

ASSUNTO: PCGT - ID 1190 - Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (adequação ao RJGT) - Alteração - Conferência Procedimental - Câmara Municipal de Lagoa (CML)
Referência: PU-08.06.02/1-26

Despacho:

Visto.

A presente informação consubstanciará a posição desta CCDR a transmitir na conferência procedimental a realizar no próximo dia 5 de março e que, em síntese, se traduzem nos termos seguintes:

- Emite-se parecer favorável com recomendações à proposta de alteração do PUUP1-FC em apreço, alertando-se para a necessidade de ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.5., 4.6. e 4.7 todos da presente informação;
- Acompanha-se a justificação apresentada pela Câmara Municipal de Lagoa para a dispensa do procedimento da avaliação ambiental estratégica da alteração do PUUP1-FC em apreço, atento ao exposto informação n.º I01411-202602-INF-AMB, de 24.02.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação;
- Emite-se parecer favorável condicionado à proposta de alteração da REN na área de intervenção do PUUP1-FC, nos termos da informação n.º I01462-202602-INF-ORD, de 26.02.2026, a que alude o ponto IV/4.9.1. da presente informação. Salienta-se que alterações à delimitação da REN que venham a resultar da alteração do PUUP1-FC, implicam um procedimento de alteração da Carta da REN Municipal, para que sejam válidas.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Conselho Diretivo da CCDR do Algarve, I.P., de 31 de janeiro de 2024, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 122, de 26 de junho de 2024, sob a referência Deliberação (extrato) n.º 819/2024.



José Pacheco
27-02-2026

Parecer:

Concordo com a presente informação e parecer infra, através dos quais se procedeu à apreciação da proposta de plano acima referenciado, da responsabilidade da respetiva Câmara Municipal, avaliação esta efetuada no âmbito das competências específicas das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, IP (CCDR), nos termos dos regimes jurídicos aplicáveis, nomeadamente dos Instrumentos de Gestão Territorial, de Avaliação Ambiental (estratégica) dos Programas e Planos e da Reserva Ecológica Nacional, sendo que não há alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional, pelo que se propõe que a mesma consubstancia a posição desta CCDR Algarve, IP, a transmitir na conferência procedimental agendada, para pronúncia das entidades consultadas, em razão dos diferentes interesses específicos a ponderar, relativamente às diversas componentes da proposta de plano em apreço, face aos seus objetivos e área de intervenção abrangida.

À consideração superior
O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
27-02-2026

Visto. Concorde e subscrevo a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação efetuada pela CCDR Algarve I.P. à proposta em apreço de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, (PUUP1-FC), no Concelho de Lagoa, no quadro das competências atribuídas pela alínea b) do n.º 2 do art.º 85º do RJIGT, tendo presente que a solução proposta é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal de Lagoa (CML), que definiu os termos de referência e concretizou a proposta em apreço.

Assim, propõe-se que a presente informação consubstancie a posição da CCDR Algarve I.P. na conferência procedimental agendada para o dia 05.03.2026, que se resume no ponto VI da presente informação, nos seguintes termos:

- Emissão de parecer favorável com recomendações à proposta de alteração do PUUP1-FC em apreço, alertando-se para a necessidade de ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.5., 4.6. e 4.7 todos da presente informação;
- Acompanhar a justificação apresentada pela CML para a dispensa do procedimento da avaliação ambiental estratégica da alteração do PUUP1-FC em apreço, atento ao exposto informação n.º I01411-202602-INF-AMB, de 24.02.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação;
- Emissão de parecer favorável condicionado à proposta de alteração da REN na área de intervenção do PUUP1-FC, nos termos da informação n.º I01462-202602-INF-ORD, de 26.02.2026, a que alude o ponto IV/4.9.1. da presente informação, alertando-se que as alterações à delimitação da REN que venham a resultar da alteração do PUUP1-FC, implicam um procedimento de alteração da Carta da REN Municipal, para que sejam válidas. À consideração superior.

Chefe de Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo



Manuel Vieira
27-02-2026

INFORMAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Foi rececionada em 29.10.2025, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) – (E12047-202510-ORD, de 30.10.2025), na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – CCDRA, I.P. (CCDR), a Proposta de elaboração do Plano em causa, remetida pela Câmara Municipal de Lagoa (CML), por forma a ser apreciada pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP), a realizar nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 119.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)¹.

¹ Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

O agendamento da CP e a consulta às entidades representativas dos interesses a ponderar foi efetuado através da PCGT, tendo ficado agendada a CP para o dia 05.03.2026, pelas 10:30 h, a realizar por videoconferência.

II. ENQUADRAMENTO

- Pela RCM n.º 126/99, publicada no Diário da República n.º 250/1999, Série I-B de 1999-10-26, foi ratificado o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento e Gestão 1 - UP 1 de Ferragudo ao Calvário, no município de Lagoa.
- Pelo Aviso n.º 14160/2013, publicado no DR n.º 224 - 2.ª Série, de 19.11.2013, foi divulgada a 1.ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário.
- Pelo Aviso n.º 11645/2022, publicado no DR n.º 110 - 2.ª Série, de 07.06.2022, foi publicada a deliberação da CM de 08.03.2022 que determinou o início do procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
- Pelo Aviso n.º 8919/2024/2, publicado no DR n.º 82- 2.ª Série, 26.04.2024, foi divulgado que, a Câmara Municipal de Lagoa, em reunião da Câmara Municipal de 15 de dezembro de 2023, deliberou proceder ao reinício do procedimento de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, com aproveitamento de todos os atos entretanto praticados, por forma a formalizar sem mácula a proposta de alteração ao plano, contemplando o objetivo de terminar a adequação do regime de uso do solo às regras de classificação e qualificação do solo atualmente em vigor.
- Pelo Aviso n.º 19436/2025/2, publicado no DR n.º 148- 2.ª Série, 04.08.2025, foi publicada a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Lagoa no âmbito do PDM – Lagoa (alteração).
- Em 10 de fevereiro de 2026, a CML deliberou a prorrogação do procedimento de alteração do PU UP1-FC (E02861-202602-ORD, de 20.02.2026).
- Pelo Aviso n.º 4128/2026/2, publicado no DR n.º 39- 2.ª Série, 25.02.2026, foi publicada a 1.ª correção material da 1.ª revisão do PDM de Lagoa.

III. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP1 DE FERRAGUDO AO CALVÁRIO (PU UP1-FC)

3.1. Área de intervenção

De acordo com as peças escritas e desenhadas da proposta de plano, a área de intervenção do PU UP1-FC é a delimitada na planta de zonamento (aproximadamente de 474 ha),

integra a área de intervenção inicialmente definida por aquele Plano, bem como áreas destinadas ao solo urbano e ao solo rústico com a complementaridade necessária para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento.

3.2. Os objetivos

De acordo com a pág. 23 do relatório são acrescentados quatro novos objetivos, que complementam os existentes, e justificam a presente alteração:

- 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;
- Melhoria da articulação física e funcional dos diferentes espaços, através da definição de novas infraestruturas de circulação;
- Satisfação das necessidades de espaços afetos ao estádio municipal, principalmente na introdução de novas valências;
- 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.

3.3. Alteração da proposta

Dos elementos que constituem o PU UP1-FC, são alterados os seguintes:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento;
- c) Planta de condicionantes;
- d) Planta da REN (propõe alteração da REN municipal).

Dos elementos que acompanham o PU UP1-FC é alterado o Relatório. Todos os restantes elementos não sofrem alterações.

3.4. Documentos que informam o plano

Os documentos que informam a proposta do PU UP1-FC são os que constam PCGT - ID 1190 - Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (adequação ao RJIGT) – Alteração e estão identificados no Anexo à presente informação.

IV. REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL– RJIGT

Como questão prévia, importa salientar que, ao abrigo da alínea i) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro², foi revogada a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT³. Assim, com a entrada em vigor dessa revogação (em 4 de março de 2024), nos termos do artigo 26.º do citado diploma legal, o parecer das CCDR, a emitir no âmbito das comissões consultivas (no caso dos PDM) e das conferências procedimentais (no caso dos PU e dos PP) apenas é vinculativo no que respeita à sua apreciação sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Sem prejuízo do acima exposto, considera esta CCDR oportuno, no âmbito da boa colaboração institucional, continuar a apreciar a conformidade das propostas de plano com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, embora com carácter não vinculativo.

4.1. Conteúdo material e conteúdo documental (artigos 102.º e 107.º do RJIGT).

Como questão prévia, importa referir que deve haver uma total correspondência entre as peças escritas e as peças desenhadas que constituem e acompanham a proposta do plano em apreço.

No que respeita ao conteúdo material e ao conteúdo documental (em anexo) da proposta do plano em apreço, os mesmos cumprem genericamente o disposto na lei, de acordo com as observações e comentários a seguir elencados, nomeadamente:

4.1.1. Conteúdo material

- a) Os prazos, a forma de concretização e os sistemas de execução devem ser identificados para as oito unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) propostas. Neste sentido, as peças escritas da proposta de plano devem ser corrigidas em conformidade;
- b) Deverá ser delimitada a estrutura ecológica na Planta de Zonamento, em conformidade com o referido no ponto 4.5 da presente informação;

4.1.2. Conteúdo documental

- a) Quanto à planta dos compromissos urbanísticos, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, carece de correção, visto que se verifica que a informação disponibilizada na shapefile é mais abrangente e distinta da que a

² O presente diploma legal veio promover a simplificação de procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, designado por “Simplex Urbanístico”.

³ Disposição legal que habilitava as CCDR a pronunciarem-se sobre o “cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis”.

informação apresentada no quadro da página 39 do relatório, pelo que se considera necessária a ponderação e uniformização das peças escritas e desenhadas.

- b) A proposta de alteração em apreço não é acompanhada da Planta da Estrutura Ecológica.

4.2. Critérios de classificação e qualificação do solo⁴

Decorrente da alteração em apreço e de alterações legais, considerando que o Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015, de 19 de agosto deixou de fazer a distinção entre categorias funcionais e categorias operativas, tal como constava no n.º 2 do artigo 20.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, que esteve na base da classificação e da qualificação do solo na anterior revisão deste plano, sugere-se que a proposta do PU UP1-FC adote para a classificação e qualificação do solo, a sistematização apresentada no quadro infra.

CLASSE	ALTERAÇÃO		SUB-SUBCATEGORIA
	CATEGORIA	SUBCATEGORIA	
Solo rústico	Espaços agrícolas	Outros espaços agrícolas	
		Outros espaços agrícolas - Espaço destinado a campos de golfe	
Solo urbano	Espaços centrais	Espaço antigo ou histórico urbano consolidado	
		Espaços habitacionais antigos	
	Espaços habitacionais	Espaços habitacionais consolidados	A
			B
			C
			D
			E
		Espaços habitacionais a consolidar	A
			F
		Espaços habitacionais de urbanização programada	A
			B
			C
			D
			E
	Espaços verdes	Espaço verde de enquadramento e proteção	
		Espaço verde de recreio	
	Espaços de atividades económicas	Espaços de atividades económicas consolidados	
		Espaço de atividades económicas de urbanização programada	
	Espaços de Uso Especial - Espaços turísticos		

⁴ De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

	Espaços de Uso Especial – Espaços equipamentos		
	Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes		

a) Categorias, subcategorias e sub-subcategorias

Nos termos do n.º 2 do artigo 12.º do DR 15/ 2015, a qualificação do solo processa-se em plano territorial, através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano. Considerando o zonamento proposto no PU UP1-FC, torna-se necessário identificar as sub-subcategorias, correspondentes aos diferentes níveis de densidade, com parâmetros urbanísticos específicos, conforme o Anexo I – Quadro regulamentar. Em particular, para o “solo urbano – espaços habitacionais - Espaços habitacionais de urbanização programada”, integrado na UOPG 5, é identificada a “densidade E”, devendo as peças escritas e desenhadas ser alteradas em conformidade.

b) Outros espaços agrícolas - Espaço destinado a campos de golfe

Nos termos da alínea b) do n.º 3 do artigo 18.º do DR 15/2015 os planos territoriais de âmbito municipal podem autonomizar, como subcategorias do solo rústico afeto a utilizações agrícolas, nomeadamente, outros espaços agrícolas, que correspondem a espaços de uso dominante agrícola, sugerindo-se a identificação da subcategoria “Outros espaços agrícolas - Espaço destinado a campos de golfe”.

c) Espaços de Uso Especial - Espaços turísticos, Espaços de Uso Especial – Espaços equipamentos e Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes

Nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/ 2015, a designação “Espaços de Usos Especial” não corresponde a uma categoria de solo, *per se*, configurando, ao invés, na presente proposta de plano, três categorias distintas: Espaços de Uso Especial - Espaços turísticos, Espaços de Uso Especial – Espaços equipamentos e Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes. Neste sentido, a presente proposta deve ser corrigida em conformidade.

d) Espaços verdes

A identificação, caracterização e delimitação das subcategorias “Espaço verde de enquadramento e proteção” e “Espaço verde de recreio” deve ser uniformizada e corrigida em conformidade em todas as peças escritas e desenhadas da proposta de plano em apreço.

4.3. Conceitos técnicos

Importa ter presente que os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar (DR) n.º 5/ 2019, de 27 de setembro são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º, conjugado com o artigo 7.º ambos do referido decreto regulamentar.

Neste sentido, questiona-se a possibilidade de acréscimo da área de construção, a *“destinar exclusivamente à execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)”*, de acordo com os n.ºs 4 e 5 do artigo 40.º, atendendo à definição de “área de construção do edifício”, constante da Ficha n.º I-8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro⁵, o qual estabelece que corresponde ao *“somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)”⁶.*

Sem prejuízo do acima exposto, poderá a CML ponderar o acréscimo do índice de utilização, com vista a salvaguardar a execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos), de acordo com o já previsto no artigo 65.º do regulamento do PDM de Lagoa.

Ainda neste âmbito, verifica-se que o plano é omissivo quanto à previsão de caves com pé direito regulamentar, por exemplo para Espaços de Uso Especial - Espaços turísticos e Espaços de Uso Especial - Espaços equipamentos. Assim, sugere-se que seja ponderada esta matéria, e eventualmente alteradas as peças desenhadas e escritas da proposta de plano em conformidade.

4.4. Índices e parâmetros urbanísticos

⁵ Diploma legal que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

⁶ Com sublinhado nosso.

Da análise conjunta dos elementos em apreço e conforme explanado na página 55 do relatório *“os índices e parâmetros urbanísticos do Anexo I do regulamento que, para além de refletir as alterações efetuadas em termos da qualificação do solo, incidiram também”*:

- a) Na supressão do parâmetro da densidade habitacional;
- b) Na supressão do índice máximo de utilização para áreas de construção exclusivamente destinadas a estacionamento;
- c) Na supressão do índice de impermeabilização do solo;
- d) Na supressão dos índices de ocupação de impermeabilização ao lote;
- e) Na supressão do índice volumétrico ao lote.

Acresce ainda que, *“nos espaços centrais e habitacionais antigos, foram acrescentados, valores para o índice de ocupação do prédio com área superior a 250 m² e um número máximo de pisos de 2” e que “(...) existe uma simplificação geral do Anexo I, passando os parâmetros a serem aplicados essencialmente com o IU, IO, pisos e alturas (em linha com o regulamento do PDM), e os respetivos critérios de dispensa para a sua aplicação”*.

Por último, *“o número máximo de pisos foi reduzido para um máximo de 3”*.

4.5. Estrutura Ecológica (EE)

Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do DR 15/ 2015, *“a estrutura ecológica urbana incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma”*. Contudo, a Estrutura Ecológica regulamentada nos artigos 54.º a 66.º e conforme descrita página 14 do relatório, divide-se, *“(...) em estrutura ecológica principal e secundária, foi também consagrada no mesmo capítulo do regulamento do plano, entre o artigo 54.º e o artigo 66.º, mantendo-se genericamente, com a presente alteração, a mesma solução territorial”*. Porém, por lapso, não se encontra delimitada na Planta de Zonamento, situação que deve ser corrigida, lembrando que a estrutura ecológica não pode ser identificada como uma categoria de espaço. Face ao exposto, sugere-se utilizar na planta de zonamento, uma trama sobre as áreas que integram esta estrutura, em articulação com fundamentação e regulamentação, respetivamente, no relatório e no regulamento.

Relativamente à Planta da Estrutura Ecológica, constata-se que a mesma não acompanha a proposta em apreço. Situação que deverá ser colmatada.

4.6. Execução e programação

Conforme referido na página 5 do programa de execução, o *“programa de execução, e respetivo plano de financiamento, identificam as intervenções de iniciativa ou responsabilidade municipal ou da administração central, necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento estabelecida pelo plano e demonstra a forma como se executarão, tanto no âmbito territorial como no financeiro, indicando as intervenções municipais e os meios de financiamento”*, os quais são analisados, respetivamente, nos pontos 4.6.3. e 4.6.4 da presente informação.

4.6.1. Sistema de execução do plano

Nos artigos 81.º a 83.º do regulamento são identificados os sistemas de execução do PU UP1-FC. De acordo com o n.º 1 do art.º 81.º *“a execução do PU UP1 deve ser feita preferencialmente com recurso ao sistema de compensação”*, subseqüentemente conforme n.º 1 do artigo 82.º *“caso a execução através do sistema de compensação não seja possível, cabe ao município a iniciativa de execução, com a cooperação dos particulares interessados”*, por último dispõe o n.º 1 do artigo 83.º que *“nas situações em que os dois sistemas referidos nos artigos anteriores não se revelem operacionais, e a execução de determinada unidade se revele essencial, o Município pode impor o sistema de execução e atuar diretamente ou mediante concessão da urbanização”*.

Quanto à identificação do sistema de compensação, deve atender-se aos comentários dos n.ºs 1 dos artigos 81.º e 82.º da proposta de regulamento.

Relativamente à execução das UOPG propostas, em concreto para as UOPG 2, 4, 7 e 8, devem ser harmonizados os prazos, a previsão, ou não, de unidades de execução, bem como a identificação dos sistemas de execução. Neste sentido, o regulamento, o relatório e o programa de execução devem ser corrigidos em conformidade.

4.6.2. Redistribuição de benefícios e encargos

Prevê o n.º 1 do artigo 80.º do regulamento, na redação ora proposta que *“podem ser delimitadas unidades de execução por iniciativa da Câmara Municipal de Lagoa ou a pedido de interessados na execução do Plano”*.

Para a execução das citadas unidades de execução, o regulamento dispõe no artigo 85.º sobre o Índice médio de utilização (IMU); no artigo 86.º sobre o índice de cedência médio (ICM), o qual é utilizado em articulação com o IMU e no artigo 87.º sobre os encargos de urbanização, a determinar com rigor na fase de execução, englobando duas parcelas, os encargos gerais (relacionados com o reforço externo e ligações à envolvente de cada unidade de execução) e os encargos locais (relacionados com a urbanização e infraestruturação interna de cada unidade de execução).

Sem prejuízo do acima exposto, face ao comentário constante no ponto 4.6.1. da presente informação, para as UOPG 2, 4,7 e 8 relembra-se a omissão da forma de concretização destas UOPG.

4.6.3. Programa de Execução

Da análise conjunta do documento em apreço com as demais peças escritas e desenhadas, verifica-se a alteração das UOPG propostas para o PU UP1-FC, conforme o referido na página 55 do relatório *"as antigas "subunidades de planeamento" (SP) deixaram de fazer sentido. Estas UOPG 9 e 10 correspondiam a essas antigas SP. A sua revogação deve-se ao facto de, sob os novos critérios, estas áreas não terem justificação para serem classificadas como solo urbano programado. Não cumpriam os requisitos de programação ou deixaram de ser consideradas estratégicas, sendo revertidas para solo rústico ou integradas noutras categorias."*

Na proposta em apreço, são agora previstas oito UOPG priorizadas e direccionadas para responder à satisfação de carências habitacionais e de espaço para a fixação de atividades económicas, entre outros objetivos associadas à qualificação urbana, sendo consideradas como intervenções de curto prazo (< 3anos); médio prazo (<5 anos) e longo prazo (< 10 anos).

As UOPG encontram-se delimitadas na planta de zonamento, as quais passamos a identificar:

- UOPG 01, no Calvário - 2,2 ha, visa colmatar uma descontinuidade urbana;
- UOPG 02, no Pateiro - 9,3 ha, visa a colmatação do tecido construído assegurando sua coerência com a envolvente urbana;

- UOPG 03, na Bela Vista - 7,9 ha, visa dotar o complexo de novas valências desportivas e funcionais, respondendo ao número crescente de eventos nacionais e internacionais em diferentes modalidades;
- UOPG 04, no Pateiro 4,3ha, visa dotar uma nova área habitacional em continuidade com o tecido já consolidado;
- UOPG 05, na Bela Vista - 8,2ha, corresponde a uma área para acolher novos espaços habitacionais na freguesia;
- UOPG 06, em Ferragudo - 8,8ha, constitui uma oportunidade para garantir coesão e ligação à malha existente e evitando situações de urbanização fragmentada;
- UOPG 07, na Bela Vista - 3,5 ha, visa assegurar coerência urbanística, consolidando a malha existente e aproveitando as infraestruturas circundantes já executadas;
- UOPG 08, em Ferragudo |Quinta dos Poços - 4,5ha, visa a colmatação do perímetro urbano, em continuidade com o tecido existente, evitando ocupações dispersas.

Relativamente à execução das UOPG propostas, em concreto para as UOPG 2, 4, 7 e 8, salienta-se que devem ser harmonizados os prazos, a previsão, ou não, de unidades de execução, bem como a identificação dos sistemas de execução. Neste sentido, o regulamento, o relatório e o programa de execução devem ser corrigidos em conformidade.

4.6.4. Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico e Financeira

De acordo com a página 4 do documento em apreço, *“o plano de financiamento que se apresenta visa demonstrar as fontes de financiamento e os fundos que, previsível e anualmente, se perspetiva que estejam disponíveis ao município para fazer face às despesas inscritas no Programa de Execução”,* salientando que a *“análise baseou-se apenas nas receitas que possam ser destinadas para fins de investimento, não estando assim contempladas outras fontes de financiamento que poderão ainda vir a estar disponíveis num futuro próprio ou tendo em conta a capacidade de endividamento”,* pelo que *“o Orçamento Municipal deverá ver visto no âmbito da elaboração do programa de execução do plano de urbanização, e no que respeita à identificação das fontes de financiamento do investimento programado, como um dos pilares de suporte do investimento público”.*

Face ao exposto, é apresentada uma cenarização em termos de tendência potencial das verbas a angariar nos próximos 10 anos, discriminada por UOPG, mas também para as ações de execução não sistemáticas.

Por último, é ainda apresentada na página 25 do documento em apreço a cenarização e sustentabilidade dos investimentos do plano.

4.7. Regulamento

A proposta em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal, que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando as considerações que a seguir se desenvolvem:

- **Artigo 1.º, n.º 2** – Com vista a uma melhor e mais direta perceção e aplicação deste regulamento, sugere-se que, ao invés da referida remissão para o regulamento do PDM de Lagoa (RPDML), as mencionadas normas jurídicas sejam transpostas, com as devidas adaptações, caso seja necessário, para este instrumento regulamentar.
- **Artigo 4.º, alínea c)** – Sem prejuízo de uma melhor pronúncia por parte da entidade competente em razão da matéria, esta disposição deve ser alterada, nos seguintes termos: “Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril”.
- **Artigo 6.º, alínea b), subalínea i)** – Sem prejuízo de uma melhor pronúncia por parte da entidade competente em razão da matéria, sugere-se que a identificação do imóvel em questão seja revogada, atendendo a que a sua classificação como imóvel em vias de classificação já caducou (conforme explicitado no próprio texto), não existindo atualmente qualquer condicionamento legal sobre o mesmo.
- **Artigo 7.º** - Quanto à remissão para o artigo 11.º do RPDML (que se julga ser para o artigo 12.º), reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.
- **Artigo 8.º, n.º 2, alínea c)** – Sugere-se a eliminação desta disposição, atendendo ao seu carácter redundante face ao disposto no citado Decreto Regulamentar n.º 15/2015.
- **Artigo 8.º, n.º 2, alínea d)** – Tendo presente o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento, sugere-se que a redação seja alterada, nos seguintes termos: “(...) não sendo aplicáveis as condições de proibição de obras de construção que decorrem da faixa costeira do PROT Algarve, como tal definidas no artigo 20.º do presente regulamento”.
- **Artigo 8.º, n.º 3** – O Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015, de 19 de agosto⁷ deixou de fazer a distinção entre categorias funcionais e categorias operativas, tal como constava no n.º 2 do artigo 20.º do Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio, que esteve

⁷ Diploma legal que estabelece atualmente os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

na base da classificação e da qualificação do solo na anterior revisão deste PU. Neste sentido, considera-se que devem ser eliminadas todas as referências às mencionadas tipologias, nomeadamente na presente disposição, a identificação de “categorias funcionais”.

- **Artigo 8.º, n.º 3, alínea a), subalínea ii.** – O “Espaço destinado a campo de golfe” não é uma das categorias tipificadas para o solo rústico, nos termos do previsto no artigo 17.º do DR n.º 15/2015. Por outro lado, o PDML, já revisto ao abrigo do atual quadro legal, estabeleceu que a localização dos campos de golfe deve ocorrer na subcategoria de outros espaços agrícolas (cf. n.º 3 do artigo 40.º do RPDML). Nesta sequência, esta qualificação do solo e este articulado devem ser alterados, de acordo com o comentário constante na alínea b) do ponto 4.2. da presente informação.

- **Artigo 8.º, n.º 3, alínea b), subalíneas i. a iv.** – Com vista a complementar estas disposições, sugere-se que sejam aditadas a cada uma das categorias de solo aqui identificadas, as respetivas subcategorias em que se dividem (ver quadro, constante na alínea a) do ponto 4.2. da presente informação).

- **Artigo 8.º, n.º 3, alínea b), subalínea v.** – Nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015, a designação “Espaços de Usos Especial” não corresponde a uma categoria de solo, *per se*, configurando, ao invés, na presente proposta de plano, três categorias distintas: Espaços de Uso Especial - Espaços turísticos, Espaços de Uso Especial – Espaços equipamentos e Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes. Neste sentido, a disposição em apreço deve ser corrigida em conformidade (ver quadro, constante na alínea c) do ponto 4.2. da presente informação).

- **Artigo 8.º, n.º 4** – Esta disposição deve ser revogada, atendendo a que, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015, “A qualificação do solo processa-se em plano territorial, através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano, definidas nos termos do presente decreto regulamentar”⁸. Situação que já se verifica nesta proposta de plano, ao identificar subcategorias para algumas das categorias de solo.

- **Artigo 12.º, n.º 3** – Quanto à remissão para os artigos 14.º-A a 14.º-J do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 14.º** - A redação desta disposição deve ser alterada nos seguintes termos: “*Nas zonas assinaladas na Planta de Zonamento outros limites ao regime do uso (...)*”.

Por outro lado, no que respeita à remissão que esta norma faz para o artigo 18.º do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento, sugerindo-se

⁸ Com sublinhado nosso.

que os referidos condicionalismos sejam transpostos, com as devidas adaptações, para a disposição ora em análise.

- **Artigo 15.º** - Quanto à remissão para o artigo 17.º do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 17.º** - Na alínea b) do n.º 2 do artigo 8.º desta proposta de regulamento consta uma definição de solo rústico que se apresenta conforme com a estalecida na alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo⁹ e na alínea b) do n.º 2 do artigo 71.º do RJGT. Neste sentido, considera-se que deve ser uniformizada a definição constante na norma em análise com as supracitadas.

- **Artigo 17.º-A, n.º 1** - Em termos da estrutura sistemática desta proposta de regulamento, sugere-se que as disposições comuns ao solo rústico e urbano se insiram num capítulo autónomo do Título III. Neste sentido, esta norma deve ser transposta do atual capítulo III, dado o mesmo apenas se reportar à regulamentação para o solo rústico.

Ainda quanto à remissão para o artigo 28.º do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 17.º-A, n.º 2** - Questiona-se o carácter indeterminado desta norma, face à necessidade de cumprimento do conteúdo material para um PU (como é o caso), em concreto a alínea f) do artigo 99.º do RJGT, a qual estabelece que esta tipologia de planos deve dispor sobre *"os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços"*.

- **Artigo 18.º, alínea b)** - Esta disposição deve ser alterada em conformidade com o comentário à subalínea ii. da alínea a) do n.º 3 do artigo 8.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 20.º** - No que respeita à remissão para o artigo 19.º do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigos 22.º, 23.º e 24.º** - Na sequência da sistematização apresentada no quadro, constante no ponto 4.2. da presente informação, estas disposições devem ser reformuladas, devendo ser identificados os respetivos regimes de uso e edificabilidade aplicáveis a cada uma das duas subcategorias de solo a criar.

Mais se recorda, no que respeita às remissões para os artigos do RPDML, que se reitera o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 25.º, n.º 2** - A designação de "subcategorias funcionais" deve ser corrigida, em conformidade com o comentário ao n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

⁹ Aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.

- **Artigo 27.º, n.º 1** – Na presente disposição, assim como na epígrafe deste artigo deve ser corrigida a designação de “subcategorias funcionais”, em conformidade com o comentário ao n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 27.º, n.º 1, alínea a), subalínea i.** – A designação desta subcategoria deve ser alterada para “Espaço antigo ou histórico urbano consolidado”, com vista a ficar uniforme com a identificação constante na legenda da planta de zonamento e com o quadro do Anexo I.

- **Artigo 27.º, n.º 1, alínea d)** – Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015, os “Espaços de atividades económicas de urbanização programada” não é uma categoria de solo, devendo constar como uma subcategoria dos espaços de atividades económicas (como, aliás, já se encontra identificada na legenda da planta de zonamento). Sobre esta temática deve ainda atender-se à sistematização apresentada no quadro, constante no ponto 4.2. da presente informação. Neste sentido deve a estrutura deste artigo ser reformulada em conformidade.

- **Artigo 27.º, n.º 1, alínea e)** – A estrutura deste artigo deve ser reformulada, atendendo ao comentário à subalínea v. da alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 28, n.ºs 1 e 2** – Na sequência do comentário ao n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento, o n.º 1 deste artigo deve ser reformulado, nomeadamente o seguinte texto: “(...) às diversas categorias e subcategorias funcionais de solo urbano, independentemente da categoria ou subcategoria operativa do solo, (...)”.

Também o n.º 2 deve ser alterado na parte em que menciona “(...) a categoria e subcategoria funcional em que se inserem”.

- **Artigo 29.º, n.º 2, alíneas a) e b)** – Estas normas devem ser reformuladas, atendendo à nova divisão da categoria dos espaços habitacionais, em subcategorias e sub-subcategorias, de acordo com a sistematização apresentada no quadro, constante no ponto 4.2. da presente informação

Por outro lado, também deve ser eliminada a referência a “categorias e subcategorias funcionais”, nos termos do comentário ao n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 30.º, n.º 3** – Sem prejuízo de melhor pronúncia por parte da entidade competente em razão da matéria, no que respeita à remissão para as normas do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

Por último, importa alertar para a ponderação e eventual alteração do n.º 3 do artigo 14.º do RPDML, face às alterações introduzidas ao regime jurídico da urbanização e edificação

(RJUE) pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, em concreto, ao regime das utilizações de edifícios ou suas frações.

- **Artigo 30.º-B, n.º 7** – Sugere-se a correção da menção ao “n.º 1 do presente artigo”, por se julgar que deverá ser para o “n.º 5”.

- **Artigo 31.º, n.º 2** - Na sequência do comentário ao n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento, o texto desta norma deve ser alterado na parte em que menciona “uma subcategoria funcional”. Por outro lado, deve ainda ser alterada a designação da subcategoria para “Espaço antigo ou histórico urbano consolidado”, com vista a ficar uniforme com a identificação constante na legenda da planta de zonamento e com o quadro do Anexo I.

- **Artigo 32.º, n.º 1** - A designação desta subcategoria deve ser alterada (nesta norma e na epígrafe do artigo) para “Espaço antigo ou histórico urbano consolidado”, com vista a ficar uniforme com a identificação constante na legenda da planta de zonamento e com o quadro do Anexo I.

- **Artigo 33.º, n.º 2** - Sem prejuízo de melhor pronúncia por parte da entidade competente em razão da matéria, questiona-se o que se entende por “*espaços urbanos de interesse cultural*”, dado esta proposta de regulamento ser omissa quanto à sua definição.

- **Subsecção II (Artigos 38.º, 39.º e 40.º)** – Para uma melhor perceção da regulamentação das três subcategorias de espaços habitacionais identificadas nesta subsecção, sugere-se a criação de três subsecções distintas, com artigos autónomos destinados à identificação e aos regimes de uso e edificabilidade para cada uma delas.

Sem prejuízo do acima exposto, questiona-se ainda a possibilidade de acréscimo da área de construção, a “*destinar exclusivamente à execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)*”, de acordo com os n.ºs 4 e 5 do artigo 40.º, atendendo à definição de “área de construção do edifício”, constante da Ficha n.º I-8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro¹⁰, o qual estabelece que corresponde ao “*somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)*”¹¹.

¹⁰ Diploma legal que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

¹¹ Com sublinhado nosso.

Sem prejuízo do acima exposto, poderá a CML ponderar o acréscimo do índice de utilização, com vista a salvaguardar a execução de espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos), de acordo com o já previsto no artigo 65.º do regulamento do PDM de Lagoa.

- **Artigo 41.º, n.º 2** – A presente disposição deve ser alterada, eliminando a designação de subcategorias funcionais, face ao comentário ao n.º 3 do artigo 8.º desta proposta de regulamento.

Por outro lado, a redação das alíneas a) e b) deve ser alterada, com vista a conformar-se com as atuais subcategorias propostas, previstas nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 27.º desta proposta de regulamento [ver comentário à alínea d) do n.º 1 do artigo 27.º].

- **Secção VI (artigos 45.º a 50.º)** – Na sequência do comentário à subalínea v. da alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento, esta secção deve ser reformulada, automatizando a regulamentação de cada uma das três categorias propostas. Mais se sugere, com vista a uma melhor perceção da regulamentação, a criação de uma secção distinta para cada categoria.

- **Artigo 51.º, n.º 1** – A presente disposição deve ser alterada, eliminando a designação de categoria funcional, face ao comentário ao n.º 3 do artigo 8.º desta proposta de regulamento.

Por outro lado, esta norma ao prever “(...) áreas que se mantêm sem ocupação, funcionando como reservas futuras para espaços verdes e equipamentos no interior do perímetro urbano”, questiona-se a necessidade de preverem para estas situações um regime semelhante ao estabelecido no artigo 49.º, no que respeita à reserva de solo destinada aos equipamentos propostos, em cumprimento do artigo 154.º do RJIGT.

- **Artigo 58.º, n.º 1** – Contrariamente ao mencionado nesta disposição, a estrutura ecológica principal não se encontra identificada na planta de zonamento. Situação que deve ser colmatada, de acordo com o comentário constante no ponto 4.5. da presente informação.

- **Artigo 59.º, n.ºs 1 e 3** – Estas disposições devem ser alteradas, com vista a introduzir a atual designação - “Estrutura verde urbana de enquadramento”.

- **Artigo 60.º, n.º 5** – A redação deve ser corrigida para “espaços agrícolas”, face à nova designação desta categoria.

- **Artigo 60.º, n.º 1** - A redação deve ser corrigida para “solo rústico”, face à atual designação desta classe de solo.

- **Artigo 60.º, n.º 5** - Na sequência do comentário constante na alínea b) do ponto 4.2. da presente informação, a redação desta disposição deve ser alterada, identificando a atual

designação da subcategoria de solo em apreço ("Outros espaços agrícolas - Espaço destinado a campos de golfe").

- **Artigo 69.º, n.º 6** - Quanto à remissão para o artigo 86.º do RPDML, reitera-se o comentário ao n.º 2 do artigo 1.º desta proposta de regulamento.

- **Artigo 70.º** - Questiona-se a ausência de identificação dos critérios e parâmetros de dimensionamento para "Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível" (prevista nesta proposta de alteração), estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro.

- **CAPÍTULO I (Execução do Plano)** - Como questão prévia, importa referir que a matéria do presente capítulo carece de ser ponderada e reformulada, de acordo com os comentários constantes no ponto 4.6. da presente informação.

Sem prejuízo do acima referido, importa salientar o seguinte:

- **Artigo 81.º e Artigo 82.º, n.º 1** - Estas normas devem ser alteradas, com vista a atualizar a nova designação do sistema de execução em apreço ("Sistema de iniciativa dos interessados"), de acordo com o artigo 149.º do RJIGT.

- **Artigo 89.º-B, n.º 2** - A presente disposição deve ser ponderada e reformulada, atendendo a que a referida equiparação a "espaços urbanos consolidados" não corresponde a uma categoria ou subcategoria de espaços, sendo que as UOPG propostas (onde ocorre o designado "solo urbano programado") visam, maioritariamente, a concretização do uso habitacional e, pontualmente, o uso equipamentos articulado com o habitacional. Mais se questiona a passagem automática, por exemplo, de uma subcategoria de espaço habitacional de urbanização programada para a subcategoria de espaço habitacional consolidado.

- **Artigo 89.º-B, n.º 3** - Questiona-se a razão de ser desta disposição, atendendo a que apenas existe solo urbano programado para as categorias e subcategorias de espaços habitacionais e de espaços de atividades económicas.

- **Artigo 90.º, alínea j)** - A presente disposição define um "*prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais*"¹². Ou seja, não estipula especificamente o prazo de execução para as obras de urbanização, nem para o regime geral, nem para o regime especial, aquando da concretização do mencionado incentivo.

Porém, o n.º 3 do artigo 89.º-A da proposta de regulamento, ao regulamentar o incentivo para a satisfação de carências habitacionais, clarifica que, "*caso o interessado opte por este*

¹² Com sublinhado nosso.

mecanismo de incentivo, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação definido para a UOPG é 5 anos".¹³ A corroboração deste sentido de prazo conjunto para a conclusão das obras de urbanização e de edificação, aparenta encontrar-se, na pág. 7, do programa de execução, quando menciona, como estratégia geral para a execução das UOPG, que as intervenções de curto, médio e longo prazo se reportam a um prazo máximo para "a conclusão das obras e edificação".

Nesta sequência, com vista a clarificar a redação da norma em apreço, considera-se que a mesma deve identificar o prazo para a execução das obras de urbanização, para além do prazo para a conclusão das obras de edificação. Por outro lado, considera-se igualmente importante esclarecer a que prazos se refere a citada norma, por forma a permitir aferir do seu cumprimento ou incumprimento, para a eventual aplicação do artigo 89.º-B da proposta de regulamento.

- **Artigo 91.º** - Este artigo deve identificar o sistema de execução aplicável à respetiva UOPG, em cumprimento da alínea g) do artigo 99.º do RJIGT.

- **Artigo 91.º, alíneas j) e k)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 92.º, alínea g)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 93.º** - Este artigo deve identificar o sistema de execução aplicável à respetiva UOPG, em cumprimento da alínea g) do artigo 99.º do RJIGT.

- **Artigo 93.º, alínea h)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.

- **Artigo 94.º, alínea f)** – Relativamente à UOPG 5, a pág. 26 do programa de execução mencionada "Densidade E", contrariamente ao estabelecido nesta disposição, a qual estabelece "Densidade A". Por outro lado, o quadro do Anexo I é omissivo relativamente à "Densidade E" para a subcategoria de espaços habitacionais de urbanização programada, prevista para esta UOPG. Neste sentido, deve esta situação ser ponderada e corrigida, uniformemente, em todas as peças escritas desta proposta de alteração.

- **Artigo 94.º, alínea j)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.

¹³ Com sublinhado nosso.

- **Artigo 95.º, alínea h)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.
- **Artigo 96.º** - Este artigo deve identificar o sistema de execução aplicável à respetiva UOPG, em cumprimento da alínea g) do artigo 99.º do RJIGT.
- **Artigo 96.º, alínea g)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.
- **Artigo 97.º** - Este artigo deve identificar o sistema de execução aplicável à respetiva UOPG, em cumprimento da alínea g) do artigo 99.º do RJIGT.
- **Artigo 97.º, alínea g)** – Quanto ao prazo de execução das obras de urbanização, deve atender-se, com as devidas adaptações, ao comentário à alínea j) do artigo 90.º da proposta de regulamento.
- **Artigo 100.º-A** – Questiona-se a necessidade deste regime especial de legalização, face ao previsto no artigo 95.º do RPDML, aplicável a toda a área territorial do Concelho. Salienta-se, em particular, o critério de equidade quanto à condição estabelecida na alínea f) da disposição em apreço, face à constante na alínea h) do n.º 1, conjugada com o n.º 2, ambos do artigo 95.º do RPDML.

Assim, dispõe a citada alínea f) do artigo 100.º-A da proposta de regulamento, que podem ser objeto de legalização as ampliações de edifícios existentes que tenham resultado do aproveitamento ou encerramento de área privativa, desde que, nomeadamente, *"A área resultante não ultrapasse os índices urbanísticos máximos fixados pelo presente Plano ou, em alternativa, fica o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município nos termos definidos em regulamento municipal"*¹⁴.

Por sua vez, a alínea h) do n.º 1 do artigo 95.º do RPDML estabelece que podem ser objeto de legalização as operações urbanísticas existentes, realizadas sem o controlo prévio a que estavam sujeitas à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Lagoa, ocorrida em 15 de maio de 1994, desde que, nomeadamente, *"Seja salvaguardada a inserção urbanística e/ou paisagística do edificado, o equilíbrio ambiental e a compatibilidade com o uso dominante, admitindo-se obras de alteração e/ou ampliação para correção e ou adaptação, de forma a salvaguardar estes requisitos, assim como a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação"*¹⁵. Acrescentando o n.º 2 do mesmo artigo, que *"Quando sejam admitidas obras de ampliação nos termos da alínea h)*

¹⁴ Com sublinhado nosso.

¹⁵ Com sublinhado nosso.

*do número anterior, aplicam-se os parâmetros urbanísticos previstos na respetiva categoria ou subcategoria de espaço em que se inserem*¹⁶. Ou seja, não existe qualquer alternativa ao não cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis, contrariamente ao admitido na alínea f) do artigo 100.º-A da proposta de regulamento.

- **Anexo I (Quadro regulamentar)** – O quadro em apreço deve ser objeto de algumas correções, destacando-se as seguintes:

A primeira coluna deve desdobrar-se em categorias e subcategorias de uso do solo, dado que embora identifique, maioritariamente, subcategorias, já os “Espaços turísticos”, devem ser alterados para a categoria de “Espaços de uso especial – Espaços turísticos”, conforme comentário à subalínea v. da alínea b) do n.º 3 do artigo 8.º da proposta de regulamento.

Por outro lado, para uma melhor perceção do quadro, sugere-se que seja desdobrada a identificação das duas subcategorias dos espaços de atividades económicas.

Por último, também a coluna que identifica a “Densidade” deve ser eliminada, atendendo a que esta deve ser convertida em sub-subcategorias dos espaços habitacionais, de acordo com a sistematização apresentada no quadro, constante no ponto 4.2. da presente informação.

4.8. Avaliação Ambiental Estratégica

A Câmara Municipal deliberou qualificar a não sujeição do PU UP1-FC a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT e ao abrigo dos critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, consubstanciada no respetivo documento de justificação.

Foi prestada a informação n.º I01411-202602-INF-AMB, de 24.02.2026, pela Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade (DAAB) da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade (UACNB), que consta em anexo e integra a presente informação, “(...) considerando-se em coerência com o exposto no ponto n.º 2 da [citada] informação, de dispensar a avaliação no âmbito do procedimento de AAE”, em concreto, o ponto 2.4. refere que “(...) atendendo ao tipo de alterações propostas e de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e ponderados os vários aspetos em presença - concorda-se com a abordagem veiculada para não sujeição da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário a AAE, atendendo,

¹⁶ Com sublinhado nosso.

objetivamente, ao facto adveniente do objeto e conteúdo da proposta de alteração - quer ao nível da dimensão quer ao nível da natureza - não se constituir como suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, nos termos do artigo 4.º do Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual".

4.9. Servidões e restrições de utilidade pública (SRUP)

A planta de condicionantes foi atualizada, conforme explanado na página 45 do relatório, "(...) tendo em conta a nova delimitação de servidões e restrições de utilidade pública, constante na planta de condicionantes do PDM, na área de intervenção do PU UP1, e referida no artigo 6º do regulamento".

No âmbito das competências da CCDR, em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, há a considerar:

4.9.1. Reserva Ecológica Nacional (REN)

A Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem (DSTVP) da Unidade de Ordenamento do Território (UOT), pronunciou-se através da informação n.º I01462-202602-INF-ORD, de 26.02.2026, com parecer e despacho datados de 26.02.2026, que consta em anexo e integra a presente informação, da qual se transcreve, em síntese, o parecer:

"A alteração do Plano de Urbanização em referência decorre da necessidade de adequação ao plano de gestão dos rios de Inundações-2.º ciclo, RH8/ARPSI de Silves, condição necessária para que a alteração da REN municipal, promovida pelo mesmo motivo, possa entrar em vigor na área de intervenção do plano.

Em sede desse procedimento a Câmara Municipal propõe, também:

- alteração da configuração de cinco exclusões consideradas no âmbito da alteração da REN publicada em agosto de 2025;*
- três novos pedidos de exclusão.*

Dada a incidência das propostas de reconfiguração de exclusões nas tipologias Águas de transição-margem e Águas de transição-faixa de proteção, considera-se que a decisão sobre a proposta camarária deverá ser articulada com o entendimento da APA/ARH Algarve.

No caso dos novos pedidos de exclusão n.ºs 97 (com incidência em Zonas ameaçadas pelas cheias) e 99 (em Faixa de proteção de arribas), considera-se que a posição da CCDR deverá ser subordinada ao parecer que for emitido pela mesma entidade.

Sem prejuízo do critério proposto, (...) partilha-se do entendimento exposto na informação sobre cada uma das propostas de reconfiguração e de novas exclusões (pontos 2.6 a 2.13), com as anotações aí feitas, face à fundamentação apresentada. Em síntese, não se colocam objeções a essas propostas, considerando-se, contudo, pertinentes as questões colocadas no ponto 2.17 (e respetivos subpontos) quanto à necessidade de conformidade da classificação e qualificação do uso do solo com o Regime Jurídico da REN, bem como no ponto 2.19, em que se colocam reservas ao reperfilamento proposto para a linha de água aí mencionada, elemento da rede hidrográfica que constitui curso de água na delimitação municipal em vigor”.

4.10. PDM de Lagoa

O PU UP1-FC é um dos planos de âmbito municipal identificado na subalínea iv. da alínea c) do n.º 1 do artigo 5.º do regulamento do PDML, em vigor, sendo que a sua alteração ou revisão está prevista no citado artigo.

A compatibilidade da proposta de alteração em apreço com o PDML, é abordada na página 21 do relatório do plano, a qual refere que “*poderão surgir situações de desfasamento ao nível da classificação do solo entre os dois instrumentos [PDML e PU UP1-FC]. No entanto, e no seio do modelo territorial do plano de urbanização apenas está a ser alterada a sua qualificação [a sua vocação] do solo urbano do plano de urbanização no cumprimento dos critérios de classificação e qualificação do solo*”, considerando que “*a nova qualificação do solo urbano, com áreas devidamente programadas ao abrigo dos novos critérios de classificação de solo urbano e que, à data da revisão do PDM, não foram ponderadas ou por falta de oportunidade ou por não terem sido avaliadas pormenorizadamente em simultâneo [pois não era o momento], das necessidades estratégicas na área de intervenção do plano de urbanização*”.

V. VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES¹⁷

5.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)¹⁸

¹⁷ Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

¹⁸ Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

A compatibilidade do PU UP1-FC com o PROT Algarve foi aferida aquando da sua elaboração e da sua revisão, pelo que, considera-se que a presente proposta em apreço não altera a posição então assumida.

5.2. Outros instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do PU UP1-FC encontra-se, cumulativamente, abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial: Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115.º-A/2008, de 21 de julho; Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve (RH8), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril; e Planos de Gestão dos Riscos de Inundações, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, cabendo às entidade com competências em razão da matéria, pronunciarem-se sobre o assunto.

VI. CONCLUSÃO

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de urbanização em apreço, agendada para 05.03.2026, se pondere:

- a) Relativamente à proposta de Alteração (adequação ao RJIGT) do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário, emitir **parecer favorável**, com recomendações, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1, 4.2., 4.3., 4.5., 4.6 e 4.7., todos da presente informação;
- b) Relativamente à Avaliação Ambiental Estratégica, acompanhar a justificação apresentada pela CML para a dispensa do procedimento na alteração do PUUP1-FC em apreço, atento ao exposto informação n.º I01411-202602-INF-AMB, de 24.02.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação;
- c) Relativamente à REN, emitir **parecer favorável condicionado**, nos termos da informação n.º I01462-202602-INF-ORD, de 26.02.2026, a que alude o ponto IV/4.9.1. da presente informação, alertando-se que as alterações à delimitação da REN que venham a resultar da alteração do PUUP1-FC, implicam um procedimento de alteração da Carta da REN Municipal, para que sejam válidas.

À consideração superior,

As técnicas (*)



Isabel Neves



Maria João



Ana Costa

(*) A presente informação foi elaborada com a colaboração do Doutor Ricardo Canas e da Eng.^a Patrícia Silva.

Anexos: I01411-202602-INF-AMB, de 24.02.2026 (AAE) e I01462-202602-INF-ORD, de 26.02.2026

Anexo I

Documentos constantes na PCGT que informam a Proposta do Plano em apreço:

1. O PU UP1-FC é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento e respetivos anexos;
- b) Planta de zonamento, à escala 1/5.000;
- c) Planta de zonamento: outros limites ao regime de uso, à escala 1/5.000;
- d) Planta de condicionantes, à escala 1/5.000.

2. O PU UP1-FC é acompanhado por:

- a) Relatório (alteração);
- b) Programa de execução;
- c) Plano de financiamento;
- d) Planta da Reserva Ecológica Nacional, escala 1:5.000.
- e) Planta dos compromissos urbanísticos, à escala 1:5.000.

3. O PU UP1-FC é ainda acompanhado por:

a) Documento de fundamentação de inexigibilidade de sujeição da alteação do plano a AAE

Informação Nº I01411-202602-INF-AMB

Proc. Nº DRA/ANTIGO/1996/33289

Data: 24/02/2026

ASSUNTO: 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 de Ferragudo ao Calvário, em Lagoa.

Despacho:

Visto.

A presente informação visa dar resposta à solicitação que havíamos dirigida à Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade, para apreciação da proposta em apreço, no âmbito do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental dos Planos e Programas, devendo a mesma ser considerada na análise global em curso, no âmbito desta Unidade de Ordenamento do Território/ Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo, enquadrada no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no sentido da apreciação desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, IP, a transmitir à respetiva Câmara Municipal, refletir as diferentes matérias da competência desta entidade.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
25-02-2026

Parecer:

Visto.

Face ao exposto, remete-se à UOT para o subsequente procedimento administrativo, relevando-se o referido no ponto 2 infra, quanto à dispensa de avaliação de AAE.

A Diretora da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade



Maria José Nunes
25-02-2026

INFORMAÇÃO

1. Pretensão/Enquadramento

1.1. No âmbito de um pedido que tramita na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (processo PCGT – 1190, com nossa referência n.º S01107-202602-ORD), foi solicitado pela Unidade de Ordenamento do Território (UOT) desta CCDR, I.P., um pedido de análise à proposta da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e

Gestão 1 (PU UP1) de Ferragudo ao Calvário, na freguesia de Ferragudo e na União das freguesias de Estômbar e Parchal, no concelho de Lagoa, em matéria de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

1.2. Com efeito, atendendo aos elementos que acompanham o pedido da Câmara Municipal de Lagoa, relativos à proposta da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário, consta, para o caso que aqui importa reportar, intenção para a não sujeição da alteração em apreço a AAE, alicerçando, tal entendimento, nos pressupostos que podem fundamentar tal isenção nos termos da verificação da aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que transpõe, para o direito nacional, as Diretivas 2001/42/CE, de 27 de junho, e 2003/35/CE, de 26 de maio, conjugando-se, ainda, o disposto no n.º 1 e n.º 2, ambos do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

2. Análise

2.1. A 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário foi aprovado pela Assembleia Municipal no dia 12 de junho de 2013 e publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 224, de 19 de novembro de 2013, através do Aviso n.º 14160/2013. A alteração ora em apreço (Figura 1) é motivada, essencialmente, pela necessidade de assegurar a adequação do Plano ao enquadramento legal imposto pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), particularmente quanto aos novos critérios de classificação do solo. Segundo os elementos processuais em apreço, tal enquadramento "(...) é estabelecido pela Lei n.º 31/2014 (Lei de Bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo), pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 (RJIGT) e pelo Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que fixou os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação. A não adequação resultaria na suspensão das normas do plano [relacionado com o conceito de incompatibilidade e dever de alteração/adaptação previsto no RJIGT]."

2.2. O Relatório da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário refere, em termos conclusivos que, "(...) o 'solo urbano programado' no PU da UP1 alterado refere-se a áreas classificadas como solo urbano que ainda não estão total ou parcialmente urbanizadas ou edificadas, mas que estão afetadas pelo plano à urbanização ou edificação futuras. A sua manutenção nesta classificação está intrinsecamente ligada à sua programação e execução dentro dos prazos definidos, sob pena de caducidade da classificação. A programação detalhada e a viabilidade económico-financeira são requisitos fundamentais deste novo paradigma legal

(que não era no anterior) para qualquer área destinada à urbanização que não se restrinja ao solo já urbanizado ou edificado.”

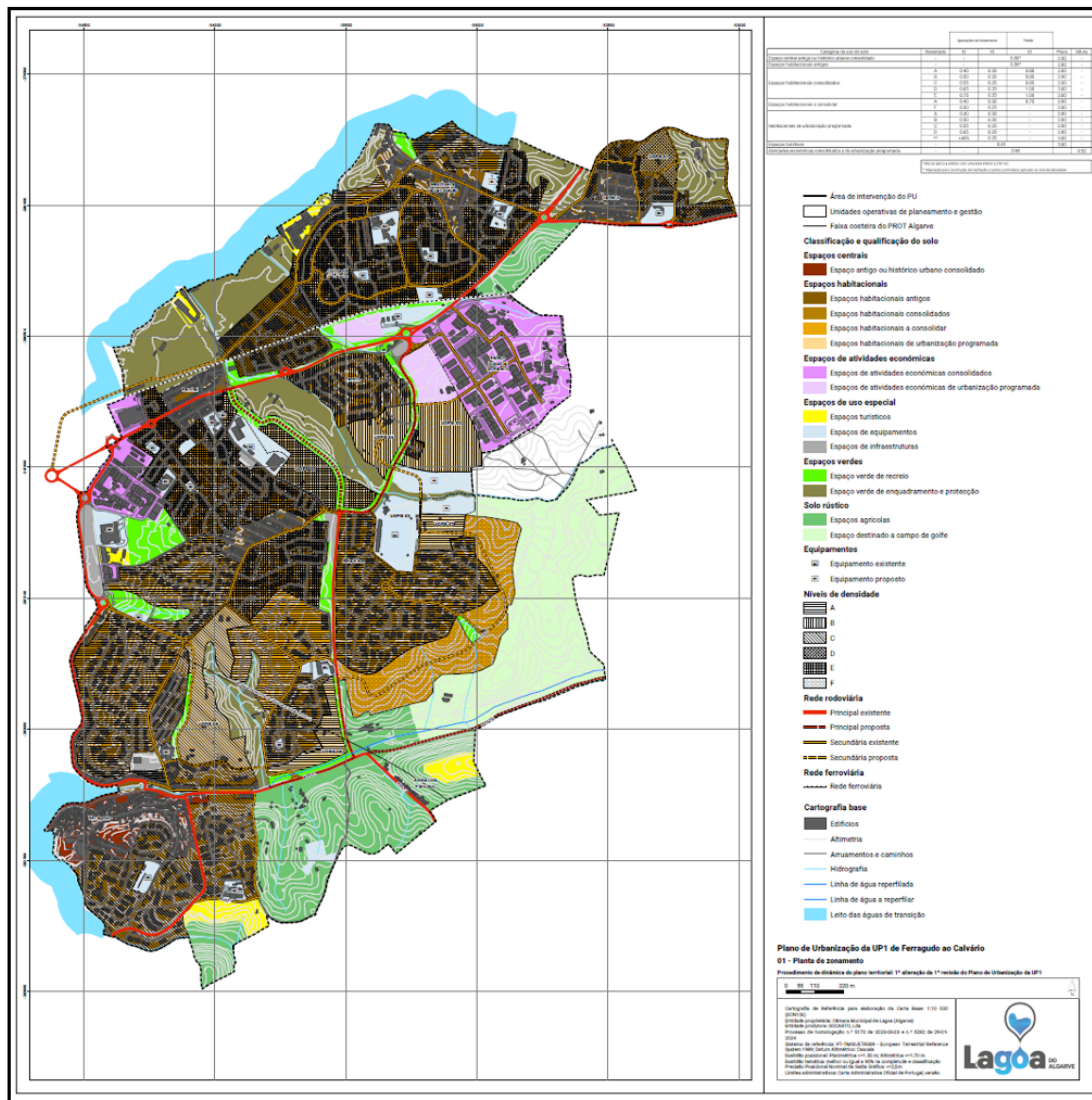


Figura 1 – Planta de Zonamento da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário (fonte: Elementos processuais que mereceram a nossa referência n.º S01107-202602-ORD).

2.3. Conforme referido no ‘Documento de fundamentação de inexigibilidade de sujeição da alteração do plano a AAE’ da Câmara Municipal de Lagoa, anexo ao pedido em referência, compete realçar, de acordo com os critérios de determinação da probabilidade de ocorrência de efeitos significativos no ambiente, foi apresentada a respetiva fundamentação, destacando-se - ao nível das características dos impactes e da área suscetível de ser afetada - que “(...) *por se tratar de uma alteração ao PU fundamentalmente ao nível da nomenclatura da classificação e qualificação do solo e, considerando as condições atuais do uso do solo e a proposta de*

alteração, onde não se verificam alterações do modelo de ordenamento, não se prevê qualquer agravamento da probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos seus efeitos ambientais.”

2.4. Assim, atendendo ao tipo de alterações propostas e de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e ponderados os vários aspetos em presença - concorda-se com a abordagem veiculada para não sujeição da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PU UP1 de Ferragudo ao Calvário a AAE, atendendo, objetivamente, ao facto adveniente do objeto e conteúdo da proposta de alteração - quer ao nível da dimensão quer ao nível da natureza - não se constituir como suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, nos termos do artigo 4.º do Decreto Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

3. Conclusão

Face ao exposto, propõe-se que a presente informação seja remetida à UOT, considerando-se, em coerência com o exposto no ponto n.º 2 da presente informação, de dispensar a avaliação no âmbito do procedimento de AAE.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade



Ricardo Canas

ASSUNTO: Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário - Alteração - Conferência Procedimental

Local: Freguesia de Ferragudo e União das Freguesias de Estômbar e Parchal, concelho de Lagoa

Requerente: Câmara Municipal de Lagoa

Ref.ª CCDR: PU-08.06.02/1-26 **Registo:** S01107-202602-ORD, de 11.02.2026

Despacho:

Concordo.

Conforme consta da presente informação e parecer infra, concorda-se genericamente com a proposta de alteração e exclusão de áreas da Reserva Ecológica Nacional, na área de intervenção da alteração ao plano de Urbanização em apreço, bem como com as condições indicadas, bem como com a necessidade de articulação com a posição da Agência Portuguesa do Ambiente, IP/ Administração da Região Hidrográfica do Algarve e de harmonização com a proposta de ordenamento/ alteração em causa.

À Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo para consideração na apreciação global da proposta de proposta de plano em apreço, no âmbito das competências desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I. P., tendo em vista a decisão sobre a posição a transmitir na conferência procedimental agendada.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
26-02-2026

Parecer:

Concordo com o essencial desta informação.

A alteração do Plano de Urbanização em referência decorre da necessidade de adequação ao plano de gestão dos riscos de Inundações-2.º ciclo, RH8/ARPSI de Silves, condição necessária para que a alteração da REN municipal, promovida pelo mesmo motivo, possa entrar em vigor na área de intervenção do plano.

Em sede desse procedimento a Câmara Municipal propõe, também:

- alteração da configuração de cinco exclusões consideradas no âmbito da alteração da REN publicada em agosto de 2025;
- três novos pedidos de exclusão.

Dada a incidência das propostas de reconfiguração de exclusões nas tipologias Águas de transição-margem e Águas de transição-faixa de proteção, considera-se que a decisão sobre a proposta camarária deverá ser articulada com o entendimento da APA/ARH Algarve.

No caso dos novos pedidos de exclusão n.ºs 97 (com incidência em Zonas ameaçadas pelas cheias) e 99 (em Faixa de proteção de arribas), considera-se que a posição da CCDR deverá ser subordinada ao parecer que for emitido pela mesma entidade.

Sem prejuízo do critério proposto, bem como da posição que for tomada em matéria de ordenamento do território, partilha-se do entendimento exposto na informação sobre cada uma das propostas de reconfiguração e de novas exclusões (pontos 2.6 a 2.13), com as anotações aí feitas, face à fundamentação apresentada.

Em síntese, não se colocam objeções a essas propostas, considerando-se, contudo, pertinentes as questões colocadas no ponto 2.17 (e respetivos subpontos) quanto à necessidade de conformidade da classificação e qualificação do uso do solo com o Regime Jurídico da REN, bem como no ponto 2.19, em que se colocam reservas ao reperfilamento proposto para a linha de água aí mencionada, elemento da rede hidrográfica que constitui curso de água na delimitação municipal em vigor.

À consideração superior

26/02/2026

Henrique Cabeleira

(Chefe Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem)



INFORMAÇÃO

1. ENQUADRAMENTO

1.1. A presente informação visa consubstanciar o parecer a emitir pela Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem (DSTVP), no âmbito das respetivas competências, sobre os elementos que constituem a proposta de alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (PU UP1), designadamente em matéria da Reserva Ecológica Nacional (REN) e da Estrutura Ecológica (EE), por solicitação da Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo (DOTU).

1.2. Os elementos para apreciação foram submetidos pela Câmara Municipal de Lagoa (CML) na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), solicitando a realização da conferência procedimental para a emissão do parecer final sobre a proposta do plano identificado em epígrafe.

1.3. O plano de urbanização em referência localiza-se na freguesia de Ferragudo e União das Freguesias de Estômbar e Parchal, no concelho de Lagoa, e abrange uma área de intervenção de 474 ha.

O PU UP1 foi objeto de revisão publicada através do Aviso n.º 14160/2013, de 19 de novembro, decorrendo este procedimento de alteração da necessidade de adequação do plano ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), designadamente às novas regras de classificação e qualificação do solo.

2. ANÁLISE

I. Reserva Ecológica Nacional

2.1. Considerando a delimitação da Reserva Ecológica Nacional (REN) do município de Lagoa em vigor¹, verifica-se que a área de intervenção do plano de urbanização em apreciação tem incidência em área desta restrição de utilidade pública, nas tipologias de:

- Áreas Estratégicas de Infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA);
- Cursos de água – Leito e margens (CALM);
- Águas de transição – Leito, margem e faixa de proteção;
- Arribas e Faixas de proteção das arribas;
- Zonas ameaçadas pelas cheias (ZAC);
- Áreas de Elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo (AEREHS).

As funções destas áreas da REN encontram-se enunciadas no ponto 3 da alínea d) e no ponto 4 da alínea a), ambos da secção II, no ponto 7 da alínea j) e no ponto 3 da alínea h), ambos da secção I e no ponto 3 da alínea c) e no ponto 3 da alínea d), ambos da secção III, todos do Anexo I do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional² (RJREN), respetivamente.

2.2. Importa salientar que a REN concelhia de Lagoa foi objeto de uma alteração, ocorrida em 2025, para adequação da tipologia ZAC ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI), que resultou na sua publicação através do Aviso n.º 19436/2025/2, de 4 de agosto. O referido Aviso estabelece que: “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”.

2.3. Nesse sentido, a presente análise versará sobre a verificação da conformidade entra a planta da REN proposta no âmbito da alteração do PU UP1 ora em apreciação, com a carta da REN municipal de Lagoa publicada em 2025, apesar desta ainda não produzir efeito para a área em questão, face ao estabelecido no n.º 3 do Aviso suprarreferido.

2.4. O regime aplicado às áreas integradas em REN, estabelecido no artigo 20.º do RJREN, interdita os usos e ações que se traduzam, entre outros, em obras de urbanização, construção e ampliação, escavações e aterros e destruição do revestimento vegetal. Contudo, o regime jurídico prevê, no seu Anexo II, um quadro de usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, em função das tipologias em presença, conforme estabelecido nos n.ºs 2 e 3 do referido artigo 20.º.

II. Proposta de Exclusão de Áreas da REN

¹ Carta da REN municipal publicada através do Aviso n.º 6400/2022, de 29 de março, alterada através do Aviso n.º 19436/2025/2, de 4 de agosto.

² Estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação atual, conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto (alterado pelo Decreto-Lei n.º 123/2024, de 31 de dezembro) e alterado pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro.

2.5. A ponderação da exclusão de áreas desta restrição de utilidade pública deve ser entendida como possuindo um caráter excecional e deve ser efetuada em função da presença de edificações legalmente licenciadas ou autorizadas bem como das áreas necessárias à satisfação de carências existentes de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, sob proposta devidamente fundamentada e justificando a ausência de alternativas de implementação das intenções em áreas não integradas em REN.

De acordo com o referido no relatório de fundamentação da alteração ao plano (set. 2025), "(...) a maior parte das exclusões delimitadas decorrem de desfasamentos, ainda que pontualmente, que a classificação do solo da revisão do PDM não acautelou relativamente ao Plano de Urbanização e que não foram devidamente harmonizados."

II.1. Alteração de exclusões delimitadas em 2025

É proposta a alteração da delimitação de 5 exclusões de áreas aceites no âmbito da alteração da REN concelhia publicada em 2025:

2.6. Exclusão n.º 34

Incidência em REN: Águas de transição - faixa de proteção.

É proposta a redefinição do limite poente do polígono, sendo de reduzida expressão a área a acrescentar à área já excluída. Nesse sentido, considera-se de aceitar a alteração proposta à exclusão.

Como nota, de mencionar que deverá ser confirmada a área indicada desta exclusão, na pág. 68 do relatório de fundamentação.



Figura 1 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem da esquerda) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem da direita), sem escala.

2.7. Exclusão n.º 36

Incidência em REN: Águas de transição - faixa de proteção.

É proposto o aumento da área excluída da REN, no seu limite inferior poente e superior nascente. Como fundamentação, é referido que este pedido "(...) justifica-se pela razão que a sua delimitação pode não ter decorrido da existência de valores naturais fundamentais ou da prevenção de riscos, mas sim da aplicação de um mero buffer a partir de uma área com valor natural relevante [o estuário] (...)” e que as áreas em questão estão "(...) numa posição de retaguarda face ao estuário e, inclusivamente, numa posição topográfica que as coloca fora da influência direta das águas de transição”.

Nesse sentido, considera-se de aceitar a alteração proposta à exclusão.



Figura 2 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem de cima) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem de baixo), sem escala.

2.8. Exclusão n.º 94

Incidência em REN: Águas de transição - faixa de proteção.

É proposto um acréscimo de área à exclusão no extremo norte bem como na zona sul, pela assimilação da exclusão n.º 66. Como justificação, e à semelhança da exclusão anterior, é referido que as áreas em questão estão "(...) numa posição de retaguarda face ao estuário e, inclusivamente, numa posição topográfica que as coloca fora da influência direta das águas de transição".

Considera-se de aceitar o aumento da área da exclusão no limite norte. No entanto, quanto à integração da exclusão n.º 66, não se vislumbra vantagem nesta opção, uma vez que esta exclusão incidia noutra tipologia da REN (Margem das águas de transição). Assim, afigura-se mais adequado manter a exclusão E66 de forma autónoma evitando, desta forma, a eliminação dessa exclusão já previamente aceite em 2025.

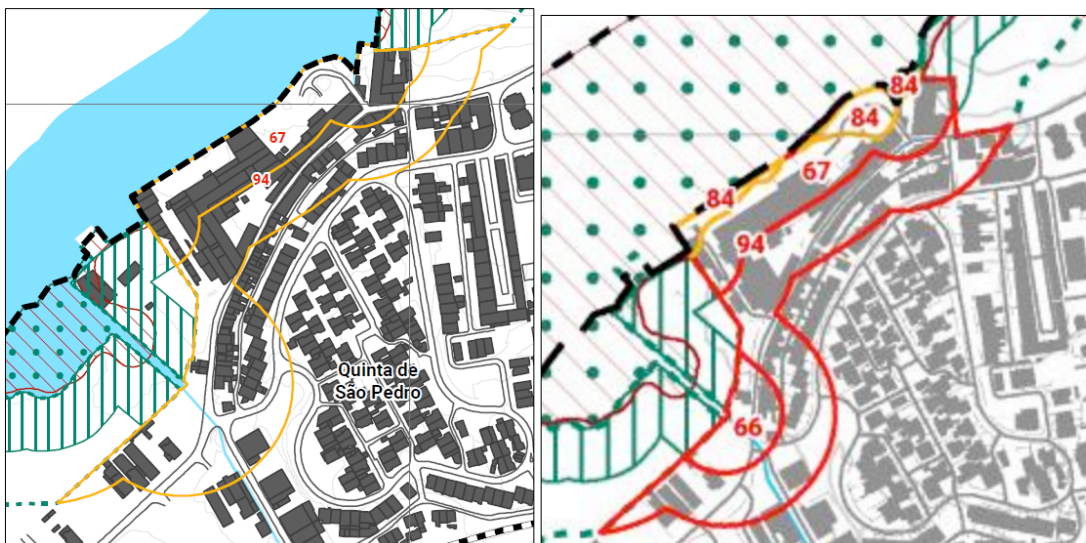


Figura 3 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem da esquerda) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem da direita), sem escala.

2.9. Exclusão n.º 67

Incidência em REN: Águas de transição - margem.

É proposto o acerto do canto norte do limite da área de exclusão (*vide* figura anterior), refletindo-se em um aumento de 305 m² à área já excluída, sendo fundamentado que a mesma se encontra "(...) numa posição topográfica que também a coloca fora da influência direta das águas de transição" e que se encontra em curso processo de obras.

Face à reduzida expressão desta alteração, considera-se de aceitar a mesma.

2.10. Exclusão n.º 72

Incidência em REN: Águas de transição - margem.

A alteração proposta traduz-se na união da exclusão n.º 72 e n.º 73, com incidência sobre a mesma tipologia, o que pressupõe a eliminação da exclusão n.º 73 (*vide* figura 1). É justificado que esta área "(...) está "encravada" entre o caminho de ferro e os espaços comerciais e, desta forma, fora da influência direta das águas de transição".

Nesse sentido, considera-se de aceitar a alteração proposta à exclusão.

II.2. Nova exclusão de áreas da REN

São apresentados 3 novos pedidos de exclusão de áreas da REN, em relação à alteração da REN publicada em 2025:

2.11. Exclusão n.º 97

Incidência em REN: Zonas ameaçadas pelas cheias e AEIPRA.

Esta exclusão apresenta uma área aproximada de 250 m² e abrange solo urbano programado nas condições definidas pela UOPG onde se integra, constituindo-se como

parcela sobrança do alvará de loteamento n.º 05/96, conforme referido no relatório de fundamentação.

Como medida para garantir a segurança de pessoas e bens e a gestão do risco de cheia, é indicado que esta área ficará sujeita ao regime previsto no artigo 30.º do regulamento do plano, com remissão para o artigo 14.º do Plano Diretor Municipal (PDM), bem como à determinação de um valor para a cota de soleira a ser respeitada nas edificações. Mais é acrescentado que se pretende "(...) que no respetivo programa da UOPG, sejam definidas linhas orientadoras para a execução urbanística por forma a garantir o escoamento das águas do barranco, em situação de cheia, e mesmo com as bacias de retenção já construídas".

A área a excluir encontra-se classificada na planta "02 - Planta de zonamento outros limites ao regime de uso" na classe de baixa Perigosidade de cheias e inundações.

Face à fundamentação apresentada e reduzida expressão da área a excluir, considera-se de aceitar o pedido de exclusão de área da REN em questão, atendendo ainda à sua afetação ao regime do PGRI e respetiva disposição normativa, salvaguardando a aplicação de medidas de minimização específicas para zonas inundáveis.

Como nota, de referir que é indicado que esta exclusão incide em área da UOPG10 (pág. 71 e 72 do relatório de fundamentação), afigurando-se tratar-se de um lapso, sendo pretendido mencionar UOPG08.

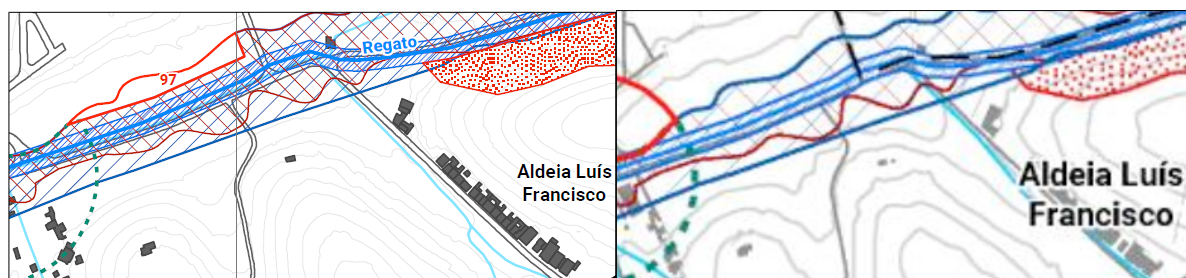


Figura 4 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem de cima) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem de baixo), sem escala.

2.12. Exclusão n.º 98

Incidência em REN: AEREHS.

O pedido de exclusão resulta de desfasamentos entre os limites da classificação do solo do PU UP1 e do PDM, incidindo em solo urbano, na categoria de Espaços de uso especial – Espaços turísticos e abrange uma área de 12398 m². Coincide com um compromisso urbanístico correspondente ao processo de obras n.º 25/2023/2787, em curso, com projeto de arquitetura aprovado.

Neste sentido, considera-se de aceitar a exclusão proposta.

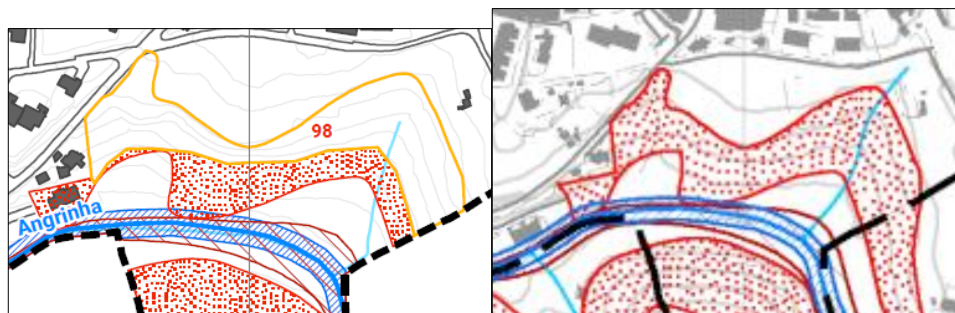


Figura 5 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem da esquerda) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem da direita), sem escala.

2.13. Exclusão n.º 99

Incidência em REN: Faixa de proteção das arribas.

Este pedido de exclusão de área da REN integra solo urbano, qualificado como Espaços centrais - Espaço antigo ou histórico urbano consolidado, apresentando uma área de 360 m². Refere-se a um "(...) prédio urbano, circunscrito por muros, servido por arruamento e infraestruturas, e inserido nos espaços centrais antigos vila de Ferragudo (...)" onde se "(...) pretende permitir a construção da nova sede do Agrupamento de Escuteiros Marítimos de Ferragudo (...)".

Como fundamentação é ainda exposto que o projeto que se pretende executar "(...) deixando de se sujeitar ao RJREN, terá de se conformar com o artigo 14.º do regulamento do plano de urbanização, agora alterado, remetendo para os condicionalismos previstos no artigo 18.º do PDM de Lagoa". O artigo 14.º do regulamento do plano estabelece as disposições atinentes às Faixas de risco e proteção às arribas, verificando-se que a área proposta a excluir se encontra representada como Faixa de salvaguarda para terra - Nível I, na planta "02 - Planta de zonamento outros limites ao regime de uso".

Considera-se não haver objeção de princípio a este pedido de exclusão, face à fundamentação apresentada e tendo subjacente que a área integra a Faixa de salvaguarda para terra - Nível I, ficando assim garantida a aplicação dos devidos condicionalismos por força da respetiva regulamentação. No entanto, atento à sensibilidade da área em apreço ficará a aceitação desta exclusão subordinada ao parecer da Agência Portuguesa do Ambiente I.P./ Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH), entidade com competência específica na matéria.

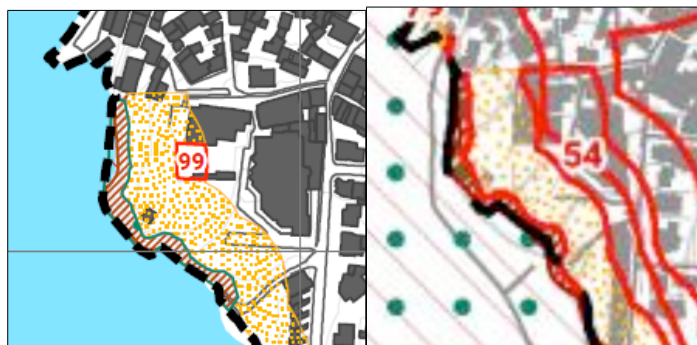


Figura 6 - Extrato da planta da REN do PU UP1 (imagem da esquerda) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem da direita), sem escala.

2.14. Considera-se relevante acrescentar que a eventual aceitação da proposta de nova exclusão de áreas da REN e alteração do polígono de exclusões aceites pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, I.P. (CCDR) no procedimento de alteração de 2025, no contexto da aprovação da alteração ao PU UP1 pressupõe, em caso de acolhimento, que se inicie um novo procedimento de alteração da delimitação da REN municipal em vigor para que se torne efetiva, e subsequente alteração da carta publicada em 2025 (apesar da mesma ainda não ter produzido efeito).

O procedimento de alteração da delimitação da REN tem enquadramento no artigo 16.º do RJREN, devendo "(...) salvaguardar a preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como a prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens (...)" e "(...) fundamentar-se na evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, nomeadamente as decorrentes de projetos públicos ou privados a executar na área cuja exclusão se pretende"³. E nesse caso, a alteração da delimitação da REN em questão, seguirá o procedimento previsto no artigo 15.º do referido regime jurídico, com as necessárias adaptações, uma vez que ocorrerá em simultâneo com a alteração de um plano territorial municipal.

2.15. Importa ainda salientar que, conforme determina a alínea b) do n.º 1 do artigo 18.º do RJREN, a área que tenha sido excluída da REN será reintegrada quando a mesma não tenha sido destinada ao fim que fundamentou a sua exclusão, no prazo estabelecido para a execução do plano territorial municipal, quando a obra ainda não tenha sido iniciada.

III. Compatibilidade da Proposta de Alteração ao Plano com o RJREN

2.16. Conforme suprarreferido no ponto 2.4., o RJREN estabelece, no seu Anexo II, um quadro de usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN, em função das tipologias em presença.

2.17. A proposta de alteração ao plano preconiza uma intervenção integrada de planeamento na sua área de intervenção, pelo que, apesar das áreas objeto de pedido de exclusão da REN, ainda assim a área do PU UP1 abrange solos que integram esta restrição de utilidade pública. Nesse sentido, importa garantir a compatibilidade dos usos propostos pelo plano com os pressupostos estabelecidos no RJREN.

Assim, considera-se relevante neste contexto transmitir, desde já, o seguinte, não obstante demais sobreposições da REN verificadas com outros usos do solo:

2.17.1. Solo Rústico – Espaço destinado a campo de golfe

Sobre a parcela definida como Espaço destinado a campo de golfe verifica-se a incidência das tipologias de ZAC, AEIPRA e CALM. Esta intenção enquadra-se no uso e ação identificado no ponto VIII (Instalações desportivas especializadas) – *Instalação de campos de golfe e de outras instalações desportivas que não impliquem a impermeabilização do solo, excluindo as áreas edificadas*, do Anexo II do RJREN.

De acordo com o estabelecido no quadro desse Anexo, o referido uso e ação é interdito na tipologia de CALM, questão a ser salvaguardada.

³ Cfr. n.º 1 e 2 do artigo 16.º do RJREN.

No que se refere às demais tipologias presentes sobre esta parcela (AEIPRA e ZAC), o uso ou ação em referência é sujeito ao procedimento de comunicação prévia a esta CCDR, devendo, para efeitos da sua viabilização, cumprir cumulativamente as condições e requisitos estabelecidos no Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, em concreto no seu ponto VIII, designadamente:

- i) *Seja adaptada às condições topográficas do terreno, não devendo implicar movimentos de terras significativos;*
- ii) *As estruturas de apoio às instalações desportivas sejam preferencialmente estruturas leves do tipo amovível, à exceção das instalações sanitárias.*

2.17.2. Espaços Centrais - Espaço antigo ou histórico urbano consolidado

Sobre a área definida como Espaço antigo ou histórico urbano consolidado verifica-se a incidência nas tipologias da REN Arribas e Faixas de proteção das arribas.

De referir que o relatório de fundamentação (pág. 66), menciona que na zona de Ferragudo, em área abrangida por arriba, o plano "(...) optou por, mantendo a classificação de solo urbano, qualificando-o como espaços verdes de enquadramento e proteção, visto tratar-se de uma área com risco associado a pessoas e bens", o que não se verifica.

De acordo com o estabelecido no quadro de usos e ações compatíveis com a REN (Anexo II do RJREN), qualquer uso ou ação integrado no ponto I – Obras de construção, alteração e ampliação, é interdito nas tipologias em apreço - Arribas e Faixas de proteção das arribas.

2.17.3. Espaços de uso especial – Espaços turísticos

Sobre as áreas definidas como Espaços turísticos verifica-se a incidência das tipologias de ZAC e Águas de transição – margem e faixa de proteção.

De ressaltar que em área de ZAC e Margem das águas de transição é interdita, nomeadamente, a ação definida na alínea g) do ponto I do Anexo II do RJREN: *g) Ampliação de edificações existentes destinadas a usos de habitação e outras não abrangidas pelas alíneas e) e f), nomeadamente afetas a outros empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, etc.*, sendo admitida na tipologia de Faixa de proteção das águas de transição e sujeita ao procedimento de comunicação prévia a esta CCDR devendo, para efeitos da sua viabilização, cumprir cumulativamente as condições e requisitos estabelecidos no ponto I, alínea g) do Anexo I da Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro.

2.17.4. Espaços Habitacionais – Espaços habitacionais consolidados

Sobre as áreas definidas como Espaços habitacionais consolidados verifica-se a incidência das tipologias de ZAC, CALM e Faixas de proteção das arribas.

De acordo com o estabelecido no quadro do Anexo II do RJREN), a ação definida na alínea g) do ponto I, suprarreferida, é interdito nas tipologias em apreço - ZAC, CALM e Faixas de proteção das arribas.

IV. Outras Considerações

2.18. No que respeita à proposta de alteração do regulamento, identifica o artigo 6.º as servidões e restrições de utilidade pública (SRUP) em vigor na área de intervenção do

plano, verificando-se que a redação do n.º 2, alínea a), subalínea iii) – i. deverá ser retificada, considerando a alteração à delimitação da REN concelhia de Lagoa ocorrida em 2025 e publicada através do Aviso n.º 19436/2025/2, de 4 de agosto.

O citado artigo dispõe ainda que nas áreas abrangidas pelas SRUP identificadas, se aplicam os respetivos regimes jurídicos em vigor cumulativamente com as disposições do regulamento do plano que com eles sejam compatíveis.

2.19. A planta de zonamento prevê o reperfilamento da linha de água existente no limite sul da UOPG08. Importa referir que esta linha de água integra a REN como curso de água, e esta intenção não se encontra refletida na alteração à REN em apreciação.

Por outro lado, a mesma linha de água, no troço mais a montante, representada na planta de zonamento como “linha de água reperfilada”, não tem o seu traçado definido de acordo com a respetiva representação do curso de água na planta da REN (sobreposta ao limite sul da área de intervenção do plano), verificando-se um desfasamento da mesma para norte (na planta de zonamento), conforme figura seguinte:

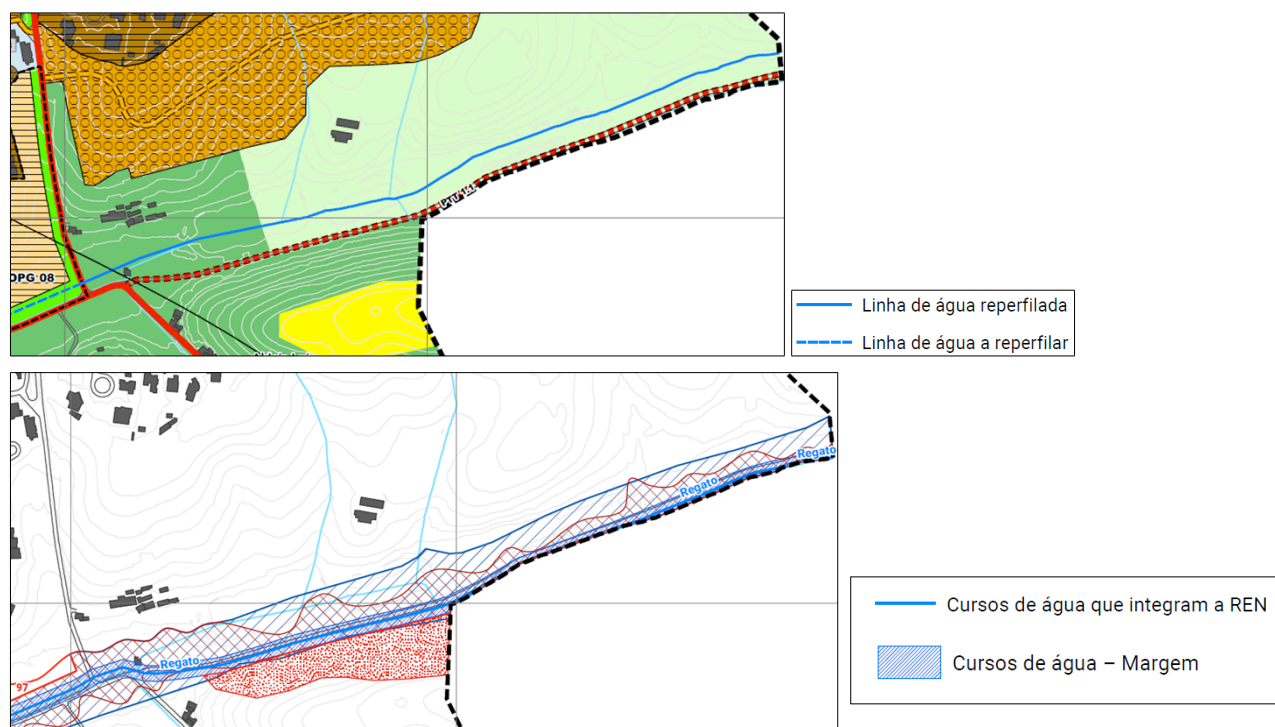


Figura 7 - Extrato da planta de zonamento do PU UP1 (imagem de cima) e extrato da carta da REN publicada em 2025 (imagem de baixo), sem escala.

2.20. Verifica-se que a delimitação desta restrição de utilidade pública se encontra adequadamente transposta para a planta de condicionantes do plano (planta 03).

V. Estrutura Ecológica

2.21. No que se refere à Estrutura Ecológica (EE) na área de intervenção do PU UP1, o relatório de fundamentação refere que a presente alteração ao plano propõe,

genericamente, a mesma solução territorial, mantendo a "(...) atual estrutura e regime, estando esta adequada à nova delimitação dos espaços urbanos".

2.22. A EE do plano encontra-se dividida em estrutura ecológica principal e estrutura ecológica secundária, representadas na planta de estrutura ecológica, conforme disposto no artigo 54.º do regulamento do plano. Na alteração ora em apreciação não é apresentada a planta em referência.

2.23. As disposições normativas atinentes a estas áreas, encontram-se refletidas nos artigos 54.º a 66.º da proposta de alteração ao regulamento do plano.

2.24. De acordo com o artigo 58.º do regulamento, a estrutura ecológica principal do PU UP1 encontra-se definida na planta de zonamento, no entanto não se confirma a sua delimitação. Assim, deverá a representação cartográfica da EE ser traduzida na planta de zonamento do plano, podendo estar definido apenas o seu limite.

3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se de aceitar, genericamente, a proposta de alteração e nova exclusão de áreas da Reserva Ecológica Nacional na área de intervenção do PU UP1, ficando, no entanto, a aceitação do pedido de exclusão n.º 99 subordinado ao parecer a emitir por parte da APA/ARH.

Nestes termos, e no âmbito das competências da Divisão de Sustentabilidade do Território e Valorização da Paisagem, propõe-se a emissão de parecer favorável sobre a proposta de alteração do PU UP1, em matéria da Reserva Ecológica Nacional e Estrutura Ecológica, condicionado à correção das considerações enunciadas na presente informação.

À consideração superior,

A Técnica Superior,



Patrícia Silva