

C/c C.M. Lagoa

Exmos. Senhores
Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Algarve
Praça da Liberdade, n.º 2
8000-164 FARO

V/ Refª.: PCGT – ID 1190
V/Comunicação: 11/02/2026

N/Refª.: SAI/2026/2623/DRO/DEOT/SS
Procº.: 14.01.10/298
Data: 04.03.2026

ASSUNTO: Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário
(adequação ao RJIGT) - Lagoa - Convocatória para conferência
procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia parecer Ref.ª
PROP/2026/1364 [DRO/DEOT/ML], deste Instituto.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Informação de Serviço n.º PROP/2026/1364 [DRO/DEOT/ML]

Assunto: Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário (adequação ao RJIGT) - Lagoa - Convocatória para conferência procedimental
PCGT - ID 1190 (DEOT_14.01.10/298)

Despacho:

O presente parecer visa sustentar a posição da representante do Turismo de Portugal na conferência procedimental agendada para o dia 05.03.2026.

Concordando com a análise e apreciação técnica efetuadas, emite-se parecer favorável à 'Alteração do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário', condicionado à retificação das questões de legalidade, de compatibilidade com IGT e de cariz técnico, identificadas na Parte IV do Parecer e fundamentadas na Parte III.

Comunique-se à CCDR Algarve com conhecimento à Câmara Municipal de Lagoa (PCGT).

A Diretora do Departamento de Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(04.03.2026)

Informação Técnica:

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a alteração do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 – UP1 de Ferragudo ao Calvário (PU UP1) do Plano Diretor Municipal de Lagoa, para os efeitos previstos no art.º 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no seguimento de notificação remetida pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), correspondente ao registo n.º ENT/2026/3410, de 11.02.2026, do Turismo de Portugal, I.P (TdP), contendo a convocatória para a conferência procedimental, agendada para o próximo dia 5 de março.

O PU UP1 (revisão) foi publicado através do Aviso n.º 14160/2013, de 19 de novembro.

A revisão do PU UP1 (mas não o Plano inicialmente em vigor¹), tem antecedentes nestes serviços, nomeadamente n.º DQO/DOT/2011.I.6558, de 1 de junho de 2011 (proposta de definição de âmbito da avaliação ambiental estratégica), n.º DQO/DOT/2011.I.10837, de 3 de novembro, e DQO/DOT/2012.I.1401, de 9 de fevereiro (proposta de Revisão do PU UP1).

A presente 1ª alteração do PU UP1 foi deliberada pela Câmara Municipal (CM) de Lagoa em reunião pública, de 8 de março de 2022 (conforme Aviso n.º 11645/2022, de 7 de junho de 2022) tendo em vista a adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)² sem alterar a estratégia e o modelo de ordenamento em vigor. O procedimento de alteração foi reiniciado nos termos do Aviso n.º 8919/2024/2, de 26 de abril de 2024, e Aviso n.º 2439/2025/2, de 27 de janeiro de 2025. A CM Lagoa decidiu não sujeitar este procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica.

A revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa (PDML) foi aprovada, posteriormente à revisão do PU UP1, pelo Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto, tendo sido alterado, por adaptação, através da Declaração n.º 117/2025/2, de 1 de agosto, e da Declaração n.º 135/2025/2, de 12 de setembro.

De acordo com o SIGTUR (Sistema de Informação Geográfica do Turismo de Portugal <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>) o PU UP1 engloba 2 empreendimentos turísticos (ET)

¹ Publicado pela RCM n.º 126/99, de 26 de outubro, alterada pelo Edital n.º 613/2009, de 22 de junho

² DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual

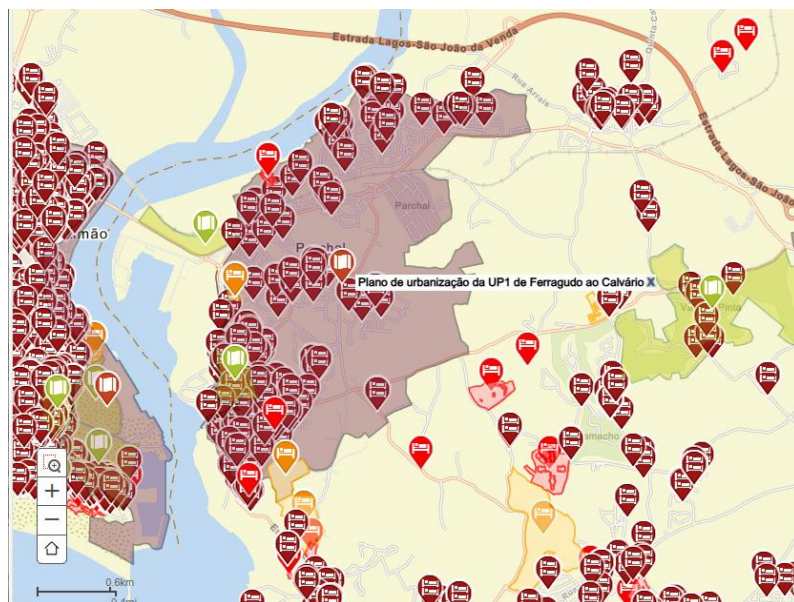
O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt
www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

existentes (Hotel Apartamento de 4* e Apartamentos Turísticos de 3*) com total de 308 camas e 2 projetos de arquitetura apreciados favoravelmente por este Instituto (Hotel de 4* e Aldeamento Turístico de 5*) com total de 678 camas previstas³. Foi apreciado favoravelmente por estes serviços um loteamento na área do PU UP1, prevendo um ET (apartamentos Turísticos) com capacidade de 20 camas. Ao nível da oferta de alojamento turístico, assinala-se a existência de 335 estabelecimentos de Alojamento Local (AL) (total de 1.855 utentes), conforme figura seguinte do SIGTUR⁴.



Oferta de alojamento turístico na área do Plano de Urbanização da UP1 e na sua envolvente

- ET existentes
- Projetos de ET com parecer favorável do TdP
- Estabelecimentos de AL
- Loteamentos com parecer favorável do TdP
- Plano de Urbanização

II – DESCRIÇÃO

O PU UP1 abrange um território com cerca de 473ha, que se divide pela União de freguesias de Estômbar e Parchal e pela freguesia de Ferragudo e integra os aglomerados urbanos de Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário, onde residem aproximadamente 9000 habitantes, sendo desta forma, a área urbana com maior número de residentes do concelho de Lagoa.

Este Plano é abrangido por Rede Natura 2000 na sua frente ribeirinha, designadamente o Sítio Arade/Odelouca - PTCON0052, e confronta com o projeto PIN Marina de Ferragudo.

A presente 1ª alteração da Revisão do PU UP1 visa a adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo, previstas no RJIGT, e decorre da imposição legal do art.º 199.º deste Diploma Legal, na sua redação atual.

Ao nível da compatibilização com os Planos e Programas aplicáveis, o PU UP1 refere:

³ Ressalva-se que, desde 2017, não é obrigatória a intervenção do Turismo de Portugal nas operações urbanísticas de obras de edificação dos empreendimentos turísticos, para além do facto de a competência quanto à aprovação e classificação de algumas tipologias ser estritamente camarária (casas de campo, agroturismo, turismo de habitação e parques de campismo e de caravanismo) e, como tal, poderão eventualmente existir outros empreendimentos turísticos previstos na envolvente, ou seja, com processo de licenciamento em curso, situação que não é possível aferir por este Instituto

⁴ Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de AL foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt
www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

- A presente alteração é contemporânea à elaboração do plano de gestão da ZEC de Arade Odelouca, devendo proceder-se à adequação do regime do uso do solo aos objetivos do novo plano de gestão ou, pelo menos, não agravar a situação atual;
- É prevista a transposição de todo o normativo referente à classe de perigosidade baixa/muito baixa do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações PGRI, publicado pela RCM n.º 63/2024, de 22 de abril, incidente na área de intervenção do plano;
- A revisão do PDM de Lagoa não traduziu a delimitação do solo urbano do PU UP1 na respetiva planta de ordenamento, criando uma desarticulação entre a classificação do solo dos dois planos (considerando apenas o existente e ignorando a sua estratégia territorial).

Os termos de referência aprovados mantêm globalmente os objetivos programáticos reforçando-se a promoção de habitação a custos acessíveis e o incentivo à reabilitação urbana, e propõe-se a manutenção da solução territorial da estrutura ecológica do plano. O Plano mantém os 395 ha de área classificada como solo urbano.

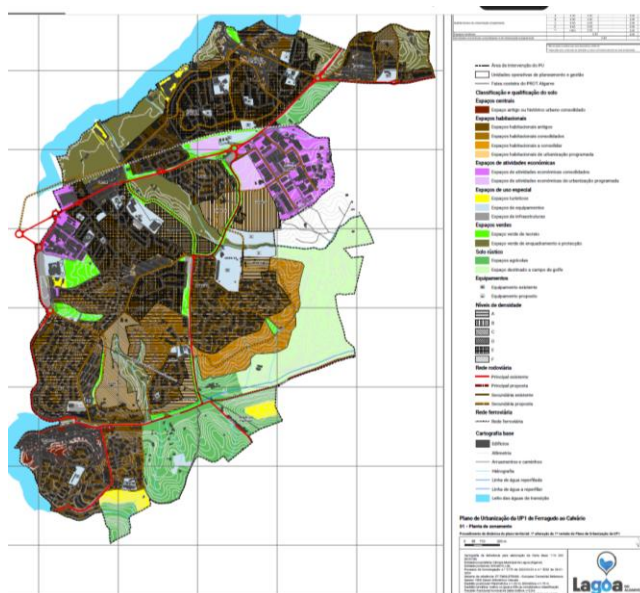
A alteração propõe que os solos urbanizáveis se classifiquem globalmente como solo urbano considerando que a Lei o admite desde que o município garanta a provisão de infraestruturas e serviços no horizonte do plano territorial, compromisso que deverá ser assumido, neste âmbito, no Programa de Execução e no Plano de Financiamento (nos prazos estabelecidos com futura inscrição nos planos de atividades e nos orçamentos municipais). A não execução urbanística ou a ausência de atos de controlo prévio válidos das áreas urbanas programadas dentro do prazo definido pode levar à suspensão parcial das normas do plano.

Globalmente as alterações introduzidas no PU UP1 consistem:

- No solo rústico o Espaço destinado a equipamento – campo de golfe passa a ser designado como Espaço destinado a campo de golfe e os Espaços de interesse agrícola passam a ser designados como 'Espaços Agrícolas', nos termos do DR nº 15/2015, de 19 de agosto. Os espaços agrícolas acomodam, ainda, os espaços de atividades económicas e turísticos anteriormente qualificados em solo urbanizável e que não têm qualquer compromisso, grau de execução, ou instrumento de programação aprovado.
- No solo urbano passa a identificar-se: Espaços centrais (ex-espço antigo ou histórico urbano consolidado); Espaços habitacionais (ex-espço habitacional urbanizado), incluindo as subcategorias Espaços habitacionais antigos, (ex-espço habitacional antigo ou histórico urbanizado consolidado), Espaços habitacionais consolidados (ex-espço habitacional urbanizado consolidado) cumprindo ambas as subcategorias o conceito de área urbana consolidada, e ainda a subcategoria Espaços habitacionais a consolidar (ex-espço habitacional urbanizado a consolidar), de colmatação, Espaços habitacionais de urbanização programada (ex-espço habitacional urbanizável, na qual se aplicará um incentivo⁵ para a construção de fogos habitacionais a custos controlados). É mantida a delimitação dos Espaços de atividades económicas (exceto SUOPG 1 b, destinada a espaços de comércio e serviços urbanizável, que passa a solo rústico). Os Espaços Verdes passam a desagregar-se em Espaços verdes de recreio e Espaços verdes de enquadramento e proteção. Mantêm-se os Espaços de Uso Especial, nomeadamente os espaços turísticos com compromissos.
- O regulamento é objeto de adequação aos conceitos técnicos nos domínios do território e do urbanismo, fixados pelo Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, eliminando normativo relacionado com o solo urbanizável e as categorias operativas do solo.
- Eliminaram-se as SUOPG 9 e 10 (sendo revertidas para solo rústico ou integradas noutras categorias).

⁵ Majoração do índice de edificabilidade

- Apresenta-se, nesta figura, a Planta de Zonamento da alteração do PU UP1:



O Plano revela, genericamente, nas soluções propostas, coerência com os seus objetivos e a ponderação dos aspectos fundamentais para a qualificação urbana relacionados com a valorização ambiental e fruição cénica (através dos espaços verdes definidos, caminhos pedonais e cicláveis), e relativos à salvaguarda do património edificado e valores identitários da paisagem (muros), tendo enquadramento na linha de atuação ‘Promover a regeneração urbana das cidades’ do eixo estratégico ‘Valorizar o Território e as Comunidades’ da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), aprovada pela RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro. Salienta-se, contudo, que o Plano não concorre totalmente para o cumprimento das metas de sustentabilidade ambiental dessa Estratégia ET27.

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

1. Relatório

- a) Na pg. 29 (subcapítulo 7.2.3) a referência a 'Outros Espaços Agrícolas' (ex-Espaços de Interesse Agrícola) deverá ser retificada de modo a corresponder à qualificação de 'Espaços Agrícolas', adotada quer em regulamento quer na Planta de Zonamento.
- b) Na pg. 72 (subcapítulo 9.2.3) é referido, relativamente à área de exclusão 97 da REN, que as linhas orientadoras para a execução urbanística por forma a garantir o escoamento das águas em situação de cheia sejam definidos no programa da UOPG 10, contudo na pg. 55 (subcapítulo 7.2.11) é referido que a UOPG 10 será revogada.

2. Regulamento:

Disposições Gerais

- a) Art.º 2.º n.º 2 – Alerta-se que, na versão apresentada de republicação, não é incluído o novo objetivo introduzido (alínea i)) no documento Regulamento - Alteração referente à promoção de construção de habitação a custos controlados.

Áreas sujeitas a Riscos Naturais e Antrópicos

- b) Art.º 12.º n.º 3 – A redação deve ser retificada considerando a referência a que a seguir são elencados usos e ações.

Solo Rústico

- c) Art.º 17.º - A – Considerando que as disposições deste artigo se aplicam ao solo rústico e ao solo urbano, conforme decorre do PDM de Lagoa, deveriam ser reguladas num artigo aditado no Capítulo I do Título III e não no presente Capítulo III do mesmo Título, apenas referente ao Solo Rústico.

Solo Rústico – Espaços Agrícolas

- d) Art.º 22.º n.º 1 – Nos Espaços Agrícolas, decorre da remissão efetuada para o 'regime de edificabilidade em solo rústico previsto no PDM de Lagoa', a admissão de empreendimentos de TER e de TH, em edificação isolada e através de alteração e ampliação das edificações existentes, e ainda a admissão de usos face à remissão para o art.º 45.º (Parques de Campismo e de Caravanismo - PCC, Núcleos de Desenvolvimento Turístico - NDT, Estabelecimentos hoteleiros isolados - EHI e Áreas de Serviço para Autocaravanas - ASA) cujo regime de edificabilidade não é regulado nas remissões efetuadas. A admissão destas tipologias turísticas implica que se acrescente a remissão para o art.º 37.º, 41.º e 43.º (as ASA não têm o regime de edificabilidade definido no PDM de Lagoa). A admissão de TER em novas edificações (edificação isolada) também não tem o respetivo regime de edificabilidade transposto pelo que deverá acrescentar-se a remissão para o art.º 42.º do PDM de Lagoa. Sem estas correções não é garantida a compatibilidade com o PROT Algarve (Ponto 2.3.3, Ponto 3.3.2 e Ponto 3.3.4 do Capítulo V).

Solo Rústico – Espaço destinado a Equipamento – Campo de Golfe

- e) Art.º 24.º - Deverá acrescentar-se requisitos de sustentabilidade para a implantação de campos de golfe, conforme Ponto 2.3.5 do Capítulo V do PROT Algarve, nomeadamente:
 - Existência de complementaridade funcional com alojamento turístico (existente ou a criar);
 - Acessos rodoviários adequados;
 - Garantia de disponibilidade de água, recorrendo, sempre que possível, à reutilização de águas residuais tratadas;
 - Utilização de espécies de relva mais adaptadas ao solo e edafo-climáticas do local e menos exigentes no consumo de água;
 - Implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem (relevo e morfologia natural, rede hidrográfica, etc.);

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt
www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

- Integração e enquadramento paisagístico e ambiental, com a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas, e com a conservação das associações vegetais características da região.
- f) Art.º 24.º - Deverá acrescentar-se o regime de edificabilidade em compatibilidade com o PROT Algarve.

Solo Urbano

- g) Art.º 27.º - A designação e estruturação das diversas qualificações do solo deve ser equivalente à indicada na Planta de Zonamento, verificando-se diferenças nomeadamente nas seguintes situações:
- Espaço antigo ou histórico urbano consolidado (subcategoria dos Espaços Centrais, no regulamento apenas designada como Espaço antigo ou histórico);
 - Espaços de atividades económicas de urbanização programada (subcategoria dos Espaços de atividades económicas na Planta de Zonamento e não categoria de solo);
 - Designação distinta das subcategorias dos Espaços de Uso Especial (Espaços Turísticos, conforme Planta de Zonamento, e não Espaços de Turismo, e Espaços de Equipamentos e não Equipamentos de Utilização Coletiva).
- h) Art.º 28.º n.º 1 – Atendendo a que são revogadas as categorias e subcategorias operativas do solo, deverá ser eliminada a referência ‘...’, independentemente da categoria ou subcategoria operativa do solo, ...’.
- i) Art.º 29.º n.º 2 – Alerta-se que são mencionados Espaços Residenciais, Espaços afetos a indústrias e a armazéns e Espaços afetos a comércio e serviços que são categorias e subcategorias da anterior versão do Plano e que não se mantém com essa designação.
- j) Art.º 30.º - A – Considera-se positivo que tenham sido aditadas disposições referentes a ‘critérios de sustentabilidade das operações urbanísticas’, contudo, de modo a haver enquadramento na Estratégia Turismo 2027 (ET27) (ponto II.4.2 da RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro), deverá prever-se, no caso da instalação de empreendimentos turísticos, requisitos que visem acrescidamente a eficiência hídrica, gestão adequada de resíduos e a redução da impermeabilização do solo. Assim, deverá ser aditado um novo número em que se exija, na instalação de empreendimentos turísticos, os seguintes requisitos:
- Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente;
 - Soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;
 - Soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, e com maior capacidade de captura de carbono;
 - Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do PNUA e respetivos instrumentos operativos;
 - Adoção de meios de transporte ‘amigos do ambiente’ e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos, e da utilização de fontes de energia renovável;

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt
www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

- Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- k) Art.º 30.º - A – Considera-se que as disposições que visem a sustentabilidade ambiental das operações urbanísticas se deveria aplicar quer ao solo urbano quer ao solo rústico, devendo este normativo passar a constar no Capítulo I (disposições gerais) do mesmo Título III.
- l) Art.º 30.º - B n.º 5 - Nos casos em que a operação de reabilitação preveja a instalação de empreendimentos turísticos cuja classificação seja da competência do TdP, deverá salvaguardar-se que a dispensa do cumprimento da dotação mínima de estacionamento implica a autorização expressa deste Instituto, nos termos do art.º 39.º do RJET. Assim, em cumprimento do mesmo, deverá referir-se 'Sem prejuízo da legislação específica aplicável, as operações de reabilitação elegíveis nos termos do n.º 1 do presente artigo ficam dispensadas da dotação dos lugares de estacionamento privados exigíveis por força do regulamento municipal, sempre que o requerente alegue e se demonstre a impossibilidade ou a grave inconveniência técnica no seu cumprimento, quer no domínio público quer no domínio privado'.

Solo Urbano – Espaços Centrais

- m) Art.º 33.º n.º 6 – Deverá corrigir-se o lapso de redação, presumindo-se que se pretende a interdição do elencado, conforme versão original deste artigo.

Solo Urbano – Espaços Habitacionais

- n) Art.º 34.º n.º 2 – Deverá corrigir-se o lapso que menciona a categoria Espaços residenciais substituída na presente alteração por espaços habitacionais.
- o) Art.º 34.º n.º 2b) – Na sistematização das subcategorias dos espaços habitacionais, de modo a haver coerência com o art.º 27.º e com a Planta de Zonamento, considerando não haver categorias operativas, deverão ser indicados os Espaços habitacionais consolidados, os Espaços habitacionais a consolidar, e os Espaços habitacionais de urbanização programada.

Solo Urbano – Espaços de Atividades Económicas

- p) Art.º 41.º n.º 2 – A disposição deste artigo deveria ter sido alterada fazendo referência às atuais subcategorias dos Espaços de atividades económicas em substituição das antigas subcategorias.
- q) Art.º 42.º n.º 6 – Deve eliminar-se a referência a 'Espaço de indústria, armazenagem, serviços, comércio e logística' por ser uma subcategoria atualmente inexistente.

Solo Urbano – Espaços de Uso Especial

- r) Art.º 45.º n.º 2a) e art.º 46.º – Por uma questão de rigor considera-se que se deverá normalizar a designação da subcategoria dos Espaços de uso especial como Espaços turísticos (conforme consta na Planta de Zonamento e no n.º 1f) do art.º 25.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).
- s) Art.º 45.º n.º 2 – A sistematização das subcategorias dos Espaços de uso especial deverá conformar-se com a Planta de Zonamento e com o art.º 27.º, devendo os Espaço de infraestruturas integrar a alínea c) do n.º 2 conforme consta na versão do Plano em vigor e que não se pretende alterar.
- t) Art.º 46.º n.º 1 – De modo a clarificar os usos admitidos em Espaços turísticos propõe-se a correção da redação do seguinte modo: 'O espaço turístico compreende as áreas que atualmente se encontram urbanizadas e ocupadas, nas quais se admite apenas empreendimentos turísticos e usos complementares com o uso turístico, nomeadamente relacionados com funções culturais e de recreio e lazer, comércio e serviços, de educação e conhecimento.'

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacte ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP

Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt
www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

- u) Art.º 49.º - Alerta-se que os Espaços de equipamentos propostos (designados no regulamento também como Espaços de equipamentos coletivos propostos) não têm o regime de edificabilidade definido e não estão todos integrados em UOPG.

Solo Urbano – Espaços Verdes

- v) Art.º 52.º e art.º 53.º - Julga-se, face regime previsto nas duas subcategorias de Espaços verdes, ter havido uma troca das epígrafes destes artigos, devendo o art.º 52.º referir-se a Espaço verde de recreio e o art.º 53.º a Espaço verde de enquadramento e proteção, de acordo com a epígrafe destes artigos na versão do PI UP1 em vigor.

Estrutura Ecológica

- w) Art.º 58.º - Ao contrário do referido, a Estrutura ecológica principal não se encontra definida na Planta de Zonamento.
- x) Art.º 60.º n.º 5 – Deverá substituir-se a referência a 'Espaço de interesse agrícola' por 'Espaços Agrícolas', de acordo com a nova designação desta qualificação do solo do PU UP1.
- y) Art.º 61.º n.º 3 - Deverá substituir-se a referência a 'Espaço destinado a equipamento – campo de golfe' por 'Espaço destinado a campo de golfe', de acordo com a nova designação desta qualificação do solo do PU UP1.

Infraestruturas – Rede Rodoviária e Estacionamento

- z) Art.º 68.º n.º 1 e n.º 5 – Não obstante a presente alteração do PU UP1 não incidir nestas disposições propõe-se que a epígrafe deste artigo mencione 'Perfis transversais-tipo dos arruamentos públicos', de modo a salvaguardar-se que as disposições do mesmo não são aplicáveis aos arruamentos privados, integrados nos empreendimentos turísticos. Como alternativa no n.º 1 e n.º 5 poderá também mencionar-se '...vias locais, exceto quando integrem empreendimentos turísticos, ...'.
- aa) Art.º 69.º n.º 4a) - Deverá substituir-se a referência a 'Espaço habitacional antigo ou histórico urbanizado consolidado' por 'Espaço habitacional antigo', de acordo com a nova designação desta qualificação do solo do PU UP1.
- bb) Art.º 70.º n.º 2 - Não obstante a presente alteração do PU UP1 não incidir nesta disposição propõe-se que se acrescente uma dotação aplicável a Parques de Campismo e de Caravanismo, por campista (por ex. 1 lugar de estacionamento por 5 campistas) atendendo a que a estes empreendimentos turísticos não é aplicável o conceito de Unidade de alojamento.
- cc) Art.º 70.º n.º 6 – A dotação de estacionamento dos empreendimentos turísticos deve aplicar-se independentemente do tipo de operação urbanística ou obras que consubstancie a sua instalação (incluindo, por conseguinte, as obras de alteração, omissas na disposição, que por vezes aumentam a capacidade pré-existente do edifício) e quer ao solo rústico como ao solo urbano. Deverá salvaguardar-se esta especificidade relativamente aos empreendimentos turísticos sem o que não é garantido o cumprimento da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, com a redação atual.

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

- dd) Art.º 92.º Alínea b) – A referência a 'Unidades de alojamento' deverá ser substituída por corresponder a um conceito tipificado na legislação turística (art.º 7.º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos RJET⁶) aplicável apenas a empreendimentos turísticos. Deverá, por conseguinte, clarificar-se o âmbito pretendido desta disposição, nomeadamente se é prever a criação de empreendimentos turísticos ou simplesmente alojamento de apoio ao equipamento desportivo (neste caso admitindo o uso habitacional ou turístico).

⁶ DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação atual

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.

Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Anexo – Quadro Regulamentar

ee) Anexo I – Discorda-se da eliminação dos parâmetros urbanísticos índice máximo de impermeabilização do solo e índice máximo de impermeabilização ao lote, atendendo à relevância ambiental destes parâmetros, nomeadamente ao nível da promoção da infiltração de água no solo e da redução preconizada da escorrência e caudais de cheias, e ao seu contributo para a qualificação urbanística.

Geral

ff) O Regulamento deverá ser globalmente revisto corrigindo lapsos de redação (art.º 38.º, 45.º, 46.º, 90.º, 91.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 97.º e 101.º), e numeração (art.º 42.º).

3. Cartografia - Planta de Zonamento

- a) Discorda-se que se tenha identificado como Espaço turístico uma zona próxima da Aldeia Luís Francisco, que não corresponde a zona identificada na Planta de Compromissos Urbanísticos e não tem antecedentes nestes serviços, apesar de representar uma zona já identificada como 'Espaço de Turismo Urbanizável' no PU UP1 em vigor.
- b) Os Espaços de equipamentos deverão ser, na sua totalidade, identificados como correspondendo a Equipamentos existentes ou Equipamentos propostos.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, propõe-se, do ponto de vista do turismo, a emissão de parecer favorável condicionado à proposta de Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 – UP1 de Ferragudo ao Calvário (PU UP1) do Plano Diretor Municipal de Lagoa, devendo retificar-se as seguintes questões:

- normas legais e regulamentares aplicáveis constantes nas alíneas j), l), cc), e dd) do ponto III.2 desta informação;
- incompatibilidade com Instrumentos de Gestão Territorial constantes nas alíneas d), e) e f), do ponto III.2 desta informação;
- questões técnicas constantes nas alíneas c), g), h), k), o), r), s), t), z), bb) e ee) do ponto III.2, e na alínea a) do ponto III.3 desta informação.

O Plano deve ser completado e clarificar ou ponderar os aspetos referenciados nas restantes alíneas dos pontos III.1, III.2 e III.3 desta informação.

Propõe-se a transmissão da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e à Câmara Municipal de Lagoa via PCGT.

À consideração superior



Marta Lazana (arq.^a) | 04.03.2026