

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

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

Relatório de fundamentação

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	7
3. ANTECEDENTES	7
4. O novo conceito de solo urbano	8
4.1. Implicações para o solo "expectante" e a "classificação ex novo"	8
4.2. O papel do programa de execução e do plano de financiamento nos planos territoriais	10
4.3. O programa de execução	11
4.4. O plano de financiamento	12
5. O PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP1	12
5.1. Programas e planos com incidência na área do PU	14
5.1.3. Conformidade e compatibilidade do PU com os IGT	14
5.1.4. PNPOT	15
5.1.5. PROT Algarve	16
5.1.6. Plano de gestão da ZEC de Arade/Odelouca (PTCON0052)	17
5.1.7. PGRI da RH8	19
5.1.8. PDM de Lagoa	20
6. CONTEÚDOS SUJEITOS A ALTERAÇÃO	21
6.1. Conteúdo material	21
6.1.3. Conteúdo documental	22
7. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO	23
7.1. Análise comparativa sobre os critérios de classificação do solo definidos pelos DR n.º 11/2009 e DR n.º 15/2015	24
7.2. Adequação às novas regras de classificação do solo	25
7.2.3. Qualificação do solo rústico	29
7.2.4. Qualificação do solo urbano	30
7.2.5. Situação dos compromissos urbanísticos	37
7.2.6. Resumo da execução do solo urbano	40
7.2.7. Outras alterações à planta de zonamento	43
7.2.8. Alterações à planta de condicionantes	45

7.2.9. Remissões para o PDM de Lagoa	46
7.2.10. Alterações do regulamento.....	48
7.2.11. Índices urbanísticos	55
7.3. Incentivo para a satisfação de carências habitacionais.....	57
7.4. Incentivo para a satisfação de carências habitacionais no contexto da reabilitação urbana.....	61
8. CONCLUSÃO	62
9. ALTERAÇÃO DA REN MUNICIPAL	65
9.1. Alteração de exclusões delimitadas na revisão do PDM.....	66
9.1.1. Exclusões n.º 34, n.º 36 e n.º 94 na tipologia faixa de proteção das águas de transição.....	66
9.1.2. Exclusões n.º 67 e n.º 72 na tipologia margem das águas de transição (50m).....	68
9.2. Delimitação de novas exclusões	70
9.2.3. Exclusão 97 na tipologia zonas ameaçadas pelas cheias	70
9.2.4. Exclusão n.º 98 na tipologia áreas de elevado risco de erosão.....	73
9.2.5. Exclusão n.º 99 na tipologia faixa de proteção das arribas	73



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. INTRODUÇÃO

A **1ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 de Ferragudo ao Calvário**, no Município de Lagoa, adiante designado PU UP1, foi aprovado pela Assembleia Municipal no dia 12 de junho de 2013 e publicado na 2ª série do Diário da República nº 224, de 19 de novembro de 2013, através do Aviso nº 14160/2013.

A elaboração da revisão PU da UP1, em 2013, teve como base os seguintes objetivos que definem a sua estratégia de desenvolvimento territorial:

- a) O reordenamento da área de intervenção com vista à consolidação das áreas urbanas e à qualificação dos remates urbanos ao longo do perímetro urbano, adequando-o à valorização ambiental e paisagística do local;
- b) A consolidação da estrutura urbana, designadamente da que é determinada pelas infraestruturas principais, pelos equipamentos coletivos e pelas áreas de comércio e serviços;
- c) A promoção da complementaridade entre usos e entre atividades;
- d) A promoção de uma adequada articulação física e funcional, quer interna, quer com a envolvente da área de intervenção;
- e) A promoção de uma distribuição equilibrada do alojamento destinado à população residente e do alojamento destinado à população sazonal;
- f) A afetação do solo não edificável a usos compatíveis com a valorização da estrutura ecológica;
- g) A garantia da sustentabilidade territorial, socioeconómica e ambiental da solução a consagrar;
- h) A salvaguarda e valorização do património cultural histórico e arqueológico.

Decorridos 10 anos de vigência do Plano (a rigor terminou a 19/11/2023) que face às alterações legislativas entretanto ocorridas, que vieram mudar as regras relativas à classificação dos solos impondo que os planos municipais em vigor integrem as novas regras

de classificação e qualificação nelas previstas (designadamente o fim da classificação do solo urbanizável) sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas e impedindo a prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo nestas áreas, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei de Bases, importa proceder à alteração do PU, de modo a adequar às novas regras de classificação e qualificação do solo, previstas na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, nas suas redações atuais.

A decisão de alterar este plano de urbanização decorre, assim, de uma obrigação legal imposta pelo RJIGT, mais concretamente, com enquadramento no artigo 199.º, na sua redação atual.

A decisão foi tomada em reunião de câmara pública, realizada no dia 10-12-2024, a qual incluiu ainda a decisão justificada de não sujeitar este procedimento de dinâmica a Avaliação Ambiental.

A decisão foi publicada em Diário da República pelo Aviso n.º 11645/2022, de 7 de junho e, posteriormente, e respetivas prorrogações de prazo pelas deliberações publicadas pelos avisos n.º 8919/2024, de 26 de abril e n.º 2439/2025, de 27 de janeiro.

Os termos de referência aprovados em nada alteram os objetivos programáticos que estiveram na origem da elaboração do PU UP1, limitando-se estes objetivos a ser articulados com as atuais regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei de Bases e no RJIGT, nas suas atuais redações.

Ao nível da execução do Plano, serão clarificados os seus instrumentos de execução e a sua aplicabilidade, face às atuais disposições do RJIGT.

Este procedimento de dinâmica concretiza ainda a alteração de algumas regras urbanísticas do PU, ao nível do regulamento, e que estarão identificados mais adiante no presente relatório.

O presente relatório pretende, assim, enquadrar tecnicamente a fundamentação legal inerente à obrigatoriedade de proceder à 1ª alteração da 1ª revisão Plano de Urbanização da UP1.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

À 1ª alteração da 1ª revisão do Plano de Urbanização da UP1 aplicam-se os Decretos Regulamentares nº 5/2019, de 27 de setembro e nº 15/2015, de 19 de agosto, relativos, respetivamente, a conceitos de urbanismo e ordenamento do território e de classificação de solo, e ainda o Decreto-Lei n.º 193/95 que acomodou o conteúdo do Decreto regulamentar n.º 10/2009 com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 141/2014, de 28 de julho, quanto aos princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional.

Dado o âmbito da alteração que se propõe, considera-se que a mesma tem enquadramento no disposto na alínea c) do nº 2 do artigo 115.º e do artigo 118.º do RJIGT, nos termos dos quais a “alteração (...) dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre (...) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições (...)”.

Atento o âmbito da alteração em causa, e considerando o disposto no artigo 120.º do RJIGT e atentos os critérios referidos no artigo 3.º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, a 1ª Alteração da Revisão do PU da UP1 não será sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica.

3. ANTECEDENTES

A revisão do PDM de Lagoa¹ foi elaborada ao abrigo do novo RJIGT, o que determinou a definição de um novo regime de uso do solo, principalmente no que toca à classificação do solo urbano, de acordo com os novos critérios e princípios explanados na Lei de Bases, RJIGT e respetivo decreto regulamentar. Desta forma, o PDM de Lagoa, já não apresenta a categorias

¹ Publicado no aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto.

de solo urbanizável, sendo que o mesmo, atualmente, cinge-se ao solo totalmente ou parcialmente urbanizado ou edificado.

Relativamente à classificação do solo do PDM, o Plano de Urbanização mantém uma boa parte do solo classificado como urbano, nas categorias dos espaços centrais, espaços habitacionais consolidados, espaços habitacionais de alta densidade, espaços de atividades económicas, espaços de equipamentos e espaços de turismo e ainda o solo qualificado como “espaços verdes de recreio e produção”, correspondendo a áreas macro intersticiais do modelo urbano definido pelo plano de urbanização.

4. O NOVO CONCEITO DE SOLO URBANO

No regime jurídico atual, o solo urbano já não é apenas aquele para o qual se reconhece uma vocação para urbanização e edificação. Passa a ser, apenas, o solo que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto a essa finalidade por um plano territorial. Isto significa que a anterior categoria de "solo urbanizável" foi eliminada da classe de solo urbano, e muitos terrenos que estavam classificados como tal em planos anteriores, mas não tinham programação aprovada, foram reconduzidos à classe de solo rústico para combater a especulação fundiária e o imobilismo.

4.1. IMPLICAÇÕES PARA O SOLO "EXPECTANTE" E A "CLASSIFICAÇÃO EX NOVO"

Quando um município está a rever ou a alterar o seu plano e tem solos que estavam classificados como "urbanizáveis"² no regime anterior, a aplicação dos novos conceitos determina uma classificação “ex novo”³. Esta classificação não se trata [nem deve ser confundido] com a reclassificação de solo no sentido estrito do termo (e que se aplicaria a um solo já rústico à luz dos novos critérios). Para que estes solos "expectantes" possam ser

² Ou seja, efetivamente "expectantes" ou "não programados" por não terem qualquer instrumento de programação elaborado e aprovado para além do mero estatuto dado pela classificação do solo.

³ Ou seja, uma apreciação e ponderação global da classificação do solo, por forma a demonstrar o cumprimento dos novos critérios.

classificados como urbanos sob os novos critérios, devem cumprir, cumulativamente, as seguintes exigências:

- a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal.
- b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de pessoas, bens e informação.
- c) Existência ou garantia de provisão de infraestruturas urbanas e de serviços associados (transportes públicos, abastecimento de água e saneamento, energia, telecomunicações) no horizonte do plano territorial, mediante a sua inscrição no respetivo Programa de Execução e nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais.
- d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais.
- e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Não pode decorrer dos critérios definidos (porque seria o contrário de planejar) classificar cada “parcela” ou “pedaço” de território de forma isolada e descontextualizada do território em que está inserido, pois com isso deixaríamos:

- a) frentes urbanas por rematar/consolidar;
- b) situações de encaixe por resolver e;
- c) áreas intersticiais de vazios em meio urbano, desperdiçando os próprios recursos que os critérios assumem com o requisito a avaliar e a otimizar (acessos, infraestruturas, equipamentos, transportes...).

Se assim não fosse, estar-se-ia a fomentar a existência de porções de território que, não sendo urbanos, também não têm qualquer vocação ou aproveitamento enquanto solo rústico, traduzindo-se em “sobras”, ou seja, áreas desocupadas e desqualificadas propícias à progressão de matos e deposição de resíduos no meio de áreas urbanas.

Perante a ausência de infraestruturas urbanas ou a falta de garantia da sua execução programada e financiada impede a classificação como urbano. No entanto, a lei admite que o

solo que ainda não esteja totalmente urbanizado ou edificado possa ser classificado como urbano, desde que o município garanta a sua provisão de infraestruturas e serviços no horizonte do plano territorial.

É aqui que o Programa de Execução e o Plano de Financiamento desempenham um papel crucial.

4.2. O PAPEL DO PROGRAMA DE EXECUÇÃO E DO PLANO DE FINANCIAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS

Para que um solo "expectante" (no sentido de não estar totalmente urbanizado ou edificado) seja classificado como urbano, é necessário que a sua urbanização seja devidamente programada e que a sua viabilidade económico-financeira seja demonstrada. Esta programação e viabilidade são asseguradas através da integração obrigatória de elementos específicos nos planos territoriais, nomeadamente o Programa de Execução e o Plano de Financiamento⁴.

Todos os planos territoriais (Plano Diretor Municipal, Plano de Urbanização e Plano de Pormenor) devem ser acompanhados por um "programa de execução" e um "plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira".

O programa de execução deve identificar e programar as intervenções consideradas estratégicas, por prioridades, com descrição e estimativa de custos e prazos de execução.

O plano de financiamento deve ponderar a viabilidade jurídico-fundiária e a sustentabilidade económico-financeira das propostas, definir os meios e sujeitos responsáveis pelo financiamento e estimar a capacidade de investimento público.

⁴ Artigos n.º 146.º e 174.º do RJIGT.

Os municípios devem elaborar um programa de financiamento urbanístico anual que integra os investimentos plurianuais municipais na execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais, e a previsão de custos gerais de gestão urbanística.

Em síntese, os critérios de classificação do solo como urbano estão diretamente ligados e dependem de programas de execução e planos de financiamento robustos. A mera classificação sem o suporte de uma programação detalhada e de um compromisso financeiro explícito, validado e sujeito a prazos, não é suficiente para a sua efetivação e manutenção, refletindo uma abordagem que privilegia a sustentabilidade, a coerência urbana e a contenção da fragmentação territorial

4.3. O PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Este documento estabelece as ações concretas para a execução do plano, definindo o modo e os prazos em que estas se processam e identificando os responsáveis pela sua concretização.

Para o solo que se pretende classificar como urbano, mas que ainda não possui as infraestruturas necessárias, o Programa de Execução deve garantir a sua provisão. Isto implica, posteriormente, a inscrição da programação das obras de urbanização nos planos de atividades e nos orçamentos municipais. Esta inscrição é a demonstração do compromisso municipal em assegurar os meios técnicos e financeiros necessários à urbanização. Assegura, assim, que a classificação como urbano não é apenas uma "*mera previsão de que se vai fazer*", mas sim uma intenção com compromisso temporal e financeiro.

O programa de execução deve ainda explicitar os objetivos das intervenções estratégicas ou estruturantes, a descrição e estimativa dos custos das ações, e os respetivos prazos de execução.

4.4. O PLANO DE FINANCIAMENTO

Complementar ao Programa de Execução, o Plano de Financiamento é crucial para demonstrar a sustentabilidade económico-financeira das propostas do plano. Deve identificar os sujeitos responsáveis pelo financiamento (município, administração central, privados) e as fontes de financiamento contratualizadas (e o investimento público).

Inclui a estimativa da capacidade de investimento público e a ponderação da viabilidade jurídico-fundiária das propostas.

Este documento ajuda a garantir que as opções de planeamento são realistas e exequíveis, evitando que áreas sejam classificadas como urbanas sem a garantia de que as obras de urbanização e infraestruturação serão efetivamente realizadas. Trata-se de um dos elementos mais importantes do plano, permitindo a sindicância de um planeamento responsável e sustentável.

Em suma, o Programa de Execução e o Plano de Financiamento são os pilares que conferem realismo, operatividade e responsabilidade às opções de planeamento municipal, assegurando que a classificação do solo como urbano reflete um compromisso concreto e viável com a sua efetiva urbanização e não apenas uma intenção especulativa. A não concretização das operações urbanísticas dentro dos prazos previstos pode levar à caducidade da opção programática.

Estão assim lançadas as bases para o procedimento de alteração e adequação do plano às novas e maiores exigências do RJGT.

5. O PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP1

A área de intervenção do PU, com um total de 474 ha. O solo urbano do PU foi delimitado de acordo com os objetivos programáticos fixados para o Plano, mantendo o seu modelo

territorial de uma forma genérica e, simultaneamente, no espírito da lei, introduziu orientações para a programação futura em termos de urbanização, estabelecendo prioridades e uma transição gradual entre as áreas de maior centralidade e o “campo”, o reforço das novas opções de acessibilidade à área urbana, reforçar o parque habitacional pela definição de uma majoração para a criação de habitação a custos controlados, ambientalmente enquadradas e sustentadas, e na programação de novos equipamentos de uso coletivo.

Tendo em conta que o PDM de Lagoa, nos termos do n.º 3 do artigo 5.º, determina que o regime de uso do solo é o definido pelo Plano de Urbanização^{5 6}, optou-se por realizar a análise ao zonamento em vigor, face às características do tecido urbano e aos compromissos urbanísticos existentes, procedendo à adequação da classificação do solo urbano definida no PDM ao modelo territorial do PU, que se pretende manter e melhorar, devidamente explicitada no capítulo da qualificação do solo urbano.

Relativamente ao regulamento do PU, a classificação e qualificação do solo encontra-se consagrada nos seus capítulos III, desde o artigo 25.º ao artigo 51.º:

i. Solo rural:

Espaço de interesse agrícola;

Espaço destinado a equipamento – campo de golfe.

ii. Solo urbano:

Espaços centrais;

Espaços residenciais;

Espaços de atividades económicas;

Espaços de uso especial;

Espaços verdes.

⁵ Artigos 69.º e 70.º do RJIGT.

⁶ Não havendo, desta forma, a coexistência de duas classificações do solo para a mesma área, sem prejuízo de existirem normas dos respetivos regulamentos se poderem conjugar, expressamente, de forma supletiva.

A estrutura ecológica do plano, dividida 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.

5.1. PROGRAMAS E PLANOS COM INCIDÊNCIA NA ÁREA DO PU

Nos termos do nº 4 do artigo 76.º do RJIGT, proceder-se-á à identificação e ponderação nos diversos âmbitos dos planos, programas e projetos com incidência na área de intervenção do PU, considerando os que já existem e os que se encontram em preparação, de forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

5.1.3. CONFORMIDADE E COMPATIBILIDADE DO PU COM OS IGT

A LBPSOTU define, nos artigos 38.º, n.º 2 e 39.º, n.º 3, o dever de **coordenação** entre as diversas **políticas** públicas com incidência territorial e a política de ordenamento do território e de urbanismo e no artigo 44.º objetiva a relação entre os programas e os planos territoriais, através dos quais tais políticas são prosseguidas. Nesse sentido, o n.º 3 deste artigo determina, em concreto, que os planos territoriais de âmbito municipal⁷ devem “desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se devem compatibilizar”. Acrescenta o n.º 4 do mesmo artigo que estes “devem ainda atender às orientações definidas nos programas intermunicipais preexistentes”. Além do mais, o RJIGT estabelece também a obrigatoriedade dos programas e planos territoriais indicarem expressamente “as disposições incompatíveis que determinam a sua alteração”, sempre que procedam à alteração de programa ou de plano territorial preexistente ou em preparação (n.º 5 do art.º 28.º do RJIGT e n.º 7 do art.º 44.º da LBPSOTU).

⁷ PDM, PU e PP.

É neste quadro legal que o presente capítulo se fundamenta, do qual resultará a elaboração de uma **análise da compatibilidade e conformidade** com os instrumentos de hierarquia superior, analisados neste capítulo, como sejam:

- a. O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)⁸;
- b. O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)⁹;
- c. Plano de gestão da ZEC de Arade/Odelouca (PTCON0052)
- d. PGRI da RH8;
- e. O PDM de Lagoa¹⁰.

5.1.4. PNPOT

Dos 10 (dez) compromissos assumidos pelo PNPOT para o território e diretrizes de coordenação e articulação que define relativamente aos PU, o PU da UP1 apresenta um forte alinhamento e articulação.

Relativamente aos compromissos e com os quais o PU da UP1 responde integralmente (referindo os compromissos que mais se relacionam com o PU), destaca-se a ênfase numa abordagem para a sustentabilidade, incontornavelmente, orientada para a diminuição dos riscos e pela eficiência do território. Nesse sentido dirigem-se expressamente as orientações no âmbito do clima e riscos associados, da hidrografia e hidrologia onde são mantidas as preocupações com a salvaguarda das cheias e inundações, ou nas orientações em matéria de valorização ambiental e paisagística da linha de água, designadamente do Barranco do Regato, opção também já refletida no plano.

⁸ Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.

⁹ Resolução do 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.

¹⁰ Aviso n.º 16179/2021 – Revisão do PDM de Lagoa.

O PU da UP1, em articulação com o PNPOT, contribui para reforçar a atratividade territorial, a concentração urbana e as sinergias entre espaços, de acordo com o que é definido pelas suas diretrizes.

Como tal, o PU da UP1 está em conformidade com o PNPOT.

5.1.5. PROT ALGARVE

Nos termos da alínea a) e b) do n.º 1 do art.º 41.º da LBPSOTU, os programas regionais, de que o PROT Algarve (PROT Algarve) é exemplo, estabelecem “as opções estratégicas de organização do território regional e o respetivo modelo de estruturação territorial, tendo em conta o sistema urbano, as infraestruturas e os equipamentos de utilização coletiva de interesse regional, bem como as áreas de interesse regional em termos agrícolas, florestais, ambientais, ecológicos e económicos, integrando as redes nacionais de infraestruturas, de mobilidade e de equipamentos de utilização coletiva com expressão regional” e ainda as “grandes opções de investimento público (...)”. Nestes moldes considera a LBPSOTU, no n.º 2 do mesmo artigo, que os programas territoriais “constituem o quadro de referência estratégico para a elaboração dos programas intermunicipais e dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”.

Do ponto de vista do sistema urbano, assumido como um sistema estruturante, o PROT Algarve considera importante “apostar (...) num sistema em que as especializações funcionais de cada centro se traduzam em complementaridades na rede urbana regional, por sua vez integrada nas redes nacional, ibérica e europeia, e que o conjunto da «constelação» se comporte com harmonia e coerência” (pp. 4962), reforçando assim a competitividade dos aglomerados e robustecendo a economia local. “É nesse sentido que se propõe a consolidação de um sistema policêntrico, apoiado nas complementaridades entre os diversos centros urbanos, de forma a criar aglomerações que permitam um elevado nível de competitividade e uma boa inserção nas redes urbanas nacional e europeia. A diferença existente entre o conjunto urbano polinucleado atual e o policentrismo proposto radica (...), no

grau de complementaridade e interação entre áreas urbanas distintas, de forma a gerar sinergias qualificadoras e de reforço da competitividade do conjunto” (pp. 4963).

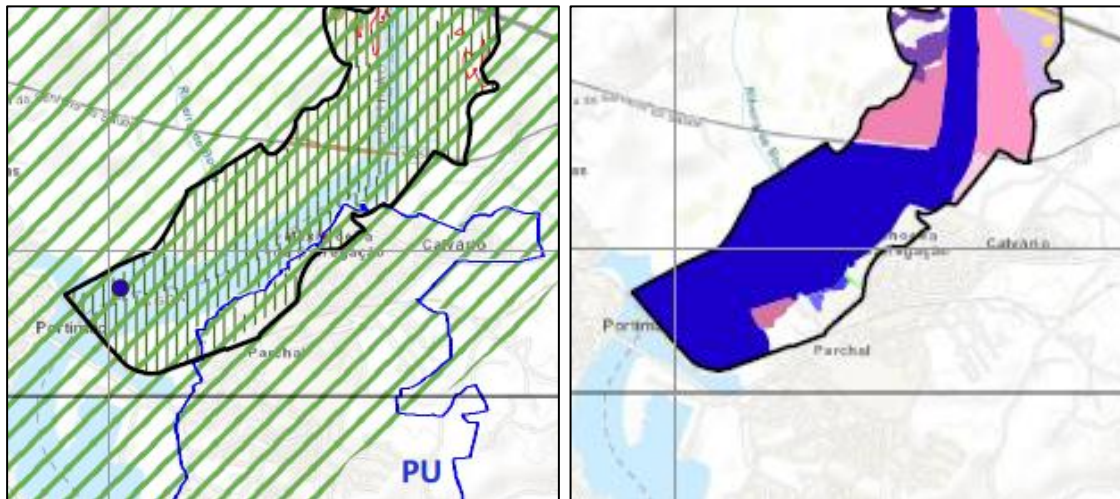
No PU da UP1, apesar de se reconhecer uma leitura atualizada do PROT Algarve, nalgumas matérias, ajustando-o às novas dinâmicas territoriais e quadro legal eficaz em matéria de ordenamento do território, reconhece-se o carácter superior do plano regional com o PU, sempre que oportuno, mantendo-se a respetiva articulação e conformidade.

O PU da UP1 mantém a compatibilização com o PROT Algarve nas matérias de regime de uso da componente rústica do solo na área de intervenção do plano de urbanização.

5.1.6. PLANO DE GESTÃO DA ZEC DE ARADE/ODELOUCA (PTCON0052)

A presente alteração é contemporânea à elaboração do plano de gestão da ZEC de Arade Odelouca, procurando analisar e compatibilizar os aspetos que o PU deverá respeitar ou, pelo menos, não agravar a situação atual.

De acordo com a informação disponibilizada pelo ICNF, no contexto da elaboração do plano de gestão, verifica-se que o regime de uso do solo não é alterado no presente procedimento, isto é, não existe mais afetação de solo à urbanização e edificação para além do que o plano de urbanização atual já preconiza.



O PDM de Lagoa, revisto recentemente, integrou no seu regulamento, designadamente em contexto da sua Estrutura Ecológica Municipal (EEM), um conjunto de condições e interdições na área de intervenção da ZEC. No entanto, é referido o seguinte:

- a. O normativo da EEM que se refere à área de intervenção da ZEC Arade Odelouca, de acordo com o n.º 4 do artigo 10.º do regulamento do PDM, revela-se algo confuso pois, para além de determinar situações concretas sujeitas a interdição e condicionamentos que não decorrem de disposições legais de nível superior, sendo que muitas dessas interdições não são, sequer, normas de incidência territorial urbanística¹¹, ainda se contradiz com o n.º 6, referindo-se em concreto à área da ZEC, *“ficam sujeitas a parecer vinculativo do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, as alterações do uso do solo, incluindo as reconversões culturais, que impliquem alteração da utilização e as alterações culturais que impliquem padrões de cobertura ou técnicas diferentes”*. Parece-nos que este último número pretendeu ir ao encontro do artigo 9.º do DL 140/99, de 24 de abril, ainda assim, não o faz da forma mais adequada quando os dois números se conjugam.

¹¹ De acordo com o n.º 5 do artigo 3.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio e com o n.º 4 do artigo 46.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

- b. Tendo o plano de gestão da ZEC sido elaborado e sujeito a participação pública recentemente, parece ser mais oportuno e adequado proceder à adequação do regime do uso do solo aos objetivos do novo plano e não das condições definidas pela EEM do PDM.

5.1.7. PGRI DA RH8

A entrada em vigor dos PGRI implica que os planos territoriais preexistentes tenham de incorporar de forma coerente e integrada as orientações e diretrizes dos PGRI, sendo fixado um prazo para conclusão do procedimento de alteração ou de revisão daqueles planos. Acresce que, em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 51.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, foram identificadas como objetivamente incompatíveis com o modelo territorial dos PGRI as disposições dos planos territoriais preexistentes que o contrariam em matéria de edificabilidade e de alteração de uso. Estas disposições devem ser objeto dos procedimentos de alteração previstos nos artigos 119.º e 121.º do RJIGT.

As normas passíveis de transposição para o presente plano de urbanização alteram o conteúdo do artigo 12.º, que já era referente a condicionalismos a inundações, passando a conter todo o normativo referente ao PGRI na área de intervenção do plano e tendo em conta que a classe de perigosidade baixa/muito baixa incidente, não se justificando, naturalmente, transpor normas das restantes classes.

Foram também selecionadas as normas nos termos do n.º 5 do artigo 3.º do RJIGT.

O artigo 30º continua a fazer a regulação das restantes áreas inundáveis na área de intervenção do plano de urbanização e que incidem no barranco do Regato, em Ferragudo.

5.1.8. PDM DE LAGOA

A conformidade e compatibilidade do PU da UP1 com o PDM de Lagoa eficaz¹² deve ser aferida em relação à estratégia municipal de ordenamento e desenvolvimento do território, respetivos objetivos e modelo de desenvolvimento territorial, bem como ao ordenamento e condicionantes.

As alterações a introduzir ao PU, no âmbito da presente proposta de alteração, serão conformes com a estrutura de ordenamento do PDM e o seu respetivo normativo legal.

No entanto, a revisão do PDM não traduziu a delimitação do solo urbano deste plano de urbanização na respetiva planta de ordenamento, criando uma desarticulação [aparente] entre a classificação do solo entre os dois planos.

Esta desarticulação foi salvaguardada mantendo o plano de urbanização da UP1 em vigor até ao momento da sua adequação ao novo regime de uso do solo, nos termos do artigo 199.º do RJIGT.

Desta forma, entende-se que a ponderação da classificação do solo do plano de urbanização deverá ser feita em sede da sua realidade e dos seus objetivos e não replicar a classificação do solo do PDM para a área de intervenção do PU. Assim devemos:

- a) Ter presente que a revisão do PDM, na sua estratégia municipal e ordenamento, não tendo ponderado nesse procedimento, por não ter sido oportuno fazer a avaliação a dinâmica da cidade a esta escala, não reconheceu o solo urbano da área de intervenção do PU da UP1, considerando apenas o existente e ignorando a sua estratégia territorial, verificando-se agora que a classificação do solo do PU cumpre, na generalidade, com os critérios de classificação de solo urbano, ponderação devidamente explicitada mais adiante;

¹² Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto de 2021.

- b) Tendo sido esta uma abordagem peregrina, excecionalmente conservadora e ausente de estratégia de planeamento, visto que a prática mostra-nos que em momentos de alteração ou revisão dos PDM são assumidas as áreas de intervenção dos seus planos de urbanização ou planos de pormenor como solo urbano [ou aquele que estiver assumido como tal] precisamente porque a respetiva estratégia do aglomerado urbano [cidade, vila, ...] não é ponderada ao mesmo tempo que se altera a estratégia de todo o território municipal. Além disso, a classificação do solo não teve como princípio a plenitude dos critérios de classificação do solo constantes no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, mas sim tendo em conta o conceito de solo urbano de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do RJIGT, tratando-se este de um conceito genérico e insuficiente para proceder adequadamente, só por si, à classificação do solo.

Com efeito, poderão surgir situações de desfasamento ao nível da classificação do solo entre os dois instrumentos. 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 solo¹³.

6. CONTEÚDOS SUJEITOS A ALTERAÇÃO

6.1. CONTEÚDO MATERIAL

Conforme disposições constantes do artigo 99.º do RJIGT, para a 1ª alteração do PU foi adotado o conteúdo material apropriado às condições da área territorial abrangida, tendo em consideração os compromissos urbanísticos existentes, e os objetivos fixados nos termos de referência, focados na adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo, nomeadamente:

¹³ 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.

- a) **A conceção geral da organização urbana**, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;
- b) **A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas**, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- c) **Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis** a cada uma das categorias e subcategorias de espaços.
- d) **A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão**, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

6.1.3. CONTEÚDO DOCUMENTAL

Conforme disposições constantes do artigo 100.º do RJIGT, o conteúdo documental da 1ª alteração do PU foi adaptado ao conteúdo material e aos pressupostos acima descritos, pelo que o conteúdo documental deste procedimento de dinâmica é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, à escala 1:5000.
- c) Planta de zonamento: outros limites ao regime de uso, à escala 1/5.000;
- d) Planta de condicionantes, à escala 1:5000.

A presente alteração do plano de urbanização é, ainda, acompanhada pelos seguintes elementos:

- e) Relatório, que fundamenta a alteração do plano;
- f) Programa de execução;
- g) Plano de financiamento;
- h) Planta dos compromissos urbanísticos;

- i) A ficha dos dados estatísticos é preenchida online, na plataforma SSAIGT, aquando da submissão para fins de depósito e publicação da presente alteração.

7. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

A 1ª alteração da 1ª revisão do PU da UP1 não irá sofrer alterações significativas dos objetivos programáticos originais, mantendo-se o conteúdo apresentado na introdução do relatório.

São acrescentados quatro novos objetivos, que complementam os existentes, e justificam a presente alteração:

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

Estes objetivos programáticos serão articulados com as atuais regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei de Bases, e no RJIGT, nas suas atuais redações.

Ao nível da execução do Plano, serão clarificados os seus instrumentos de execução e a sua aplicabilidade, face às atuais disposições do RJIGT.

7.1. ANÁLISE COMPARATIVA SOBRE OS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DO SOLO DEFINIDOS PELOS DR N.º 11/2009 E DR N.º 15/2015

As diferenças entre os critérios de classificação do solo como urbano, conforme estabelecido nos Decretos Regulamentares de 2009 e 2015, podem ser analisadas comparando os seus objetivos, definições e os critérios específicos aplicáveis. Se, na generalidade, os dois decretos regulamentares são em tudo semelhantes, existem alterações pontuais importantes que se diferenciam e que, em suma, se traduzem nos pontos seguintes:

Definição do solo urbano: O DR n.º 15/2015 muda a definição de solo urbano para aquilo que está "total ou parcialmente urbanizado ou edificado" e, crucialmente, elimina a categoria de "solo urbanizável".

Requisitos para infraestruturas: O DR n.º 15/2015 torna mais rigorosa a garantia de provisão de infraestruturas, exigindo a sua inscrição no programa de execução e nos planos de atividades e orçamentos municipais. Ao contrário da prática e do que se vem a afirmar [com exceção de raros exemplos], a demonstração da sustentabilidade das opções não se restringe apenas em momento de reclassificação do solo. É sim, um requisito transversal aos planos territoriais¹⁴ como forma de demonstrar a viabilidade económica financeira das opções [programadas] pelo plano.

Novo critério de coerência: O DR n.º 15/2015 adiciona o critério da "necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial", visando um desenvolvimento urbano mais planeado e menos disperso.

Estas alterações refletem a política mais forte [do novo RJIGT] virada para a contenção da expansão urbana e valorização das áreas urbanas existentes, privilegiando o solo urbano que ainda tem características para ser classificado como tal, na lógica do aproveitamento do solo

¹⁴ Artigos 146.º e 174.º do RIJGT.

ainda disponível, na coerência e no desenvolvimento harmonioso da cidade e da sustentabilidade das opções inscritas no programa de execução, combatendo o aumento indiscriminado dos perímetros urbanos e a especulação fundiária.

7.2. ADEQUAÇÃO ÀS NOVAS REGRAS DE CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

No atual quadro legal [artigo 71.º, n.º 2, alínea a) do Decreto-Lei n.º 80/2015], o solo urbano passa a ser: “... o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação”, mantendo-se de uma forma genérica, a atual delimitação. Ainda assim, procede-se à reclassificação de espaços urbanos para solo rústico, por não cumprirem com os critérios gerais de classificação do solo, e outros ajustes que se justificam realizar a nível local, apresentados no presente relatório.

A delimitação da área classificada como solo rústico tem enquadramento na alínea e) do n.º 2 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, visando a afetação a espaços agrícolas e dos espaços destinados ao campo de golfe associados ao empreendimento turístico previsto a nascente, que não se classificam como solo urbano.

A delimitação da área classificada como solo urbano observa, cumulativamente, os critérios de classificação consagrados no n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto¹⁵:

Como se pode observar, subsiste alguma discricionariedade em termos de classificação do solo urbano, mas apenas para o solo “que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado”. Com efeito, se os solos se encontrarem já urbanizados, ainda que parcialmente (isto é, dotados de infraestruturas urbanísticas que permitam uma sua utilização urbana), ou edificados, tenderão a ser classificados de urbanos.

¹⁵ Esta norma veio dar reposta à dúvida que se levantou a propósito da al. a) do n.º 2 do art.º 71 do RJGT, nomeadamente a de apurar se o solo urbano correspondia somente ao que está total ou parcialmente urbanizado de facto ou se abrangeria também os espaços intersticiais ou carentes de colmatação urbana que, pese embora não estejam urbanizados ou edificados, estão definitiva e irreversivelmente destinados à finalidade urbana, mormente por via da sua localização em relação aos espaços urbanizados e edificados existentes.

Da mesma forma, decorre da lei - o conceito - que um solo, para ser classificado de urbano, não basta estar total ou parcialmente urbanizado ou edificado, sendo ainda necessário [uma exigência cumulativa] que o plano o afete à urbanização ou edificação, entenda-se, áreas programadas em plano afetas à urbanização.

A norma transitória¹⁶ da LBGPPSOTU determina a integração das áreas com urbanização programada em solo urbano, aquando da elaboração, alteração e revisão dos respetivos planos territoriais, até à execução das obras de urbanização. E, como forma de adequação à lei, são integrados os solos, para além dos que estão total ou parcialmente urbanizados ou edificados¹⁷, os solos com urbanização programada, designadamente os sujeitos a operações de loteamento.

Entende-se, assim, que a presente norma transitória pretendeu, como forma de simplificação da adequação às novas regras de classificação do solo, considerar estas áreas como solo urbano nesta fase, sem prejuízo que em futuros procedimentos de alteração ou revisão de planos, e sem prejuízo dos atos juridicamente consolidados, não possa ocorrer a sua reclassificação para solo rústico, caso essa opção se justifique em situações de ausência de execução ou de alterações na estratégia territorial do plano.

Dispomos, assim, de orientação e enquadramento suficientes no cumprimento do objetivo genérico da contenção edificatória.

Justifica-se, ainda neste âmbito, uma nota relativa à questão do “solo urbanizável”, isto é, daquele solo que, estando destinado pelo plano para o processo de urbanização e edificação não está ainda (totalmente) urbanizado ou edificado nem tem programa aprovado para o efeito.

¹⁶ n.º 3 do artigo 82.º da Lei 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.

¹⁷ De referir que o RJGT refere “ou” e não “e”, na primeira parte do conceito, não sendo, portanto, características cumulativas.

A Lei exprime com clareza que **deixa de existir solo com este estatuto**. Mas, no território, adotando uma linguagem mais técnica, o solo urbanizável não desaparece totalmente sendo que, caso cumpram os critérios de classificação do solo, deverão ser integrados na classe de solo urbano. É o caso de prédios que, embora não estejam ainda urbanizados e/ou edificadas, estão integrados em conjuntos que o sejam parcialmente.

Assim, sempre que existam “vazios urbanos” dentro da cidade (interstícios por ocupar do tecido urbano), não faz sentido que estes solos sejam classificados como solo rústico (não só como boa prática de planeamento mas também porque este exercício está estabelecido como um dos critérios para a classificação do solo como urbano¹⁸), devendo antes serem assumidos como espaços de estruturação e/ou colmatação do tecido urbano destinados e, por isso, a ser parcelados, infraestruturados e edificadas. Em causa estarão, na prática, prédios ou conjuntos de prédios de facto urbanizáveis que se justifica manterem o estatuto de solo urbano ou, assumindo de outra forma, que não se justifica terem a classificação de solo rústico para, posteriormente [após a adequação da classificação do solo], serem sujeitos à sua reclassificação por intermédio de PP com efeitos registais.

Neste contexto, são explicitados os critérios¹⁹ que suportam a presente proposta de alteração da classificação do solo:

- a) Na área urbana do plano de urbanização, formada pelos aglomerados urbanos localizados entre Ferragudo e o Calvário, residem aproximadamente 9000 habitantes, sendo desta forma, a área urbana com maior número de residentes do concelho de Lagoa;
- b) Toda a sua área urbana, separada apenas pelo rio Arade, está a menos de 5 minutos da cidade de Portimão, formando assim um conjunto urbano onde residem aproximadamente 60 000 habitantes, com procura e concentração de atividades terciárias ligadas ao ensino superior, saúde, cultura, sector financeiro e atividades

¹⁸ “Em linha com a eliminação, pela Lei dos Solos, dos Solos Urbanizáveis haverá que conter a expansão urbana, privilegiando a colmatação de vazios urbanos e solos expectantes, rentabilizando as áreas infraestruturadas existentes.” (DGT, 2020, GUIA PDM GO).

¹⁹ Traduzindo no território os critérios do nº 3 do artigo 7.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto.

logísticas relacionadas com o comércio regional e nacional. Assim, é possível afirmar que se está perante uma área urbana claramente polarizada por Portimão onde os fluxos de população, bens, informação e interdependências são muito significativos. A oferta de equipamentos de uso coletivo é grande e diversificada e facilmente acessível a toda a população;

- c) A oferta de transporte público, no qual se inclui serviços de táxi e de transporte individual de passageiros, cobre a totalidade da área urbana, utilizando como critério a distância de 300 m²⁰ e o conceito dos 15 minutos²¹ a partir dos pontos de serviço de transporte público e que se interligam com as cidades de Portimão e Lagoa;
- d) Tendo em conta a rede de infraestruturas existente verifica-se que a área urbana (consolidada e a consolidar) estão servidas, na sua totalidade, por infraestruturas urbanas (arruamentos, água e saneamento). Para as áreas que não se encontram servidas por infraestruturas na situação descrita anteriormente optou-se, sempre que o território assim o exija, pela sua transformação através de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) nas quais a Câmara Municipal demonstra a garantia a execução das infraestruturas, espaços verdes e equipamentos, recorrendo ao sistema de execução que mais se adequa, inscrevendo as intervenções no programa de execução e no plano de financiamento, programando temporalmente a sua execução.
- e) **As áreas urbanas que integram o programa de execução garantem assim a coerência e a articulação com o solo efetivamente urbanizado e edificado permitindo colmatar, prolongar e interligar os arruamentos existentes, criando alternativas à circulação rodoviária, com uma estratégia definida para a promoção de habitação a custos acessíveis e de incentivo à reabilitação urbana, permitindo ainda criar condições para a expansão de equipamentos de uso coletivo, de espaços públicos de qualidade, no respeito pelas alterações climáticas e na racionalização do consumo de água.**

²⁰ Critério utilizado pelo IMT para a localização dos pontos de serviço de transportes públicos.

²¹ Conceito urbano residencial no qual a maioria das necessidades diárias pode ser atendida a pé ou de bicicleta a partir das casas dos moradores.

7.2.3. QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

A qualificação do solo rústico segue o conceito fixado no artigo 12.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, e obedece aos critérios de qualificação consagrados no artigo 16.º.

Nas categorias elencadas no artigo 17.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo rústico do PU mantém a qualificação na categoria dos espaços agrícolas que atualmente vigora no limite sul da área de intervenção, com igual delimitação, optando por adotar a subcategoria prevista na alínea b) do nº 3 do artigo 18.º do mesmo diploma – **Outros espaços agrícolas** – pelo facto de esta área corresponder a espaços com aptidão agrícola.

A qualificação do solo rústico, no limite nascente da área de intervenção do PU tem fundamento artigo 23.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, e são caracterizadas como categorias destinadas a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação do solo como urbano, designadamente permitindo usos múltiplos. Neste caso, trata-se de espaços destinados à construção do campo de golfe em contexto do desenvolvimento do empreendimento turístico.

Nestes termos, a categoria adotada para a área do parque verde que integra o solo rústico do PU é designada por **Espaço destinado a campo de golfe** e tem enquadramento na alínea c) do nº 2 do artigo 23.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, por se tratar de uma ocupação compatível com o estatuto do solo rústico, consagrado no artigo 6.º do mesmo diploma, nomeadamente no seu nº 1 e na alínea g) do seu nº 2. A delimitação desta categoria integram parcialmente área integrada na RAN, e que se conforma com o mesmo regime.

Os espaços agrícolas acomodam, ainda, os espaços de atividades económicas e turísticos que não têm qualquer compromisso, grau de execução, instrumento de programação aprovado ou que cumpram os critérios de classificação do solo urbano do DR 15/2015 e que, desta forma, não podem manter as condições que os qualificavam como solo urbanizável sendo o mesmo reclassificado para solo rústico nos termos do artigo 73.º do RJIGT.

7.2.4. QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

A qualificação do solo urbano segue o conceito fixado no artigo 12.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, e obedece aos critérios de qualificação consagrados no artigo 24.º.

O artigo 25.º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto, consagra as categorias passíveis de serem delimitadas em solo urbano, as quais podem ser desagregadas em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território.

Assim, as categorias que definem o solo urbano do PU são alteradas e adotadas as seguintes em função do âmbito específico do presente procedimento:

- 1) **Espaços centrais** (ex-espço antigo ou histórico urbano consolidado), correspondendo ao núcleo antigo a tradicional de Ferragudo com usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade. Mas, principalmente, importante pelas suas características arquitetónicas e paisagísticas (traço tradicional algarvio conjugado com o rio Arade e braço do rio), carece de ser considerado urbanisticamente tanto na lógica da conservação e reabilitação urbana sem cristalizar o tecido urbano, conciliando o modernismo com o tradicional português. Em termos de consolidação cumpre com o conceito de área urbana consolidada, presente no DR 5/2019, designadamente em termos do seu preenchimento do edificado (pelo menos 2/3 da área total²²).
- 2) **Espaços habitacionais** (ex-espço habitacional urbanizado), correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional e que se desagrega nas seguintes subcategorias:
 - a) **Espaços habitacionais antigos**, (ex-espço habitacional antigo ou histórico urbanizado consolidado) correspondendo aos núcleos antigos e tradicionais do Parchal, da

²² Conceito/definição de área urbana consolidada referido no DR nº 5/2019, de 27 de setembro.

Mexilhoeira da Carregação e da frente ribeirinha de Ferragudo na margem direita do barranco do Regato, cujas características atuais não justificam a sua integração nos espaços centrais, apesar de conterem alguma centralidade ao nível das suas funções. Foi ainda integrado nesta categoria o núcleo antigo do Calvário. Em termos de consolidação cumpre com o conceito de área urbana consolidada, presente no DR 5/2019, designadamente em termos do seu preenchimento do edificado (pelo menos 2/3 da área total).

- b) **Espaços habitacionais consolidados** (ex-espaço habitacional urbanizado consolidado) correspondendo a áreas totalmente infraestruturadas ou edificadas (consolidadas) decorrentes da execução de loteamentos, a grande maioria decorrentes da primeira versão do plano de urbanização, ou mesmo anterior a este. Em termos de consolidação cumpre com o conceito de área urbana consolidada, presente no DR 5/2019, designadamente em termos do seu preenchimento do edificado (pelo menos 2/3 da área total). Foram ainda integradas áreas que estavam qualificadas como espaços habitacionais a consolidar e que, entretanto, dado o grau de execução, justifica-se a sua integração na presente subcategoria.
- c) **Espaços habitacionais a consolidar** (ex-espaço habitacional urbanizado a consolidar) não cumprem o conceito de área urbana consolidada, presente no DR 5/2019, designadamente em termos do preenchimento do edificado (pelo menos 2/3²³ da área total) sendo que, desta forma, não integram as categorias de uso descritas anteriormente. Correspondem, no entanto, a áreas abrangidas por operações de loteamento tituladas e/ou totalmente infraestruturadas e parcialmente edificadas ou ainda com áreas que, pelas características da sua envolvente, são de colmatação, não se enquadrando nos objetivos de classificação do solo como rústico.
- d) **Espaços habitacionais de urbanização programada** (ex-espaço habitacional urbanizável) correspondendo à qualificação de áreas prioritárias de estruturação do

²³ Conceito/definição de área urbana consolidada referido no DR nº 5/2019, de 27 de setembro.

solo urbano²⁴, criadas essencialmente, com uma estratégia comum: responder à satisfação de carências habitacionais e à melhoria dos acessos e da circulação em locais estratégicos, no cumprimento dos critérios de classificação do solo urbano.

Estas áreas correspondem a espaços que, pelas suas características e em razão da sua localização e enquadramento perante modelo territorial do plano, são áreas que cumprem com os critérios de classificação do solo, ainda que não estejam infraestruturadas. Por esta razão, o plano de urbanização [agora alterado] demonstra a garantia e sustentabilidade das operações que se pretendem realizar dentro dos prazos estabelecidos.

São descritos, de seguida, os critérios específicos²⁵ que fundamentam a classificação destas áreas como solo como urbano:

- i) Áreas estratégicas para a satisfação de carências de habitação acessível tendo em conta que, as áreas urbanizadas ou comprometidas não respondem a esta estratégia quer pelas tipologias em causa [*grosso modo*, moradias unifamiliares] quer pelo valor que as mesmas tipologias são colocadas no mercado de habitação;
- ii) Áreas estratégicas classificadas como urbanas numa lógica de aproveitamento do solo ainda classificado como solo urbano e assim evitar, no imediato, o recurso à reclassificação do solo. Isto é, não afetar mais solo como urbano quando ainda se identificam, atualmente, espaços disponíveis que, pelas suas características, devem ser aproveitados e priorizados para este fim;
- iii) Áreas urbanas que se destinam à estruturação das malhas, articulando-se com a sua envolvente localizadas em áreas adjacentes às redes estruturantes e das áreas de maior centralidade, inserida num contexto de estruturação da estrutura rodoviária principal e secundária.

²⁴ Assente numa alteração da qualificação do solo urbano e não de reclassificação de solo rústico para urbano, por via da presente alteração. Isto é, assente na verificação e no cumprimento dos critérios de classificação do solo.

²⁵ Traduzidos para o contexto territorial da área de intervenção do plano de urbanização.

- iv) Infraestruturação urbana periférica total ou parcial (mais de 50%) e de atravessamento, que concorre para a sua urbanização;
- v) Acesso imediato a equipamentos, serviços e transportes públicos num raio de 300 m percorridos a pé²⁶ ou aplicando o conceito da cidade dos 15 minutos percorridos a pé ou em modos suaves de transporte (1200 m)²⁷, com a proximidade de áreas residenciais e de atividades geradoras de fluxos, bens e informação, e a equipamentos de utilização coletiva.
- vi) **Infraestruturação prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento²⁸ garantida no horizonte do Plano com futura inscrição nos planos de atividades e nos orçamentos municipais, e que consistem em investimentos plurianuais com inscrição gizada para vários anos económicos.**

Desta forma, são cumpridos os seguintes objetivos:

- i) A **coesão** dos espaços urbanos existentes; através da qualificação e colmatação das áreas livres críticas endógenas, do solo urbano; para que se torne competitivo pela concentração humana como fator crítico de sustentabilidade, desenvolvimento e expoente económico, social e cultural;
- ii) A **contenção** da expansão exógena ou periférica, dos perímetros urbanos; confinando o solo urbano à colmatação das frentes infraestruturadas;
- iii) A **racionalização** da afetação de solo à urbanização, dando prioridade ao preenchimento dos espaços vazios sem recorrer à reclassificação de solo em condições não previstas pelo plano de urbanização e, por isso, fora do modelo de desenvolvimento territorial já definido;
- iv) A **priorização** da execução das áreas programadas, através da determinação de prazos curtos e assim pressionar o dever da sua infraestruturação e edificação ou,

²⁶ Critério utilizado pelo IMT para a localização dos pontos de serviço de transportes públicos.

²⁷ Conceito urbano residencial no qual a maioria das necessidades diárias pode ser atendida a pé ou de bicicleta a partir das casas dos moradores.

²⁸ Conjugado o artigo 146.º do RJIGT e com a alínea c) do nº 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

caso contrário, deixar de abranger solo afeto à urbanização²⁹ para dar lugar a outras áreas que possam vir a ser reclassificadas de solo rústico para urbano.

- 3) **Espaços de atividades económicas**, correspondendo às áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços. Esta categoria é mantida incluindo a sua delimitação na planta de zonamento. Esta categoria está regulamentada pelos artigos 41.º e 42.º, sendo a sua redação mantida na generalidade. Relativamente aos espaços de urbanização programada (artigo 43.º) e verificada a indisponibilidade do solo³⁰ tendo em conta o grau de consolidação da atual categoria dos espaços de atividades económicas na área de intervenção do PU, com dois terços da área total do solo já edificado³¹, e cujos objetivos estão desenvolvidos no programa de execução (UOPG 02).

Foi ainda sujeita a reclassificação de solo urbano para rústico³² a área abrangida pela atual SUOPG 1.b destinada a espaços de comércio e serviços urbanizável perante a sua não execução, a inexistência de ato de controlo prévio válido não sendo, também, considerados como espaços indispensáveis à estruturação urbana³³.

- 4) **Espaços de uso especial: equipamentos de utilização coletiva**, correspondendo às áreas que acolhem os equipamentos existentes na área de intervenção do PU e também os equipamentos programados, admitindo-se a coexistência com outros usos que lhes sejam

²⁹ Através da alteração do plano com a alteração da sua classificação ou qualificação do solo, após o final do prazo de execução determinado.

³⁰ A demonstração da sustentabilidade económica e financeira é exigida pela demonstração da indisponibilidade de solo urbano na área urbana existente para a finalidade em concreto (por exemplo, face aos níveis de oferta e procura de solo urbano e com diferenciação tipológica quanto ao uso).

³¹ Conceito/definição de área urbana consolidada referido no DR n.º 5/2019, de 27 de setembro.

³² Nos termos do artigo 73.º do RJIGT e do artigo 11.º do DR n.º 15/2015.

³³ Isto é, que perante as suas características, não promovam o combate à fragmentação do solo urbano e a sua coerência.

associados funcionalmente ou que constituam atividades complementares do equipamento.

Esta categoria está regulamentada pelos artigos 45.º, 48.º e 49.º o qual tem a sua redação alterada de modo a acolher a identificação dos equipamentos existentes e dos equipamentos programados, respeitando aos critérios de qualificação do solo urbano, e na linha f) do nº 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015.

Como forma de adequação do plano ao RJIGT, também os espaços de equipamentos programados ficam sujeitos a critérios de programação e execução.

De seguida, é realizada uma ponderação da execução destes espaços previstos, identificando a lista que deverá constar no regulamento sujeitas a estas condições:

- a) São identificados na planta os espaços de equipamentos existentes;
- b) Os espaços de equipamentos previstos e que conferem uma reserva de solo³⁴ estão programados na **UOPG 03**, destinando-se a equipamentos afetos ao estádio municipal por forma prever a sua expansão, de acordo com os objetivos, programação e demonstração da sustentabilidade económica e financeira da respetiva UOPG³⁵;
- c) Os equipamentos previstos passam a adequar-se ao novo regime designadamente em termos da sua previsão e prazo de execução e inserção no plano de financiamento;
- d) Os equipamentos que o município entendeu não haver interesse para a aquisição do solo destinado ao fim previsto, foi-lhe retirado o respetivo ónus, tendo sido reponderada a respetiva qualificação do solo,
- e) Os equipamentos previstos passam a estar enumerados na planta de zonamento e identificados no regulamento.

³⁴ De acordo com o artigo 154.º do RJIGT.

³⁵ Confere uma reclassificação de solo nos termos do n.º 6 do artigo 72.º do RJIGT, visto que existe afetação na componente de solo rústico do plano de urbanização.

São mantidos os equipamentos previstos no plano, preconizando-se a ampliação dos espaços envolventes ao estádio municipal, a alteração da reserva de solo de equipamento para a categoria adjacente dos espaços habitacionais (UOPG 05), ou ainda para espaços de atividades económicas, junto ao cemitério, e a alteração da reserva de solo de equipamento destinada à construção do silo de estacionamento de Ferragudo.

- 5) **Espaços de uso especial: infraestruturas**, são mantidas as bolsas de estacionamento associadas ao Pavilhão do Arade e da Bela Vista e acrescentadas as bolsas de estacionamento do silo de Ferragudo e a bolsa de estacionamento da Escola da sede de agrupamento do Rio Arade.
- 6) **Espaços verdes**, correspondem a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, e integram a **estrutura ecológica do Plano de Urbanização**. Existe aqui a necessidade de clarificar as designações e, conseqüentemente, dos objetivos das duas subcategorias existentes. Assim, nos atuais espaços verdes de recreio e produção este último termo afigura-se desajustado dado os objetivos preconizados, isto é, de tendencialmente virem a ser equipados como espaços verdes na aceção do termo, isto é, de usufruto público. Desta forma, estes espaços deverão ser designados apenas como “Espaços verdes de recreio”. Os Espaços verdes de enquadramento e proteção mantêm os seus objetivos atuais, da conservação, o desafogo destas áreas como forma de valorização paisagística e também de privilegiar as suas funções ecológicas em contexto urbano, entenda-se, do plano.

Considerando o estatuto do solo urbano, consagrado no artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto, que visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais e que compreende os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano, as subcategorias adotadas que integram o solo urbano têm enquadramento no artigo 54.º, relativo à estrutura ecológica do plano, no artigo 24.º, relativo aos critérios de qualificação

do solo urbano, e na linha d) do nº 1 do artigo 25.º, como subcategoria dos espaços verdes. Desta forma, estes espaços passam a ser designados por:

- a) **Espaços verdes de recreio**, que correspondem os espaços verdes complementares associados aos espaços canais, os espaços verdes associados a áreas edificadas e pequenos jardins de proximidade, destinados ao usufruto público.
- b) **Espaços verdes de enquadramento e proteção**, que correspondem às restantes áreas verdes definidas no PU que complementam as funções de equilíbrio ambiental e promovem a proteção física, visual e sonora das edificações e dos canais rodoviários.

A categoria dos espaços verdes, e respetivas subcategorias, adotam delimitação (com ajustes à cartografia e respetiva atualização da sua representação) e normativos das anteriores categorias e subcategorias dos espaços verdes. Apesar de se manter em solo urbano, esta categoria de uso do solo não se destina à urbanização e edificação³⁶.

- 7) **Espaços turísticos**, correspondem essencialmente a áreas com empreendimentos turísticos executados, em execução ou que se pretendem implementar no decorrer do horizonte temporal do presente Plano, como por exemplo, a execução do hotel nas antigas instalações da fábrica de Portugal, na Mexilhoeira da Carregação e o hotel que se pretende instalar no Parchal, junto ao pavilhão do Arade, ambos os projetos no aproveitamento do edificado existente. Existem ainda um empreendimento turístico em tramitação, com o número de processo 25/2023/2787, localizado em Ferragudo.

Por não cumprirem os critérios de solo a classificar como urbano, não foram integrados em solo urbano os espaços turísticos programados que integravam a antiga SP10.a, tendo o solo sido reclassificado para rústico.

7.2.5. SITUAÇÃO DOS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Quanto à execução do PU, apresentamos a seguinte listagem de compromissos urbanísticos que, por não estarem totalmente executados em termos de obras de edificação, ou porque

³⁶ Conforme o disposto no artigo 52º do regulamento.

são operações em tramitação com projeto de arquitetura aprovado ou porque estão tituladas ou em execução. Desta forma, é feita uma análise que caracteriza a execução do solo urbano do plano de urbanização nesta fase de adequação aos novos critérios de classificação.

As "faculdades urbanísticas" referem-se aos poderes ou direitos atribuídos aos particulares relativamente à ocupação, uso e transformação do solo urbano. Estas faculdades não são inerentes ao direito de propriedade, mas são atribuídas pela Administração Pública, enriquecendo a esfera jurídica dos proprietários.

Um conceito central é o princípio da aquisição progressiva das faculdades urbanísticas, previsto no n.º 1 do artigo 15.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBPPSOTU). Este princípio estabelece que a aquisição destas faculdades se faz de forma sucessiva e gradual, dependendo do cumprimento dos ónus e deveres estabelecidos na lei e nos planos territoriais.

O *ius aedificandi* (direito de edificar) é uma destas faculdades, englobando o direito de construir, urbanizar, edificar e lotear. É um direito subjetivo público que se acrescenta ao direito civil de propriedade através de atos administrativos de gestão urbanística.

Seguidamente, são descritas as etapas de aquisição gradual das faculdades urbanísticas:

1. Solo não urbanizado;
2. Solo com licença de urbanização (para a realização de obras de urbanização e loteamento urbano);
3. Solo urbanizado (infraestruturado e efetivamente loteado);
4. Solo urbanizado com licença de obras (para edificação);
5. Solo urbanizado edificado.

A constituição destas faculdades na esfera jurídica dos proprietários resulta de atos administrativos, que servem como fonte e garantia de estabilidade para os direitos e interesses legalmente protegidos. Atos como informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura, licenças de loteamento, licenças de obras de edificação e

autorizações de utilização conferem, de forma progressiva, diferentes graus de consolidação da posição jurídica do particular, enriquecendo o conteúdo do direito de propriedade

Processo de obras/título	Ato de controlo prévio	Infraestruturas	Faculdade urbanística
Alv. de Lot. Nº 01/2001 e Adit. Nº 05/2007 e 02/2011 e 02/2015 e 04/2020	Loteamento	Sim	Solo urbanizado com licença de obras
Alv. de Lot. Nº 01/2009	Loteamento	Sim	Solo urbanizado edificado
1/2020/606	Licença de obras de construção	Sim	Solo urbanizado edificado
1/17/3259	Informação prévia	Sim	Solo urbanizado
20/18/2219 - Alv. de Lot. Nº 02/2025	Loteamento	Sim	Solo urbanizado
20/2021/876	Loteamento	Não	Solo não urbanizado
20/2021/1093	Loteamento	Sim	Solo urbanizado
1/2022/2533	Licença de obras de construção	Sim	Solo urbanizado edificado
1/2023/3093	Licença de obras de construção	Sim	Solo urbanizado edificado
20/2022/1013	Loteamento	Não	Solo urbanizado
25/2023/2787	Loteamento	Não	Solo com licença de urbanização
20/18/2896	Loteamento	Não	Solo com licença de urbanização

O n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014 é uma norma que salvaguarda a classificação como solo urbano para terrenos que, embora não estando total ou parcialmente urbanizados à data da nova legislação, já possuíam um planeamento ou programação de urbanização. Esta salvaguarda é fundamental para a possibilidade de adquirir e exercer as faculdades urbanísticas nesses terrenos.

De acordo com este preceito, em procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais, os terrenos que se encontravam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada mantêm a sua classificação como solo urbano para os efeitos da referida lei. Aliás, as últimas alterações ao RJIGT quer nos termos do DL n.º 117/2024, de 30 de dezembro quer pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril.

Em suma, o n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014 funciona como uma “ponte transitória” que permite que os processos urbanísticos já planeados continuem a ser executados sob a classificação de solo urbano, possibilitando a aquisição gradual das faculdades urbanísticas.

Tendo em conta a área de intervenção do PU, com um total de 473 ha e uma área classificada como solo urbano de 395 ha³⁷, as operações urbanísticas totalmente (ou quase na totalidade) executadas e que por isso são enquadradas nas categorias de uso do solo consolidado, dispensam de enquadramento nesta análise. São considerados como compromissos urbanísticos os que, por constituírem atos de controlo prévio válidos ou por estarem em tramitação, e perante a sua não execução, importam ser considerados.

Decorrem ainda outros procedimentos administrativos que, até à aprovação da presente alteração do PU, poderão vir a consubstanciar novos compromissos urbanísticos. A planta de compromissos urbanísticos que acompanha o plano contém a maioria das operações válidas na área de intervenção do plano.

7.2.6. RESUMO DA EXECUÇÃO DO SOLO URBANO

O quadro seguinte representa, de forma resumida, a quantificação da área das categorias de uso do solo, entre o plano atual e as alterações decorrentes da adequação aos critérios de classificação do solo.

³⁷ Coincidente com a área referida no relatório da revisão do plano.

Categoria	Subcategoria	Áreas (ha)					Execução	
		Atuais	Propostas	Var. (ha)	% do solo urbano	% do solo urbano (sem espaço público)	Obras de urbanização (%)	Obras de edificação (%)
Espaços centrais	Espaço antigo ou histórico	11	11	0	3	3	100%	100%
	Espaço habitacional antigo	14	22	+8	6	6	100%	100%
Espaços habitacionais	Espaço habitacional consolidado	143	171	+27	43	49	100%	65 a 100%
	Espaço habitacional a consolidar	28	26	-2	7	8	100%	<65%
	Espaço habitacional de urbanização programada	34	30	-2	8	9	0%	0%
	Espaço de atividades económicas consolidado	27	31	4	8	9	100%	65 a 100%
Espaço de Atividades Económicas	Espaço de atividades económicas de urbanização programada	12	4	-8	1	1	0	0
	De recreio	15	20	+5	5	-	-	-
Espaço Verde	De enquadramento	62	42	-20	11	12	-	-
	Espaço de Turismo	19	9	-10	2	3	100%	100%
Espaço de Uso Especial	Espaço de Equipamento	27	24	-3	6	-	-	-
	Espaço de Infraestruturas	3	5	+2	1	-	-	-
		395	395	0	100	100		

A análise feita aos balanços de área de solo classificado como urbano, de acordo com quadro anterior, permite concluir:

- 1) Os espaços habitacionais antigos absorvem o tecido urbano antigo consolidado do Calvário e da Bela Vista, para além do Parchal e da Mexilhoeira da Carregação, refletindo-se no aumento da área afeta a esta categoria;

- 2) Os espaços habitacionais consolidados absorvem, essencialmente, áreas que estavam abrangidas pelo espaço habitacional a consolidar, refletindo-se no aumento da área afeta a esta categoria, justificado com a redução dos espaços habitacionais a consolidar e dos espaços de urbanização programada (ex-urbanizáveis).
- 3) O aumento dos espaços habitacionais de urbanização programada resulta do balanço entre as áreas atuais que passaram a ser consideradas como áreas consolidadas ou a consolidar e as novas áreas destinadas ao incentivo de construção de habitação a custos controlados.
- 4) A redução da área da categoria dos espaços de atividades económicas pela supressão do urbanizável que existia no centro da Mexilhoeira da Carregação, agora direcionada parcialmente para o uso habitacional.
- 5) O aumento dos espaços verdes de recreio;
- 6) A redução dos espaços verdes de enquadramento, pela afetação parcial da sua área aos espaços habitacionais de urbanização programada, sem afetar a integridade das funções ecológicas áreas no contexto o ciclo hidrológico, do “*continuum naturale*” e do seu papel na circulação local do ar em ambientes de vale-encosta.
- 7) Esta redução traduz-se num balanço negativo de 15 ha (-6%) dos espaços verdes urbanos. No entanto, o programa de execução acautela esta situação, uma vez que obriga as operações urbanísticas das UOPG a destinar, no mínimo, 10% da área de intervenção a espaços verdes urbanos, garantindo assim que, apesar da redução média ser de 6%, a dotação efetiva de novas áreas verdes no âmbito da execução urbanística contribui para mitigar o impacto negativo e reforçar a estrutura ecológica municipal.
- 8) A redução dos espaços de turismo pela redução da sua área urbanizável e pela alteração da área hotel da Boca do Rio, atualmente encerrado, para o uso habitacional.
- 9) O aumento dos espaços de equipamento que reflete o aumento da afetação de solo destinada à ampliação do complexo do Estádio Municipal da Bela Vista cuja alteração **justifica o aumento global da área do solo urbano em contexto de reclassificação de**

solo³⁸. No entanto este aumento não é refletido no balanço final visto que houve solo reclassificado classificado como urbano para rústico.

10) O aumento das áreas afetas a infraestruturas reflete a delimitação destinada ao silo de estacionamento de Ferragudo.

O quadro anterior demonstra, também, o cumprimento da orientação do PROT Algarve na elaboração, alteração ou revisão de planos municipais, quanto ao rácio entre o solo urbanizado ou comprometido (90%)³⁹ e o solo afeto em plano à urbanização ou edificação, cuja urbanização é possível programar (10%)⁴⁰.

7.2.7. OUTRAS ALTERAÇÕES À PLANTA DE ZONAMENTO

Prosseguindo o âmbito do procedimento de alteração do PU, a planta de zonamento do Plano sofreu as alterações necessárias à adequação das regras de classificação e qualificação do solo.

As unidades operativas de planeamento delimitadas atualmente, definidas no regulamento a partir do artigo 89.º, também foram analisadas e retiradas, sendo substituídas pelas referidas anteriormente, no respetivo capítulo, **salvaguardando os objetivos que se possam traduzir em regras concretas**. As unidades e subunidades atuais referem-se a dois tipos de espaços distintos:

³⁸ Nos termos do n.º 6 do artigo 72.º do RJGT, e que “...processa-se através de procedimentos de elaboração, de revisão, de alteração de planos territoriais...”.

³⁹ Não contabilizando, nesta expansão, as áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e espaços verdes de recreio (espaços públicos).

⁴⁰ Ainda que esta orientação se refira ao antigo solo urbanizável, o seu sentido mantém-se aplicável ao solo que fica afeto no plano à urbanização constante no programa de execução. Assim, na pág. 4990 da publicação do PROT em DR, “na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal, admitir a expansão até 10% (não contabilizando, nesta expansão, as áreas non aedificandi legalmente definidas e as áreas destinadas a equipamentos públicos de utilização coletiva) dos perímetros urbanos existentes, tomando como referência a verificação de que 80% do perímetro urbano se encontra ocupado, comprometido ou em áreas non aedificandi; em qualquer caso, a ampliação será de modo a que a área atualmente livre do perímetro existente mais a área de expansão possam atingir 30 % da área do atual perímetro urbano.”

- a) Espaços urbanos consolidados onde a sua redação em nada acrescenta de determinante em termos de gestão urbanística, sendo constituída por princípios subjetivos e redundantes com a gestão preconizada nas categorias de uso destes espaços. São os casos das SP nº 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 8.
- b) Espaços urbanizáveis que, com a adequação aos critérios de classificação do solo, deixaram de fazer sentido. São os casos das SP nº 4, 9 e 10.

É também feita a compatibilização do plano de urbanização com o respetivo PDM onde se insere, integrando as normas decorrentes da faixa costeira, transpostas do PROTAL para o mesmo plano e que devem constar na planta de zonamento e regulamento. Desta forma, a faixa costeira, designadamente em termos da faixa de retaguarda que dela faz parte, abrange áreas classificadas como solo urbano, não se aplicando à vila de Ferragudo sendo ela considerada um aglomerado de génese tradicional, tal como as restantes localidades inseridas na área de intervenção do PU, de acordo com o artigo (...) do regulamento do PDM.

Abrange também a categoria de solo urbano designada como **áreas verdes de proteção e enquadramento** que, de acordo com a redação dos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 52º do regulamento compatibiliza-se com o preconizado na faixa costeira. A faixa costeira abrange ainda parcialmente a categoria de solo rústico dos espaços agrícolas. No entanto, por forma a clarificar o regime desta categoria de uso do solo, é aditado um número que remete para o cumprimento das mesmas normas.

A informação relativa ao património de interesse assim como as zonas de sensibilidade arqueológica, por uma questão de legibilidade, dada a sobreposição de diferentes simbologias, passaram a estar representadas na planta dos outros limites ao regime de uso.

7.2.8. ALTERAÇÕES À PLANTA DE CONDICIONANTES

A planta de condicionantes foi atualizada 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, e referida no artigo 6º do regulamento, designadamente:

Recursos Hídricos:

- a) Águas interiores sujeitas à influência das marés/Linhas de água navegáveis ou fluviáveis que se encontram sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas e portuárias, leito e respetiva margem, com largura de 50 m;
- b) Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis, leitos e respetivas margens, com largura de 10 m.

Recursos agrícolas e florestais:

- a) Reserva Agrícola Nacional;

Recursos ecológicos;

- a) Reserva Ecológica Nacional, aprovada pelo Aviso nº 6400/2022, de 29 de março.
- b) ZEC da Rede Natura 2000 (PTCON0052 Arade/Odelouca).

Património edificado:

- a) Não existe património classificado ou em vias de classificação na área de intervenção do plano.

Infraestruturas existentes:

- a) Sistema de drenagem pública de águas residuais, sendo que apenas é representada a rede principal (em alta);
- b) Sistema de infraestruturas de abastecimento de água, sendo que apenas é representada a rede principal (em alta);
- c) Rede elétrica (média tensão);

Rede rodoviária e rede ferroviária:

- a) Rede rodoviária: a rede municipal foi alterada tendo sido adicionada a via municipal que liga Ferragudo a Lagoa (atualmente em *tout venant*) sendo uma via estruturante e com beneficiação prevista no plano.
- b) Rede ferroviária: forma retirados os símbolos relativos à passagem de nível passagem inferior e estação ferroviária. Acaba por ser uma simbologia redundante tendo em conta que se inserem no corredor da servidão ferroviária.

Telecomunicações

Não existem. Retirado do regulamento.

Jurisdição da Autoridade Portuária

A Administração dos Portos de Sines e do Algarve e área concessionada da Docapesca também integram a planta de condicionantes e passaram a estar diferenciadas.

7.2.9. REMISSÕES PARA O PDM DE LAGOA

A presente alteração do PU da UP1 altera o quadro de indicadores urbanísticos, tal como preconizado na respetiva deliberação que formaliza este procedimento, sendo que esta alteração não prejudica o referido no n.º 3 da alínea c) do artigo 5º do PDM de Lagoa⁴¹, que salvaguarda, desta forma, as opções de planeamento tomadas neste plano, sem prejuízo da sua compatibilização com normas que decorrem de nível superior.

Considerando também, que a presente alteração, ao abrigo das normas legais vigentes para fins da aplicação dos novos critérios de classificação do solo, mantém a classificação do solo e altera a qualificação de algumas áreas que não estão refletidas no PDM [designadamente algumas áreas de urbanização programada] criando uma situação de aparente desconformidade, deve ser vista como uma ponderação da estratégia do próprio plano de urbanização e que não o foi em contexto de revisão do PDM, ou por falta de oportunidade ou

⁴¹ Os Planos de Urbanização identificados na alínea c) do n.º 1, eficazes à data da entrada em vigor da revisão do PDML, mantêm -se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente Plano.

porque a escala de ponderação da estratégia territorial municipal não permitia uma reflexão pormenorizada e fundamentada destas opções. No entanto, e tal como referido no parágrafo anterior, o regulamento do PDM remete a definição do regime de uso para a área de intervenção deste plano⁴², e não para a classificação do solo do PDM. Esta, será sim considerada, só e apenas, em situação de suspensão do plano de urbanização das normas que não se adequam aos novos critérios de classificação do solo⁴³. A classificação do solo dos planos de urbanização não tem de [nem faria sentido] refletir *ipsis verbis* a classificação do solo definida no PDM, caso contrário, perder-se-ia o alcance dos artigos 98.º e 99.º do RJIGT na concretização de uma estratégia territorial específica e fundamentada para uma determinada área urbana.

Relativamente à Estrutura Ecológica é opção manter a atual estrutura e regime, estando esta adequada à nova delimitação dos espaços urbanos. Esta opção é justificada nos termos da comparação da EEM, delimitada no PDM de Lagoa, com a Estrutura Ecológica do PU. Desde logo, se conclui que esta última está adaptada ao modelo territorial do PU (tanto em termos de desenho como do seu regime), preconizando e conciliando utilizações urbanas de uso coletivo, funcionando assim como uma verdadeira estrutura ecológica urbana (do artigo 54.º ao 66.º do regulamento) ao contrário da EEM do PDM que tem um regime mais adequado ao contexto municipal, mais abrangente.

Mantém, assim, o cumprimento ao artigo 13.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, nomeadamente no disposto no seu nº 3 e 4 onde consagra que a estrutura ecológica incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso de solo adequado às suas características e utilizações, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma.

É criada uma remissão para o artigo 18.º do PDM relativamente às disposições que decorrem da Faixa Costeira do PROT e que se aplicam na componente rústica do plano de urbanização.

⁴² Artigos 70.º e 71.º do RJIGT.

⁴³ Artigo 199.º do RJIGT.

Relativamente às questões relacionadas com o nível freático, presentes no artigo 30º, é feita a compatibilidade com o disposto do PDM de Lagoa, de acordo com a delimitação presente na planta dos outros limites ao regime de uso, designadamente em termos da perigosidade de cheias e inundações⁴⁴, que pressupõe o cumprimento de regras específicas em contexto de solo urbano, sendo que as áreas restantes estão salvaguardadas pelo regime da REN.

7.2.10. ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO

Por forma a materializar o âmbito do procedimento de alteração do PU, o regulamento do Plano sofre as alterações necessárias à adequação das regras de classificação e qualificação do solo previstas na Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação, que aprovou a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, e no Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, que estabeleceu 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.

O regulamento é também objeto de adequação aos conceitos técnicos nos domínios do território e do urbanismo, fixados pelo Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro.

É ainda atualizada toda e qualquer referência a legislação específica mencionada nos diversos normativos do regulamento, dando-se como exemplo o que respeita a normas aplicáveis a acessibilidades e infraestruturas.

No capítulo I do título III do regulamento, intitulado por “uso do solo”, concentram-se todas as normas adequadas às regras de classificação e qualificação do solo evidenciando-se as modificações introduzidas aos seguintes artigos:

⁴⁴ Alíneas a), b) e c) do nº 1 e do nº 3 do artigo 14º do PDM de Lagoa.

É também alterada a redação do artigo 33º que define o regime da categoria “Espaço antigo ou histórico urbano consolidado”, com o reaproveitamento da redação do artigo 5.º da primeira versão do plano de urbanização que, dada a experiência da gestão urbanística do município, sempre foi um artigo que funcionou de forma muito clara e simples, ao contrário da redação atual que, primeiro, “cristaliza” o edificado existente com a aplicação das regras atuais e, segundo, admite que destrua o edificado existente e, posteriormente, licenciar um projeto distinto, funcionando de forma bidirecional. Passa a absorver também, com as devidas adaptações, a redação da antiga unidade SP7.

1. *No espaço central antigo ou histórico em solo urbanizado consolidado devem preferencialmente ser mantidas as características urbanas e arquitetónicas dos conjuntos edificados existentes.*
2. *A construção, reconstrução, recuperação, alteração e ampliação dos edifícios dos espaços urbanos de interesse cultural deverão obedecer às seguintes disposições:*
 - a) *A alteração e ou ampliação das edificações não serão autorizadas se forem suscetíveis de provocar a desarmonia das fachadas e o desrespeito pela morfologia e volumetria da envolvente;*
 - b) *Nos casos em que seja permitida a demolição e a consequente reconstrução ou substituição do edifício existente e no caso de construção em espaços preenchíveis deverá atender-se à integração na malha envolvente sob o ponto de vista cromático, altimétrico e volumétrico.*
3. *As ações a desenvolver nesta categoria têm como objetivo a conservação e a valorização do edificado existente, bem como os conjuntos e espaços de interesse relevante no interior do núcleo, privilegiando a imagem do núcleo urbano consolidado e a relação existente com a paisagem envolvente.*
4. *A utilização dominante dos edifícios deve ser a habitacional, admitindo-se outra utilização compatível nos pisos térreos das edificações, desde que não se altere a arquitetura dos edifícios e se mantenha a traça original.*
5. *Apenas são admitidas utilizações não habitacionais na totalidade da edificação nos casos em que a utilização seja para a instalação de equipamentos públicos e empreendimentos turísticos de indiscutível importância para a revitalização urbana ou reabilitação da edificação.*

6. *A introdução de qualquer elemento decorativo que não esteja expressamente previsto no projeto original, com exclusão de candeeiros, toldos, tabuletas e outros elementos de sinalização amovíveis, cujo projeto deve ser previamente aprovado pela Câmara Municipal.*
7. *Sempre que forem encontrados vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à entidade de tutela do património arqueológico e à Câmara Municipal.*

No âmbito da salvaguarda dos valores culturais, foram também introduzidas algumas alterações na redação dos artigos 10.º e 11.º e a criação do artigo 11.º-A onde se explicitam as condições de salvaguarda do património edificado e arqueológico em contexto das operações urbanísticas.

Foi introduzido o artigo 17.º-A como disposição comum do solo rústico e urbano do plano de urbanização, a aplicação do conteúdo do artigo 28.º, funcionando assim como norma supletiva.

Alteração do artigo 10.º passando a conter novas regras de gestão do património edificado não classificado.

Foi alterado o artigo 12.º relativo à “vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto”, visto que se refere a uma planta que não consta nos elementos fundamentais do plano, logo, o seu conteúdo não foi publicado, perdendo a norma a sua eficácia. Pretende-se integrar neste artigo as normas decorrentes do PGRI da RH8 – Ribeiras do Algarve e remetendo para a respetiva peça gráfica e assim como outras áreas inundáveis identificadas no PDM, como a ribeira do Regato, e respetivas medidas mitigadores dos efeitos em causa.

Foi revogado o artigo 13.º relativo à “vulnerabilidade sísmica dos solos”, visto que se refere a uma planta que não consta nos elementos fundamentais do plano, logo, o seu conteúdo não foi publicado, perdendo a norma a sua eficácia. Não se justifica também, a exigência de

requisitos e estudos para além do que é exigido em termos da legislação aplicável⁴⁵ para o dimensionamento de estruturas de edifícios.

Foi alterado o conteúdo do artigo 14.º relativo à “Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas”, visto que se refere a uma planta que não consta nos elementos fundamentais do plano, logo, o seu conteúdo não foi publicado, perdendo a norma a sua eficácia. Não se justifica, também, como norma do presente regulamento dado que:

1. Trata-se de um fenómeno analisado, quantificado e considerado como tipologia da REN, e com critérios definidos para todo o território nacional.
2. Esta tipologia não foi considerada na delimitação da REN municipal, não se justificando definir condições para mitigar este fenómeno.
3. Na área de intervenção do plano não se registam fenómenos desta natureza nem áreas com probabilidade de ocorrência este fenómeno. O próprio relatório que fundamentou este artigo à data não sustentou a opção com pouco ou nenhuma informação ou metodologia concretas.

A nova redação do artigo 14.º passa a incidir sobre as “faixas de risco e proteção às arribas”, já delimitadas no PDM, e que no atual procedimento foram vertidas para o conteúdo do plano.

Foi revogado o artigo 15.º relativo à “Suscetibilidade de ocorrência de movimento de massas”, visto que se refere a uma planta que não consta nos elementos fundamentais do plano, logo, o seu conteúdo não foi publicado, perdendo a norma a sua eficácia. Para além disso, não faz parte do conteúdo material de um plano territorial municipal regulamentar sobre competências de ações que, pela sua natureza, são de outra entidade competente, neste caso, no licenciamento de captações de água e sobre o qual o município não é consultado.

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

⁴⁵ Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho e Despacho Normativo n.º 21/2019, de 17 de setembro.

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

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

Foi alterado o artigo 33.º por forma a introduzir uma regulamentação menos rígida para a transformação do edificado dadas as condições definidas anteriormente operações urbanísticas e também a introdução de dois parâmetros urbanísticos que entendemos fazerem sentido ainda que estejamos a tratar de áreas consolidadas antigas, como o índice de ocupação máximo, por forma a salvaguardar o desfogo dos prédios urbanos que ainda tenham logradouros com área significativa, sendo apenas aplicável a prédios com uma área superior a 250 m², e o número máximos de 2 pisos.

O artigo 22.º foi adaptado ao regime dos espaços agrícolas do PDM.

Foi aditado o artigo 89.º-B por forma a determinar as condições de caducidade da previsão de solo urbano programado, seja ele destinado a fins habitacionais ou a atividades económicas.

Finalmente, e considerando a ponderação do plano intermunicipal de adaptação às alterações climáticas, foi aditado um novo artigo ao regulamento do PU que pretende regulamentar a sustentabilidade das edificações a construir na área de intervenção do Plano. Desta forma,

surge o artigo 30.º-A que possibilita a majoração da área de construção em 10% quando a operação urbanística adote as seguintes medidas:

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

7.2.11. OUTRAS ALTERAÇÕES

A grande mudança foi a transição do antigo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) para o novo, que eliminou o conceito de "solo urbanizável" e introduziu critérios mais rigorosos para a classificação do solo como "urbano" baseando-se, na sua maioria, em três grandes motivos:

1. Eliminação do Conceito de "Solo Urbanizável": muitos artigos que regulavam especificamente o "solo urbanizável" ou categorias equivalentes tornaram-se obsoletos.
2. Simplificação e centralização de regras: a nova legislação promove uma maior articulação com planos de hierarquia superior (como o PDM). Em vez de o Plano de Urbanização (PU) ter as suas próprias regras detalhadas para tudo, ele passa a remeter para o PDM ou para legislação específica, evitando redundância e conflitos.
3. Inconsistências ou falta de fundamento legal/técnica: alguns artigos baseavam-se em plantas ou dados que nunca foram publicados ou que se revelaram inexatos, perdendo a sua eficácia. Outros impunham exigências que não tinham enquadramento no quando dos planos territoriais, mas sim em legislação específica.

Vamos analisar algumas das alterações mais significativas:

1. Artigos relacionados com o "solo urbanizável"

Artigo 44.º (Espaço de comércio e serviços em solo urbanizável), artigo 47.º (Espaço de turismo em solo urbanizável) e artigo 79.º: a razão para a revogação destes artigos é a eliminação do conceito de "solo urbanizável". Com a nova lei, o solo ou é "urbano" ou é "rústico". As áreas que antes eram "urbanizáveis" foram reclassificadas ou se tornaram "solo urbano" (caso tenham um programa de execução definido, como as novas UOPGs) ou revertidas para "solo rústico". Como tal, ter categorias específicas para "solo urbanizável" deixou de fazer sentido legal. Tal como os anteriores, este artigo regulava os procedimentos de execução específicos para o "solo urbanizável". Com a extinção desta classe de solo, o artigo que definia como executá-lo tornou-se legalmente obsoleto. A execução passa a ser definida para o "solo urbano", seja ele consolidado ou programado (através das UOPGs).

2. Artigos revogados por simplificação e remissão para outros instrumentos

Artigo 19.º (Edificabilidade em solo rústico): o novo regulamento opta por não detalhar a edificabilidade em solo rústico, remetendo essa matéria para o Plano Diretor Municipal (PDM) de Lagoa. O novo Artigo 22.º, n.º 1, estabelece que se aplica o regime previsto no PDM. Esta revogação reflete uma lógica de simplificação e hierarquia de planos, onde o PDM, sendo o plano municipal principal, deve definir as regras gerais para o solo rústico.

3. Artigos relacionados com a reestruturação do plano

A classificação acústica como "zona mista". A área de intervenção do PU é, na sua essência, multifuncional. Contém habitação, mas também comércio, serviços, turismo, equipamentos (como o estádio) e importantes eixos rodoviários. Designar tudo como "zona sensível" seria irrealista e poderia impor restrições excessivas às atividades económicas existentes e futuras. A classificação como "zona mista" reconhece e legitima esta coexistência de usos.

Artigo 26.º (Categorias e subcategorias operativas): este artigo foi revogado porque foi substituído pelo novo artigo 27.º ("Categorias e subcategorias funcionais"). Trata-se de uma reorganização e atualização da terminologia para se alinhar com a nova

legislação. As categorias "operativas" foram substituídas por "funcionais", que é uma designação mais adequada ao novo enquadramento legal.

Artigos 98.º e 99.º (UOPG 9 e 10): o relatório menciona que 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.

Em suma, as revogações, embora não justificadas individualmente no relatório, seguem uma lógica coerente com os objetivos gerais da alteração: adaptar o plano à nova lei, corrigir normas ineficazes ou ilegais, e simplificar o regulamento, tornando-o mais articulado com os planos e a legislação de âmbito superior.

7.2.12. ÍNDICES URBANÍSTICOS

Foram alterados, também, 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. A utilização da densidade habitacional como parâmetro urbanístico deve ser associada à especificação da área média dos fogos, da moda da distribuição tipológica dos fogos ou da composição tipológica percentual dos fogos. Isto sugere que a Dhab por si só pode ter uma utilidade limitada se não for complementada com informações sobre a dimensão ou o tipo dos fogos que compõem essa densidade, cuja utilidade como parâmetro urbanístico é considerada muito limitativa quando conjugada com outros indicadores urbanísticos
- b) Na supressão do índice máximo de utilização para áreas de construção exclusivamente destinadas a estacionamento; entende-se que será de maior utilidade

a área de construção total determinada pelo IU ao invés de ter uma condição exclusiva para estacionamento.

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

Já 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, por forma a evitar a densificação excessiva relativamente ao número de fogos já existentes perante as limitações na aplicação de dotações de lugares de estacionamento nestas áreas.

Desta forma, 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. Os valores dos indicadores urbanísticos foram também arredondados por forma a simplificar a sua aplicação indo de encontro às exigências dos novos conceitos urbanísticos, designadamente nas diferenças do cálculo da área de construção⁴⁶.

O número máximo de pisos foi reduzido para um máximo de 3.

⁴⁶ Ao mesmo tempo que foi feita uma simplificação do conceito, passando a contabilizar todo o volume, independentemente da projeção dos balanços e implantação do edifício, os valores da área de construção obtidos no final serão, na sua generalidade, revistos em alta.

7.3. INCENTIVO PARA A SATISFAÇÃO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS

A integração de uma estratégia para a satisfação de carências habitacionais pretende assegurar a disponibilização de habitação acessível criando incentivos ao mercado imobiliário privado⁴⁷, tendo por objetivo reduzir o efeito do forte aumento dos preços de mercado imobiliário dos últimos anos.

Segundo os dados do INE⁴⁸ em 2023, relativamente ao último período censitário, Em 2021, o parque habitacional português totalizava 3 573 416 edifícios, dos quais quase metade (49,8%) foram construídos após 1980. A maioria destes edifícios foi construída entre 1981 e 2000 (31,9%), com 17,9% construídos neste século. Apenas 110784 edifícios foram construídos entre 2011 e 2021, representando 3,1% do total, que se traduz num valor médio anual por município de 36 edifícios por ano.

Em 2023 foram concluídos 17 266 edifícios, traduzindo-se em 55 por ano. Estes traduziram-se em 32519 fogos o que dá uma média de 2 fogos por edifício.

Temos de ter em consideração que estes valores são uma mera ordem de grandeza e que considera, por exemplo, os contextos mais urbanos das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e que, por essa razão, o valor deverá ser substancialmente mais baixo para o resto do país, mesmo para a região do Algarve. Demonstra também que uma boa parte das edificações que entram no mercado da habitação são, de uma forma geral, de tipologia de moradia, condicionando bastante o acesso à habitação.

A criação de um mecanismo de incentivo para a construção de fogos habitacionais a custos controlados no âmbito do planeamento urbanístico, nomeadamente através dos instrumentos de gestão territorial como o **Plano Diretor Municipal (PDM)** e a **Carta Municipal de Habitação (CMH)**, pode ser concretizada através de uma articulação entre o planeamento municipal e a

⁴⁷ Artigo 173.º do RJIGT.

⁴⁸ INE, Estatísticas da Construção e Habitação, 2023

aplicação de diversos incentivos e mecanismos vinculativos dirigidos aos promotores (sejam eles públicos, cooperativos, sociais ou privados).

Assim, e tendo em conta a concretização dos objetivos estratégicos previstos no presente Plano, é definido um incentivo de natureza diferenciada, aplicável aos espaços habitacionais de urbanização programada, tendo em conta que a restante área urbana ainda com capacidade edificatória está consolidada, ou infraestruturada ou titulada ou com projetos de arquitetura aprovados não havendo, por isso, alternativas viáveis no atual zonamento que possam satisfazer esta necessidade.

Desta forma, a presente alteração pretende criar, com o aditamento do artigo 88.º-A no regulamento do plano, uma majoração do índice de edificabilidade na estratégia de programação de execução das UOPG, que incentive o interessado a construir fogos a custos controlados numa proporção revelante para o interesse do município, de forma justa e equitativa:

- a) Por princípio, tendo por base o nível de densidade definido, o promotor tem como opção dois cenários:
 - i. o primeiro cenário opcional é uma majoração de 10% do IU da categoria de uso em que 5% do mesmo IU destina-se à construção de fogos a custos controlados.
 - ii. o segundo cenário opcional é uma majoração de 40% do IU da categoria de uso em que 15% do mesmo IU destina-se à construção de fogos a custos controlados.

Caso o interessado opte por este mecanismo de incentivo, o prazo de execução das obras de urbanização e edificação definido para a UOPG é 5 anos.

Desta forma, é aditado ao regulamento o artigo 89.º-A.

O promotor é assim compensado em termos das suas mais-valias fundiárias obtidas pela majoração, por forma a aderir à estratégia de satisfação de carências habitacionais definida no plano, e numa grandeza de valores que não seria possível atingir através do tradicional dimensionamento de áreas de cedência. Estima-se que, num cenário de execução máxima e

total desta estratégia, **sejam construídos 235 fogos a colocar no mercado de habitação a custos controlados.**

O promotor, que se enquadre neste mecanismo de incentivo, poderá ainda beneficiar de outros mecanismos previstos em legislação específica, como por exemplo:

- a) **Na atribuição de apoios financeiros e de subsidiação:** Existem programas públicos de promoção de construção nova ou reabilitação a custos controlados, que podem ser desenvolvidos pelo Estado, regiões autónomas e autarquias locais. Estes programas beneficiam de apoios financeiros, que podem incluir bonificações de juros, comparticipações a fundo perdido, ou acesso a linhas de financiamento apoiadas pelo Estado. Os Contratos de Desenvolvimento para Habitação (CDH) são o mecanismo que regula a concessão de financiamentos bonificados a empresas privadas para a construção de habitação de custos controlados.
- b) **Na obtenção de Benefícios Fiscais:** A política fiscal (nacional e municipal) pode incentivar a promoção de habitação a custos controlados. A política fiscal municipal pode ser adequada aos objetivos da política habitacional, incluindo a fixação de taxas de impostos diferenciadas em função do uso habitacional efetivo. A lei prevê a discriminação positiva das cooperativas e outras organizações sociais que promovem habitação a custos controlados através de um regime tributário favorável. Os projetos no âmbito de CDH podem solicitar benefícios fiscais.
- c) **Incentivos técnicos:** A certificação de habitações com desempenho ambiental reconhecido pode beneficiar de uma majoração no custo de promoção, impactando o preço máximo de venda/arrendamento e tornando o projeto mais viável financeiramente. Podem ser recomendadas soluções construtivas que maximizem a relação qualidade-preço.

Relativamente ao vínculo do Promotor a esta Estratégia o mesmo fica subordinado aos regimes de habitação a custos controlados e acessível, com sujeição a limites máximos de área, a limites máximos de preço de venda, calculados com base no custo de promoção.

Fica ainda sujeito a prazos de afetação da habitação ao regime de custos controlados (venda ou arrendamento) e os respetivos limites de preço vigoram por um período mínimo, que pode

ser de 5 anos no regime CDH para venda a custos controlados. A sujeição aos limites de preço e o prazo da vinculação estão sujeitos a inscrição no registo predial. Este ónus registado vincula não só o promotor inicial, mas também os futuros adquirentes.

O não cumprimento das condições associadas aos apoios públicos (como a alteração do fim contratado, a venda acima do preço máximo, a prática de rendas superiores às permitidas, ou a desafetação do regime antes do prazo) implica a perda e/ou reembolso dos benefícios recebidos (bonificações, benefícios fiscais como o IVA reduzido), acrescido de encargos. A violação dos preços máximos ou rendas pode constituir crime de especulação ou levar à suspensão do alvará do promotor.

No caso dos CDH, a relação entre as instituições financiadoras (incluindo o INH) e a empresa promotora é formalizada por contrato, que estabelece as condições do financiamento e as obrigações da empresa. As importâncias recebidas como sinal nos contratos-promessa são afetas à amortização dos financiamentos. O incumprimento do CDH pela empresa pode levar à suspensão do alvará.

Em resumo, a concretização da estratégia de incentivo à construção de habitação a custos controlados no plano urbanístico baseia-se na integração das políticas habitacionais nos instrumentos de gestão territorial municipais, que identificam necessidades e orientam a ocupação do solo. Sobre esta base, aplicam-se incentivos (cedência de solo, apoios financeiros, benefícios fiscais) para tornar a construção economicamente viável dentro dos parâmetros de custos controlados.

O promotor fica vinculado a esta estratégia através dos termos associados à concessão desses incentivos, que impõem limites de área, preço/renda e prazos de afetação, com mecanismos de registo legal no imóvel e sanções (financeiras e administrativas) em caso de incumprimento. O papel dos municípios, cooperativas, setor social e entidades privadas é reconhecido nesta cooperação para a prossecução do interesse geral.

7.4. INCENTIVO PARA A SATISFAÇÃO DE CARÊNCIAS HABITACIONAIS NO CONTEXTO DA REABILITAÇÃO URBANA

A presente alteração ao Plano de Urbanização visa estabelecer um quadro regulamentar que promova ativamente a regeneração e dinamização da sua área de intervenção, assente em três pilares estratégicos: a reabilitação do edificado, o incentivo à sustentabilidade e a viabilização económica das operações urbanísticas nas áreas urbanas antigas e consolidadas.

O primeiro grande objetivo consiste em **promover a recuperação de edifícios existentes**. Para tal, incentiva-se a reabilitação integral dos imóveis, com vista à melhoria substancial das suas condições de segurança, salubridade, eficiência energética e acessibilidade universal. Esta abordagem é complementada pela necessidade de **preservar o património arquitetónico**, garantindo que as intervenções, mesmo as mais profundas, assegurem a manutenção ou reconstrução das fachadas principais. Desta forma, respeita-se a morfologia e as características arquitetónicas que definem a identidade dos edifícios e da envolvente urbana.

Em paralelo, procura-se **fomentar a sustentabilidade energética** como um eixo central da reabilitação. As intervenções deverão assegurar o cumprimento das mais recentes normas de eficiência, sendo o mercado incentivado a procurar certificações energéticas de elevado desempenho, nomeadamente de classe "A" ou superior.

Para garantir a atratividade e viabilidade destas operações, a alteração propõe **aumentar o potencial construtivo**. Serão oferecidas majorações na área de construção de até 25% para projetos que promovam o arrendamento acessível sem comprometer a identidade urbana consolidada.

Adicionalmente, e para **facilitar a viabilidade das intervenções**, prevê-se a dispensa da obrigatoriedade de criação de lugares de estacionamento privado nos casos em que se demonstre a sua impossibilidade técnica ou económica. Esta medida será acompanhada por

uma redução de 75% na respetiva taxa de compensação, tornando as operações de reabilitação mais acessíveis e exequíveis.

O presente incentivo encontra-se regulamentado no plano de urbanização, com o aditamento do artigo 30.º-B.

8. CONCLUSÃO

Os objetivos da alteração do Plano de Urbanização (PU) da UP1 estão, desta forma, adequados ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) no que toca aos novos critérios de classificação do solo, e a alteração visa precisamente assegurar essa adequação.

A alteração é motivada pela necessidade de cumprir um novo enquadramento legal. Este novo 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 n.º 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].

No entanto, o PU da UP1, na sua alteração, mantém a sua própria delimitação de "solo urbano", considerando que esta cumpre, na generalidade⁴⁹, os critérios de classificação de solo urbano no seu contexto específico, mesmo em áreas não totalmente urbanizadas.

- a) O PU da UP1 inclui áreas classificadas como "Espaço habitacional de urbanização programada" e "Espaço de atividades económicas de urbanização programada" como partes integrantes do solo urbano. Estas categorias refletem o

⁴⁹ O solo urbano urbanizável que não cumpria com os novos critérios e que não se enquadra na estratégia municipal do plano de urbanização é reclassificado para solo rústico.

conceito de "solo urbano programado" destinadas à sua futura urbanização e edificação.

- b) O plano reconhece que a delimitação do solo urbano não pode ser uma mera delimitação do existente (o que já está urbanizado ou edificado), mas sim uma projeção estratégica para o futuro do território. Áreas previamente classificadas como urbanizáveis que correspondam a "vazios urbanos" ou áreas fundamentais para opções estratégicas podem ser integradas no novo "solo urbano", desde que a sua urbanização seja devidamente programada.
- c) A classificação ou manutenção de áreas como "solo urbano" que ainda não estão totalmente urbanizadas, mas destinadas a futuras operações urbanísticas, exige que o plano as afete a essa urbanização de forma programada.
- d) A programação da execução é um requisito central do novo regime legal. O PU deve ser acompanhado de um Programa de Execução e de um Plano de Financiamento que identifiquem as intervenções prioritárias, descrevam e estimem os custos e prazos, ponderem a sustentabilidade económico-financeira, definam meios e responsáveis pelo financiamento, e estimem a capacidade de investimento público.
- e) No caso de áreas já classificadas como "solo urbano" mas com urbanização a programada, o plano fixa um prazo para a execução das operações urbanísticas.
- f) A programação deve ser inscrita nos planos de atividades e orçamentos municipais.
- g) O PU da UP1 utiliza as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) para estruturar a organização espacial e definir objetivos para a execução urbanística. As UOPG são delimitadas em "solo urbano" com uma lógica de desenvolvimento autónomo.
- h) A execução das UOPG preconiza objetivos distintos e de prioridade, como responder a carências habitacionais e de atividades económicas.
- i) As áreas classificadas como "Espaço habitacional de urbanização programada" e "Espaço de atividades económicas de urbanização programada" no resumo da execução do solo urbano representam as áreas cujo desenvolvimento é programado no plano.

- j) A programação da urbanização para cada unidade (que pode ser uma UOPG ou Unidade de Execução) deverá ser detalhada após a adoção do sistema de execução adequado.
- k) A execução das UOPG pode ocorrer através operação de loteamento ou pela delimitação de Unidades de Execução, nos casos aplicáveis. No entanto, o sistema de unidade de execução pode ser dispensado se o projeto individual garantir conformidade com a estruturação da unidade tendo em conta a solução urbanística apresentada, sem comprometer os objetivos determinados pela UOPG.
- l) O plano alterado determina um maior rigor na afetação do solo à urbanização e edificação, que agora é feita de forma programada e priorizada.
- m) Apenas quando cumpridos os princípios de contenção e execução do solo classificado [agora] como urbano no plano, é que novas áreas rústicas poderão ter condições para serem transformadas através da elaboração de Planos de Pormenor com efeitos registais destinados à reclassificação do solo.
- n) O prazo de vigência do PU UP1, após esta alteração, é de dez anos, período em que deverá ocorrer a sua revisão. 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.

Embora o novo conceito de *solo urbano* tenha por base o existente (urbanizado/edificado), a tarefa de planeamento não se limita a um mero levantamento do que já existe⁵⁰. O planeamento é uma opção estratégica do município, uma projeção futura. A classificação do solo, mesmo como urbano, tem de servir os objetivos estratégicos do município, incluindo o desenvolvimento económico/social, a qualificação ambiental e a organização espacial. A "urbanização" ou "expansão urbana" no novo regime, embora excecional, ainda é possível e faz-se através de um processo rigoroso que visa garantir a sua sustentabilidade e efetiva concretização.

⁵⁰ cfr. CRISTINA GUIMARÃES, "Classificação e qualificação dos solos: princípios e alguns exemplos práticos", cit., pp. 260.

O Decreto Regulamentar n.º 15/2015 estabelece critérios cumulativos para classificar um solo como urbano. Além da inserção no modelo urbano e da existência de aglomerados, exige a existência de infraestruturas urbanas ou a garantia da sua provisão no horizonte do plano territorial. Esta garantia deve ser assegurada mediante a inscrição no respetivo programa de execução e nas consequentes inscrições nos planos de atividades e orçamentos municipais. Isto significa que uma área sem infraestruturas existentes pode ser classificada como urbana se a sua urbanização estiver devidamente programada e financiada no horizonte do plano. Esta programação visa garantir que a classificação não seja uma mera intenção.

Em suma, 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 afetas 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.

9. ALTERAÇÃO DA REN MUNICIPAL

O Regime Jurídico da REN (RJREN) prevê a possibilidade de ponderar a exclusão de áreas da delimitação municipal da REN. Esta ponderação aplica-se a áreas com edificações legalmente licenciadas ou autorizadas, bem como áreas destinadas à satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

Como se vai analisar seguidamente, a maior parte das exclusões delimitadas decorrem de desfazamentos, 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.

Foram realizados ainda ajustes da classificação do solo à delimitação da REN municipal, com destaque para a zona ribeirinha da Mexilhoeira da Carregação e que estava parcialmente abrangida pela tipologia do leito das águas de transição e ainda em Ferragudo, em área abrangida por arriba onde se 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.

9.1. ALTERAÇÃO DE EXCLUSÕES DELIMITADAS NA REVISÃO DO PDM

9.1.1. EXCLUSÕES N.º 34, N.º 36 E N.º 94 NA TIPOLOGIA FAIXA DE PROTEÇÃO DAS ÁGUAS DE TRANSIÇÃO

A **tipologia "Faixa de proteção das águas de transição"** faz parte das áreas de proteção do litoral e das Áreas relevantes para a sustentabilidade do ciclo hidrológico terrestre integradas na REN. É definida como as áreas envolventes às águas de transição (secções terminais de cursos de água com águas parcialmente salgadas, como estuários e lagunas costeiras) que asseguram a dinâmica dos processos físicos e biológicos associados a estes interfaces flúvio-marinhos, incluindo as margens. A delimitação desta faixa considera as características sedimentares, morfológicas e bióticas, adotando um valor mínimo de 100 m de largura, medido na horizontal a partir do limite do leito das águas de transição (LMPAVE), prosseguindo os princípios de prevenção e proteção.

Assim, embora os objetivos de conservação desta tipologia sejam a **conservação de habitats e espécies** e a **manutenção do equilíbrio flúvio-marinho**, as propostas de exclusão para áreas abrangidas pela "Faixa de proteção das águas de transição" baseiam-se na premissa de que, nestes casos específicos, as áreas já não possuem os valores ecológicos ou a sensibilidade que justificariam a aplicação do regime REN, devido à sua consolidação urbana e intervenção humana. Os objetivos de conservação ou funções desta tipologia, com as quais os usos e ações devem ser compatíveis para serem admitidos, são:

- Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna.

- Manutenção do equilíbrio e da dinâmica flúvio-marinha.

As áreas que são agora adicionadas às exclusões já existentes são abrangidas por solo urbano, não fazendo sentido promover a conservação de habitats e manter a dinâmica flúvio-marinha a 500 m do estuário, numa área intersticial de diversos espaços urbanos e onde o seu papel quer na conservação quer o manter o interface estuarino não se verifica.

No caso específico da exclusão n.º 36, 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, neste caso em particular, trata-se de uma área residual da faixa de proteção que não foi excluída na revisão do PDM e que acabou por ficar desconexa das águas de transição.

As áreas que são agora adicionadas às exclusões n.º 36 e n.º 94 estão numa posição de retaguarda face ao estuário e, inclusivamente, numa posição topográfica que as coloca fora da influência direta das águas de transição, mesmo em relação ao barranco do Regato que foi o corpo de água que justificou esta delimitação.

A exclusão n.º 34 corresponde a uma área abrangida pela categoria destinada a atividades económicas, correspondendo às traseiras das lojas STAPLES e ALDI.

Perspetiva da exclusão n.º 34 a partir da área de estacionamento da loja STAPLES, no Parchal



Perspetiva da exclusão n.º 36 a partir da rua do Regato, em Ferragudo



Perspetiva da exclusão n.º 94 a partir da rua do Mexilhão, na Mexilhoeira da Carregação



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

9.1.2. EXCLUSÕES N.º 67 E N.º 72 NA TIPOLOGIA MARGEM DAS ÁGUAS DE TRANSIÇÃO (50M)

As **Águas de Transição** são águas superficiais próximas das fozes dos rios, parcialmente salgadas pela proximidade de águas costeiras, mas significativamente influenciadas por cursos de água doce. Incluem lagunas e zonas húmidas adjacentes, como rias e lagoas costeiras. No contexto do Algarve, rias como a de Alvor e Formosa, e estuários como os dos rios Arade e Guadiana, são consideradas águas de transição para efeitos de delimitação da REN. Os objetivos de conservação ou funções desta tipologia, com as quais os usos e ações devem ser compatíveis para serem admitidos, são:

- Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna.
- Manutenção do equilíbrio e da dinâmica flúvio-marinha.

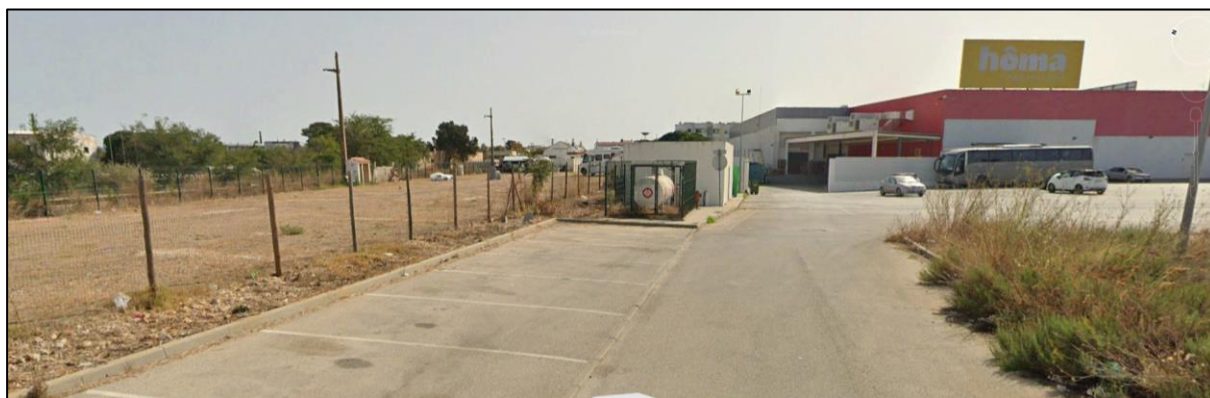
No entanto, na elaboração da proposta de delimitação da REN, deve ser **ponderada a necessidade de exclusão de áreas** que, em princípio, deveriam ser integradas. Essas exclusões são justificadas quando as áreas contêm **edificações legalmente licenciadas ou autorizadas**, ou quando se destinam à **satisfação de carências existentes** em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas. Desta forma, são delimitadas as áreas de exclusão n.º 67 e n.º 72 associadas à margem das águas de transição, sendo as suas áreas alteradas em 305 m² e 2554 m², respetivamente. Dada a posição que esta área tem entre as exclusões 72.º e 73.º, e tratando-se da mesma tipologia, optou-se por juntar as duas áreas mais a que é adicionada com a presente alteração, suprimindo-se o n.º 73. A exclusão n.º 72 corresponde a uma categoria destinada a atividades económicas, correspondendo às traseiras das lojas STAPLES e ALDI. A exclusão n.º 72 está “encravada” entre o caminho de ferro e os espaços comerciais e, desta forma, fora da influência direta das águas de transição.

A exclusão n.º 67 acaba por ser um acerto da tipologia já numa posição de retaguarda face ao estuário e, inclusivamente, numa posição topográfica que também a coloca fora da influência direta das águas de transição. A exclusão n.º 67 é uma área de muito pequena dimensão e que se encontra abrangida pela categoria de espaços habitacionais, estando em curso o processo de obras n.º 20/2021/1093 com título de aprovação de obras de urbanização. Ainda assim, apesar de serem áreas que incluem igualmente o domínio hídrico, do ponto de vista estritamente das funções de conservação que lhes são atribuídas em contexto de REN, demonstram já não cumprir.

Perspetiva da exclusão n.º 67 a partir da rua do Mexilhão, na Mexilhoeira da Carregação



Perspetiva da exclusão n.º 72 a partir da área de estacionamento da loja STAPLES, no Parchal



Desta forma, a exclusão n.º 72 passa de 1089 m2 para 3643 m2 e a exclusão n.º 67 passa de 16506 m2 para 16811 m2.

9.2. DELIMITAÇÃO DE NOVAS EXCLUSÕES

9.2.3. EXCLUSÃO 97 NA TIPOLOGIA ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

As OENR detalham que, em áreas urbanas consolidadas, a delimitação da REN incide apenas nas áreas que ainda desempenham funções com valor e sensibilidade ecológicas, ou contribuem para a conectividade ecológica. Nestas áreas urbanas consolidadas, a ponderação de exclusão deve considerar a afetação da área a outros regimes ou planos de gestão de risco em vigor, como planos de gestão de riscos de inundações, e a respetiva regulamentação adotada em sede de PMOT. A alteração da delimitação da REN deve salvaguardar a preservação dos valores e funções naturais fundamentais, bem como a prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens.

Pretende-se ainda que esta área de sobreposição da REN, mesmo com a sua exclusão, fique sujeita ao regime previsto no artigo 30.º do regulamento, com remissão do artigo 14.º do PDM, e ainda a determinação de uma cota de soleira sujas edificações deverão respeitar (integra o programa da UOPG) eficaz para garantir a segurança de pessoas e bens e a gestão do risco de cheia na área em causa. A exclusão justifica-se pelo facto da salvaguarda visada pela REN ser assegurada pelo PDM para esta área urbana. A ponderação da exclusão deve também considerar a dimensão da área a excluir face à área total dessa tipologia no município e a relevância desta tipologia no contexto municipal.

A delimitação das "Zonas ameaçadas pelas cheias" na REN visa primariamente a prevenção e redução do risco para pessoas e bens. No entanto, em áreas classificadas como solo urbano, a legislação permite a ponderação da exclusão de áreas já consolidadas ou destinadas a suprir carências, especialmente quando outros instrumentos de gestão territorial já estabelecem mecanismos de salvaguarda do risco. A existência de regulamentação específica no regulamento do Plano de Urbanização para a gestão do risco de cheia na área em causa constitui uma fundamentação válida para a exclusão da REN, pretendendo-se que a operação urbanística programada pelo plano cumpra a regulamentação de forma eficaz no que toca a questões de segurança e proteção.

A área onde se pretende proceder à alteração da REN é uma parcela sobrança que integra o alvará de loteamento n.º 05/96, por forma a dar coerência da malha urbana junto às vias estruturantes existentes (UOPG 10). No entanto, é também objetivo desta área (e que já

decorre do plano atual) dar continuidade ao projeto de regularização do perfil e do caudal de cheia do barranco do Regato (integra o programa da UOPG), sendo que esta área faz a transição entre as obras (em execução) do campo de golfe e o centro de Ferragudo. Atualmente, a intervenção no barranco já se encontra em fase de conclusão junto ao limite do alvará de loteamento.

A área de exclusão, tem uma área aproximada de 2500 m², e abrange solo urbano programado nas condições definidas pela UOPG 10. Independentemente de se tratar de uma área de exclusão com pouca expressão, quer em termos da área de intervenção urbanística quer em termos da sua representatividade em termos de área da total da tipologia, pretende-se 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.

Perspetiva da exclusão n.º 1 a partir da rua do Regato, em Ferragudo

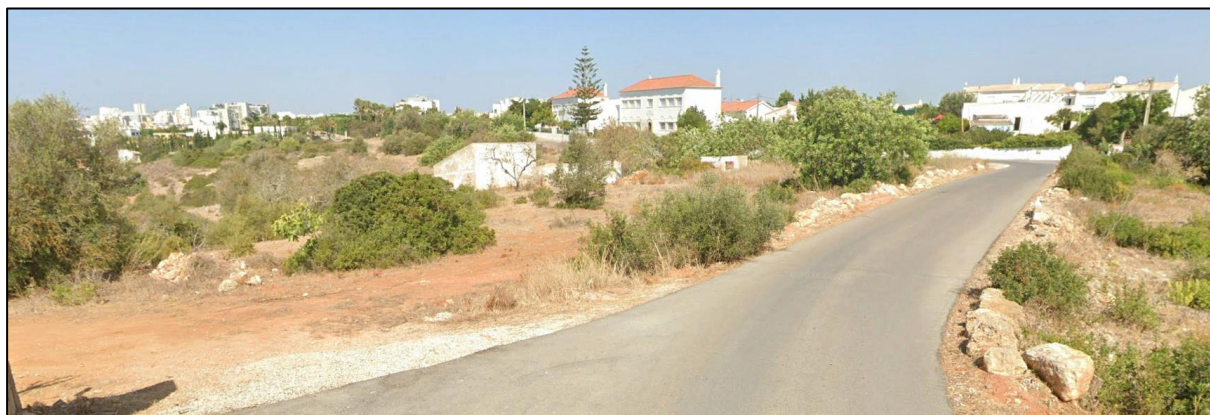


Pretende-se também, que a execução deste projeto seja pensado como parte da solução [do todo] garantindo que as águas do leito normal e de cheia, deixando de afetar a estrada atual e que atinja, a baixa de Ferragudo, com menor intensidade. Esta área de exclusão está também abrangida pela tipologia AEIPRA.

9.2.4. EXCLUSÃO N.º 98 NA TIPOLOGIA ÁREAS DE ELEVADO RISCO DE EROSÃO

A área de exclusão 98, com uma área de 12398 m², encontra-se abrangida pela categoria de solo urbano destinada a espaços turísticos estando em curso o processo de obras n.º 25/2023/2787 com projeto de arquitetura aprovado. Esta área, que integra a REN atualmente, resulta de desfasamentos entre os limites da classificação do solo do Plano de Urbanização e do PDM.

Perspetiva da exclusão n.º 98 a partir da rua da escola primária, em Ferragudo



9.2.5. EXCLUSÃO N.º 99 NA TIPOLOGIA FAIXA DE PROTEÇÃO DAS ARRIBAS

A exclusão de áreas na tipologia faixa de proteção das arribas pode ter fundamento na verificação de presença de ocupação humana consolidada ou ainda de necessidades de desenvolvimento, desde que as funções de proteção e gestão de risco sejam garantidas por outros meios. A exclusão n.º 99 tem uma área de 360 m². As principais justificações para a exclusão de áreas da faixa de proteção das arribas incluem:

- a) **Edificações legalmente licenciadas ou autorizadas e consolidação urbana:** áreas que já se encontram urbanizadas e infraestruturadas com ocupação residencial, turística, comercial ou de serviços consolidada são passíveis de exclusão. Isso inclui áreas com compromissos urbanísticos válidos, como alvarás de loteamento ou licenças de construção antigas. A exclusão visa permitir a manutenção dos usos existentes e a consolidação da malha urbana. Neste caso, trata-se de um prédio urbano, circunscrito por muros, servido por arruamento e infraestruturas, e inserido nos espaços centrais antigos vila de Ferragudo.
- b) **Satisfação de carências existentes:** A exclusão pode ser proposta para áreas necessárias à satisfação de carências em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas. Neste caso, a exclusão pretende permitir a construção da nova sede do Agrupamento de Escuteiros Marítimos de Ferragudo, dotada de maiores e melhores condições que as atuais, localizadas na igreja matriz e sendo uma obra de iniciativa da Fábrica da Igreja Paroquial de Ferragudo.
- c) **Salvaguarda do risco nos instrumentos de gestão territorial:** se a suscetibilidade ao risco for assegurada pela sua integração noutras componentes do plano, como a Planta de ordenamento – outros limites ao regime de uso e respetiva regulamentação associada, a exclusão da REN pode ser justificada. Assim, relativamente a este enquadramento, deve-se referir que este projeto, 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.

Perspetiva aérea da exclusão n.º 99, na envolvente da Igreja Matriz de Ferragudo

