

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

DESPACHO

Face ao exposto na presente informação técnica, pese embora se verifique que a proposta de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (PU da UP1) em apreço dá cumprimento genérico às normas legais e regulamentares aplicáveis, da competência desta APA, considera-se que o respetivo conteúdo documental carece, contudo, de ser aperfeiçoado, corrigido e atualizado, em razão das matérias elencadas ao longo da informação.

Para além da adequação do PU da UP1, às regras de classificação e qualificação do solo, tal como o RJIGT determina, matéria que compete à CCDR Algarve avaliar, é de sublinhar, no âmbito das competências desta APA, a oportuna alteração do PU, no mesmo procedimento, por adaptação ao PGRI (RH8), com a devida e adequada incorporação do seu conteúdo.

Quanto à proposta de alteração da REN, com os respetivos pedidos de exclusão, concorda-se com a apreciação refletida na parte D da informação.

Por último, concorda-se com a fundamentação apresentada para a não sujeição do procedimento em apreço, a avaliação ambiental estratégica.

Assim, recomenda-se à CM de Lagoa, na qualidade de entidade responsável pelo Plano, a devida ponderação sobre as referidas matérias, no sentido de assegurar que a proposta final de alteração ao PU da UP1 dará integral cumprimento ao quadro legal aplicável da competência da APA.

Assim, em resultado da avaliação efetuada aos elementos submetidos na PCGT, detalhadamente expressa na presente informação e no respetivo Anexo, a posição da APA a transmitir na Conferência Procedimental convocada pela CCDR Algarve, a realizar em 05.03.2026, é consubstanciada no conteúdo da presente informação que mereceu igual concordância dos Srs. CDRHL e CDRHI, nas matérias atribuídas às respetivas unidades orgânicas, e nas conclusões que se encontram refletidas na parte F da informação.

Comunique-se a presente decisão à CCDR Algarve, na qualidade de entidade que coordena o acompanhamento do processo de planeamento em apreço, manifestando a disponibilidade para as reuniões de trabalho que o Município entenda necessárias no sentido de obter uma versão final adequada e compatível com as matérias da competência da APA.

O Chefe da Divisão de Planeamento e Informação, ARH Algarve

Carlos Martins

(No uso das competências sub-delegadas pelo Despacho n.º 2236/2026, DR 2.ª Série, n.º 36, de 20 de fevereiro de 2026)

PARECER

Processo: [ARHALg.DPI.00047.2026](#)

Assunto: Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (adequação ao RJIGT) - PCGT - ID 1190

Resumo: A CCDR Algarve convocou a APA – ARH Algarve a participar na Conferência Procedimental, a realizar no dia 05.03.2026, pelas 10:30h, por videoconferência, com a seguinte ordem do dia:














- Abertura da reunião com breve nota sobre o funcionamento da mesma;
- Esclarecimentos da Câmara Municipal de Lagoa;
- Posição das entidades sobre os documentos em apreciação;
- Conclusões.

Para o efeito, foram disponibilizadas peças escritas e desenhadas (ficheiros *.pdf e em formato editável *.shp e *.tif), submetidas na PCGT em setembro 2025.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

Em síntese:

Peças Escritas	Peças Desenhadas
<ul style="list-style-type: none">  0806_Plano de financiamento_vf.pdf  0806_Programa de execução_vf.pdf  0806_Regulamento_alteração_vf.pdf  0806_Regulamento_anexo_I_vf.pdf  0806_Regulamento_republicação_vf.pdf  0806_Relatório_alteração_vf.pdf 	<ul style="list-style-type: none">  shp  tif  01 - Planta de zonamento.pdf  02 - Planta de zonamento outros limites ao regime de uso.pdf  03 - Planta de condicionantes.pdf  04 - Planta de compromissos urbanísticos.pdf  05 - Planta da REN.pdf

Da apreciação da proposta de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (PU UP1), informa-se o seguinte:

A. ANTECEDENTES

A Revisão do PU UP1 foi publicada através do Aviso n.º 14160/2013, de 19.11.2013.

A sua área de intervenção é de 474 ha, para a qual foi estabelecida a seguinte classificação e qualificação do solo:

Solo rural:

- i. Espaço de interesse agrícola;
- ii. Espaço destinado a equipamento — campo de golfe.

Solo urbano:

- i. Espaço central;
- ii. Espaço residencial;
- iii. Espaço verde;
- iv. Espaço de atividades económicas;
- v. Espaço de uso especial.

O solo urbano foi desagregado em 'categorias e subcategorias operativas' e 'categorias e subcategorias funcionais' (cf. art.º 26.º e art.º 27.º do respetivo Regulamento):

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

Artigo 26.º

Categorias e subcategorias operativas

1 — O solo urbano compreende as seguintes categorias e subcategorias operativas:

a) Solo urbanizado:

- i. Consolidado;
- ii. A Consolidar.

b) Solo urbanizável.

2 — No caso da categoria funcional Espaços de uso especial as categorias operativas são as seguintes:

- a) Existente, quando existe à data da elaboração do Plano;
- b) Proposto, quando se trata de uma proposta do Plano.

Artigo 27.º

Categorias e subcategorias funcionais

1 — As categorias e subcategorias funcionais do solo urbano da UP1 são as seguintes:

a) Espaços centrais:

- i. Espaço antigo ou histórico.

b) Espaços residenciais:

- i. Espaço habitacional antigo ou histórico;
- ii. Espaço habitacional.

c) Espaços de atividades económicas:

- i. Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística;
- ii. Espaço de comércio e serviços.

d) Espaços de uso especial:

- i. Espaço de turismo;
- ii. Espaço de equipamentos de utilização coletiva;
- iii. Espaço de infraestruturas.

e) Espaços verdes:

- i. Espaço verde de recreio e produção;
- ii. Espaço verde de enquadramento e proteção.

B. PROPOSTA

Esta 1.ª alteração proposta ao PU UP1 vem acrescentar novos objetivos programáticos complementares aos existentes, em articulação com as atuais regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei de Bases ¹ e no RJIGT ², na sua atual redação (cf. Relatório – pág. 23):

- a) Adequação do plano de urbanização ao novo enquadramento legal aos novos conceitos e princípios que determinam a classificação e qualificação do solo, através de introdução de pressupostos de execução que permitem lançar as bases para a futura urbanização programada, em áreas concretas evitando a urbanização em espaços sem critério através de PP com efeitos registais;
- b) Melhoria da articulação física e funcional dos diferentes espaços, através da definição de novas infraestruturas de circulação;
- c) Satisfação das necessidades de espaços afetos ao estádio municipal, principalmente na introdução de novas valências;
- d) Definição de indicadores urbanísticos por forma a contribuir para um maior equilíbrio equitativo no acesso à habitação garantindo que uma quota da área habitacional prevista se destine a habitação a custos controlados.

A proposta apresentada, para além da adequação às novas regras de classificação do solo, quer ao nível da qualificação do solo rústico, como do solo urbano, contempla também uma alteração da REN municipal, que se traduz em pedidos de exclusão.

O presente procedimento determina igualmente a adaptação do conteúdo documental (peças escritas e desenhadas).

¹ LBPSOTU – Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei n.º 31/2014, de 30.05, na sua redação atual.

² RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL n.º 80/2015, de 14.05, na sua redação atual.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

C. ANÁLISE

1. Regulamento

A proposta de Regulamento introduz alterações em vários artigos, sendo que a análise efetuada se cinge às disposições que abordam matérias da competência desta APA-ARH Algarve:

Preâmbulo

n.º 6 – Onde se lê: “(..) redação dada pelo Decreto-Lei n.º 958/2011, de 4 de maio (...)”, deve ler-se: “: “(..) redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 (...)”.

n.º 7 – Onde se lê “(...) deliberação na 2.ª Série do Diário da República (...)”, deve ler-se: “(...) deliberação na 2.ª Série (...)”.

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 4.º Instrumentos de gestão territorial

Afigura-se de eliminar a referência ao “n.º 1”, pois o artigo não contém mais números.

É aditada a **al. e)** que faz referência aos “Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril”. Deve-se, contudo, precisar que se trata do “Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (RH8) – publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril”.

A **al. c)** deve ser igualmente atualizada já que faz referência ao “Plano de Bacia Hidrográfica das Ribeiras do Algarve”, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 12/2002, de 9 de março, tendo sido já publicado o 3.º Ciclo, pelo que deve ler-se: “Plano de Gestão de Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8)” – publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 03 de abril”.

A **al. d)** deve ser igualmente atualizada conforme se sugere: “Plano Diretor Municipal de Lagoa, publicado pelo Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto, alterado pela Declaração n.º 117/2025/2, publicada em 01 de agosto, e ainda pela Declaração n.º 135/2025/2, publicada em 12 de setembro.

TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Art.º 6.º Identificação e regime

O **n.º 2**, “Recursos Naturais” [**al. a)**], mantém a subalínea **i)** ‘**Recursos Hídricos**’:

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

i. Águas interiores sujeitas à influência das marés/Linhas de água navegáveis ou flutuáveis que se encontram sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas e portuárias, leito e respetiva margem, com largura de 50 m;

ii. Linhas de água não navegáveis nem flutuáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10 m.

Pese embora se concorde com a redação, e com vista a compatibilizar o Regulamento com a Planta de Condicionantes (ver ponto 2.4.), onde se lê: “Recursos Hídricos”, deve ler-se: “Recursos Hídricos – Domínio Hídrico”.

A subalínea **iii) “Recursos ecológicos”**, do mesmo número e alínea, atualiza o diploma da REN municipal em vigor:

- i. Reserva Ecológica Nacional, publicada pelo Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março.

Contudo, atendendo ao processo de alteração da REN Municipal, para adequação da tipologia “Zonas Ameaçadas pelas Cheias” (ZAC) ao “Plano de Gestão dos Riscos de Inundações” (PGRI, 2.º Ciclo) - delimitação da “ARPSI de Silves” (PTRH8Arade01), sugere-se ler: “Reserva Ecológica Nacional, publicada pelo Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março, alterado pelo Aviso n.º 19136/2025/2, de 04 de agosto”.

Mais se detetou que no **n.º 2, al. c), iv), ii**, a “Rede ferroviária” já constava da versão em vigor, pelo que não constitui uma alteração.

Propõe-se aditar nova disposição ao art.º 6.º:

n.º 5– “A delimitação do domínio hídrico deve respeitar, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 8.º (n.ºs 2 a 4) do regulamento do PDM em vigor”, que abaixo se transcreve:

«2 - A delimitação do domínio hídrico na Planta de condicionantes geral, por motivos de escala e da informação disponível, não é vinculativa quanto à representação gráfica de todas as suas componentes ou à adequação dos percursos das linhas de água efetivamente existentes, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, de licenciamento e das comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função da informação disponível, designadamente, a constante da carta militar, de fotografia aérea e/ou levantamento topográfico.

3 — Caso subsistam dúvidas, cabe à entidade com jurisdição em matéria do domínio hídrico definir a área sujeita a servidão administrativa.

4 — A demarcação do domínio hídrico expressa na Planta de condicionantes geral não prejudica eventuais reconhecimentos de direitos adquiridos por particulares sobre parcelas de leitos das águas do mar e demais águas sujeitas à influência das marés e respetivas margens, bem como das áreas contíguas à margem em contexto de recuo das águas, nos termos dos procedimentos e normas previstas na Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos.»

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

TÍTULO III. USO DO SOLO

CAPÍTULO II. ÁREAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS

Art.º 12.º Condicionalismos aplicáveis à área abrangida pelo PGRI

Este artigo substitui o atualmente em vigor que tem como epígrafe 'Vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto'.

Novo artigo 12.º	Comentários
<p>CAPÍTULO II.</p> <p>ÁREA SUJEITAS A RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS</p> <p>Artigo 12.º Condicionalismos aplicáveis à área abrangida pelo PGRI</p>	Nada a opor.
<p>1. <i>A presente subsecção estabelece as regras aplicáveis às Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações, designadas por ARPSI, em solo classificado como urbano e rústico, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento.</i></p>	<p>Salvo melhor opinião, afigura-se que a referência à "(...) presente subsecção (...)", constitui um lapso, já que o capítulo II não se subdivide em subsecções.</p> <p>Ver proposta de redação abaixo.</p>
<p>2. <i>As ARPSI correspondem às áreas delimitadas na Planta de Zonamento – Outros limites ao regime de uso, por classes de perigosidade de inundação, para um período de retorno de 100 anos, para as quais são estabelecidas regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens, compatíveis com a utilização sustentável do território.</i></p>	Ver proposta de redação abaixo.
<p>3. <i>As regras definidas no ponto anterior, são aplicáveis aos usos e ações, a seguir <u>elencados</u>, a concretizar em solo classificado como urbano e rústico, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade, de acordo com o disposto nos artigos 14.º-A a 14.º-J do regulamento do PDM de Lagoa.</i></p>	<p><u>Nota:</u> tais usos e ações estão elencados no art.º 14.º-A, n.º 3, do PDM de Lagoa:</p> <p>3 – As regras definidas no ponto anterior, são aplicáveis aos usos e ações, a seguir elencados, a concretizar em solo classificado como urbano e rústico, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Novas edificações em solo urbano; b) Novas edificações em solo rústico; c) Reconstrução pós catástrofe; d) Reabilitação; e) Projetos de interesse estratégico; f) Novos edifícios sensíveis; g) Infraestruturas ligadas à água; h) Infraestruturas territoriais. <p>Ver proposta de redação abaixo.</p>

Face à correlação de conteúdos desta norma com os do art.º 30.º (Nível Freático), sugere-se fundir ambos neste art.º 12.º com o seguinte alcance:

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

«Art.º 12.º Perigosidade de cheias e inundações

1. O PU UP1 estabelece as regras aplicáveis às áreas de perigosidade de cheias e inundações que se encontram demarcadas na planta de zonamento – outros limites ao regime de uso, as quais prevalecem sobre as demais regras estabelecidas no presente regulamento para o solo urbano e rústico, dividindo-se em:
 - a) Área de perigosidade baixa (ARPSI de Silves, PGRI RH8, 2.º ciclo);
 - b) Área de Baixa perigosidade de cheias e inundações (fora da área de perigosidade da ARPSI de Silves).
2. Área de perigosidade baixa (ARPSI de Silves, PGRI RH8, 2.º ciclo):
 - a) Na Área de Risco Potencial Significativo de Inundação, designada por ARPSI de Silves PTRH8Arade01, para um período de retorno de 100 anos, são estabelecidas regras de salvaguarda de recursos e valores naturais, de pessoas e bens, compatíveis com a utilização sustentável do território.
 - b) As regras definidas na alínea anterior, são aplicáveis aos usos e ações, estabelecendo as ações permitidas, condicionadas ou interditas, em função da classe de perigosidade, de acordo com o disposto nos artigos 14.º-A a 14.º-J do Regulamento do PDM de Lagoa.
3. Área de Baixa perigosidade de cheias e inundações:
 - a) Nesta área, aplicam-se as alíneas b) e c) do n.º 1 e o n.º 3, todos do artigo 14.º do Regulamento do PDM de Lagoa.
 - b) Nesta área é ainda interdita a construção de caves com cotas de pavimento inferiores ao nível freático máximo.»

Mais se evidencia que a redação proposta para o art.º 12.º, n.º 2, alínea b) garante a compatibilidade com o PGRI (RH8), 2.º ciclo, tendo presente as normas consideradas incompatíveis do PU UP1 identificadas no Anexo VIII da Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril.

Art.º 14.º Faixas de risco e proteção das arribas

Este artigo substitui o atualmente em vigor com a epígrafe 'Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas'.

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p style="text-align: center;">Artigo 14.º</p> <p style="text-align: center;">Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas</p> <p>1 — Nas zonas cartografadas na Planta de riscos naturais e antrópicos como de risco elevado de movimento de massas em solo rural, apenas são admitidas as ações de mobilização de solo que não coloquem em causa a estabilidade dos sistemas biofísicos, a salvaguarda face a fenómenos de instabilidade de risco de ocorrência de movimentos de massa em vertentes e em taludes, ou a prevenção da segurança de pessoas e bens, nomeadamente a estabilização de taludes e ações de florestação e reflorestação.</p> <p>2 — Para as zonas cartografadas como de risco elevado de movimento de massas na Planta de riscos naturais e antrópicos, é exigida a apresentação de um projeto de estabilidade que assegure as condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em causa.</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 14.º Faixas de risco e proteção às arribas</p> <p>Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso, como faixas de salvaguarda para terra - Nível I e II, resultantes de estudos recentes relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas, no âmbito da elaboração do Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 18.º do PDM.</p> <p>PDM Lagoa – Art.º 18.º do Regulamento:</p>

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

<p>Concorda-se que esta matéria seja eliminada, atendendo a que, na área de intervenção do plano, não se registam fenómenos desta natureza nem áreas com probabilidade da sua ocorrência, conforme fundamentação constante no relatório (pg. 51).</p>	<p style="text-align: center;">CAPÍTULO VII</p> <p style="text-align: center;">Edificabilidade na Faixa costeira do litoral sul</p> <p style="text-align: center;">Artigo 18.º</p> <p style="text-align: center;">Faixa costeira e faixas de risco e proteção às arribas</p> <p>1 — A faixa costeira do litoral sul, com uma largura total de 2 km medidos na perpendicular a partir da linha máxima de preia-mar de águas vivas equinociais, delimitados na Planta de ordenamento — classificação e qualificação do solo, compreende:</p> <p>a) A margem das águas do mar: faixa de terreno, contígua à linha que limita o leito das águas com a largura de 50 m;</p> <p>b) A zona terrestre de proteção: faixa de território entre a margem e 500 m, medida na perpendicular à linha de costa;</p> <p>c) A retaguarda da zona terrestre de proteção: faixa de território entre o limite da zona terrestre de proteção e os 2000 m, medida da forma prevista na alínea anterior.</p> <p>2 — Na Planta de ordenamento — outros limites ao regime de uso, encontram-se delimitadas as seguintes faixas de risco e proteção às arribas, resultantes de estudos recentes (Programa da Orla Costeira Odeixe Vilamoura) relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos da arribeira e previstas no Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Burgau-Vilamoura (POOCBV):</p> <p>a) Faixa de salvaguarda para terra — nível I;</p> <p>b) Faixa de salvaguarda para terra — nível II;</p> <p>c) Faixa de risco em endocarro;</p> <p>d) Faixa de salvaguarda da crista de escarpa natural;</p> <p>e) Faixa de salvaguarda da base de escarpa natural;</p> <p>f) Área de instabilidade potencial;</p> <p>g) Faixa de risco de algares.</p> <p>3 — A ocupação das faixas de risco e proteção obedece ao disposto no presente Regulamento para as diferentes categorias de espaços e fica obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de comprovativo das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados pela entidade competente, com vista a garantir essas mesmas condições.</p> <p>4 — A utilização da faixa de salvaguarda para terra — nível I, para além do disposto no número anterior, deve obedecer às seguintes condições:</p> <p>a) Regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas;</p> <p>b) Interdição da rega intensiva e da infiltração de águas residuais.</p> <p>5 — Os condicionamentos previstos no número anterior não são aplicáveis quando:</p> <p>a) Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;</p> <p>b) A altura das arribas não ultrapassar os 4 m;</p> <p>c) Estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas com vista a garantir essas condições, nomeadamente nas áreas de instabilidade associadas à exumação do endocarro.</p> <p>6 — Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POOCBV, nos termos definidos no artigo 29.º do presente Regulamento, não são afetados pelas regras relativas às faixas a que se referem os números anteriores, sem prejuízo do artigo 94.º</p> <p>- Disposição validada.</p>
---	---

Art.º 15.º Área crítica de extração de águas subterrâneas

É feita a atualização deste artigo remetendo a sua representação para a Planta de zonamento – outros limites ao regime de uso (e não “ordenamento” conforme expresso na proposta), em que os condicionalismos a aplicar são os definidos no art.º 17.º do regulamento do PDM.

Atendendo a que toda a área de intervenção do PU UP1 é abrangida por esta área crítica, deve-se ler: “A área crítica de extração de água subterrânea abrange toda a área de intervenção do PU UP1, e encontra-se assinalada na Planta de Zonamento – Outros Limites ao Regime de Uso, aplicando-se os condicionalismos definidos no artigo 17.º do regulamento do PDM”.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p align="center">Artigo 15.º</p> <p align="center">Área crítica de extração de águas subterrâneas</p> <p>Nas zonas assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos como Área crítica de extração de águas subterrâneas o licenciamento de captações de águas subterrâneas está sujeito à consulta da entidade competente.</p>	<p align="center">Artigo 15.º Área crítica de extração de águas subterrâneas</p> <p>Nas zonas assinaladas na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso, como área crítica de extração de águas subterrâneas, aplicam-se os condicionalismos definidos no artigo 17.º do PDM.</p> <p>PDM Lagoa (Art.º 17.º):</p> <p align="center">Área crítica para a extração de água subterrânea</p> <p align="center">Artigo 17.º</p> <p align="center">Regime e condicionamentos</p> <p>1 — A área crítica para a extração de água subterrânea, delimitada na Planta de Ordenamento — outros limites ao regime de uso, corresponde a uma faixa de proteção aos sistemas aquíferos costeiros e ao sistema aquífero de Querença-Silves.</p> <p>2 — Nesta área não é permitida a abertura de novas captações de água subterrânea, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes, ou que vão ser usadas para consumo humano, onde não existe rede pública de abastecimento de água.</p>

Art.º 16.º Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos

Revogado.

PU em vigor:

Artigo 16.º

Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos

1 — Nas áreas assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos como de risco de acidentes industriais, devem ser asseguradas as medidas de prevenção contra acidentes e os meios de socorro adequados, nos termos da lei e do Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.

2 — Nas áreas onde existam indícios de que os solos se podem encontrar contaminados com substâncias de risco para a população e para o ambiente, com possibilidade de afetação de aquíferos e aquíferos, é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade no âmbito do licenciamento ou comunicação prévia de operações de loteamento e obras de urbanização ou de obras de construção ou de ampliação para essas áreas.

3 — Em caso de comprovada situação de risco, é obrigatória a elaboração e execução de um plano de descontaminação dos solos e reposição da salubridade, o qual deve anteceder qualquer operação urbanística.

Relatório (pg. 51):

Foi revogado o artigo 16.º relativo “aos “Riscos tecnológicos e descontaminação dos solos”, visto que se refere a uma planta que não consta nos elementos fundamentais do plano, logo,

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

o seu conteúdo não foi publicado, perdendo a norma a sua eficácia. Não se justifica, também, como norma do presente regulamento dado que:

1. As medidas de prestação de socorro, emergência têm os seus âmbitos definidos na lei, sendo evocadas em vão.
2. O município não tem meios técnicos que possam demonstrar a existência de indícios de contaminação de solos, assim como não deverá exigir que todos os requerentes demonstrem que existem indícios de contaminação. Os termos destes procedimentos estão salvaguardados em legislação própria, como o Regime Geral de Gestão de Resíduos e o RJIA, não devendo, por isso, o presente plano aditar procedimentos não previstos nos respetivos regimes.
3. Da mesma forma, não fará sentido aferir a possibilidade de afetação de aquíferos visto que em contexto de delimitação de REN a área mais suscetível está localizada no barranco do Regato, em Ferragudo, e essa encontra-se salvaguarda pelo respetivo regime.

Face aos fundamentos apresentados no relatório (pg. 51), nada há a opor à revogação do presente artigo, dado tratar-se de matéria salvaguardada em regimes legais específicos.

TÍTULO III. USO DO SOLO

CAPÍTULO III. SOLO RÚSTICO

Secção I. Disposições gerais

Art.º 20.º Faixa Costeira

Esta disposição remete para o art.º 19.º do Regulamento do PDM de Lagoa, o qual traduz os condicionamentos à edificabilidade que advêm do PROT-Algarve e do POOCBV. Atendendo a que a área de intervenção do PU UP1 não se encontra abrangida pelo POOCBV vigente, não se justifica a remissão para os números 5 e 6 do art.º 19.º do regulamento do PDM de Lagoa, sugerindo-se assim a atualização da proposta de redação do art.º 20.º Faixa Costeira (deste PU). Salvo melhor opinião da CCDR-Algarve no que toca à matéria de PROT, sugere-se a seguinte redação: "A edificação (...) nos números 1 a 4 do artigo 19.º do regulamento do PDM de Lagoa (...)".

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p align="center">Artigo 20.º Faixa costeira</p> <p>A edificação no solo rural integrado nas subunidades operativas de planeamento e gestão SP10.a e SP10.c, localizadas na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar as normas constantes do PDM de Lagoa relativas à faixa costeira litoral sul.</p>	<p align="center">Artigo 20.º Faixa costeira</p> <p>A edificação no solo rústico localizada na retaguarda da zona terrestre de proteção, deve ainda respeitar os condicionalismos constantes no artigo 19.º do PDM de Lagoa, relativos à faixa costeira.</p> <p>PDM Lagoa (Art.º 19.º):</p>

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	<p>Artigo 19.º</p> <p>Condicionamentos à edificabilidade</p> <p>1 — Para além do regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis e das demais restrições fixadas no presente Regulamento, a edificabilidade na Faixa costeira do litoral sul, obedece às condições dos números seguintes.</p> <p>2 — Na margem, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), que no PDML abrangem os Espaços centrais e os Espaços habitacionais consolidados do Carveiro e de Ferragudo e os Espaços habitacionais consolidados de Benagil e Poço Partido, apenas são admitidas as infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos no POOCBV.</p> <p>3 — Na zona terrestre de proteção, são proibidas novas construções fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), com exceção de infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público e bem assim de infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos.</p> <p>4 — Na retaguarda da zona terrestre de proteção, apenas são admitidas novas ocupações fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), relativas a infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público e são admitidos Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT), integrados pelos empreendimentos previstos na alínea a) do ponto 2.6. do Anexo ao presente Regulamento e sujeitos ao regime previsto no ponto 2 do mesmo Anexo.</p> <p>5 — Na área de intervenção do POOCBV, são interditos os seguintes atos e atividades:</p> <p>a) Instalação de aterros sanitários;</p> <p>b) Instalação de indústrias, com exceção das localizadas nos perímetros urbanos;</p> <p>c) Atividades desportivas que provoquem poluição ou deterioreem os valores naturais, tais como motocross, karting e atividades similares.</p> <p>6 — Na área de intervenção do POOCBV que abranja o domínio público marítimo, classificada pelo PDML como solo urbano e na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor, só é permitida a realização das seguintes operações urbanísticas, desde que se encontre assegurada a estabilidade e preservação dos sistemas costeiros:</p> <p>a) Obras de reconstrução e de conservação;</p> <p>b) Obras de ampliação: a altura máxima da fachada e a altura total do edifício não podem ultrapassar as alturas dominantes do conjunto edificado em que se integra (moda das alturas);</p> <p>c) Obras de construção desde que integradas em conjuntos de edificações existentes: a altura total do edifício não pode ultrapassar a altura dominante do conjunto e não pode ter uma extensão superior a 20 m;</p> <p>d) Arranjos de espaços públicos, desde que decorrentes de projetos aprovados pela entidade com jurisdição no domínio público marítimo.</p>
--	--

Secção III. Espaço destinado a equipamento – campo de golfe

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p>SECÇÃO III</p> <p>Espaço destinado a equipamento — campo de golfe</p> <p>Artigo 23.º</p> <p>Identificação</p> <p>A categoria de Espaço destinado a equipamento — campo de golfe corresponde aos espaços em solo rural que se destinam à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do PU UP1.</p> <p>Artigo 24.º</p> <p>Regime</p> <p>1 — São permitidas todas as ações e operações necessárias à execução de campos de golfe, designadamente, as edificações e instalações de apoio e de informação a golfistas, as instalações destinadas à manutenção dos campos de golfe, as infraestruturas enterradas específicas do campo de golfe, os percursos pedonais em geral e os caminhos naturalizados para a circulação de buggies, destinados a jogadores de golfe e à manutenção e conservação do campo de golfe e das suas áreas de enquadramento, e, ainda, as infraestruturas principais de saneamento que estabelecem as ligações ao exterior.</p> <p>2 — Os lagos para retenção das águas pluviais drenadas ao longo do vale do Regato, a desenhar e dimensionar no projeto do campo de Golfe, devem atenuar o fenómeno de cheias na baixa de Ferragudo.</p>	<p>Secção III.</p> <p>Espaço destinado a equipamento – campo de golfe</p> <p>Artigo 23.º Identificação</p> <p>A categoria de Espaço destinado a equipamento, no caso do campo de golfe, é integrada em espaço rural, destinado como adequado à implantação exclusiva de campos de golfe, mediante a elaboração de um projeto específico, o qual pode abranger terrenos exteriores ao perímetro da área de intervenção do plano.</p> <p>Artigo 24.º Regime</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p>

A alteração proposta para o art.º 23.º mantém, no essencial, o alcance em vigor. Relativamente à origem de água para a rega dos campos de golfe, vide art.º 73.º.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

TÍTULO III. USO DO SOLO

CAPÍTULO IV. SOLO URBANO

Secção I. Disposições gerais

Art.º 29.º Espaços verdes e de utilização coletiva e áreas para equipamentos de utilização coletiva

Não há nenhuma proposta de alteração quanto ao dimensionamento destes espaços. Contudo, face à temática e conjuntura estrutural da região no que respeita à seca, deverão ser introduzidas disposições relacionadas com a eficiência hídrica em artigo autónomo. Para o efeito, segue em anexo normas modelo relativas à adaptação e mitigação das alterações climáticas.

Art.º 30.º Nível freático

Foi revogado o n.º 2 e aditado o n.º 3.

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p>Artigo 30.º Nível freático</p> <p>1 — É interdita a construção de caves com cotas de pavimento inferiores ao nível freático máximo.</p> <p>2 — Sempre que existam dúvidas sobre o nível referido no número anterior, a Câmara Municipal pode exigir que os elementos instrutores dos pedidos de licenciamento ou a comunicação prévia de operações urbanísticas integrem os elementos necessários à respetiva determinação, designadamente em lotes ou parcelas de terreno cuja cota média seja próxima da cota de cheia máxima do Rio Arade ou do Vale do Regato.</p>	<p>Artigo 30.º Nível freático</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [Revogado]</p> <p>3. As áreas sujeitas ao presente regime devem respeitar a delimitação das cheias representada na planta de zonamento dos outros limites ao regime de uso, fora da área de perigosidade da ARPSI de Silves, de acordo com as alíneas a), b) e c) do nº 1 e do nº 3 do artigo 14º do regulamento do PDM de Lagoa.</p> <p>PDM em vigor (art.º 14.º)</p> <p>Artigo 14.º Áreas de perigosidade às cheias e inundações naturais</p> <p>1 — Nas áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais em solo rústico e em solo urbano, delimitadas na Planta de ordenamento — Outros limites ao regime de uso, até à aprovação do Plano referido no número seguinte, aplicam-se as seguintes restrições:</p> <p>a) É interdita a construção de caves, com exceção das áreas de perigosidade baixa em solo urbano, nas quais deve ser consultada a entidade com competência em matéria de domínio hídrico;</p> <p>b) Nas obras de construção, de reconstrução e de ampliação, devem ser adotadas as medidas adequadas de proteção contra cheias;</p> <p>c) É obrigatório assegurar o normal escoamento das águas.</p> <p>2 — Para as áreas de perigosidade média ou elevada, em solo urbano, a Câmara Municipal deverá elaborar um Plano de Prevenção e Controlo de Risco de Cheias e Inundações (PPCRCI) que definirá com detalhe as áreas afetadas, as soluções técnicas de minimização e a cota de inundação.</p> <p>3 — Nas autorizações de utilização das edificações localizadas nas áreas referidas nos números anteriores, é obrigatória a inclusão da menção da perigosidade a cheias.</p>

Pressupondo-se que o n.º 3 aditado vem clarificar que este regime é aplicável às cheias representadas na 'Planta de zonamento – outros limites ao regime de uso', fora da área da ARPSI de Silves, sugere-se que esta disposição seja devidamente articulada e conjugada com o artigo 12.º, conforme redação supra proposta para o mesmo, o que poderá traduzir-se na revogação deste artigo 30.º.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

Art.º 30.º-A Critérios de sustentabilidade das operações urbanísticas

Artigo aditado:

"1. É possibilitada a majoração da área de construção em 10% quando a operação urbanística adote as seguintes medidas:

- a) A obtenção de uma certificação energética de classe "A" ou superior, em fase de projeto.*
- b) As soluções de alimentação elétrica das novas edificações na área de intervenção do PU devem instalar sistemas provenientes das energias renováveis.*
- c) As operações de loteamento devem adotar soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono, nomeadamente a criação de zonas de sombreamento no espaço público."*

Em primeiro lugar, não há necessidade de identificar o n.º 1 pois trata-se do único número neste artigo. Mais se sugere especificar que a majoração de 10% da área de construção não deverá traduzir-se em mais área impermeabilizada.

Não obstante, e atento ao comentário efetuado ao art.º 29.º, deverá aditar-se artigo autónomo com a introdução de disposições relacionadas com a eficiência hídrica.

TÍTULO III. USO DO SOLO

CAPÍTULO IV. SOLO URBANO

Secção VII. Espaços Verdes

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p>SECÇÃO VII</p> <p>Espaços verdes</p> <p>Artigo 51.º</p> <p>Identificação</p> <p>1—A categoria funcional de espaços verdes integra as áreas urbanas com funções ecológicas, de produção e de recreio e lazer e também as áreas que se mantêm sem ocupação, funcionando como reservas futuras para espaços verdes e equipamentos no interior do perímetro urbano.</p> <p>2—Estes espaços visam promover o equilíbrio ecológico no aglomerado através da criação de áreas que permitam maior desafogo e também através da promoção da continuidade entre os diferentes espaços naturais.</p> <p>3—Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço verde de recreio e produção; b) Espaço verde de enquadramento e proteção. <p>Artigo 52.º</p> <p>Espaço verde de recreio e produção</p> <p>1—O Espaço verde de recreio e de produção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.</p> <p>2—Estes espaços podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio às atividades de recreio, lazer e de pedagogia associada à natureza e ao património, sendo compatível toda a instalação de atividades de apoio à náutica.</p> <p>3—Não são admitidas operações de loteamento e obras de urbanização.</p> <p>4—São admitidas obras de conservação, de alteração, de ampliação e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de edificação que se destinem à instalação de serviços e equipamentos complementares das atividades que se pretendem concretizar.</p>	<p>Secção VII.</p> <p>Espaços verdes</p> <p>Artigo 51.º Identificação</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p> <p>3. Distinguem-se duas subcategorias de Espaço verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço verde de recreio; b) Espaço verde de enquadramento e proteção. <p>Artigo 52.º Espaço verde de enquadramento e proteção</p> <p>1. O Espaço verde de enquadramento e proteção enquadra os grandes espaços naturais em solo urbano, que se pretende preservar e valorizar.</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>4. São admitidas obras de construção, ampliação, alteração e de reconstrução, quando tenham por objetivo a melhoria das condições de utilização e as obras de construção que se destinem à habitação do proprietário, instalação de serviços de apoio ou de equipamentos complementares das atividades que se pretendem concretizar, até uma área máxima de 300 m² de área de construção e um máximo de 2 pisos.</p>

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

<p style="text-align: center;">Artigo 53.º</p> <p style="text-align: center;">Espaço verde de enquadramento e proteção</p> <p>1—O Espaço verde de enquadramento e proteção compreende os espaços verdes complementares associados aos espaços canais, os espaços verdes associados a áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes de recreio e produção.</p> <p>2—Estes espaços devem ser dotados de revestimento vegetal e arborizados.</p> <p>3—No caso de espaços associados a áreas edificadas, de espaços de recreio e lazer e de pequenos jardins admitem-se construções ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, desde que a área de impermeabilização não exceda 20 % da área total e que tais construções ou estruturas contribuam para a preservação do valor patrimonial e da identidade do espaço verde em que se inserem</p>	<p style="text-align: center;">Artigo 53.º Espaço verde de recreio</p> <p>1. O Espaço verde de recreio compreende os espaços verdes complementares associados aos espaços canais, os espaços verdes associados a áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, assim como os corredores que estabelecem a ligação entre diferentes espaços verdes de recreio e produção.</p> <p>2. [...]</p> <p>3. [...]</p> <p>4. É admitida a criação dos acessos necessários à execução das operações urbanísticas.</p>
---	---

Face ao proposto no art.º 51.º, n.º 3, sugere-se que se troque a ordem do artigo 52.º com o artigo 53.º, de modo a conformar-se com a ordem prevista no art.º 51.º, n.º 3, a) e b).

No **art.º 53.º, n.º 1**, onde se lê: “O Espaço verde de recreio compreende os espaços verdes complementares associados aos espaços canais (...)”, sugere-se ler: “O Espaço verde de recreio compreende os espaços verdes associados aos espaços canais (...)”.

TÍTULO III. USO DO SOLO

CAPÍTULO V. ESTRUTURA ECOLÓGICA

Os artigos 54.º ao 66.º dispõem sobre a Estrutura Ecológica, sendo que as alterações pontuais incidem apenas nos art.ºs 54.º, 57.º, 58.º e 59.º, sobre os quais não se colocam objeções:

Artigo 54.º Identificação

Artigo 55.º Objetivos

Artigo 56.º Regime geral

Artigo 57.º Áreas com maior capacidade produtiva

Secção I. Estrutura ecológica principal

Artigo 58.º Identificação

Artigo 59.º Estrutura verde urbana de enquadramento

Artigo 60.º Estrutura rural – área com interesse agrícola

Artigo 61.º Estrutura rural – Área destinada a equipamento – campo de golfe

Secção II. Estrutura ecológica secundária

Artigo 62.º Identificação

Artigo 63.º Corredores verdes

Artigo 64.º Percursos de recreio e ciclovias

Artigo 65.º Espaços associados a áreas edificadas

Artigo 66.º Corredores arborizados

Apenas se dá nota que no **n.º 2 do art.º 57.º**, não se afigura estar em causa uma alteração, pelo que se sugere colocar “2. [...]”, e eliminar o “n.º 4” inexistente:

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p>Artigo 57.º</p> <p>Áreas com maior capacidade produtiva</p> <p>1—As áreas com maior capacidade produtiva, correspondem a áreas onde existem solos com maior capacidade produtiva, dispondo, por isso, de um potencial acrescido ao nível da utilização de vegetação e realização de agricultura;</p> <p>2—As hortas urbanas devem ser executadas de forma a que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços preexistentes ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.</p>	<p>Artigo 57.º Áreas com maior capacidade produtiva</p> <p>1. [...]</p> <p>2. As hortas urbanas devem ser executadas de forma que os seus sistemas de rega aproveitem os recursos hídricos disponíveis (poços pré-existentis ou bacias de retenção), sem recorrer ao sistema público de abastecimento de água para consumo humano.</p> <p>4.</p>

Não tendo sido apresentada a Planta de Estrutura Ecológica, e encontrando-nos em sede de alteração do PU UP1, sugere-se ponderar rever a “excessiva” desagregação da Estrutura Ecológica.

Secção III. Abastecimento e drenagem de água


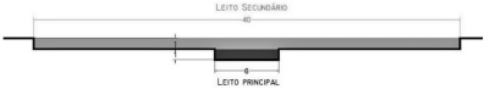
PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço
<p>SECÇÃO III</p> <p>Abastecimento e drenagem de água</p> <p>Artigo 73.º</p> <p>Abastecimento de água</p> <p>1—O abastecimento de água para consumo humano é garantido através da rede pública;</p> <p>2—O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas escorrentes da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.</p>	<p>Secção III.</p> <p>Abastecimento e drenagem de água</p> <p>Artigo 73.º Abastecimento de água</p> <p>1. [...]</p> <p>2. O fornecimento de água para rega, nomeadamente de campos de golfe e de jardins privados ou públicos, deve recorrer à rede pública apenas como complemento para a água proveniente de outras origens, designadamente de águas residuais urbanas devidamente tratadas, da reutilização das águas da rega do próprio campo ou jardim, e de água pluvial armazenada.</p>
<p>Artigo 74.º</p> <p>Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais</p> <p>1—As redes de drenagem de águas residuais domésticas e de águas pluviais são do tipo separativo, isto é, as duas redes são distintas.</p> <p>2—Sempre que possível, devem ser previstos sistemas de retenção, bem como sistemas de reutilização da água da chuva ligados a sistemas de rega, com vista a minimizar o aumento de intensidade dos caudais de ponta das linhas de água que resultem da impermeabilização do solo na execução de novas áreas urbanas e dos respetivos sistemas de drenagem de águas pluviais.</p>	<p>Artigo 74.º Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais</p> <p>1. [...]</p> <p>2. [...]</p>

O foco dado às origens alternativas de água para rega está alinhado com as orientações da APA relativamente à eficiência hídrica.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

Secção IV. Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato

PU UP1 em vigor	PU UP1 - Proposta de Alteração em apreço, mantém a redação em vigor
<p style="text-align: center;">SECÇÃO IV</p> <p style="text-align: center;">Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato</p> <p style="text-align: center;">Artigo 75.º</p> <p style="text-align: center;">Objetivos da intervenção</p> <p>1—O principal objetivo do reperfilamento da ribeira do Vale do Regato consiste em atenuar o fenómeno das cheias que, com alguma periodicidade, ocorrem na baixa de Ferragudo, através da criação de algumas bacias de amortecimento.</p> <p>2—O Plano prevê a reformulação deste espaço canal com vista à separação entre a via de circulação automóvel e a via ciclável e pedonal e à dotação de uma solução adequada para drenagem das águas pluviais pela ribeira do Vale do Regato.</p> <p>3—A solução técnica, a definir com detalhe em sede de projeto de execução, deve prever um sistema de drenagem das águas pluviais adequado às características do local, baseado nas seguintes orientações:</p> <p>a) Perfil transversal tipo que permita a circulação confortável de pessoas e veículos nos dois sentidos, mas sem prever ou fomentar o estacionamento ao longo da via;</p> <p>b) Integração, em espaço próprio, da ciclovia longitudinal do Algarve;</p> <p>c) Integração dos muros e da vegetação existente nas orlas, como forma de preservar as características do espaço envolvente, pelo menos nos troços em que tal seja possível;</p> <p>d) Reperfilamento da linha de água existente, com a sua realocização a norte.</p>	<p style="text-align: center;">Secção IV.</p> <p style="text-align: center;">Reperfilamento da Ribeira do Vale do Regato</p> <p style="text-align: center;">Artigo 75.º Objetivos da intervenção</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [...] 2. [...] 3. [...] <ol style="list-style-type: none"> a) [...] b) [...] c) [...] d) [...]
<p style="text-align: center;">Artigo 76.º</p> <p style="text-align: center;">Solução base para o reperfilamento</p> <p>1—A atual secção transversal da linha de água e das suas margens requer uma adaptação em face dos objetivos estabelecidos no artigo anterior, de acordo com o esquema genérico que consta do Anexo II ao presente regulamento e que dele faz parte integrante.</p> <p>2—Na perspetiva hidráulica e paisagística, o conceito a adotar na elaboração dos projetos de execução deve promover a criação de uma solução com as características que constam do Anexo III ao presente regulamento que dele faz parte integrante.</p> <p style="text-align: center;">ANEXO II</p> <p style="text-align: center;">Esquema para o reperfilamento da linha de drenagem ao longo do Vale do Regato</p>  <p style="text-align: center;">ANEXO III</p> <p style="text-align: center;">Esquema do leito principal e leito secundário da linha de água do vale do regato reperfilada</p> 	<p style="text-align: center;">Artigo 76.º Solução base para o reperfilamento</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. [...] 2. [...]

Art.º 97.º – Unidade Operativa de planeamento e gestão 8

al. g) – Não se acompanha o disposto nesta alínea: "Na área abrangida pela perigosidade cheia, a operação urbanística deve salvaguardar uma cota mínima para a implantação das edificações de 5 metros.", já que esta área corresponde a "zona agrícola" no Alvará de loteamento n.º 05/96 (onde não se preveem operações

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

urbanísticas). Salienta-se que esta área integra a tipologia ZAC da REN, cuja proposta de exclusão n.º 97 não merece aceitação (vide ponto D – Quadro 3).

Anexo I

O Anexo I corresponde ao Quadro regulamentar (referente aos parâmetros urbanísticos). Atendendo a que o relatório fundamenta a supressão do índice de impermeabilização nos seguintes termos (pg. 56):

- c) Na supressão do índice de impermeabilização do solo, tendo em conta o desenvolvimento urbano de baixa densidade que já decorre deste a primeira versão do plano de urbanização e que determinou os índices de ocupação e utilização. Como a linha geral do plano pretende a ordem de grandeza dos parâmetros, o índice de impermeabilização perde relevância para a sua utilidade.

entende-se que mesmo eliminando os índices atualmente em vigor (Imp. bruto e Imp. lote), considera-se prudente determinar uma % mínima de solo não impermeabilizado nos “Espaços habitacionais a consolidar”; “Espaços habitacionais de urbanização programada” e nos “Espaços de Uso Especial: Espaços turísticos e Espaços de Equipamentos”, com vista a contribuir para a sustentabilidade ambiental da área de intervenção do PU UP1.















Anexos II e III

A proposta de alteração ao regulamento carece de aditar os respetivos Anexos II e III, que deverão corresponder aos atuais em vigor.

2. Peças desenhadas

Observações transversais a todas as peças desenhadas:

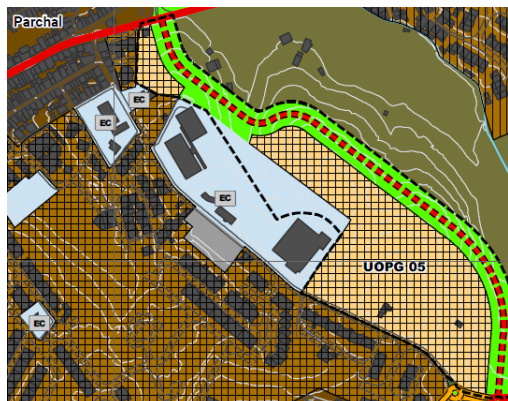
- As peças desenhadas devem ser datadas;
- Na “Cartografia base”, onde se lê “Leito das águas de transição”, sugere-se ler: “Rio Arade” (para não confundir com a tipologia “Águas de transição” da REN).
- Ainda sobre a “Cartografia base”, verifica-se (apenas na planta de zonamento) que também são identificados os elementos “linha de água reperfilada” e “linha de água a reperfilir”. Sugere-se que esta informação seja relocalizada na legenda (acima de “Cartografia base”) sob o título de “Ribeira do Vale do Regato”.
- Em síntese:

Planta de Zonamento – Legenda apresentada	Plantas - Legenda ora proposta
Cartografia base  Edifícios  Altimetria  Arruamentos e caminhos  Hidrografia  Linha de água reperfilada  Linha de água a reperfilir  Leito das águas de transição	Ribeira do Vale do Regato  Linha de água reperfilada  Linha de água a reperfilir Cartografia base  Edifícios  Altimetria  Arruamentos e caminhos  Hidrografia  Rio Arade

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

2.1 Planta de Zonamento




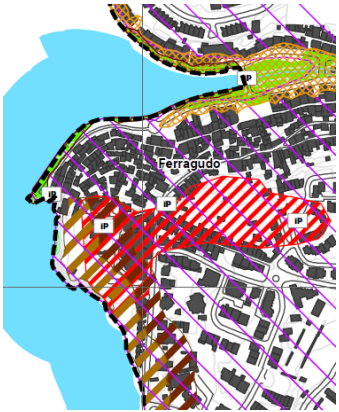

Legenda	Comentários
<p>----- Área de intervenção do PU</p> <p>□ Unidades operativas de planeamento e gestão</p> <p>— Faixa costeira do PROT Algarve</p>	Sem comentários
Classificação e qualificação do solo	Aditar “Solo Urbano”, antes dos “Espaços Centrais”
<p>Classificação e qualificação do solo</p> <p>Espaços centrais</p> <p>■ Espaço antigo ou histórico urbano consolidado</p> <p>Espaços habitacionais</p> <p>■ Espaços habitacionais antigos</p> <p>■ Espaços habitacionais consolidados</p> <p>■ Espaços habitacionais a consolidar</p> <p>■ Espaços habitacionais de urbanização programada</p> <p>Espaços de atividades económicas</p> <p>■ Espaços de atividades económicas consolidados</p> <p>■ Espaços de atividades económicas de urbanização programada</p> <p>Espaços de uso especial</p> <p>■ Espaços turísticos</p> <p>■ Espaços de equipamentos</p> <p>■ Espaços de infraestruturas</p> <p>Espaços verdes</p> <p>■ Espaço verde de recreio</p> <p>■ Espaço verde de enquadramento e proteção</p> <p>Solo rústico</p> <p>■ Espaços agrícolas</p> <p>■ Espaço destinado a campo de golfe</p>	Uniformizar designações das categorias/subcategorias de espaço entre a Planta de Zonamento e o Regulamento (ex. Espaços vs Espaço)
<p>Níveis de densidade</p> <p>▨ A</p> <p>▨ B</p> <p>▨ C</p> <p>▨ D</p> <p>▨ E</p> <p>▨ F</p>	Sugere-se ler: “Níveis de densidade (Edificabilidade)”
	Sugere-se numerar e identificar os equipamentos (existentes e propostos), tal como ocorre na versão em vigor

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

<p>Equipamentos</p> <p> Equipamento existente</p> <p> Equipamento proposto</p>	
 <p>Espaço verde de recreio</p>  <p>Parque Infantil</p>	<p>Atendendo a que:</p> <ul style="list-style-type: none"> – O disposto na proposta de Regulamento para os “Espaços verdes de recreio” admite apenas a construção dos acessos necessários à execução das operações urbanísticas (art.º 53.º, n.º 4); – A versão do PU UP1 em vigor identifica a área em questão (cor verde) como “Equipamento Proposto – D (Desporto) e L (Recreio e Lazer)”; – A ocupação atual corresponde a um Parque Infantil; – Esta área é abrangida por uma baixa perigosidade de cheias e inundações (Planta de Zonamento – outros limites ao regime de uso); <p>pressupõe-se ser intenção do Município alterar o uso predominante (de equipamento para espaço verde) – opção com a qual se concorda.</p>

2.2 Planta de Zonamento – Outros Limites ao Regime de Uso

Legenda	Comentários
<p> Área crítica para extração de água subterrânea</p> <p>Faixas de salvaguarda para terra</p> <p> Faixa de salvaguarda para terra - Nível I</p> <p> Faixa de salvaguarda para terra - Nível II</p> 	<p>Concorda-se com a delimitação</p> <ul style="list-style-type: none"> – Planta em pdf de difícil leitura por se sobrepor a zonas de sensibilidade arqueológica; – Informação geográfica (shp): <p>As faixas de Salvaguarda para Terra de Nível I e II ocorrem apenas em Ferragudo, conforme imagem infra, cuja representação corresponde à informação disponível na APA:</p> 

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	<input checked="" type="checkbox"/> Area_de_intervencao <input checked="" type="checkbox"/> outros_limites_areas-SalvuardaTerraNivel_I <input checked="" type="checkbox"/> outros_limites_areas-SalvuardaTerraNivel_II
Perigosidade de cheias e inundações Elevada Média Baixa Área de perigosidade (abrangida pela ARPSI de Silves do PGRI)	<p>A cartografia referente à “Perigosidade de cheias e inundações” tem origem no PDM, sendo que para a área do PU UP1 apenas ocorre a classificação “Baixa”, pelo que deverá ser eliminada da legenda as classificações “Elevada” e “Média”.</p>
Área de perigosidade (abrangida pela ARPSI de Silves do PGRI)	<p>A cartografia referente à “Área de Perigosidade” corresponde à classificação “Baixa” do PGRI, 2.º ciclo.</p> <p>Neste sentido, deverá a legenda ser atualizada da seguinte forma:</p> <p> Área de perigosidade Baixa (ARPSI de Silves do PGRI RH8, 2.º ciclo)</p>

2.3 Planta de Zonamento – Estrutura Ecológica

Esta planta é omissa nos documentos enviados, ficando a dúvida se esta proposta de alteração do PU UP1 teve alguma repercussão nesta peça desenhada.

2.4 Planta de Condicionantes

Legenda	Comentários
Redes de abastecimento de água e saneamento Estação elevatória de água ou reservatório Estação elevatória de águas residuais Estação de tratamento de águas residuais Conduta adutora Coletor de águas residuais	<p>Não se identificou qualquer ETAR na área de intervenção do PU UP1 (quer nas tabelas de atributos da informação geográfica, quer na peça gráfica) – situação a confirmar.</p>
Recursos ecológicos Reserva Ecológica Nacional	<p>Atualizar em função:</p> <ul style="list-style-type: none"> – da apreciação das propostas de Exclusão da REN (vide ponto D); – do ajuste do Domínio Hídrico no Barranco do Regato (tipologia da REN CALM).

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

<p>Recursos hídricos</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de jurisdição da APS Área de jurisdição da Docapesca Margens (50 m) dos cursos de água navegáveis ou fluviáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias Leitos dos cursos de água navegáveis ou fluviáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias Margem dos cursos de água (10 m) 	<p>Sugere-se a seguinte legenda, com vista a conformar-se com o art.º 6.º do regulamento:</p> <p>Recursos Hídricos – Domínio Hídrico</p> <ul style="list-style-type: none"> Águas interiores sujeitas à influência das marés/Linhas de água navegáveis ou fluviáveis que se encontram sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas e portuárias, leito e respetiva margem, com largura de 50 m; Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10m. <p>Recursos Hídricos – Jurisdição (a confirmar pelas entidades competentes)</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de jurisdição da APS Área de jurisdição da Docapesca
--	--

Domínio Hídrico
(Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10m) -
- Representação Cartográfica -

PU UP1 vs PDM

Os leitos das linhas de água são coincidentes (exceto troço a reperfilar/ reperfilada – a vermelho na imagem infra)



No PU UP1 identificam-se desfasamentos na sobreposição da layer “Linhas” com a layer “margem 10m”, assim como “margens” sem leitos associados, situações a corrigir (imagem exemplificativa infra):



PU UP1 vs REN

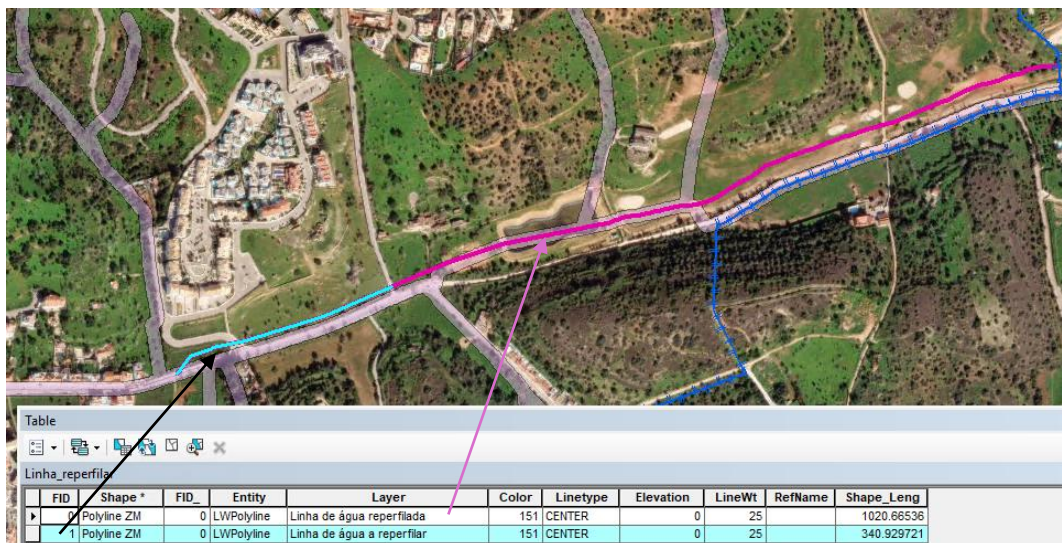
A tipologia CALM da REN está contida no Domínio Hídrico do PU UP1. Contudo, face ao exposto abaixo (troços de linha de água reperfilar/ a reperfilar), deverá a CALM ser ajustada/ atualizada.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

PU UP1 - Troços de linha de água reperfilada / a reperfilar

Conforme o programa da UOPG8, pretende-se salvaguardar um corredor para a reabilitação do barranco do Regato, e respetivas margens, promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas [art.º 97.º, al. d)].



Ambos os troços devem ser assumidos como Domínio Hídrico (leito e margem) – situação a corrigir - de modo a ter aderência à situação atual e àquela que se pretende concretizar (dar continuidade ao projeto de regularização do perfil e do caudal de cheia do barranco do Regato).

D. Reserva Ecológica Nacional (REN)

Na área de intervenção do PU UP1, a delimitação da REN está refletida nos seguintes instrumentos de planeamento e gestão do território e legislação específica:

- PU da UP1 de Ferragudo ao Calvário (Aviso n.º 14160/2013, de 19.11) – Planta de Condicionantes (des. N.º 05)
- PDM de Lagoa (Aviso n.º 16179/2021, de 26.08) – Planta de Condicionantes;
- REN Municipal – Aviso n.º 6400/2022, de 22.03, alterado pelo Aviso n.º 19136/2025/2, de 04.08³, onde:

³ Alteração da REN Municipal, para adequação da tipologia Zonas Ameaçadas pelas Cheias (ZAC) ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI, 2.º Ciclo), em concreto, com a delimitação da ARPSI de Silves (PTRH8Arade01).

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

1 – É aprovada a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Lagoa, na componente Zonas Ameaçadas pelas Cheias, a área de exclusão associada, respetiva fundamentação e indicação do fim a que se destina, conforme as plantas e o quadro anexo.

2 – As plantas, o quadro anexo e a memória descritiva e justificativa, bem como os demais elementos essenciais do processo, podem ser consultados na página institucional da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, I. P. e na Direção-Geral do Território.

3 – A alteração da delimitação da REN de Lagoa só produzirá efeito após a conclusão e publicação do procedimento de alteração, por adaptação, do Plano Diretor Municipal de Lagoa e do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, ao Plano de Gestão de Riscos e Inundações – PGRI (RH8), nos termos dos artigos 28.º, 119.º e 121.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, incluindo a representação da cheia do rio Arade decorrente da delimitação das Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações de Silves.

Neste âmbito, a proposta de alteração da REN em apreço tem como objetivo:

- Alterar o polígono das exclusões que constam da revisão da REN em resultado de desfaseamentos pontuais entre a classificação do solo da revisão do PDM relativamente à do PU UP1;
- Ajustar a classificação do solo à delimitação da REN Municipal, com destaque para a zona ribeirinha da Mexilhoeira da Carregação;
- Delimitar novas exclusões.

Assim, a partir da REN municipal publicada no Diário da República em vigor, apreciam-se abaixo:

- a) Alterações dos polígonos de exclusão delimitados na revisão do PDM:
 - Exclusões n.º 34, n.º 36 e n.º 94 na tipologia “Faixa de Proteção das Águas de Transição”
 - Exclusões n.º 67 e n.º 72 na tipologia “Margem das Águas de Transição (50m)”
- b) Novas Exclusões:
 - Exclusão n.º 97 na tipologia “Zonas Ameaçadas pelas Cheias – ZAC”
 - Exclusão n.º 98 na tipologia “Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo – AEREHS”
 - Exclusão n.º 99 na tipologia “Faixa de Proteção das Arribas”

Refira-se que as exclusões n.ºs 94 e 98 dizem respeito a Exclusões por compromisso (C), sendo as demais para satisfação de carências (E).

Neste âmbito, e em primeiro lugar, deverá o ponto 9 do relatório que fundamenta as alterações do plano, constituir um documento autónomo, devidamente acompanhado por Quadro síntese referente à delimitação da REN [contendo a listagem das Exclusões (associadas às letras C ou E), Superfícies, Tipologia de REN, Fim a que se destina e Síntese da fundamentação].

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

- Alteração dos polígonos de exclusão delimitados na revisão do PDM -

Quadro 1 - Exclusões n.º 34, 36 e 94

Tipologia	Faixa de Proteção das Águas de Transição
Fundamentação apresentada	Áreas abrangidas por solo urbano / áreas intersticiais de diversos espaços urbanos / inexistência de valores ecológicos
Apreciação	<p>A exclusão n.º 34 constitui uma alteração da exclusão E34 identificada na REN em vigor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – passa de 9140 m2 para 12197 m2 (conforme polígono azul na imagem infra) – este acréscimo resulta da inclusão da margem das Águas de Transição cujo uso atual é o de estacionamento (da Loja Staples)  <p> Exclusões no âmbito da REN em vigor (E34, E72 e E73)</p> <p>Aceite (mantendo-se aplicável as restrições que decorrem do Domínio Hídrico).</p> <p>A exclusão n.º 36 constitui uma alteração da exclusão E36 identificada na REN em vigor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – passa de 67340 m2 para 70654 m2 (conforme polígono azul na imagem infra); – este acréscimo traduz-se numa área a nascente de referida E36 (quadrado vermelho indicativo na imagem infra).

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026



Aceite (trata-se de uma área confinante ao polígono de exclusão E36 da REN em vigor)

A **Exclusão n.º 94** constitui uma alteração da exclusão E94 identificada na REN em vigor:

- passa de 52360 m2 para 56044 m2 (conforme polígono azul na imagem infra);
- este acréscimo traduz-se na inclusão de 3 áreas confinantes com a referida E94 (setas indicativas na imagem infra).



Aceite (mantendo-se aplicável as restrições que decorrem do Domínio Hídrico)

Nota:

Não se afigura que as áreas adicionadas à exclusão n.º 94 se encontrem numa posição de retaguarda face ao estuário e fora da influência das águas de transição, conforme referido na pg. 67 do relatório – situação a rever.

Nota:


Na pg. 68 do relatório, onde se lê no parágrafo abaixo “n.º 67”, deve ler-se “n.º 36”:

Desta forma, a exclusão n.º 34 passa de 9140 m2 para 12197 m2, a exclusão n.º 67 passa de 67340 m2 para 70654 m2 e a exclusão n.º 94 passa de 52360 m2 para 56044 m2.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI


Data: 27/02/2026

Quadro 2 – Exclusões n.º 67 e 72

Tipologia	Margem das Águas de Transição (50m)
Fundamentação apresentada	<ul style="list-style-type: none"> – A exclusão n.º 67 encontra-se abrangida pela categoria de espaços habitacionais, estando em curso o processo de obras n.º 20/2021/1093 com título de aprovação de obras de urbanização. – A exclusão n.º 72 corresponde a uma categoria destinada a atividades económicas (traseiras das lojas STAPLES e ALDI). Esta área está “encravada” entre o caminho de ferro e os espaços comerciais.
Apreciação	<p>A exclusão nº 67 constitui uma alteração da exclusão E67 identificada na REN em vigor):</p> <ul style="list-style-type: none"> – passa de 16510 m2 para 16810 m2 (conforme polígono azul na imagem infra); – este acréscimo traduz-se na inclusão de 3 áreas confinantes com a referida E67 (setas indicativas na imagem infra).  <p>Aceite (mantendo-se aplicável as restrições que decorrem do Domínio Hídrico)</p> <p>A exclusão n.º 72 constitui uma alteração da exclusão E72 identificada na REN em vigor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – passa de 710 m2 para 3642 m2 (conforme polígono azul na imagem infra) – áreas que devem constar no relatório (pg. 69); – este acréscimo traduz-se na inclusão de 1 área assinalada com a seta indicativa infra.



Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	 <p>Aceite (mantendo-se aplicável as restrições que decorrem do Domínio Hídrico)</p> <p><u>Nota:</u> Não se afigura que a área adicionada à exclusão E72 se encontre fora da influência direta das águas de transição, conforme referido na pg. 69 do relatório – situação a clarificar.</p>
--	---

- Novas Exclusões -


Quadro 3 – Exclusão n.º 97

Tipologia	Zonas Ameaçadas pelas Cheias – ZAC
Fundamentação apresentada	<p>A exclusão n.º 97, incide na parcela sobrance que integra o Alvará de Loteamento n.º 05/96.</p> <div data-bbox="486 1500 933 1993">  </div> <div data-bbox="957 1500 1468 1993">  </div> <p>Fonte: CMLagoa ⁴</p>

⁴ https://smartcity.cm-lagoa.pt/app/?a=consulta_de_loteamentos#

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	<p>Pretende-se dar continuidade ao projeto de regularização do perfil e do caudal de cheia do barranco do Regato (integra o programa da UOPG8), no sentido de garantir o escoamento das águas do barranco, em situação de cheia (mesmo com as bacias de retenção já construídas).</p> <p>Mantém-se a tipologia AEIPRA.</p> <p><u>Nota:</u> No Relatório (pg. 71), onde se lê "UOPG10" (revogada), deve ler-se "UOPG8".</p>
Apreciação	<p>A exclusão n.º 97 tem uma área de 2500 m2, e abrange solo urbano programado nas condições definidas pela UOPG8.</p>  <p>Não Aceite.</p> <p>Trata-se de uma zona agrícola prevista no Alvará de Loteamento n.º 05/96, sendo a ação pretendida incompatível com o regime da ZAC.</p>

Quadro 4 – Exclusão n.º 98

Tipologia	Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo – AEREHS
Fundamentação apresentada	<p>Esta área encontra-se abrangida pela categoria de solo urbano destinada a espaços turísticos, estando em curso o processo de obras n.º 25/2023/2787 com projeto de arquitetura aprovado.</p> <p>Esta área, que integra a REN atualmente, resulta de desfasamentos entre os limites da classificação do solo do Plano de Urbanização e do PDM.</p>
Apreciação	A exclusão n.º 98 abrange uma área de 12398 m2.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	 <p>Não Aceite.</p> <p>Para cabal decisão desta APA, deverá o Município prestar esclarecimentos adicionais quanto ao referido processo de obras (ponto de situação, telas finais etc), com vista a avaliar a compatibilidade do projeto com esta tipologia de REN e eventualmente identificar medidas de minimização).</p>
--	---

Quadro 5 - Exclusão n.º 99

Tipologia	Faixa de Proteção das Arribas
Fundamentação apresentada	<p>A exclusão visa permitir a manutenção dos usos existentes e a consolidação da malha urbana. Neste caso, trata-se de um prédio urbano, circunscrito por muros, servido por arruamento e infraestruturas, e inserido nos espaços centrais antigos vila de Ferragudo.</p> <p>A exclusão visa a construção da nova sede do Agrupamento de Escuteiros Marítimos de Ferragudo, dotada de maiores e melhores condições que as atuais, localizadas na igreja matriz e sendo uma obra de iniciativa da Fábrica da Igreja Paroquial de Ferragudo.</p>
Apreciação	<p>A exclusão n.º 99 tem uma área de 360 m2.</p> <p>A “Faixa de Proteção das Arribas”, para Terra, inclui dois níveis de proteção – Nível I e II (representados na planta de zonamento – outros limites ao regime de uso, como “Faixas de Salvaguarda”) – imagem esquerda.</p> <p>Contudo, verifica-se que a Planta da REN (deste PU) não incluiu o Nível II da Faixa de Proteção das Arribas para Terra (imagem direita) – o que deverá ocorrer.</p>

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

	<div data-bbox="497 398 932 1084">  <p><input checked="" type="checkbox"/> Outros_Limites_areas</p> <p><input type="checkbox"/> outros_limites_areas-SalvaguardaTerraNivel_I</p> <p><input type="checkbox"/> outros_limites_areas-SalvaguardaTerraNivel_II</p> <p><input type="checkbox"/> Exclusão</p> </div> <div data-bbox="970 398 1404 1084">  <p><input checked="" type="checkbox"/> REN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Arribas - Faixas de Proteção</p> <p><input type="checkbox"/> Exclusão</p> </div> <p>Não aceite.</p> <p>O polígono de exclusão proposto incide no Nível I da Faixa de Proteção das Arribas para Terra.</p> <p>Recorda-se que, na REN em vigor (elaborada em simultâneo com o processo de revisão do PDM de Lagoa), não existem exclusões nas Faixas de Proteção das Arribas para Terra de Nível I, conforme orientação da APA. Todavia, para as Faixas de Proteção das Arribas para Terra de Nível II foram admitidas exclusões mediante devida ponderação.</p> <p>Neste sentido, caso o pedido de exclusão venha a incidir apenas sobre a área do prédio abrangida pela referida Faixa de Proteção de Nível II, onde genericamente se concentram as pré-existências (círculo vermelho na imagem infra), a pretensão é suscetível de aceitação (condicionado ao cumprimento do art.º 14.º do regulamento do PU que remete para o art.º 18.º do regulamento do PDM de Lagoa, referente às faixas de risco e proteção às arribas).</p> <div data-bbox="485 1626 992 2069">  <p>Parchal</p> <p>Loreja de Nossa Senhora da Conceição</p> <p>Homenagem a Baden Powell dos Escoteiros...</p> <p>Vista panorâmica de Fátima</p> </div>
--	---

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

E. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O n.º 6 do Preâmbulo da proposta de Regulamento estabelece que a alteração do PU não está sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) " (...) *uma vez que se refere a pequenas alterações de nível local sem efeitos significativos no ambiente, de acordo com o previsto no Artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 91 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 958/2011⁵, de 4 de maio e conforme a fundamentação e ponderação efetuada aos critérios aí estabelecidos;*"

Conforme referido no Relatório (pág. 6), essa decisão de não sujeitar este procedimento a AAE foi tomada em reunião de câmara, realizada no dia 10.12.2024.

Na PCGT foi disponibilizado "Documento de fundamentação de inexigibilidade de sujeição da alteração do plano a AAE", com data de 25.03.2022, o qual, para além do enquadramento legal e orientação técnica que sustenta essa análise, inclui quadro síntese que avalia cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (de acordo com o Anexo a que se refere o n.º 6 do art.º 3.º do RJAAPP⁶) de acordo com as características da proposta de alteração.

A conclusão vai no sentido de "*Não qualificar a Alteração do Plano de Urbanização da UP1, para efeitos de sujeição a avaliação ambiental, nos termos do RJIGT e RJAAPP, como objeto de avaliação ambiental.*"

Face ao exposto, considera-se de aceitar a não sujeição do plano a procedimento de AAE.

F. CONCLUSÃO

Face à apreciação efetuada, propõe-se superiormente que a presente informação consubstancie o parecer da APA, entendendo-se que a pronúncia desta entidade, a transmitir no âmbito da **Conferência Procedimental**, a realizar-se no dia **05.03.2026**, seja sistematizada nos seguintes pontos:

1. Proposta de Plano – Parecer favorável condicionado

Identificam-se, no corpo da presente informação, matérias que merecem atualização/correção, com repercussão ao nível do regulamento e peças desenhadas.

São ainda apontados vários aspetos a ponderar que devem ser entendidos como recomendações.

⁵ Onde se lê: "958/2011", deve ler-se "58/2011" (altera o D.L n.º 232/2007, de 15.06).

⁶ RJAAPP – Regime Jurídico da Avaliação Ambiental de Planos e Programas

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

2. Reserva Ecológica Nacional – Parecer favorável condicionado

Analizadas as propostas de exclusão, resulta que:

- São aceites as “alterações” dos polígonos de exclusão delimitados na revisão do PDM (n.º 34, 36, 67, 72 e 94), devendo ser dada atenção aos aspetos a corrigir.
- Não são aceites as “novas” propostas de Exclusão (n.º 97, 98 e 99), conforme justificado nos quadros 3 a 5.

3. Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) – Parecer favorável

Face à natureza da proposta, considera-se de aceitar a não sujeição da alteração do PU UP1 a procedimento de AAE.

À consideração superior,

Técnica Superior



Zélia Martins

Técnico Superior



Jack Alpestanda

Anexos:

- Normas modelo relativas à adaptação e mitigação das alterações climáticas

O conteúdo da presente informação contou com a colaboração de DPI (ER, FM); DRHI (MA); DRHL (PN) e DAIA.

Informação nº: I003188-202602-ARHALG.DPI

Data: 27/02/2026

Anexo – Normas modelo relativas à adaptação e mitigação das alterações climáticas

Artigo [a definir pela entidade municipal, de epígrafe Ambiente Urbano]

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo [a definir pela entidade municipal, de epígrafe Adaptação e Resiliência aos Fenómenos Meteorológicos Extremos]

No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
- b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
- c) Libertação das áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
- d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.

Artigo [a definir pela entidade municipal, de epígrafe Eficiência Ambiental dos Recursos]

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.