

**1ª ALTERAÇÃO DA 1ª REVISÃO DO PLANO DE
URBANIZAÇÃO
UP1 DE FERRAGUDO AO CALVÁRIO**

**ADEQUAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS
INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

Programa de execução

05 de setembro de 2025

INDICE

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	4
1.1. Metodologia	5
1.2. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)	5
1.2.1. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 01 (UOPG 01)	9
1.2.2. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 02 (UOPG 02)	12
1.2.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 03 (UOPG 03)	16
1.2.4. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 04 (UOPG 04)	20
1.2.5. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 05 (UOPG 05)	23
1.2.6. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 06 (UOPG 06)	26
1.2.7. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 07 (UOPG 07)	29
1.2.8. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 08 (UOPG 08)	32
1.3. Ações de execução não sistemática.....	36



1ª alteração da 1ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário

Ficha técnica

Divisão de Planeamento

Divisão de Urbanismo

Divisão de Obras

Divisão de Serviços Urbanos

Divisão de Cultura

Consultoria Jurídica

Dra. Ana Cristina Borges, Associada Sénior na Antas da Cunha Ecija & Associados

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

“Delinear uma estratégia não se esgota na classificação do solo, mas exige garantir a sustentabilidade das prioridades e ações¹.”

O disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, do RJIGT, determina que o plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais e que, conjugado com a alínea d) do artigo 99.º, procede à adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, estabelecendo a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas e a definição das unidades operativas de planeamento e gestão do plano, identificando, para cada uma destas, os respetivos objetivos e os termos de referência, de acordo com a alínea g) do artigo 99.º.

O plano de urbanização deve ser acompanhado pelo programa de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias da administração central e do município, previstas no horizonte temporal do plano e no plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica, de acordo com as alíneas c) e e) do n.º 2 do artigo 100.º.

¹ GUIA PDM GO DGT, 2020.

1.1. METODOLOGIA

O presente 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.

A programação da execução do PU da UP1 é estabelecida pela Câmara Municipal através da inscrição de ações no Plano Plurianual de Investimentos e no Plano das Atividades Municipais, em sede das Grandes Opções do Plano Municipal, para concretização dos objetivos estratégicos do plano de urbanização previstos neste relatório.

O Plano é objeto de monitorização permanente com o objetivo de avaliar a execução, e se necessário a adequação dos objetivos à prossecução dos desígnios territoriais, que podem conduzir à adoção de eventuais propostas de alteração ou de revisão do Plano.

1.2. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

Se por um lado, é exigido que os planos territoriais, designadamente que os PDM e PU estabeleçam a *expressão territorial da estratégia de desenvolvimento* e que a classificação do solo como urbano observe a *inserção num modelo de organização territorial*, para tal deve considerar, quando necessário, a localização de projetos que sejam fulcrais para a estratégia de desenvolvimento e/ou para o modelo de ordenamento adotados.

Por outro lado, impõe-se que a delimitação do solo urbano apenas integre o que esteja *total ou parcialmente urbanizado ou edificado* e que uma eventual reclassificação de rústico para urbano tenha que recorrer a um plano de pormenor com efeitos registais, o

qual ocorrerá necessariamente em momento posterior à adequação do plano ao novo regime.

No entanto, afigura-se contrário à lei [e até às boas práticas do planeamento do território] que projetos assumidos como *estratégicos* no momento da elaboração, alteração ou revisão de um PDM ou, neste caso, na alteração de um PU, que nele não sejam referidos e enquadrados, no espírito da lei, através de orientações e critérios genéricos, a concretizar quando haja condições para essa dinâmica executória, definindo a localização mais adequada e em que, pela sua importância, o modelo de ordenamento [o plano] a adotar não pode deixar de considerá-los.

Em todo o caso, para que o sentido e a letra da lei sejam cumpridos, os caminhos aqui propostos para a elaboração de plano de pormenor com efeitos registais devem ser aplicados como situações de carácter excecional, cumpridos os princípios de contenção edificatória, execução e programação do plano agora adaptado.

Assim, nos termos do artigo 146.º do RJIGT, são exigidos critérios de demonstração de necessidade (face ao plano em vigor) e de sustentabilidade da própria operação para que possa ser admitida.

A este respeito, importa clarificar que para as UOPG definidas, pese embora exista uma clara definição de qual o investimento público que a autarquia aí pretende realizar, em linha com os respetivos termos de referência, existem igualmente investimentos que dependem de compromissos da parte dos proprietários privados.

Na realidade, se nuns casos é mais simples concretizar os investimentos de natureza e iniciativa privada, atendendo que já existe uma concreta manifestação de interesse e de compromisso assumidos para com a autarquia, noutros casos o alinhamento estratégico em matéria de investimento de natureza privada, essencialmente quando existem vários proprietários envolvidos, ainda não se encontra num estado de maturidade que permita ser vertido na planta de compromissos.

Desta forma, as UOPG preconizam os objetivos para a sua execução urbanística² no cumprimento do espírito da lei. No fundo, o PU identifica as áreas que, do ponto de vista estratégico do seu modelo de desenvolvimento e de ocupação racional [no todo que é o plano], apenas quando cumpridos os princípios de contenção e execução do solo agora classificado como urbano, poderão ter condições para a sua transformação, não sujeitando a área de intervenção do plano, desta forma, à discricionariedade da lei quanto à localização, forma e conteúdo dos planos de pormenor destinados a [uma possível] reclassificação do solo.

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) estão delimitadas na planta de zonamento as quais, face à dinâmica de evolução territorial e urbanística, carecem de um nível de planeamento mais detalhado, atendendo à especificidade dos procedimentos necessários adotar para se verificar a transformação de uso do solo.

Desta forma, é descrita a estratégia geral do plano de urbanização no que toca a execução das UOPG:

As UOPG são delimitadas em solo urbano preconizando objetivos distintos e de prioridade em termos da sua execução:

1. As **UOPG** são priorizadas e direcionadas 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:
 - i. **Curto prazo**, com a conclusão das obras e edificação no prazo máximo de 3 anos;
 - ii. **Médio prazo**, com a conclusão das obras e edificação no prazo máximo de 5 anos, caso os interessados optem pelo incentivo de majoração para construção de habitação a custos controlados;
 - iii. **Longo prazo**, no horizonte temporal do plano, com a conclusão das obras e edificação no prazo máximo de 10 anos.

² Sem conferirem uma categoria urbanizável, expectante *ad eternum*, sem prazo de execução.

2. Por forma a incentivar os agentes do mercado de habitação a participar na concretização dos objetivos do plano de urbanização, é criado o incentivo para a satisfação de carências habitacionais;
3. Não cumpridos os prazos definidos, o solo deverá reverter para uma categoria de solo³ que tenha por objetivo travar o efeito especulativo de valorização do solo, retirando a sua capacidade edificatória para o qual o solo foi afeto inicialmente;
4. Após verificada uma execução das obras de edificação superior a 2/3 da área total⁴ ou de conter atos de controlo prévio praticados⁵, o solo deixa de estar sujeito à condição anterior, passando os espaços afetos à categoria em questão, na prática, a serem considerados como espaços urbanos consolidados, não se justificando mais a sua ponderação em termos de classificação ou de qualificação.
5. Numa lógica de desenvolvimento autónomo e como forma de facilitar a concertação entre as partes tendo sempre em vista a promoção de um melhor desenho do espaço urbano, o sistema de unidade de execução pode ser dispensado desde que se garanta a conformidade do projeto individual:
 - a) Com a estruturação do todo (que é a unidade) tendo em conta a presença das vias estruturantes subjacentes à integração da unidade de planeamento com a envolvente urbana, os alinhamentos e as volumetrias. Isto é, o projeto individual da operação urbanística não se pode fechar em si mesmo.
 - b) Sem prejudicar os objetivos definidos para a unidade de planeamento.

³ No fundo, o que se pretende é que essa área urbana de colmatção cujo prazo de execução não foi cumprido, não fique expectante *ad aeternum* obrigado a alteração do plano revertendo o solo para rústico ou não fazendo sentido a criação de bolsas de solo rústico circunscritas por solo urbano, serem direcionadas para uma categoria que integre, por exemplo, a estrutura ecológica urbana que não são destinadas à urbanização.

⁴ De acordo com os critérios definidos pela alínea a) do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua redação atual.

⁵ De acordo com os critérios definidos pela alínea b) e c) do n.º 4 do artigo 199.º do RJIGT, na sua redação atual.

1.2.1. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 01 (UOPG 01)

A **UOPG 01**, no Calvário, tem uma área de intervenção de 2,2 ha. É a única unidade de planeamento a norte da linha de caminho de ferro, constituindo uma oportunidade de promoção de habitação no contexto da Mexilhoeira da Carregação e no Calvário. A sua inclusão em plano visa colmatar uma descontinuidade urbana, permitindo reforçar a ligação entre núcleos residenciais dispersos e assegurar maior coesão na estrutura urbana. A intervenção assume-se como resposta às necessidades habitacionais locais, num território com forte pressão de consolidação e escassa disponibilidade de solo apto para construção.

A urbanização permitirá prolongar arruamentos já existentes, hoje terminados em impasses, situação que condiciona a boa circulação rodoviária e dificulta a acessibilidade local. Esta nova malha viária permitirá:

- estruturar e integrar a área urbana entre si e com a envolvente;
- melhorar a mobilidade interna do Calvário, criando percursos alternativos;
- oferecer uma solução viária complementar ao troço estrangulado a ponte, reduzindo constrangimentos e aumentando a fluidez de tráfego.

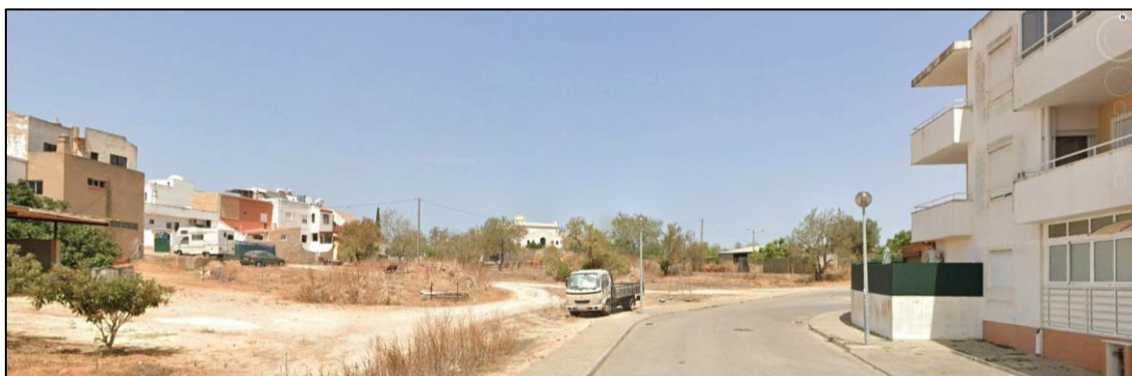
Esta estruturação reforça a lógica de rede viária contínua e hierarquizada, potenciando segurança e eficiência na circulação local.

Esta unidade de planeamento tem aptidão para acolher novos espaços residenciais, assegurando diversidade de tipologias habitacionais, com especial vocação para habitação permanente. A operação garante a coesão da malha urbana, através da integração das novas unidades com os tecidos existentes, promovendo uma urbanização compacta e sustentável. A proximidade às infraestruturas e equipamentos já implantados reforça a racionalidade do investimento urbanístico.

A unidade urbanística integra medidas para a proteção e valorização dos valores patrimoniais arqueológicos identificados na área, assegurando a sua preservação no contexto da transformação urbana. É igualmente salvaguardado o enquadramento

paisagístico, procurando integrar a urbanização de forma harmoniosa na envolvente e valorizando os elementos naturais e culturais do território. Esta dimensão acrescenta valor ao espaço urbano, associando habitação à identidade e memória do lugar.

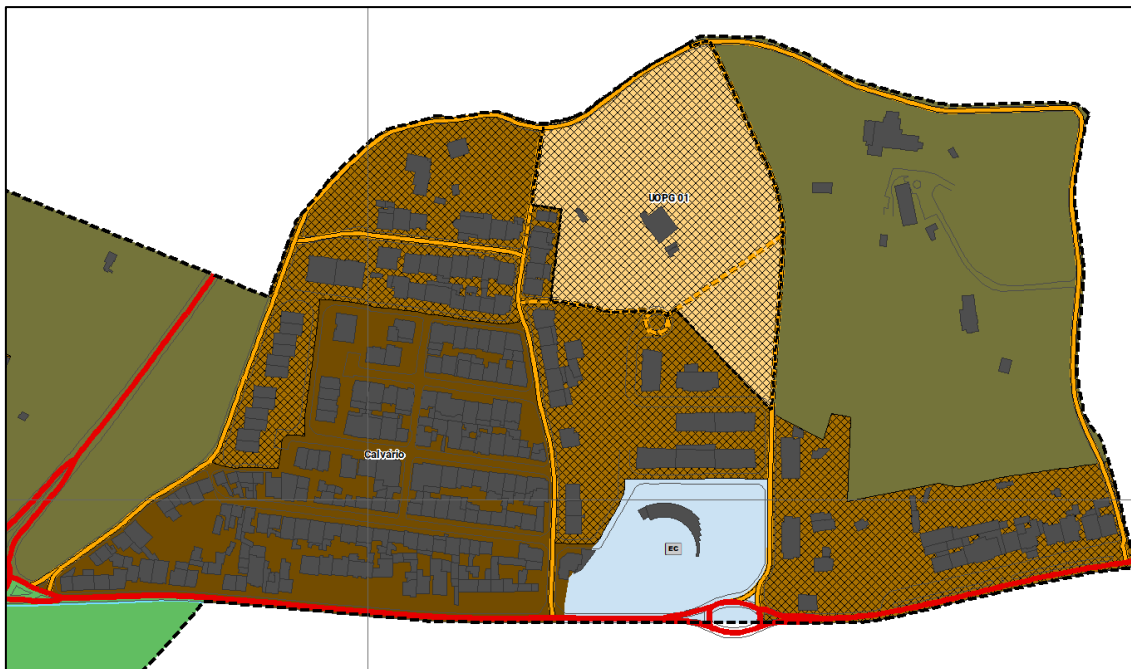
Perspetiva sul-norte, a partir da urbanização Ecotur



Perspetiva norte-sul, a partir do Convento



Pretende-se, assim, estruturar e consolidar um espaço urbano de colmatação para usos habitacionais, comércio e serviços, garantindo a provisão de infraestruturas e a promoção de habitação acessível. Deve também melhorar a conectividade rodoviária através da criação de vias para articular a circulação e a execução do perfil previsto para a estrada do Convento. É essencial a salvaguarda dos valores patrimoniais arqueológicos e do enquadramento paisagístico do Convento de São Francisco, dando cumprimento aos seguintes objetivos:



- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- (3) Criação de vias rodoviárias por forma a articular a circulação entre a urbanização *Ecotur*, a estrada do Convento e a rua do Calvário, e que terminam, atualmente, em impasses;
- (4) Execução do perfil previsto no plano de urbanização para a estrada do Convento,
- (5) Salvaguarda dos valores patrimoniais arqueológicos de acordo com o artigo 11.º do regulamento;
- (6) Salvaguarda do enquadramento paisagístico do Convento de São Francisco;
- (7) Edificabilidade: nível de densidade D;
- (8) Área afeta a espaços verdes: 10%;

- (9) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- (10) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;

1.2.2. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 02 (UOPG 02)

A **UOPG 02**, no Pateiro, tem uma área total de intervenção de 9,3 ha. A unidade encontra-se circunscrita por arruamentos, alguns deles já assumidos como vias estruturantes e em contacto com urbanizações consolidadas. A delimitação desta unidade de planeamento garante a sua integração com a malha urbana existente, permitindo a colmatação do tecido construído assegurando sua coerência com a envolvente urbana.

A unidade está vocacionada para responder simultaneamente a duas necessidades prioritárias do concelho:

- novas áreas habitacionais, diversificando a oferta de alojamento e reforçando a atratividade da área para residentes permanentes;
- novas áreas para atividades económicas, capazes de acolher pequenas e médias empresas, comércio e serviços de proximidade, criando oportunidades de emprego e dinamização local.

A sua dimensão possibilita a articulação equilibrada destes dois domínios, garantindo compatibilidade funcional e qualidade urbana.

A unidade de planeamento possibilita a execução de uma nova ligação viária estruturante à envolvente, através da construção de um eixo que conecta a área diretamente à zona industrial do Pateiro. Esta ligação cria uma terceira via de entrada e saída do núcleo urbano, o que contribui para:

- melhorar a distribuição dos fluxos de tráfego;
- reduzir a pressão sobre os acessos já existentes;

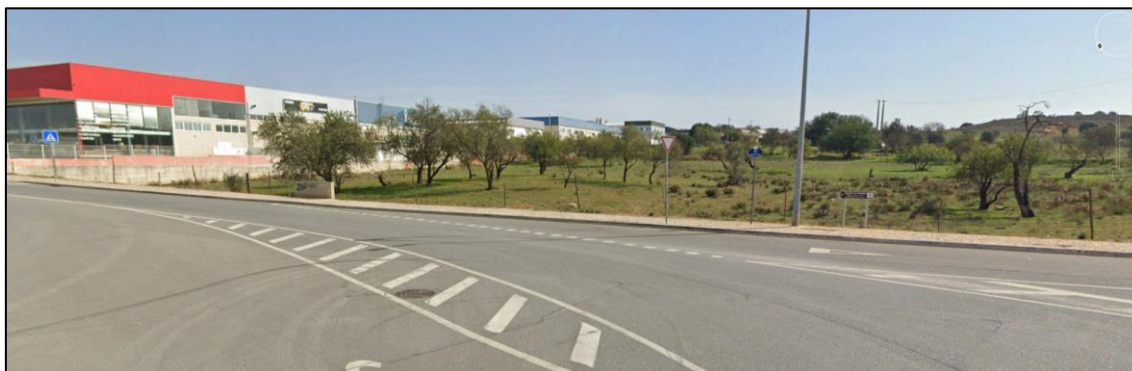
- aumentar a segurança e a eficiência da rede viária local.

A nova estruturação rodoviária reforça a articulação funcional com as áreas económicas e residenciais vizinhas, consolidando a rede de acessibilidades concelhia.

A operação permitirá a criação de uma unidade multifuncional, equilibrando habitação, atividades económicas e infraestruturas urbanas. A sua localização, junto a áreas urbanizadas, favorece o aproveitamento de infraestruturas existentes (abastecimento, saneamento, energia, telecomunicações), otimizando investimentos públicos e privados. Do ponto de vista urbanístico, a intervenção assegura:

- coesão e continuidade da malha urbana;
- valorização do espaço público;
- redução de situações de desarticulação territorial que resultariam de um crescimento fragmentado.

Perspetiva norte-sul a partir do cruzamento da área industrial do Pateiro



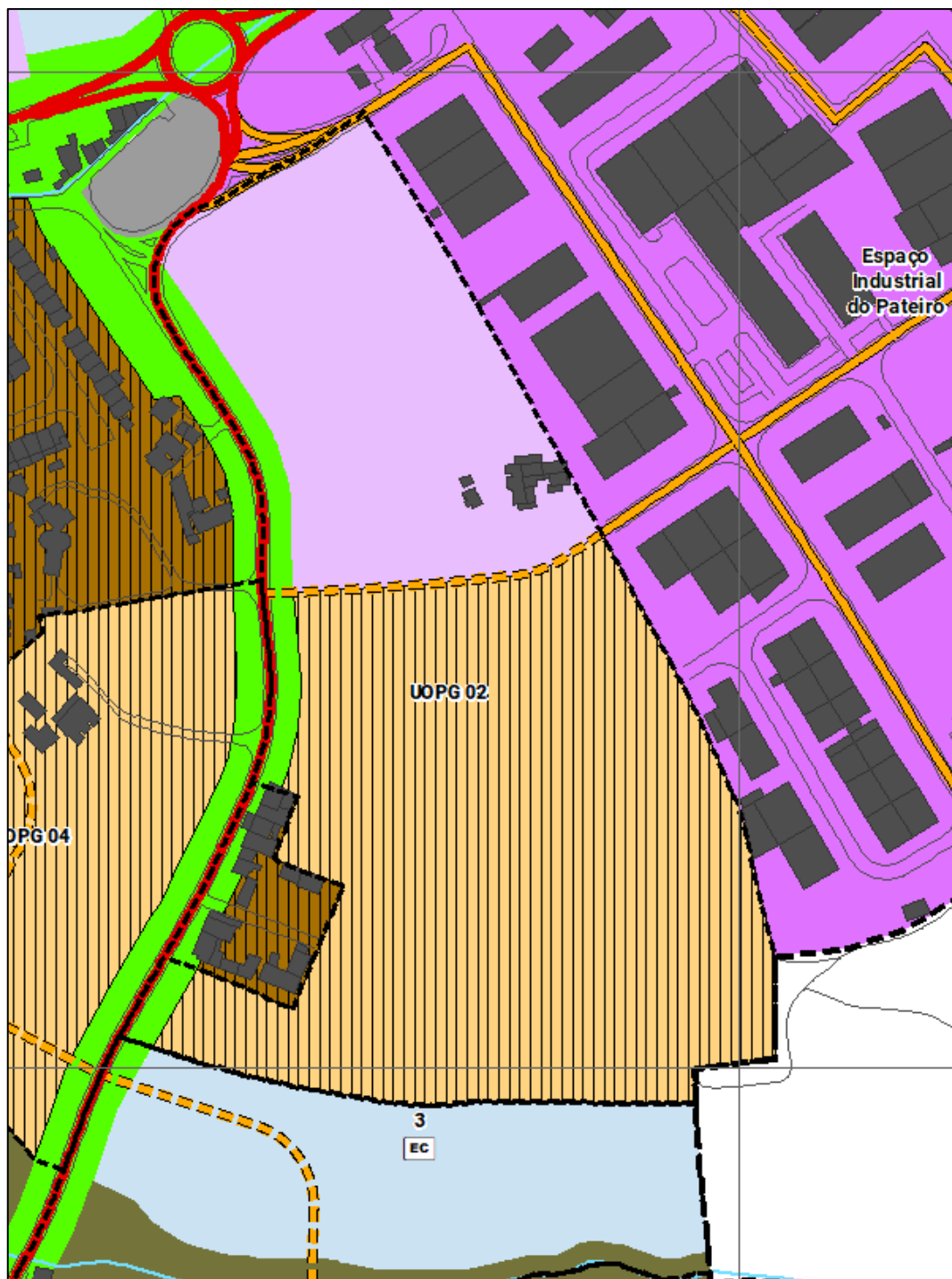
Perspetiva sul-norte a partir da estrada da Bela Vista, próxima da interseção com a via prevista



Pretende-se, desta forma, ampliar as áreas destinadas a atividades económicas, como polo de atração e dinamizador da economia local, e promover a utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais, com incentivos para custos controlados. É fundamental a colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre espaços e funções com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal, favorecendo o peão e os modos suaves de transporte em articulação com a estrutura verde. A UOPG deve também dotar a zona de espaços de estacionamento e prever a cedência de solo para ampliação de equipamentos desportivos (UOPG 03), dando cumprimento aos seguintes objetivos:

- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Ampliação da área destinada a atividades económicas, como polo de atração económica para o concelho, criador de emprego e dinamizador da economia local;
- (3) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- (4) Dotar a zona de espaços de estacionamento;
- (5) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos;
- (6) Favorecimento do espaço destinado ao peão e aos modos suaves de transporte, através do alargamento da rede pedonal existente e rede de ciclovia, espaços públicos de estadia e recreio em articulação com a estrutura verde;
- (7) O entroncamento da via estruturante secundária com a principal deverá ser acompanhada de uma via de aceleração ou mesmo alargamento desta via por forma a facilitar a saída de veículos pesados.
- (8) Edificabilidade dos espaços habitacionais com nível de densidade B;
- (9) Área afeta a espaços verdes: 10%;

- (10) Prazo máximo de execução de 10 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços de atividades económicas.
- (11) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;



1.2.3. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 03 (UOPG 03)

A **UOPG 03**, na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 7,9 ha. Esta unidade destina-se à ampliação de espaços de equipamentos de uso coletivo, com o objetivo de reforçar

e qualificar o Complexo Desportivo do Estádio Municipal da Bela Vista. A intervenção visa dotar o complexo de novas valências desportivas e funcionais, respondendo ao número crescente de eventos nacionais e internacionais em diferentes modalidades. Assume-se, assim, como um investimento estruturante para a projeção desportiva, cultural e turística do concelho; definindo-se os seguintes objetivos:

- Expandir e diversificar o Complexo Desportivo da Bela Vista, tornando-o uma referência regional e nacional.
- Integrar infraestruturas de apoio à prática desportiva (campos, pavilhões, pistas especializadas), mas também espaços de formação, alojamento temporário de atletas e áreas para uso recreativo da comunidade.
- Estruturar o recinto e a sua envolvente como um grande parque desportivo e de lazer, mantendo continuidade ecológica e zonas arborizadas de enquadramento.
- Garantir a qualidade e a dimensão necessárias para receber provas de diferentes modalidades, reforçando a imagem de Lagoa no circuito desportivo e turístico.
- Promover a utilização do espaço para eventos culturais, atividades escolares, associativas e recreativas, potenciando a sua multifuncionalidade.

A unidade permitirá a instalação de novos equipamentos desportivos complementares, potenciando a prática diversificada de modalidades e o acolhimento de competições de maior dimensão. Está igualmente prevista a construção de unidades de alojamento adstritas às funções do complexo, assegurando capacidade de resposta a atletas, equipas técnicas e organizações desportivas, reforçando a atratividade do estádio enquanto polo de referência regional e nacional.

Do ponto de vista da mobilidade, a intervenção possibilita a continuação da via estruturante prevista entre a Estrada e a circular da Bela Vista, reforçando a ligação do complexo desportivo à rede viária concelhia. Esta nova acessibilidade:

- melhora a fluidez do tráfego em momentos de grande afluência (eventos desportivos e culturais);
- distribui de forma equilibrada os fluxos de entrada/saída;
- aumenta a segurança rodoviária e pedonal da envolvente.

Esta unidade contempla ainda a salvaguarda e reabilitação do corredor associado ao barranco, que se estende até ao Pateiro e respetivas margens. A reabilitação deste corredor visa garantir:

- a continuidade ecológica e funcional do sistema hídrico;
- estruturar o recinto e a sua envolvente como um grande parque desportivo e de lazer, mantendo continuidade ecológica e zonas arborizadas de enquadramento;
- a prevenção de riscos de inundação, assegurando a drenagem adequada;
- a valorização paisagística e ambiental, com integração em percursos e infraestruturas verdes.

Esta solução articula-se diretamente com os objetivos previstos na **UOPG 07**, assegurando coerência e integração no modelo territorial mais amplo.

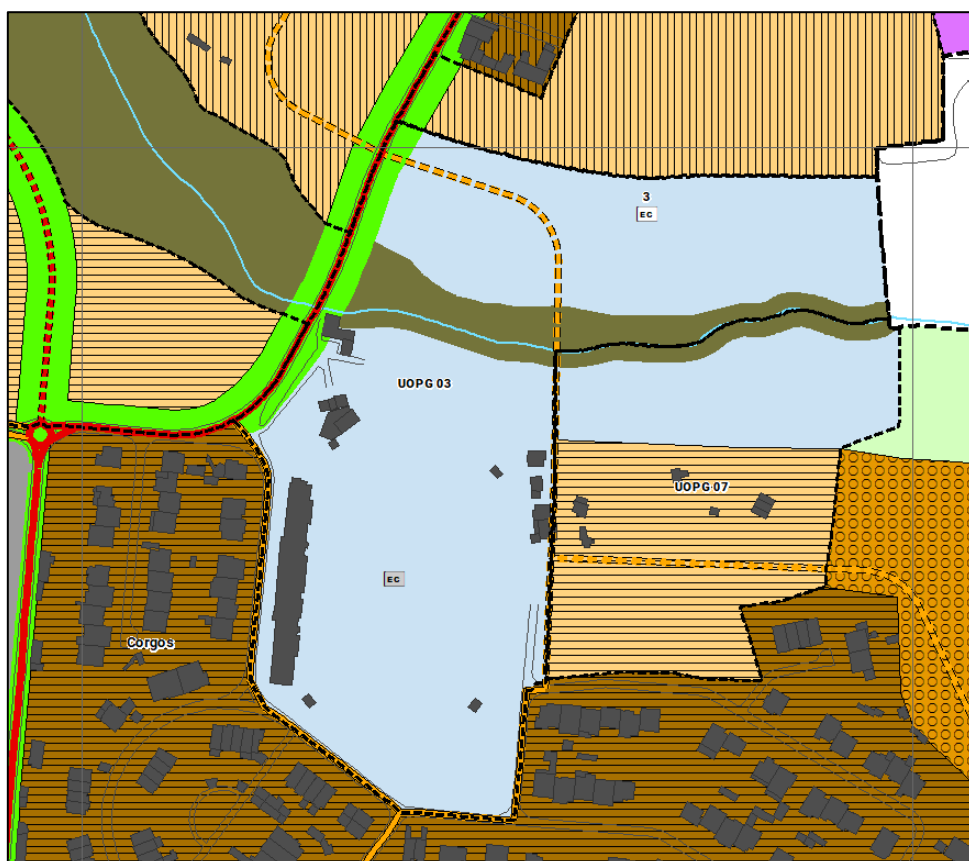
Perspetiva norte-sul a partir da estrada da Bela Vista, com vista sobre o estádio.



Esta unidade de planeamento destina-se, assim, à ampliação dos espaços destinados a equipamentos de uso coletivo permitindo a ampliação do complexo desportivo do Estádio Municipal da Bela Vista, dotando o complexo com novas valências e adequando-o ao número crescente de eventos nacionais e internacionais nas diversas modalidades desportivas. Os espaços que incidem sobre prédios particulares estão sujeitos aos termos do artigo 154.º do RJIGT, conferindo uma reserva de solo, dando cumprimento aos seguintes objetivos:

- (1) Dotar o equipamento com novas valências conexas e de apoio à atividade desportiva;

- (2) Dotar o equipamento com unidades de alojamento adstritas às funções do próprio equipamento.
- (3) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;
- (4) Sistema de execução: unidade de execução por imposição administrativa;
- (5) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- (6) Garantia da provisão da sua execução, explicitada no plano de financiamento;
- (7) Prazo máximo de execução de **10 anos** para a conclusão das obras de edificação.



1.2.4. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 04 (UOPG 04)

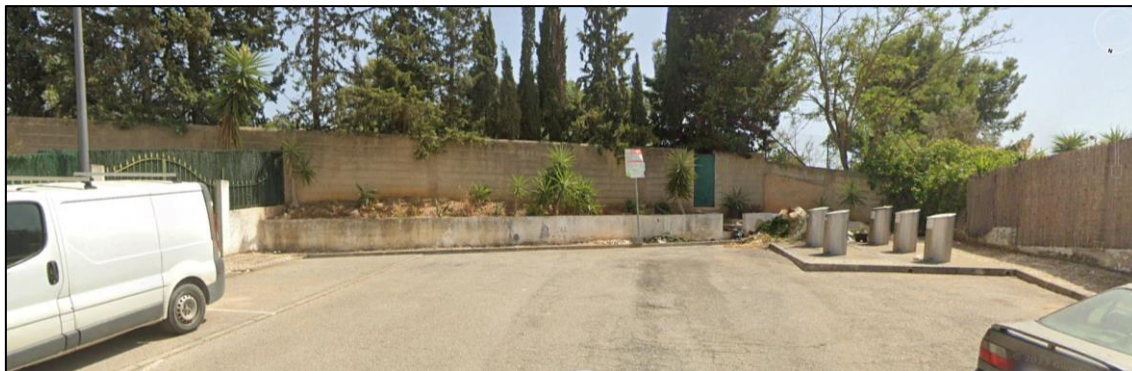
A **UOPG 04**, no Pateiro, tem uma área de intervenção de 4,3 ha. A área adjacente à Urbanização da Encosta do Pateiro constitui uma oportunidade de expansão habitacional em continuidade com o tecido já consolidado. A intervenção permite reforçar a coesão da malha urbana, assegurando uma urbanização compacta e estruturada, em linha com os princípios de planeamento sustentável.

O desenvolvimento desta unidade viabiliza a criação de novos espaços habitacionais, capazes de diversificar a oferta de alojamento no Pateiro. A sua localização estratégica garante integração funcional com as urbanizações já existentes, reforçando a atratividade residencial desta área. A colmatação do espaço urbano contribui para a otimização das infraestruturas existentes, potenciando o investimento público já realizado.

A urbanização permitirá a criação de uma nova via rodoviária estruturante, que funcionará como alternativa às duas entradas atuais da Urbanização do Pateiro. Atualmente, a Urbanização da Encosta do Pateiro dispõe apenas de dois pontos de entrada/saída, um deles pelo Pateiro Velho, que dada a pouca largura do arruamento condiciona a circulação e cria constrangimentos de acessibilidade. A nova via estruturante permitirá:

- melhorar a circulação rodoviária interna, descongestionando os acessos existentes;
- criar maior segurança e fluidez do tráfego;
- aumentar a redundância da rede viária, garantindo alternativas em situações de maior afluência.

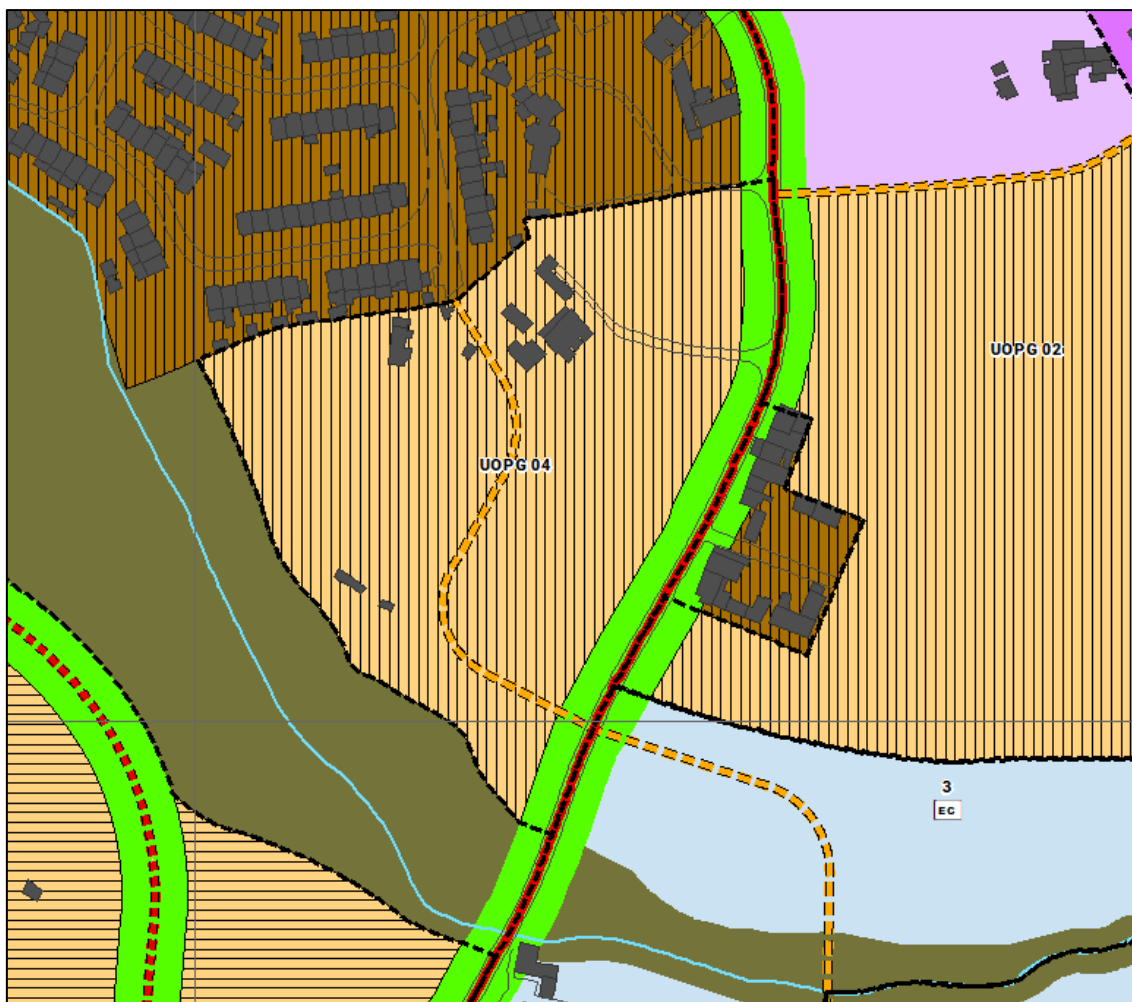
Aspeto do local onde se pretende ligar a nova via estruturante da UOPG 04



Aspeto da saída da urbanização da Encosta do Pateiro com o Pateiro-velho



Esta unidade de planeamento pretende, assim, preencher e consolidar um espaço urbano intersticial de colmatação para usos habitacionais, comércio e serviços, garantindo a provisão de infraestruturas e a promoção de habitação acessível. A intervenção deve dotar a zona de espaços de estacionamento, assegurar a colmatação da malha urbana existente e a transição entre espaços e funções, através da criação de espaços públicos, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, promovendo também a circulação pedonal. Pretende ainda melhorar a circulação rodoviária da urbanização do Pateiro tendo em conta que tem apenas dois pontos de entrada e saída, um deles para o Pateiro-velho.



- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Dotar a zona de espaços de estacionamento;
- (3) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- (4) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;
- (5) Edificabilidade: nível de densidade B;
- (6) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- (7) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:

- (a) Espaços verdes de utilização coletiva;
 - (b) Habitação, comércio e serviços.
- (8) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais.

1.2.5. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 05 (UOPG 05)

A **UOPG 05**, na Bela Vista, com uma área de intervenção de 8,2 ha. Esta unidade surge como uma das principais reservas para acolher novos espaços habitacionais na freguesia. A sua localização estratégica, na proximidade do complexo escolar existente (Escola Básica do Rio Arade e Escola Básica/JI do Parchal), confere-lhe uma relevância acrescida do ponto de vista funcional. O crescimento urbano nesta zona articula-se, assim, não apenas com a satisfação da procura habitacional, mas também com a qualificação da rede escolar e da mobilidade local.

A criação de novas áreas residenciais permitirá acomodar a procura habitacional de famílias jovens e residentes locais, reforçando a função de centralidade do Parchal. A proximidade ao complexo escolar constitui um fator de atratividade para este tipo de ocupação, dado que aproxima habitação de serviços de proximidade (educação, equipamentos desportivos e sociais). A escala da área viabiliza soluções habitacionais diversificadas, desde habitação coletiva a moradias em banda, assegurando diversidade socioeconómica.

Esta unidade permitirá criar condições para a ampliação da Escola do Rio Arade, respondendo a necessidades futuras de capacidade e qualificação de instalações, possibilitando a reorganização do espaço escolar com maior desafio, evitando sobrecarga sobre as áreas já densamente utilizadas. A atual rua da Escola apresenta as seguintes limitações:

- circulação congestionada nos horários de entrada e saída dos alunos;
- coexistência de duas escolas na mesma via;

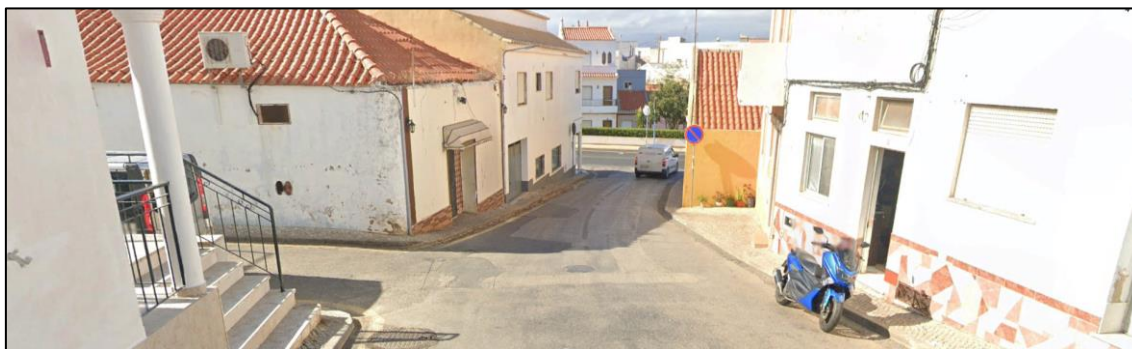
- acesso condicionado por uma entrada muito estreita na ligação à Rua Infante Sagres, agravada por deficiências ao nível da visibilidade e dificuldade na realização de manobras com segurança, especialmente para veículos pesados.

A urbanização da Bela Vista possibilita a construção de uma nova via rodoviária estruturante, que funcionará como alternativa de acesso, reduzindo o tráfego na Rua da Escola. Esta via terá ainda a função de melhorar a rede viária local, redistribuindo fluxos e aumentando a segurança rodoviária e pedonal, visto que deslocará uma boa parte do trânsito local que, atualmente, só se faz por este arruamento.

Aspetto da circulação rodoviária junto à escola do Rio Arade



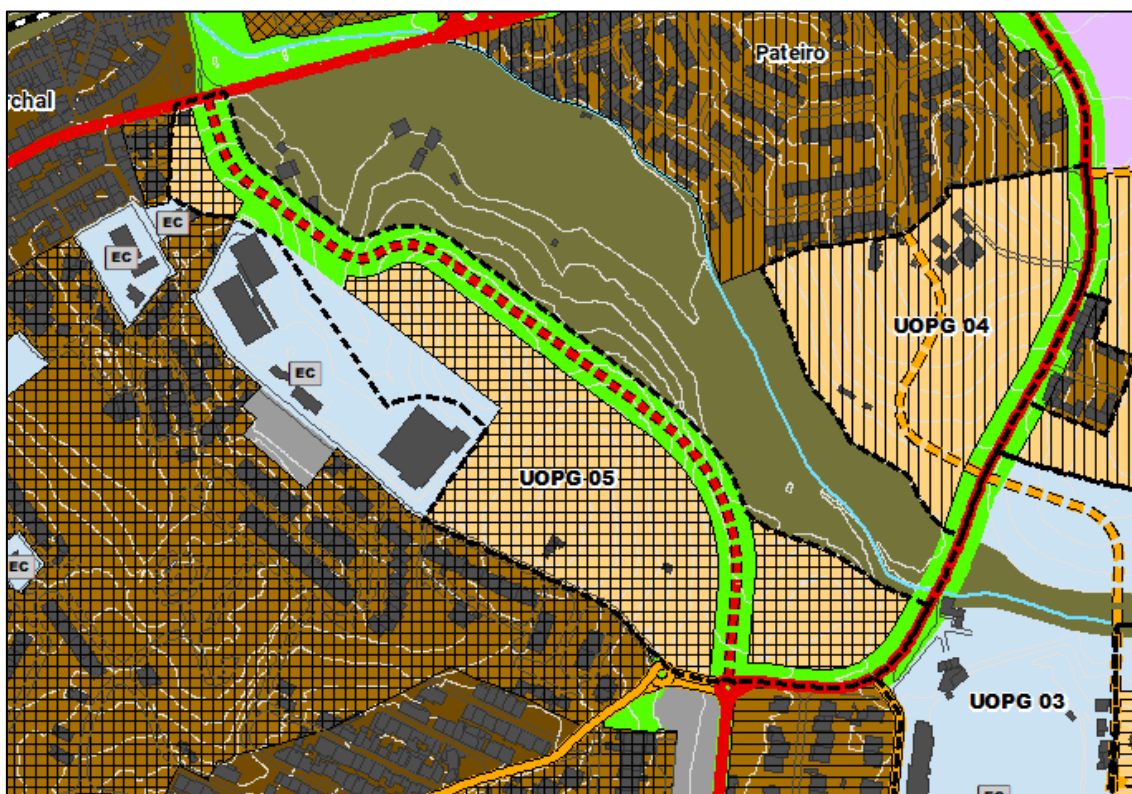
Aspetto do troço inicial da rua da Escola.



Pretende-se, desta forma, consolidar um espaço urbano intersticial de colmatação para usos habitacionais (compatíveis com comércio e serviços), garantindo a provisão de infraestruturas e a promoção de habitação acessível. Deve dotar a zona de espaços de

estacionamento, assegurar a colmatação da malha urbana existente e a transição entre vários tipos de espaços e funções com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal.

Pretende, assim, estruturar o território através da implementação de um novo eixo viário principal que sirva de alternativa ao eixo atual (rua da Escola) por ter, precisamente, dois estabelecimentos escolares no mesmo arruamento, geradores de fluxos importantes e por ter um estrangulamento no seu troço inicial. Inclui a criação de espaços verdes de utilização coletiva.



- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Dotar a zona de espaços de estacionamento;
- (3) Colmatação da malha urbana existente, assegurando a transição entre vários tipos de espaços e funções, com a criação de espaços públicos, equipamentos e circulação pedonal;

- (4) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- (5) Execução de nova via principal estruturante que permite ser alternativa de circulação à rua da Escola;
- (6) Edificabilidade: nível de densidade E;
- (7) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- (8) Afetação de área do solo da UOPG às seguintes utilizações:
 - (a) Ampliação da escola Rio Arade.
 - (b) Habitação, comércio e serviços.
- (8) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- (9) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;

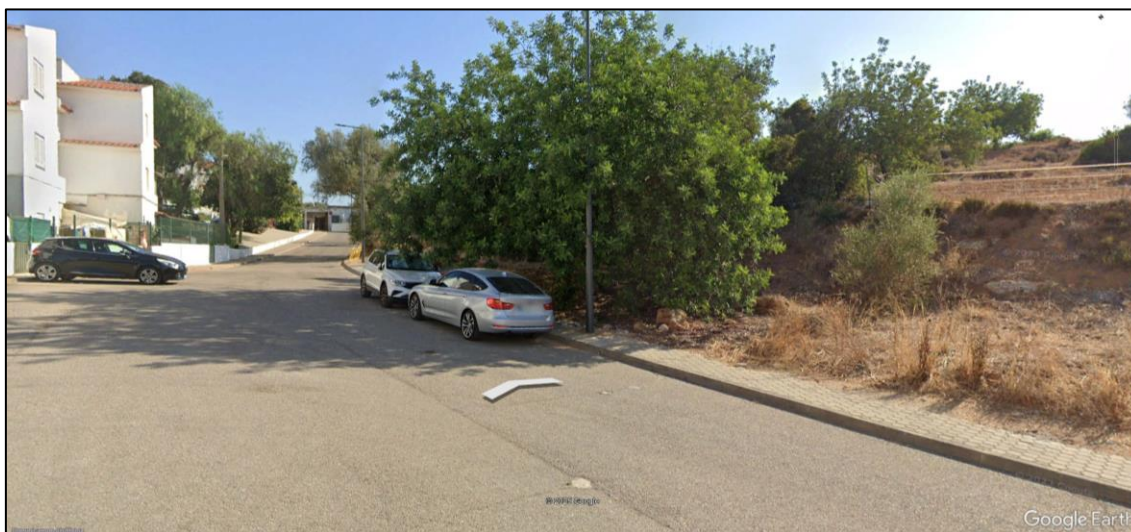
1.2.6. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 06 (UOPG 06)

A **UOPG 06**, em Ferragudo, com uma área de intervenção de 8,8 ha. O solo urbano existente encontra-se praticamente ocupado, restando poucas oportunidades para a criação de novas áreas habitacionais e que se assume como uma área com expressão territorial relevante, principalmente no contexto da Freguesia de Ferragudo. O espaço apresenta-se como uma oportunidade para garantir coesão e ligação à malha existente e evitando situações de urbanização fragmentada.

Esta área tem capacidade para responder a necessidades habitacionais futuras da freguesia, numa perspetiva de curto prazo. Contribuindo para diversificar a oferta, quer a nível de tipologias (moradias, habitação coletiva) como em regimes de acesso (mercado, arrendamento acessível, habitação jovem), permitindo reduzir a enorme pressão sobre o mercado imobiliário, equilibrando a forte vocação turística com as

necessidades habitacionais da população local. A concretização deste espaço habitacional representa, neste momento, uma oportunidade única para consolidar Ferragudo enquanto centro urbano vivo e atrativo para residentes permanentes.

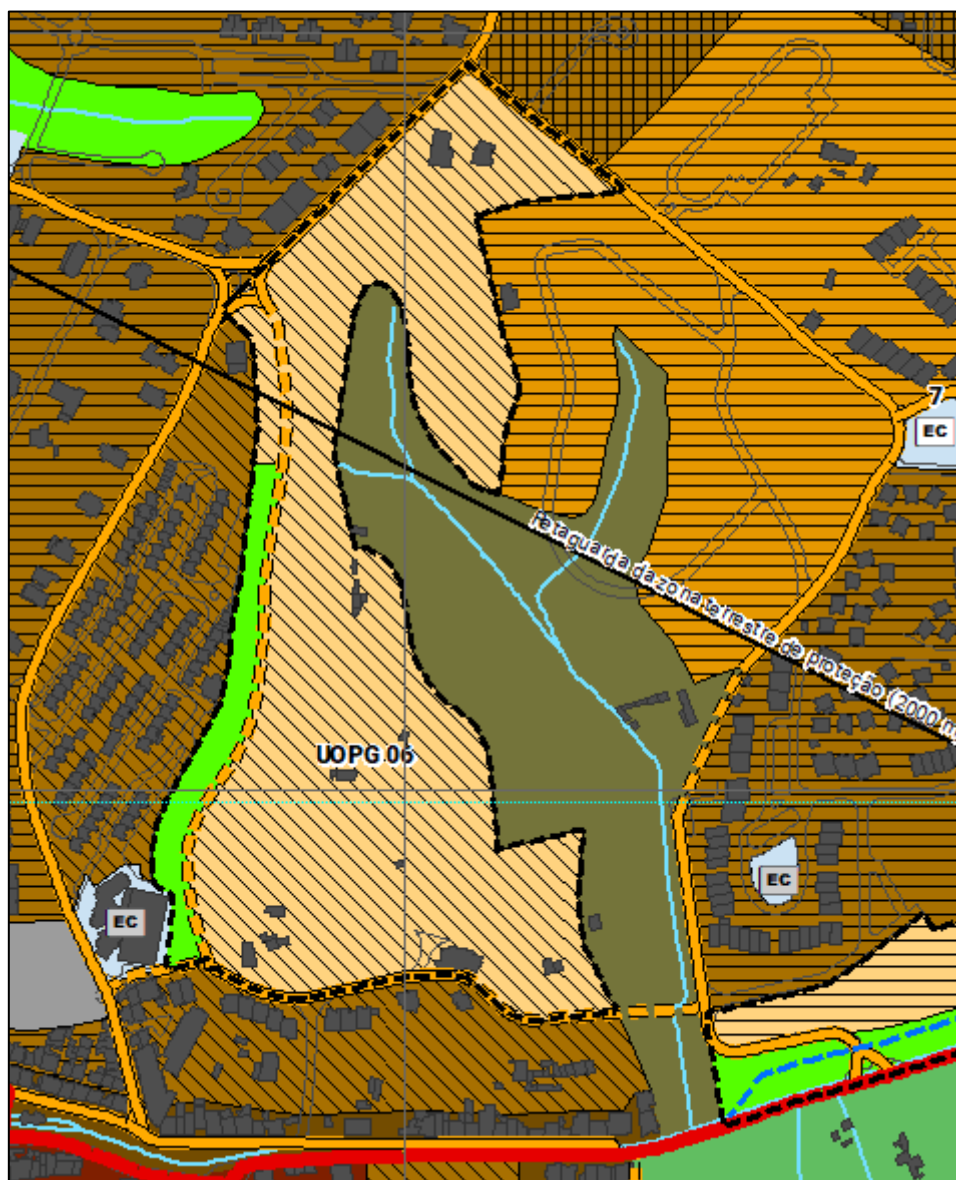
Aspeto da área envolvente do Bairro Arade com a UOPG06



Esta unidade pretende, desta forma, consolidar um espaço urbano intersticial de colmatção para usos habitacionais, comércio e serviços, garantindo a provisão de infraestruturas e a promoção de habitação acessível. A intervenção pretende ainda melhorar a circulação através da criação de novas vias rodoviárias e salvaguardar e reabilitar os cursos de água e respetivas margens para melhoria das funções ecológicas, tendo por base os seguintes objetivos:

- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;
- (3) Criação de novas vias rodoviárias por melhor a melhorar a circulação nesta zona, principalmente na ligação a parte antiga, junto ao barranco.
- (4) Salvaguardar o curso de água e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas;

- (5) Sistema de execução: unidade de execução por iniciativa dos interessados ou, na sua inviabilidade, de acordo com os princípios definidos no artigo 89.º;
- (6) Edificabilidade: nível de densidade C;
- (7) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- (8) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;



1.2.7. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 07 (UOPG 07)

A **UOPG 07**, delimitada na Bela Vista, tem uma área de intervenção de 3,5 ha. A Urbanização da Bela Vista constitui uma das áreas destinadas à urbanização já prevista no Plano. A manutenção desta unidade, conforme previsto, permite assegurar coerência urbanística, consolidando a malha existente e aproveitando as infraestruturas circundantes já executadas (redes de abastecimento, saneamento, eletricidade, telecomunicações e acessibilidades). A sua localização estratégica, entre a circular e os principais eixos viários do Parchal/Ferragudo, torna-a uma área prioritária para a consolidação da estrutura urbana.

A urbanização permitirá criar novos espaços habitacionais, em continuidade com o tecido urbano já implantado, reforçando a coesão e a legibilidade da área. O aproveitamento das infraestruturas existentes garante maior eficiência económica e ambiental, evitando duplicação de investimentos e promovendo uma urbanização sustentável. A continuação e prolongamento das vias estruturantes assegurará a ligação entre a circular e a via principal existente, reforçando a acessibilidade e distribuindo melhor os fluxos de tráfego.

A unidade de planeamento da Bela Vista possibilitará ainda a expansão da área afeta ao Estádio Municipal da Bela Vista, reforçando a oferta desportiva e de lazer do concelho. Esta articulação entre habitação e equipamentos desportivos potencia a criação de uma centralidade multifuncional, promotora de qualidade de vida, integração comunitária e atratividade territorial.

A unidade de planeamento salvaguarda o corredor associado ao barranco e que se estende até ao Pateiro compreendendo uma área total de 9 ha, incluindo as respetivas margens. Este corredor será objeto de ações de reabilitação ecológica, assegurando:

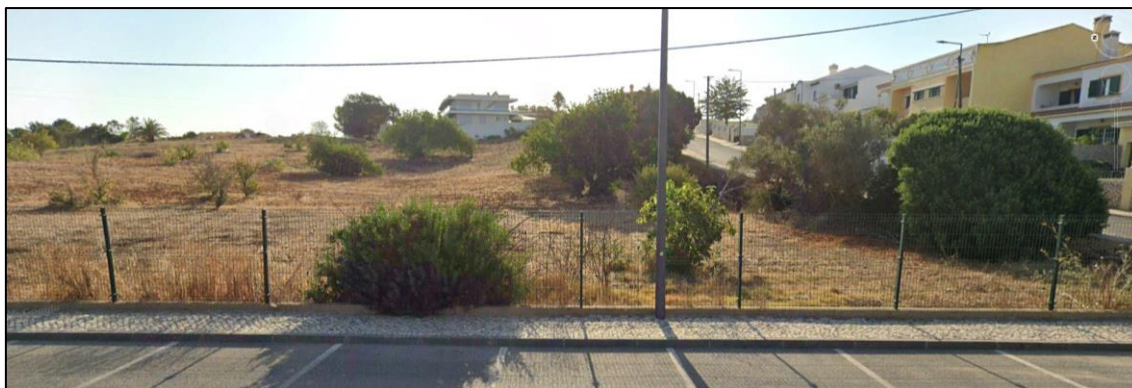
- a manutenção das suas funções de drenagem e escoamento;
- a preservação e valorização da vegetação ribeirinha;

- a criação de uma zona de transição entre a malha urbana e o espaço natural, contribuindo para a infraestrutura verde local.

A intervenção garante, assim, que o desenvolvimento habitacional decorre em equilíbrio com os sistemas naturais, promovendo resiliência ambiental e qualidade paisagística.

Esta área tem capacidade para promover novas áreas habitacionais em solo já previsto em plano e com condições de execução imediata, articular habitação, infraestruturas e equipamentos desportivos, consolidando a área como polo urbano e comunitário, integrar a dimensão ambiental, com a salvaguarda e valorização do corredor do barranco até ao Pateiro, e reforçar a mobilidade local e concelhia, com o prolongamento das vias estruturantes e a ligação direta à circular.

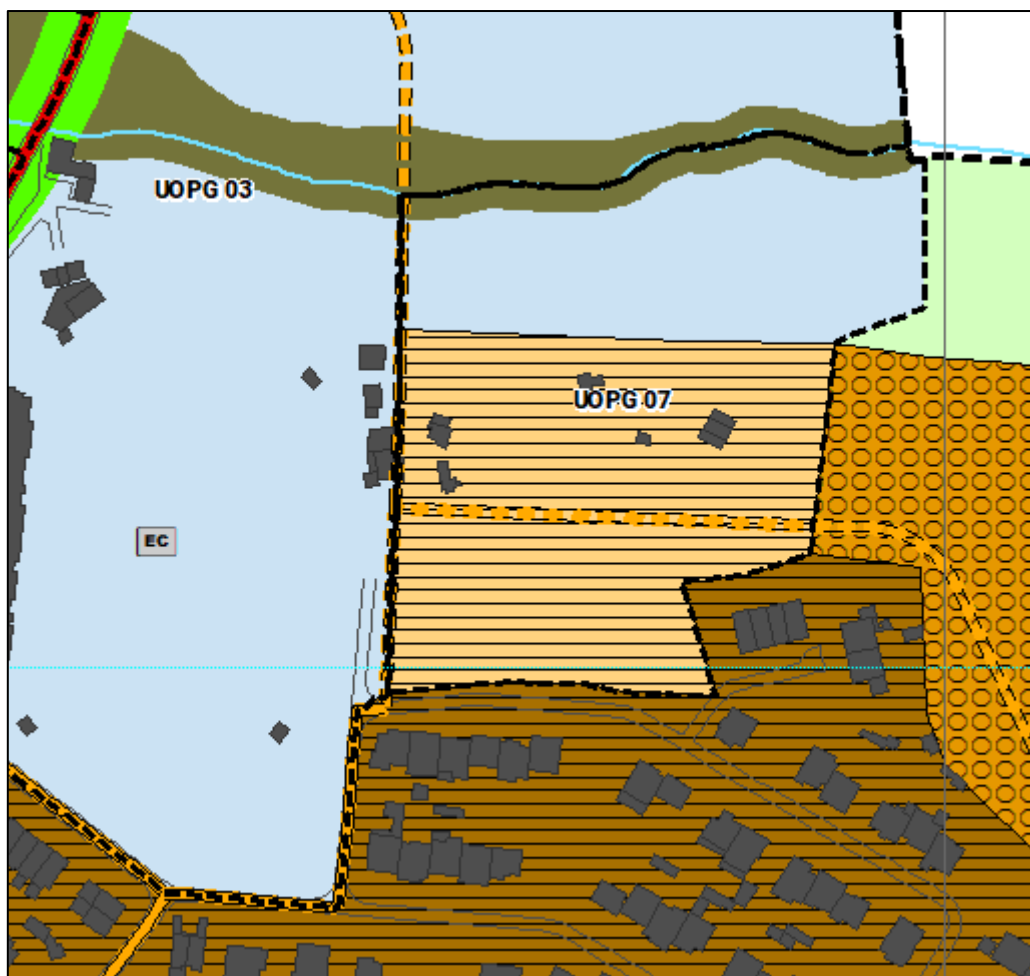
Aspeto da área urbana envolvente da UOPG 07



Pretende-se, assim, fazer o preenchimento de um espaço urbano intersticial de colmatação, inserida entre o Estádio Municipal da Bela Vista e a urbanização do campo de golfe, destinando-se a usos habitacionais, comércio e serviços, garantindo uma transição da envolvente urbana do plano, com muito baixa densidade, e rústica, tendo por base os seguintes objetivos:

- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados;

- (3) Execução da rede rodoviária secundária que fará a ligação da circular à Bela Vista, com execução prevista nas obras de urbanização do Alvará de Loteamento n.º 1/25, com a envolvente do estádio municipal e com a via principal.
- (4) Salvar o corredor de reabilitação do barranco e respetivas margens promovendo a sua reabilitação, garantindo as suas funções ecológicas;
- (5) Edificabilidade: nível de densidade A;
- (6) Áreas afetadas a espaços verdes: 10%;
- (7) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;



1.2.8. Unidades Operativas de Planeamento e Gestão 08 (UOPG 08)

A **UOPG 08**, em Ferragudo – Quinta dos Poços, tem uma área de intervenção de 4,5 há. A Urbanização da Quinta dos Poços localiza-se numa área de transição entre o tecido consolidado de Ferragudo e os espaços habitacionais já estruturados. A área encontra-se abrangida por alvará de loteamento, ainda que se trate da sua parcela sobrança. No entanto, não deixa de estar circunscrita por edificações e infraestruturas existentes, pelo que a sua urbanização representa um exercício de colmatação do perímetro urbano, em continuidade com o tecido existente, evitando ocupações dispersas.

A intervenção possibilita o desenvolvimento de uma nova área habitacional com capacidade para integrar diferentes tipologias residenciais, assegurando diversidade e equilíbrio social. A colmatação da malha urbana reforça a coesão e a compacidade territorial, em linha com os princípios de sustentabilidade e de contenção da expansão urbana desordenada. Esta operação assume especial importância para responder à pressão habitacional em Ferragudo, dado o carácter limitado das áreas ainda disponíveis para edificação.

A UOPG está diretamente associada à execução e continuação do reperfilamento do canal de escoamento do barranco do regato, estabelecendo uma solução integrada de urbanização e ordenamento hídrico. Este canal assegura a ligação entre as bacias de retenção localizadas no campo de golfe e a entrada em Ferragudo, desempenhando papel essencial na gestão de águas pluviais. A proposta de reperfilamento define um perfil hidráulico de segurança, adequado às cotas de referência, prevenindo a inundação:

- das vias estruturantes;
- da área habitacional adjacente;
- e garantindo a proteção de pessoas e bens.

Esta solução combina funções urbanísticas e ambientais, assegurando o escoamento eficiente e sustentável, ao mesmo tempo que cria condições de segurança e salubridade.

A operação representa uma oportunidade para a criação de áreas habitacionais, em zona previamente planeada e licenciada. Garante a execução de infraestruturas fundamentais, não apenas para a área em causa mas também para a segurança hidráulica de Ferragudo no seu conjunto. Contribui para a qualificação da estrutura urbana, consolidando a rede viária e assegurando a integração entre o espaço habitacional, os sistemas de drenagem e os corredores de circulação. Assume-se como um projeto estruturante para o futuro urbano de Ferragudo, conciliando habitação, segurança hidráulica e ordenamento territorial coerente.

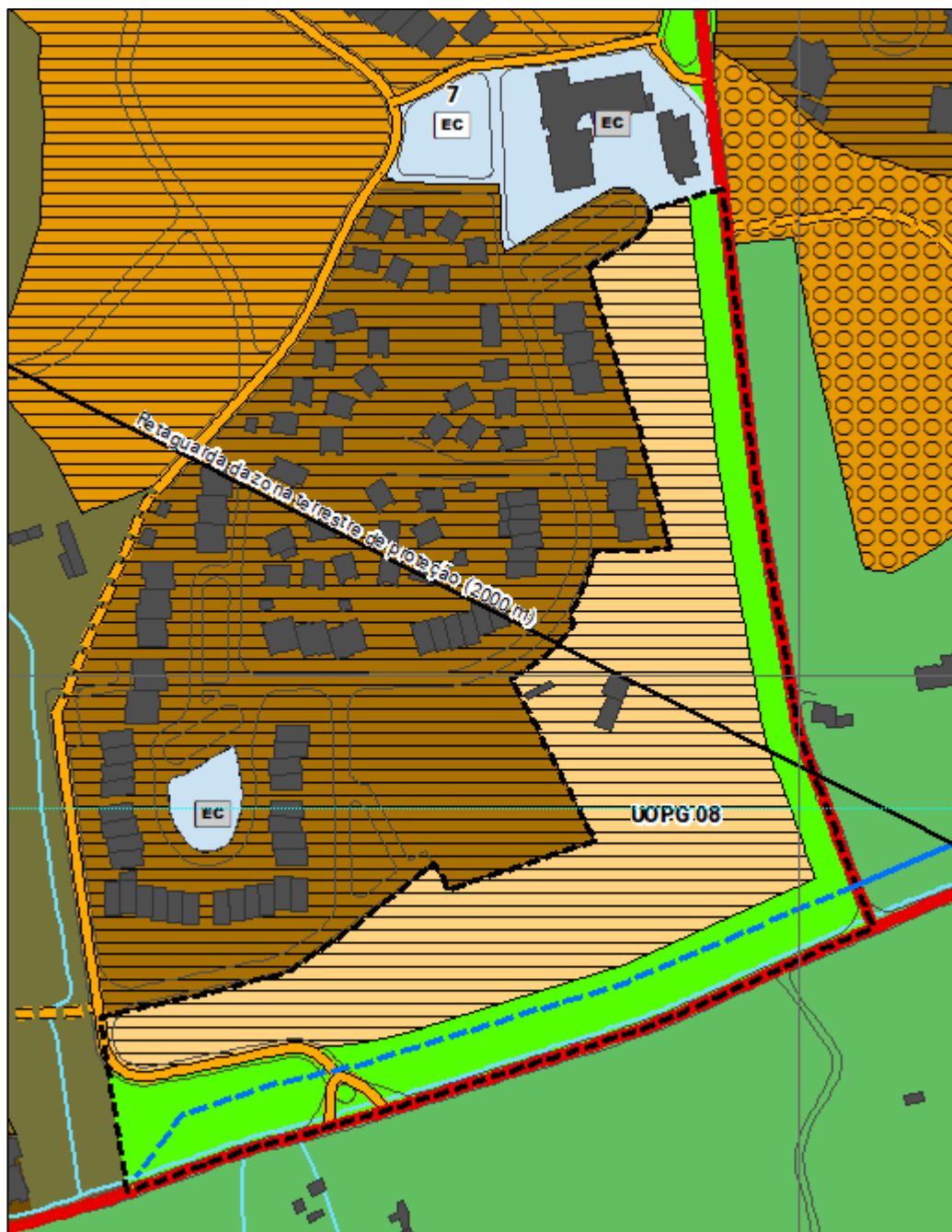
Perspetiva da área urbana envolvente da Urbanização da Quinta dos Poços



Pretende-se, assim, fazer o preenchimento de um espaço urbano intersticial de colmatação com acesso a equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes, destinado a usos habitacionais, comércio e serviços, tendo por base os seguintes objetivos:

- (1) Garantia da provisão de infraestruturas, explicitada no plano de financiamento;
- (2) Promoção de utilização habitacional para satisfação de carências habitacionais com majoração das áreas de construção para fins habitacionais a custos controlados,

- (3) A operação urbanística deve articular-se com os arruamentos da urbanização e, preferencialmente, interligar-se com a via secundária estruturante existente (acesso sul);
- (4) Salvar um corredor para a reabilitação do barranco do Regato e respetivas margens promovendo a sua reabilitação e melhorias das funções ecológicas. O perfil topográfico previsto para o corredor, tendo como referência o Anexo III do regulamento, passa a ter as seguintes dimensões mínimas na área de intervenção da UOPG:
 - (a) O leito secundário tem uma largura mínima de 25 metros, entre a plataforma da estrada até à área edificável.
 - (b) As cotas do perfil longitudinal do leito devem variar entre os 3 m e os 3,5 m, de jusante para montante, respetivamente, estando sujeito a um rebaixamento das cotas, face ao existente.
 - (c) As cristas das margens do novo leito são delimitadas à direita, pela área edificável e à esquerda pela plataforma da estrada.
 - (d) A plataforma da estrada deve variar entre a cota de 5 metros, a montante, até à cota 4 m, a jusante, estando sujeita a uma subida das suas cotas, face ao existente.
 - (e) Na área abrangida pela perigosidade de cheia, a operação urbanística deve salvar uma cota mínima para a implantação das edificações de 5 metros.
 - (f) As margens com declive inferior a 50% deverão ser reforçadas com espécies nativas (ex.: gramíneas ou arbustos de raízes profundas) para estabilização natural e melhoria ecológica.
 - (g) As margens com declive superior a 50% deverão ser reforçadas enrocamento, gabiões ou muros de contenção.
- (5) Edificabilidade: nível de densidade A;
- (6) Área afeta a espaços verdes: 10%;
- (7) Prazo máximo de execução de 3 anos para a conclusão das obras de edificação dos espaços habitacionais ou de 5 anos caso a operação se enquadre no incentivo para a satisfação de carências habitacionais;



O plano de urbanização determina assim, no seu programa, um maior rigor na afetação do recurso solo destinada à urbanização e edificação, de forma programada e prioritizada⁶.

⁶ Antes de se proceder à reclassificação do solo, o solo classificado como urbano terá de ser executado nos termos previstos ou, caso contrário, a estratégia agora definida ser alterada ou revista.

Cumprido o programa apresentado, e justificada a sua necessidade, poderão ser desencadeados planos de pormenor com efeitos registais que procedam à reclassificação de solo por forma a satisfazer as carências identificadas.

1.3. AÇÕES DE EXECUÇÃO NÃO SISTEMÁTICA

A execução do plano é determinada pelo Município, que apoiado no Programa de Execução, inclui projetos e intervenções enquadrados de acordo com o modelo de ordenamento territorial apresentado, visando promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial.

No programa de execução são integrados os projetos que são de iniciativa municipal e os que são de iniciativa externa, como é o caso dos da responsabilidade da Administração Central, encontrando-se a caracterização das ações de execução com carácter não sistemático vertida no Anexo 1 ao presente documento, consubstanciando-se na execução dos equipamentos de uso coletivo e da rede rodoviária não inseridas em contexto de ações de execução sistemática.