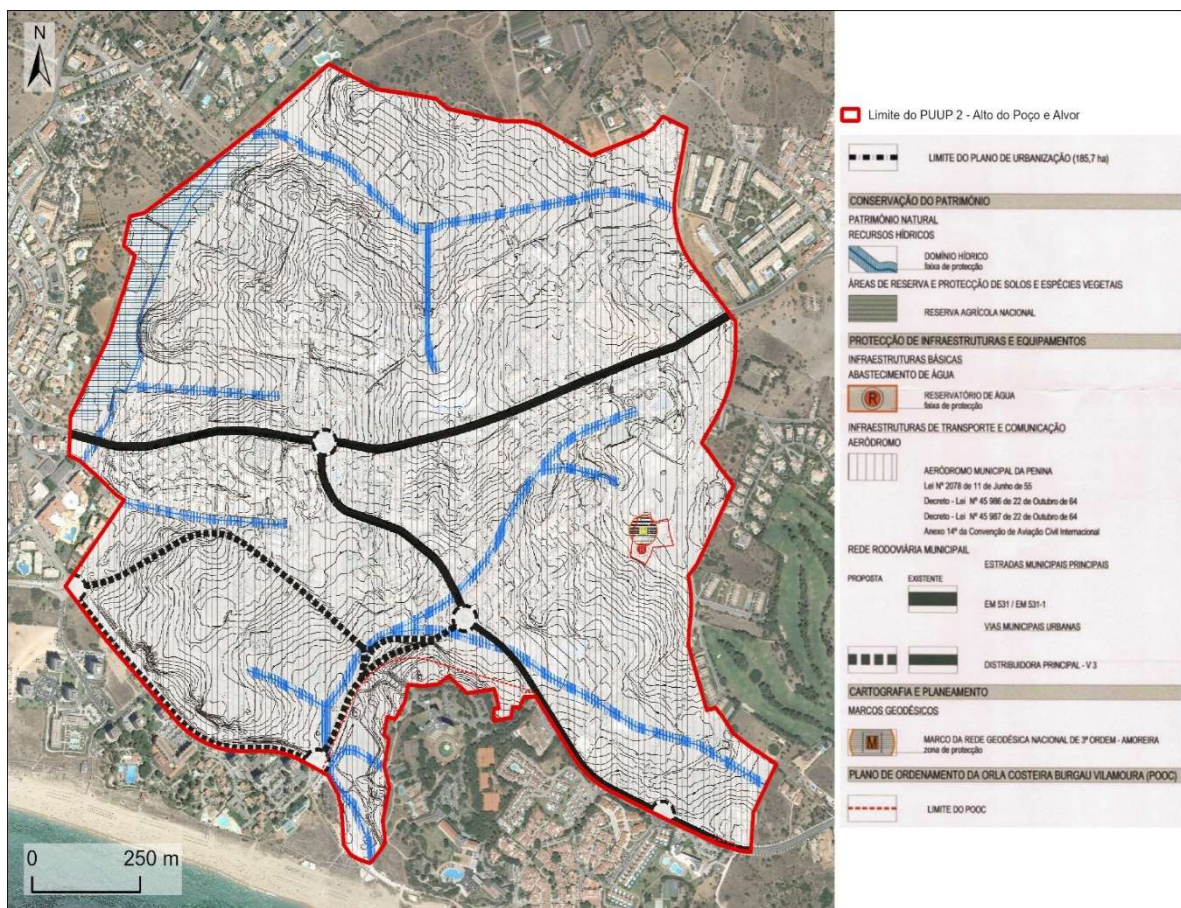


Figura 2.4 | Planta de Condicionantes do PUUP2

Fonte: CMP (2023)



Tal como acontece com o zonamento, no que se refere às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a presente alteração não introduz qualquer alteração na planta de condicionantes.

A área do PUUP2 apresenta um grau de concretização assinalável como a Figura 2.5 permite verificar onde, entre os demais elementos, se representam os processos urbanísticos.

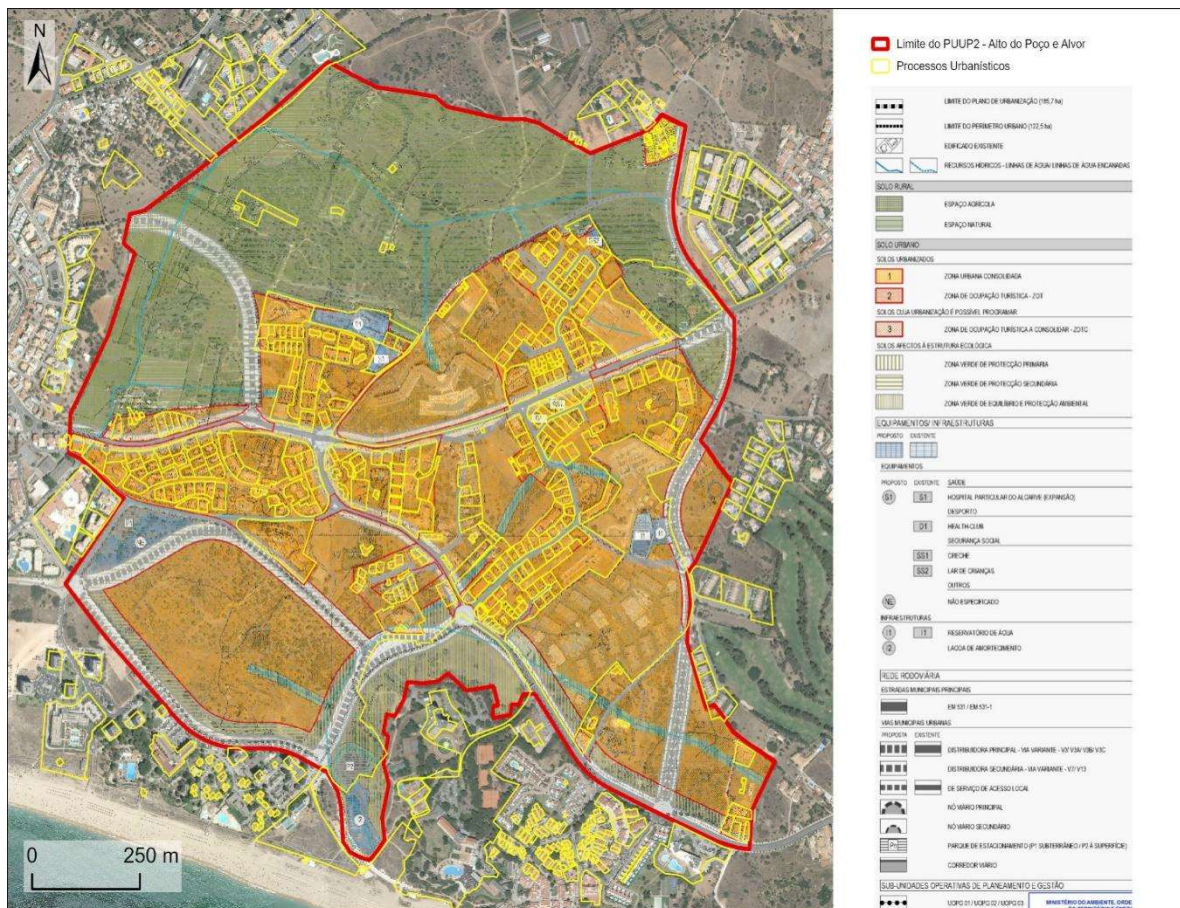


Figura 2.5 | Processos Urbanísticos na Área de Intervenção do PUUP2

Fontes: Processos Urbanísticos e Planta de Zonamento do PU (CMP, 2023)

### 3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

---

#### 3.1. ENQUADRAMENTO / ÂMBITO

A alteração do PUUP 2 que se propõe visa garantir que a implantação concreta da rede viária proposta, com exceção das distribuidoras principais, possam ser ajustadas em sede e à escala de projeto desde que seja respeitada a respetiva função proposta, o regime de servidões e restrições de utilidade pública e o novo traçado não comporte prejuízos para direitos de terceiros. Para esse efeito, e porque se entende que as propostas do PUUP 2 se mantêm-se válidas, a proposta de alteração que ora se preconiza cinge-se apenas ao regulamento (respeitando as servidões e restrições de utilidade pública).

Nos pontos seguintes são apresentadas justificações que fundamentam a alteração, sendo divididas em duas tipologias:

1. O conteúdo material, documental e a escala de um Plano de Urbanização
2. Entendimento / orientação que tem vindo a ser tida na implementação do PUUP 2

#### 3.2. ALTERAÇÃO JUSTIFICADA PELO OBJETO, CONTEÚDO E ESCALA DOS PU

De acordo com o artigo 98.º do RJIGT, o PU estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo um quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas.

No artigo 99.º, relativo ao conteúdo material do PU pode ler-se, desde logo na alínea a), que este dispõe, nomeadamente, sobre “**a conceção geral da organização urbana**”, definindo entre outras, a “rede viária estruturante”. Em reforço, e com este mesmo sentido, acrescenta a alínea d) do artigo 99.º que cabe ao PU adequar o “perímetro urbano definido no plano diretor municipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo (...), o traçado das redes (...)”.

A escala de base dos PU e abordagem subjacente a estes em termos de representação cartográfica permite assim alguma discricionariedade e versatilidade das opções do plano atendendo ao seu carácter geral. É isso que se pode depreender, e com bom rigor técnico assim deverá ser assumido, quando se atenta para os requisitos a que deve obedecer a produção de cartografia de base em Portugal, *cfr.* disposto no DL n.º 193/95, de 28 de julho, na sua redação atual, mencionando no n.º 5 do artigo 15.º-A os requisitos de exatidão posicional que devem obedecer os planos territoriais<sup>4</sup> sendo para:

1. os Planos Diretores Municipais - melhor ou igual a 5 m em planimetria e altimetria;
2. os Planos de Urbanização - melhor ou **igual a 2 m em planimetria** e em altimetria;
3. os Planos de Pormenor - melhor ou igual a 0,30 m em planimetria e a 0,40 m em altimetria.

Veja-se, assim, a posição intermédia do PU em relação ao PDM e PP, e muito distante deste em relação ao rigor que se impõe para um PP.

Mais do que o rigor posicional para reforçar a abordagem técnica que reveste a elaboração de um PU, a função da escala (associada a um grau de generalização/detalhe assumido na produção da cartografia) é determinante, sendo estabelecido no artigo 10.º do Regulamento n.º 142/2016 de 9 de fevereiro<sup>5</sup> que o PU pode ter a escala mínima de representação 1:10 000 (em contraponto com o PDM, escala 1:25 000, e o PP, escala 1:2000).

Por forma a clarificar o exposto, no Quadro 3.1. compara-se, em jeito de síntese, a diferença do rigor/abordagem que reveste a elaboração de um PP e de um PU prevista RJIGT no que concerne ao conteúdo material e documental.

---

<sup>4</sup> De anotar que este artigo foi adotado na alteração provocada pelo DL n.º 130/2019, de 30 de agosto, que constitui a última alteração ao DL n.º 193/95, de 28 de julho, portanto, posterior à elaboração do PUUP2.

<sup>5</sup> Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia a Observar na Elaboração das Plantas dos Planos Territoriais, estabelecendo entre outros atributos da cartografia de base, as escalas mínimas de representação dos planos territoriais.

**Quadro 3.1 – PU e PP, comparação de algumas disposições do RJGT**

Plano de Urbanização	Plano de Pormenor
Art.º 98 - Objeto	Art.º 98 - Objeto
1 - O Plano de Urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o <b>quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas</b> e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.	1 - O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo <b>regras sobre a implantação das infraestruturas</b> e o desenho dos espaços de utilização coletiva, <b>a implantação</b> , a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a <b>localização</b> e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.
<b>Análise:</b> claramente o PU ao definir o “ <i>quadro de referência</i> ” não apresenta o detalhe e a objetividade do PP que define expressamente as “ <i>regras para a implantação das infraestruturas</i> ”	
Artigo 99.º - Conteúdo material	Artigo 101.º - Conteúdo material
O PU dispõe nomeadamente: b) A <b>conceção geral da organização urbana</b> , a partir da qualificação do solo, <b>definindo a rede viária estruturante</b> , a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;	O PP estabelece, nomeadamente: c) O <b>desenho urbano</b> , exprimindo a definição dos espaços públicos, <b>incluindo os espaços de circulação viária</b> e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou (...), em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o <b>traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território</b> , fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva;	g) <b>A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetadas;</b>
<b>Análise:</b> torna-se claro que o PU apenas define o traçado e dimensionamento da rede viária, enquanto ao PP cabe em concreto delimitar de forma objetiva a sua implantação	
Artigo 100.º - Conteúdo documental	Artigo 101.º - Conteúdo documental
3 - O Plano de Urbanização é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares: d) Plantas <b>de identificação do traçado de infraestruturas viárias</b> , de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de	4 - O plano de Pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares: d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis



Plano de Urbanização	Plano de Pormenor
resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;	longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
<b>Análise:</b> O detalhe da definição das infraestruturas viárias é exigido no PP com identificação de um conjunto de informação topográfica enquanto no PU apenas é exigido o traçado das mesmas.	

Não é, assim, despidendo admitir um certo carácter orientador do PU, sobretudo no que se refere à representação de elementos lineares e pontuais, pois que a própria escala admitida para a sua reprodução (e elaboração) e abordagem respetiva que lhe está subjacente assim o permite. Ainda mais quando há um hiato enorme entre a escala e o detalhe da abordagem do PU e a escala e abordagem invocadas em sede projeto.

### 3.3. ENTENDIMENTO NA OPERACIONALIZAÇÃO DO PUUP 2 - ALTO DO POÇO E ALVOR

Do atrás exposto são evidentes as discrepâncias entre o PU e o PP, e mais ainda entre o PU e a escala de projeto, no que respeita à objetividade e materialização. No caso da estrutura viária, em particular, a programação, no PU, é constituída por um quadro de referência, a partir do qual se define o traçado geral e o respetivo dimensionamento.

No caso do PUUP2 compreende-se, e mantém-se no quadro estratégia do Município promover a ligação das vias distribuidoras principais como propostas, pela função estruturante que desempenham, de modo a manter as ligações planeadas e preconizadas. Contudo, não há razões estratégicas de fundo que justifiquem a obrigatoriedade de manter sem ajustes os traçados das restantes vias, aquando da sua materialização em sede de projeto<sup>6</sup>.

Por este conjunto de razões, deve este IGT adaptar-se às circunstâncias territoriais e urbanísticas, por forma a garantir a concretização da rede viária prevista, no mínimo em relação às vias distribuidoras (propostas) que não as distribuidoras principais. Neste

<sup>6</sup> Nomeadamente no caso da MERESOL II, REAL ESTATE, referindo-se, *in casu*, à ZOTC 3.3 e à via estruturante proposta que está definida no PUUP2.

sentido, as vias propostas, que não as distribuidoras principais, ou seja, as secundárias e/ou de acesso local, poderão sofrer ajustes em sede de projeto. Aliás, só pode ter sido este o entendimento subjacente à delimitação do traçado destas vias no PUUP2 e respetivas faixas de proteção (definido no artigo 30.º do regulamento do PUUP2), porquanto se verifica que pontualmente se apresentam representadas sobre edificações então existentes e/ou processos de edificação devidamente aprovados à data e que constituíam direitos adquiridos. Se o entendimento assim não fosse teria havido o cuidado de, na elaboração do plano, garantir que não existiriam “zonas de conflito” entre as vias (referindo-nos às secundárias e de acesso local) e o edificado/compromissos válidos, como se pode ver da Figura 3.1 à 3.10 e Quadro 3.2)<sup>7</sup>.

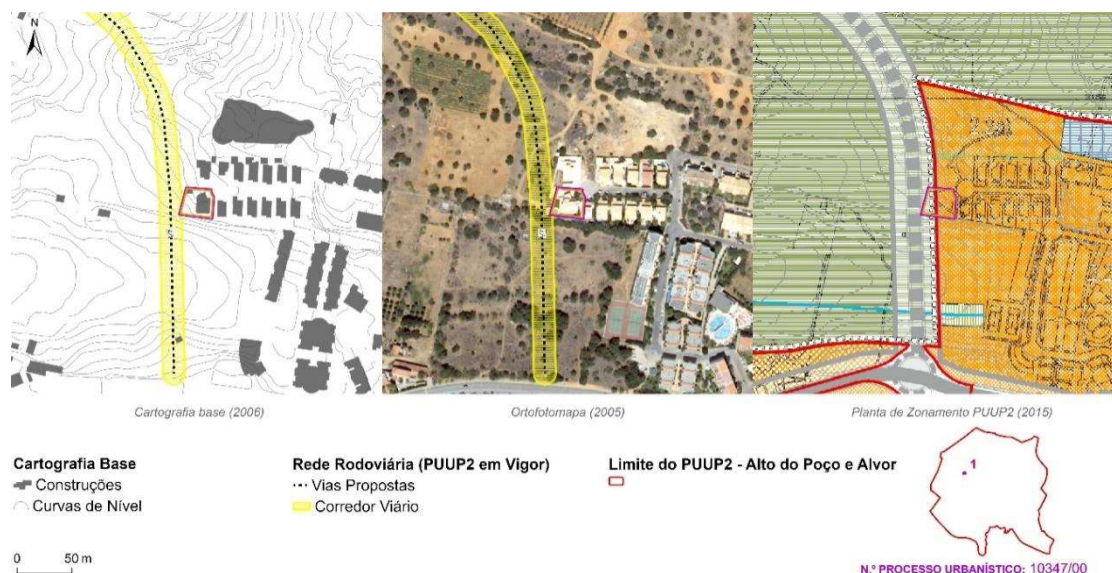


Figura 3.1 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 1

Efetivamente, o entendimento, aquando da elaboração do PUUP2 e que deve reger a sua operacionalização é de que o traçado das vias distribuidoras secundárias e de acesso local, pode sofrer ajustes na escala de projeto, desde que esses ajustes se revelem mais adequados e

<sup>7</sup> Estas figuras ilustram a condição da via e entendimento que lhe está subjacente: veja-se em cada figura, na imagem do lado esquerdo as construções existentes na cartografia de base de 2006 e os traçados das vias tal como propostas na planta de zonamento do PUUP2; na imagem do centro a mesma informação recorrendo como base ao ortofotomapa de 2005; e, na imagem do lado direito as construções existentes sobre a planta de zonamento do PUUP2.

Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

respeitem as características e função das vias w as servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

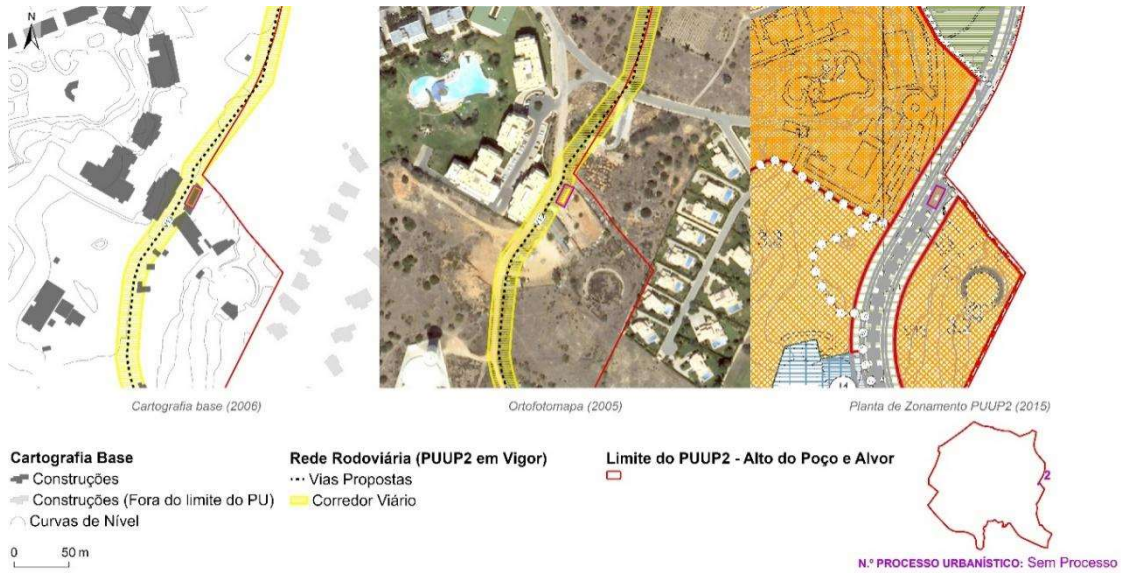


Figura 3.2 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 2

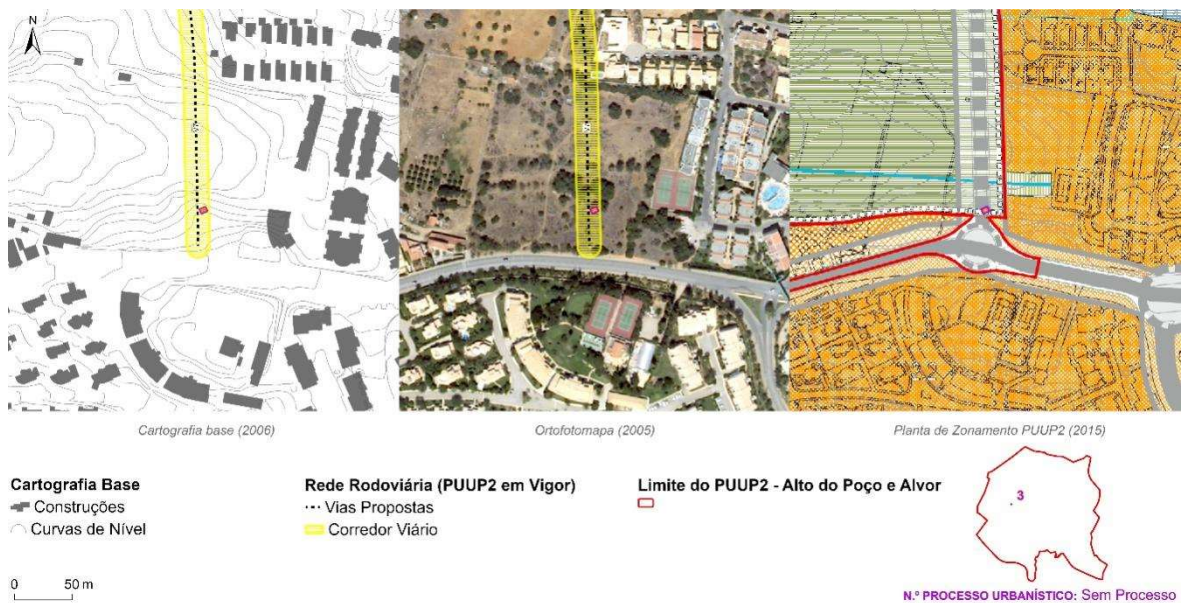


Figura 3.3 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 3



Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

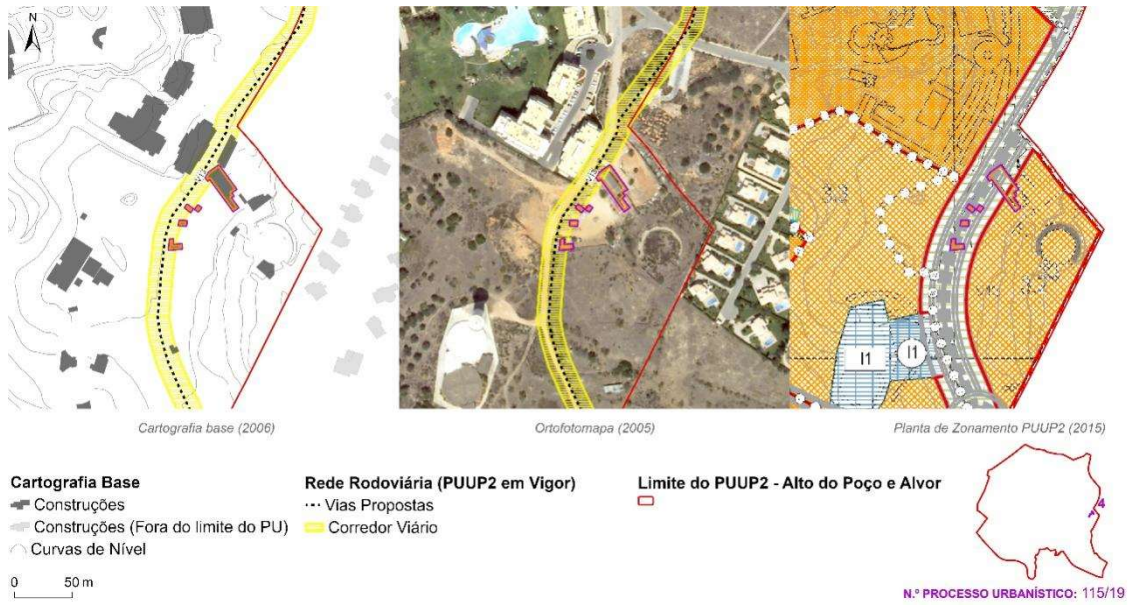


Figura 3.4 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 4

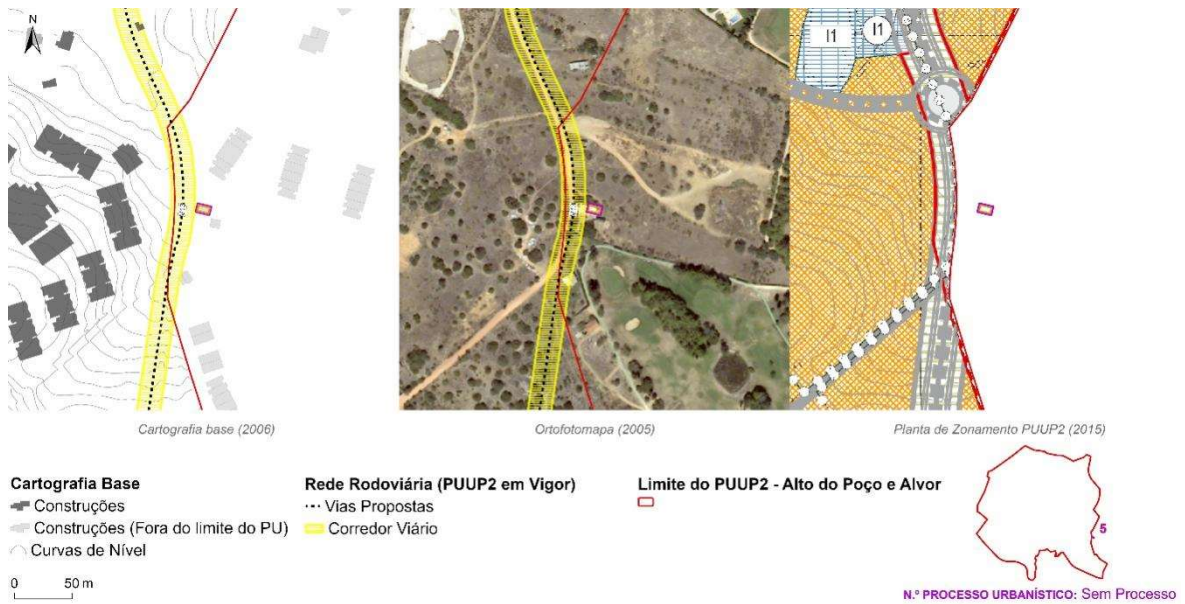


Figura 3.5 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 5



Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

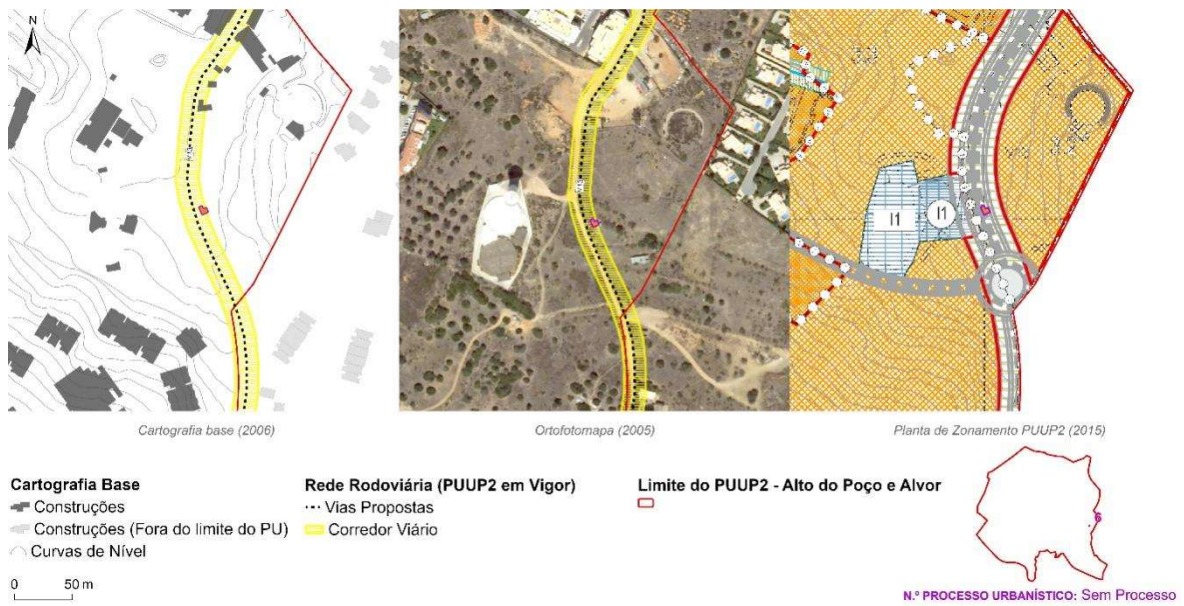


Figura 3.6 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 6

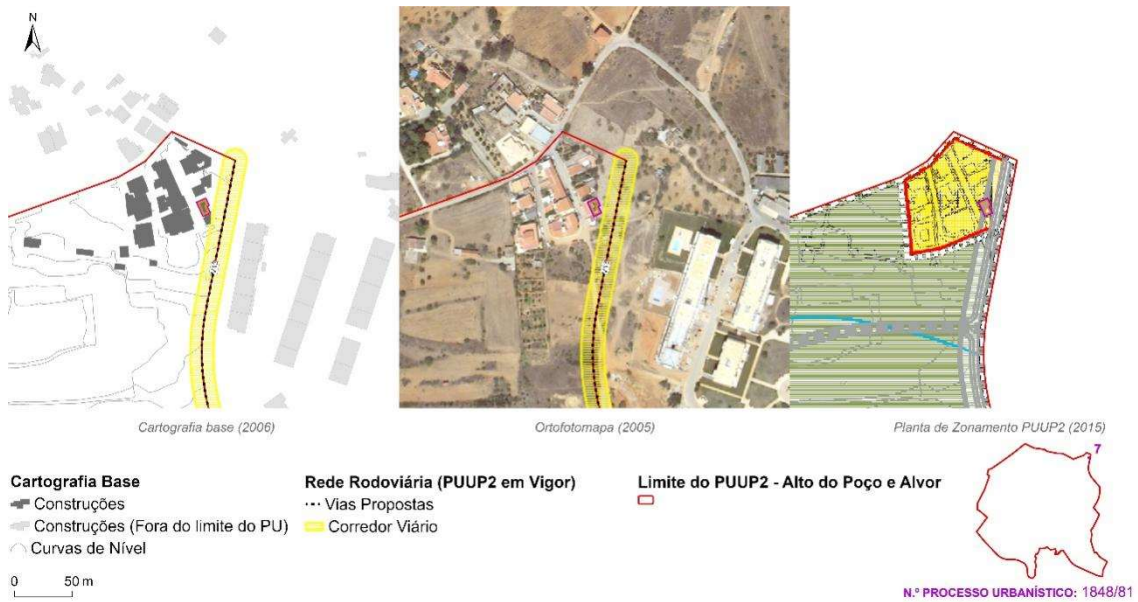


Figura 3.7 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 7

Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

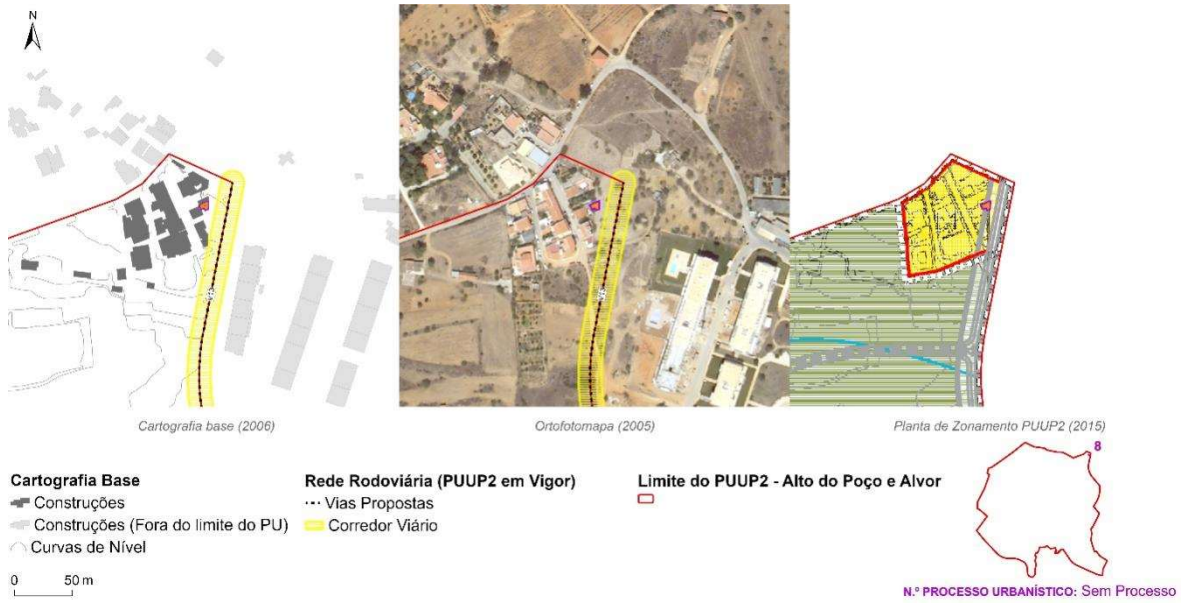


Figura 3.8 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 8

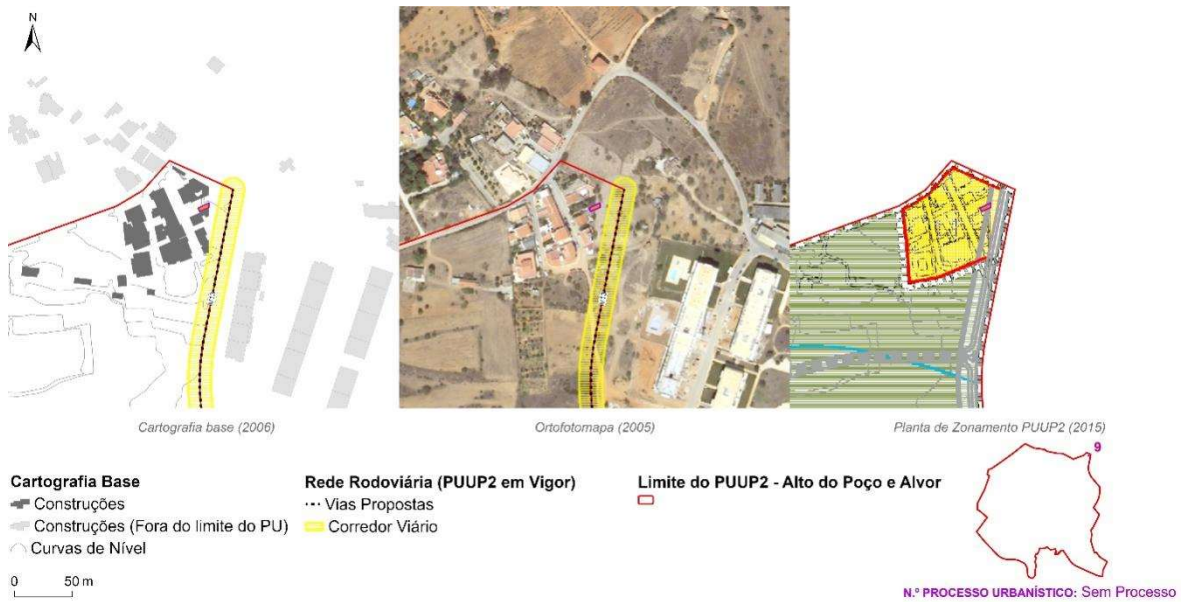


Figura 3.9 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 9

Alteração Plano de Urbanização da UP2 Alto do Poço e Alvor

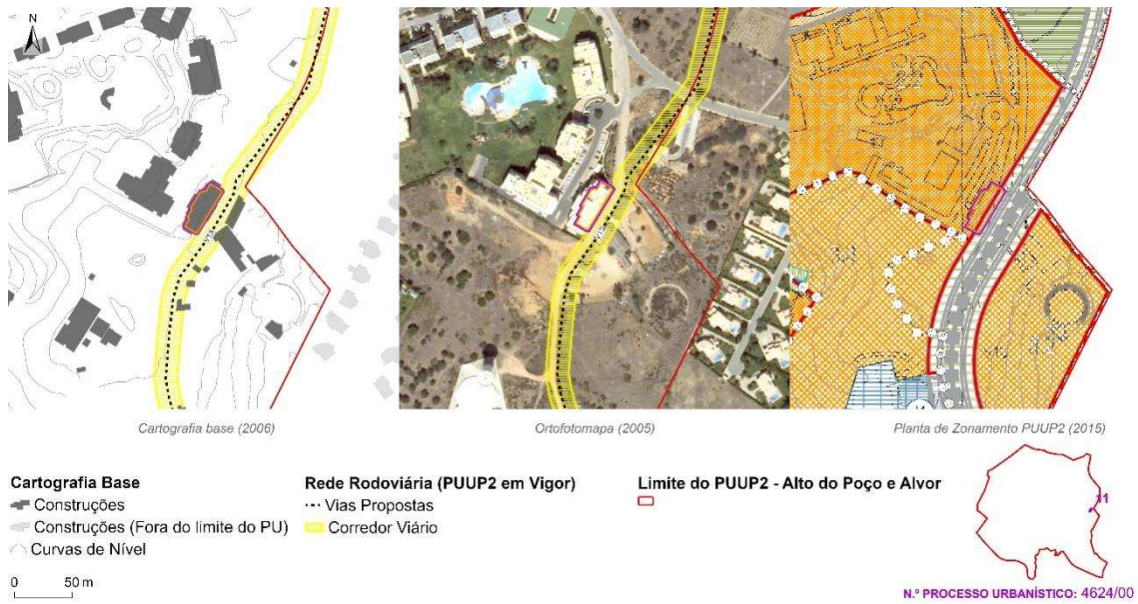


Figura 3.10 | Zonas de “Conflito” – Exemplo 10

Quadro 3.2 – Quadro de Conformidade

ID	N.º Processo Urbanístico	Edificação Pré-Existente	Conformidade com o corredor Proposto
1	10347/00 OC	✓	X
2	-	✓	X
3	-	✓	X
4	115/19 OC	✓	X
5	-	✓	X
6	-	✓	X
7	-	✓	X
8	-	✓	X
9	-	✓	X
10	4624/00 OC	✓	X

## **4. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PUUP2**

---

Face ao exposto, propõe-se alterar o artigo 80.º do regulamento do PUUP 2 dotando-o de uma redação que claramente assume que o traçado das infraestruturas viárias propostas, com exceção das vias distribuidoras principais, pode ser alterado ou adaptado à escala de projeto desde que seja respeitada a respetiva função proposta, o regime de servidões e restrições de utilidade pública e o novo traçado não comporte prejuízos para direitos de terceiros.

A nova redação proposta para o artigo 80.º do Regulamento do PUUP 2 é a seguinte:

### Artigo 80.º

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. (...).
5. (...).
6. (...).
7. (...).
8. O traçado das infraestruturas viárias propostas, com exceção das vias distribuidoras principais, pode ser alterado ou adaptado, desde que seja respeitada a respetiva função proposta, o regime de servidões e restrições de utilidade pública e o novo traçado não comporte prejuízos para direitos de terceiros.