



VOLUME IX

ANEXOS

Lagoa, 2 de junho de 2021



FICHA TÉCNICA

Diretor Executivo:

Ricardo Tomé (Geógrafo Físico, Msc.)

Coordenação Geral:

Luís António Alves da Encarnação

(Presidente da Câmara Municipal de Lagoa)

Coordenador Técnico:

Tiago Sousa (Geógrafo)

Colaboradores Técnicos:

Ana Rodrigues (Geógrafa)

Andreia Filipe (Geógrafa)

Daniel Santana (Historiador de Arte)

Isabel Moraes Cardoso (Jurista)

João Paulino (Arquiteto)

Luísa Adelino (Geógrafa)

Mónica Sagreiro (Geógrafa)

Vítor Oliveira (Geógrafo)

ESTRUTURA DO PLANO

VOLUME I

Do âmbito e alcance do PDM à história do concelho de Lagoa

VOLUME II

Do espaço físico às pessoas e dinâmica socioeconómica

VOLUME III

A ocupação do solo e linhas estruturantes

VOLUME IV

Do património aos fenómenos perigosos, saúde e segurança pública

VOLUME V

Do estado do ordenamento a uma estratégia para o desenvolvimento

VOLUME VI

Planeamento, ordenamento e desenvolvimento do território

VOLUME VII

O regulamento do PDM de Lagoa

VOLUME VIII

Avaliação ambiental estratégica

VOLUME IX

Anexos

ÍNDICE GERAL DO PLANO

VOLUME I. DO ÂMBITO E ALCANCE DO PDM À HISTÓRIA DO CONCELHO DE LAGOA	
PARTE I. O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOA. ÂMBITO E ALCANCE	9
I.1. Nota Introdutória	10
I.2. Metodologia e estrutura do PDM	25
I.3. Quadro estratégico, legal e processual	39
PARTE II. AO ENCONTRO DO CONCELHO DE LAGOA. O TERRITÓRIO E A HISTÓRIA	66
II.1. Enquadramento geográfico. Da Europa a Lagoa	67
II.2. Uma visita à história do concelho	73
VOLUME II. DO ESPAÇO FÍSICO ÀS PESSOAS E DINÂMICA SOCIOECONÓMICA	
PARTE III. ESPAÇO FÍSICO	17
III.1. Espaço físico e ordenamento do território	18
III.2. Clima	21
III.3. Geomorfologia	46
III.4. Hidrogeologia	79
III.5. Hidrografia e hidrologia	93
III.6. Solos no concelho de Lagoa. Tipos e capacidades de usos	116
PARTE IV. AS PESSOAS E A DINÂMICA SOCIOECONÓMICA	131
IV.1. População. Situação atual e dinâmicas da população	132
IV.2. Base Socioeconómica do Concelho de Lagoa	202
VOLUME III. A OCUPAÇÃO DO SOLO E LINHAS ESTRUTURANTES	
PARTE V. OCUPAÇÃO DO SOLO E LINHAS ESTRUTURANTES	14
V.1. Ocupação e uso do solo. A situação atual	15
V.2. Sistema urbano e características funcionais do espaço	28
V.3. Equipamentos	103
V.4. Infraestruturas	154
V.5. Acessibilidades e mobilidade territorial	198

VOLUME IV DO PATRIMÓNIO AOS FENÓMENOS PERIGOSOS, SAÚDE E SEGURANÇA PÚBLICA

PARTE VI. PATRIMÓNIO. UM LEGADO A VALORIZAR	12
VI.1. Conhecimento para valorizar património	13
PARTE VII. FENÓMENOS PERIGOSOS, SAÚDE E SEGURANÇA PÚBLICA	123
VII.1. A Perigosidade e risco. Das preocupações globais ao concelho de Lagoa	124
VII.2. Saúde e segurança pública. Uma condição para uma sociedade moderna e sustentável	221

VOLUME V DO ESTADO DO ORDENAMENTO A UMA ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO

PARTE VIII. DO ESTADO DO ORDENAMENTO A UMA ESTRATÉGIA PARA O DESENVOLVIMENTO	10
VIII.1. O PDM de Lagoa de 1ª geração e outros planos territoriais. Conteúdos e dinâmica	11
VIII.2. De um retrato da situação existente ao pano de fundo para a definição de uma estratégia para o desenvolvimento	71
VIII.3. Uma estratégia para o desenvolvimento do concelho de Lagoa	95

VOLUME VI PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

PARTE IX. DAS CONDICIONANTES AO USO DO SOLO À PROPOSTA DE ORDENAMENTO	11
IX.1. As condicionantes ao uso do solo	12
IX.2. Os compromissos urbanísticos	82
IX.3. A proposta de ordenamento	92
IX.4. O PDM de Lagoa de 2.ª geração. Compatibilidade e conformidade com os IGT eficazes	254
IX.5. Gestão e operacionalização do PDM de Lagoa	315
IX.6. Conclusões	355

VOLUME VII. O REGULAMENTO DO PDM DE LAGOA

PARTE XI. REGULAMENTO	
-----------------------	--

VOLUME VIII AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PARTE XII. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	10
XII.1. Relatório dos fatores críticos para a decisão	11
XII.2. Relatório Ambiental	98

VOLUME IX. ANEXOS

PARTE XIII. RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	9
XIII.1. Nota introdutória	11
XIII.2. A Participação Pública no Processo de Revisão Do PDM	12
XIII.3. Resultados da participação pública em sede de discussão pública	19
XIII.4. Considerações finais	38
XIII.5. Bibliografia	39

ÍNDICE DO VOLUME I

PARTE XIII. RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA	9
XIII.1. Nota introdutória.....	10
XIII.2. A participação pública no processo de revisão do PDM	12
XIII.2.1. A participação formal.....	13
XIII.2.2. A participação informal	18
XIII.3. Resultados da participação pública em sede de discussão pública	19
XIII.3.1. Das participações.....	19
XIII.3.2. Da ponderação das participações recebidas	21
XIII.3.3. As alterações introduzidas na Proposta de Plano	23
XIII.4. Considerações finais.....	38
XIII.5. Bibliografia.....	39
XIII.6. Anexo I - Pareceres da DRAP Algarve.....	40
XIII.7. Anexo II – Pareceres da CCDR Algarve	41

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura XIII.2.1. Publicitação da discussão pública da revisão do PDM de Lagoa na página da internet do Município	15
Figura XIII.2.2. Excerto da ficha de participação.....	16
Figura XIII.2.3. Ocupação do solo, Crastos, 2019	24
Figura XIII.2.4. Alteração classificação e qualificação do solo, Crastos.....	25
Figura XIII.2.5. Alteração classificação e qualificação do solo, Pintadinho – Lote F	26
Figura XIII.2.6. Empreendimentos turísticos de Vale da Pinta e de Gramacho (Carvoeiro Golfe).....	27
Figura XIII.2.7. Centro de Treinos de Alto Rendimento.....	28
Figura XIII.2.8. Convento – acerto do perímetro urbano.....	29
Figura XIII.2.9. Rua da Portela.....	30

Figura XIII.2.10. Vale da Azinhaga, Lotes 35, 36 e 37	31
Figura XIII.2.11. Alvará 06/08 – Rua dos Correios, Carvoeiro	32
Figura XIII.2.12. Alvará 08/91, Urbanização da Boa Nova.....	33
Figura XIII.2.13. Pedidos de ajuste da REN.....	35
Figura XIII.2.14. Pedidos de exclusão da RAN	37

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro XIII.2.1. Participações públicas por temática.....	20
Quadro XIII.2.2. Participações públicas por freguesia.....	21

PARTE XIII. RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

XIII.1. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento constitui o **Relatório de Ponderação da Participação Pública** da **proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa** (PDM de Lagoa), previsto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹ (RJIGT). Segundo o disposto no n.º 3 do mesmo artigo do RJIGT, a Câmara Municipal deve ponderar as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos participantes e seguidamente divulgar essa mesma ponderação, nos termos do n.º 6 do mesmo artigo.

Porém, o procedimento de revisão do PDM de Lagoa assentou, desde o seu início, numa política de envolvimento, participação e corresponsabilização dos atores locais, de acordo com o previsto no artigo 88.º do RJIGT, assegurando o respeito pelo princípio da “participação dos cidadãos” (artigo 3.º, n.º 1, alínea g), da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na atual redação²), o qual consagra o direito de “acesso à informação e à intervenção nos procedimentos de elaboração, execução, avaliação e revisão dos programas e planos territoriais”.

Assim, para além do período de **participação preventiva** (15 dias úteis) na sequência da publicação em Diário da República da deliberação de início do procedimento de revisão (Aviso n.º 6038/2015, de 2 de junho), a Câmara Municipal de Lagoa promoveu ainda **diversos momentos de auscultação da população**, seguindo uma política de envolvimento e corresponsabilização dos atores locais, os quais são, simultaneamente, os principais interessados e promotores da operacionalização deste instrumento de gestão territorial.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual conferida pelo DL 25/2021, de 29 de março.

² Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Por sua vez, a **discussão pública** da proposta de revisão do PDML seguiu o previsto no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, tendo, contudo, ocorrido em **dois momentos** (entre outubro e dezembro de 2019 e entre outubro e novembro de 2020).

Todo o processo de participação teve como **principais objetivos desenvolver metodologias de participação pública**, que permitissem aumentar a **transparência do processo de planeamento** e de elaboração do plano, materializando o princípio de **subsidiariedade**, de **corresponsabilização** e incrementando uma ética de **responsabilidade partilhada** por todos pelo bem comum e assim aumentar igualmente a **eficiência das decisões**.

Especificamente, pretendeu-se **impulsionar a mobilização e a sensibilização da comunidade**, desenvolver um processo mais dinâmico, sustentado, participado e transparente, **evitar conflitos** por desconhecimento ou falta de informação e aumentar o conhecimento partilhado do processo de planeamento e do papel dos vários agentes do desenvolvimento territorial. O sucesso da participação pública dependeu da eficácia da comunicação com os utilizadores e os destinatários, da objetividade, simplicidade e qualidade da informação transmitida e da forma como se realizou a comunicação da informação.

Neste sentido, o presente relatório, estrutura-se em cinco capítulos principais, nomeadamente os seguintes:

1. um primeiro dedicado à introdução;
2. um segundo onde se aborda a participação pública na revisão do PDM de Lagoa, desde a participação formal (preventiva e sucessiva) até à participação informal;
3. um terceiro relativo aos resultados da participação pública, onde se destacam os principais aspetos da discussão pública, a ponderação das participações recebidas e as alterações introduzidas no Plano na sequência da mesma;
4. um quarto dedicado a considerações finais;

5. e um quinto, com as referências bibliográficas.

XIII.2. A PARTICIPAÇÃO PÚBLICA NO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM

A **participação pública** pode ser definida como o **envolvimento de indivíduos e grupos** que são positiva ou negativamente **afetados por uma intervenção proposta** sujeita a um processo de decisão ou que estão interessados na mesma (ANDRÉ *et al*, 2006).

Atendendo à sua importância no que concerne à **boa governança** e ao **fortalecimento das comunidades locais**, a **participação pública** no âmbito do processo de revisão do PDM de Lagoa, e indo ao encontro do estabelecido no n.º 1 do artigo 6.º do RJIGT, teve como principais **objetivos**:

1. **alcançar o maior número de cidadãos** e de **associações** representativas dos interesses económicos, sociais, culturais e ambientais possível, promovendo assim a justiça, a equidade e a colaboração;
2. **informar todos os atores e agentes locais** sobre a proposta de plano e as suas consequências;
3. **divulgar o conhecimento científico** produzido ao longo do processo de planeamento, designadamente sobre o ambiente biofísico e humano, aumentando assim o **conhecimento partilhado**;
4. **envolver** os cidadãos e associações locais no processo de planeamento, **sensibilizando-os** para as razões que determinaram as opções seguidas;
5. dotar o processo de maior **transparência e dinâmica**;

6. **reduzir** o número de **conflitos** por falta de informação ou desconhecimento das propostas;
7. incrementar os níveis de **aceitação da proposta**, por via da criação de mecanismos de **participação social** e **responsabilidade partilhada**.

A prossecução destes objetivos implicou a concretização de duas **modalidades** essenciais de **participação pública**, que serão detalhadas em capítulos específicos:

1. a **formal**;
2. e a **informal**.

XIII.2.1. A PARTICIPAÇÃO FORMAL

Como o próprio nome indica, a **participação formal**, no âmbito do processo de revisão do PDM de Lagoa, seguiu o previsto no RJIGT, designadamente o teor dos artigos 88.º e 89.º

XIII.2.1.1. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

O **primeiro momento de participação pública - Participação Preventiva** iniciou-se com a publicitação do Aviso n.º 6038/2015, de 2 de junho¹, correspondente à **deliberação de início** do processo de revisão do PDM, tendo o **inquérito público prévio** decorrido entre os dias 3 e 23 de junho de 2015. Os cidadãos foram, desta forma, convidados a, por escrito, formularem

¹ Publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 106.

sugestões e apresentarem informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito da revisão do PDM de Lagoa.

De referir que este período de participação preventiva foi divulgado na página do Município e nos seguintes jornais:

- Gazeta de Lagoa e Diário de Notícias.

No âmbito da participação pública preventiva foram recebidas oito participações, essencialmente respeitantes à pretensão de classificação do solo como urbano ou da viabilidade de construção.

XIII.2.1.2. PARTICIPAÇÃO SUCESSIVA

A participação sucessiva corresponde ao período de **discussão pública** previsto no artigo 89.º do RJIGT, no qual “os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões” sobre a proposta de Plano e respetivo Relatório Ambiental. A proposta de revisão do PDM de Lagoa contou com **dois momentos de discussão pública**:

1. um primeiro, de 45 dias, na sequência da publicação do Aviso n.º 15712/2019, de 4 de outubro, o qual decorreu entre 14 de outubro e 16 de dezembro de 2019;
2. um segundo, de 30 dias, na sequência da publicação do Aviso n.º 14601/2020, de 24 de setembro, o qual decorreu entre 2 de outubro e 13 de novembro.

DA PUBLICITAÇÃO E DIVULGAÇÃO

Estes períodos de discussão pública foram noticiados das seguintes formas:

- **Diário da República**, através dos Avisos n.ºs 15712/2019, de 4 de outubro e 14601/2020, de 24 de setembro, publicados na 2.ª série;
- Página da internet do município (*vd.* Figura XIII.2.1);
- Página do Facebook do Município;
- Email;
- Sessão pública de apresentação da Revisão do PDM de Lagoa no Auditório do Convento de S. José, em 19 novembro de 2019.

Figura XIII.2.1. Publicitação da discussão pública da revisão do PDM de Lagoa na página da internet do Município



Revisão do PDM de Lagoa
 Discussão Pública | 24 setembro 2020 | Acessos: 16645

Informações Importantes

Informa a Câmara Municipal de Lagoa que a discussão pública da Revisão do PDM de Lagoa decorre entre 30 de setembro e 11 de novembro de 2020, nos termos do Aviso n.º 14601/2020, publicado em Diário da República, 2ª Série de 24 de setembro de 2020.

A discussão pública decorrerá por um período de 30 dias úteis, de acordo com as disposições legais fixadas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

A Câmara Municipal de Lagoa ponderará as participações enviadas, sendo que oportunamente comunicará a todos os participantes a publicitação do "Relatório de Ponderação da Discussão Pública", onde se poderão consultar os resultados desta fase, bem como as fichas de ponderação de cada uma das participações. Durante o período de análise não serão prestados esclarecimentos sobre qualquer participação em particular.

Aviso n.º 14601/2020
Elementos fundamentais

- [I. Volume VII - Regulamento](#)
- [I.1 Planta de ordenamento – Classificação e qualificação do solo](#)
- [I.2 Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal](#)
- [I.3 Planta de ordenamento – Outros ao regime de uso](#)
- [II.1 Planta de condicionantes – Geral](#)
- [II.2 Planta de condicionantes – Perigosidade de incêndio rural](#)

Elementos complementares
RAN (Reserva Agrícola Nacional)

- [I. Memória descritiva RAN](#)
- [VII.1 Proposta de RAN bruta](#)
- [VII.2 Proposta de exclusões da RAN](#)

Planeamento Estratégico
 37°08'06.309"N 8°27'23.655"W
 Largo do Município
 8400-851 Lagoa
 Portugal
 ☎ +351 282 380 400
 ☎ +351 282 380 444
 www.cm-lagoa.pt
 ✉ planeamento.estrategico@cm-lagoa.pt

Fonte: www.cm-lagoa.pt

A informação referente ao processo de revisão do PDM de Lagoa foi assim disponibilizada aos cidadãos através da internet e no Balcão Único de Atendimento do Município de Lagoa e nas

sedes das juntas de freguesia do concelho, em formato digital. As participações foram recebidas presencialmente nas instalações destes serviços ou pelo email planeamento.estrategico@cm-lagoa.pt.

DAS MODALIDADES DE PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

A participação pública decorreu em duas modalidades principais:

1. o atendimento presencial;
2. as tecnologias da informação e comunicação.

No que respeita ao **atendimento presencial**, a **proposta** de revisão do PDM esteve **disponível para consulta** no Balcão Único de Atendimento do Município de Lagoa e nas sedes das juntas de freguesia do concelho, onde foram disponibilizadas, em formato digital, as peças gráficas e escritas, que constituem a proposta de plano, a ata da 2.ª Comissão Consultiva, os pareceres emitidos e respetivo relatório de ponderação, o parecer final, os documentos da concertação, bem como o Relatório Ambiental.

Simultaneamente, durante os períodos de discussão pública foi disponibilizado o **apoio técnico** necessário ao acompanhamento dos cidadãos que se apresentaram à participação pública, quer de forma presencial, quer através do telefone ou de email. Os interessados apresentaram as suas observações, reclamações e sugestões acerca da proposta de revisão do PDM de Lagoa, através do preenchimento de modelo próprio – Ficha de Participação (*vd.* Figura XIII.2.2), disponibilizado nos locais de atendimento e através da página do município.

Figura XIII.2.2. Excerto da ficha de participação



Lagoa DO ALGARVE
BALCÃO ÚNICO

Tipo de Pedido

Tipo de Construção

Tipo de Utilização

Assunto

PARTICIPAÇÃO

Vem requerer a V.Exa., a receção de:

Sugestões Observações Reclamações Pedido de Esclarecimento

Assunto:

Regulamento Planta Ordenamento Planta Condicionantes Outros

Morada/Local Freguesia

Reapreciação da Classificação do Terreno como:

E sua integração em:

Outro:

Exposição:

Vem colocar à apreciação da Câmara Municipal, no âmbito do período de discussão pública da Revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa, ao abrigo do art.º 89.º do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14/05, o seguinte

Fonte: CML

As modalidades de participação pública assentes nas **tecnologias da informação e comunicação** apresentam a vantagem de permitirem a **transmissão e divulgação** dos factos de uma forma mais **acessível e rápida**, bem como a possibilidade de auscultação dos interessados **sem estes necessitarem de se deslocar à Câmara Municipal, alcançando** assim, potencialmente, um **maior número de munícipes** e, por conseguinte, um maior **envolvimento** dos cidadãos no processo.

Concretamente, para os períodos de discussão pública foi criado um **destaque na página principal** do sítio da internet da Câmara Municipal de Lagoa, intitulado **Revisão PDM** (*vd. [Erro! A origem da referência não foi encontrada.](#)*), com acesso a uma página onde são disponibilizados

os diversos documentos relativos ao processo de revisão, bem como a **ficha de participação** (vd. Figura XIII.2.2).

XIII.2.2. A PARTICIPAÇÃO INFORMAL

A participação pública informal iniciou-se no âmbito da elaboração Plano estratégico de desenvolvimento do concelho de Lagoa, tendo contado com a realização de diversos fóruns, *workshops*, entrevistas e campanhas de campo com os eleitos locais, inquéritos à população, visitas de campo, que serviu de base aos Volumes I a VIII da proposta de plano.

A **divulgação** do processo de revisão do PDM concretizou-se através dos seguintes canais de informação:

- Sítio Municipal e página do *Facebook*.

Neste sentido, durante o período de elaboração da proposta de Plano foram rececionadas cerca de 113 participações informais dos munícipes por escrito (por correio e por email), essencialmente relacionadas com a pretensão de o novo PDM conceder viabilidade de construção nos prédios rústicos ou de retirar as restrições de utilidade pública (Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional) que sobre os mesmos impedem. Todas as participações foram analisadas e consideradas durante o processo.

XIII.3. RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA EM SEDE DE DISCUSSÃO PÚBLICA

XIII.3.1. DAS PARTICIPAÇÕES

Durante os dois períodos de discussão pública do PDM de Lagoa foram recebidas 204 participações escritas¹, o que constitui um claro indicador do interesse que a discussão pública gerou nos atores locais e das expectativas associadas a este procedimento administrativo.

Estas participações repercutiram-se, na sua grande maioria, em propostas de alteração ao plano para que este enquadrasse um maior aproveitamento urbanístico dos solos (*vd.* Quadro XIII.3.1), tendência esta que decorreu, fundamentalmente, da eliminação das “áreas de expansão” e dos “solos urbanizáveis” do PDM de Lagoa de 1994, por imposição da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (2014), e do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (2015).

Com efeito, cerca de 39% das participações visam essencialmente a alteração da classificação do solo para urbano, por forma a garantir a possibilidade de edificação (de moradia unifamiliar ou de loteamento), quer em áreas na envolvente próxima de perímetros urbanos, quer em locais bastante afastados daqueles. Embora ligeiramente distintas destas, as participações relativas à possibilidade de construção em prédios rústicos, com pouco mais de 10%, bem como as relacionadas com a exclusão da RAN e da REN, com cerca de 12%, prendem-se com o mesmo objetivo (*vd.* Quadro XIII.3.1). Deste modo, cerca de 61% das participações na discussão pública

¹ De salientar que as participações feitas pelo mesmo requerente para o mesmo local e assunto, ainda que em momentos diferentes da discussão pública foram contabilizadas apenas uma vez.

do PDM de Lagoa pretendem que a revisão do PDM constitua uma oportunidade para a edificação em prédios rústicos ou para a ampliação de prédios urbanos existentes (impossibilitada quando sobre os mesmos recaem restrições de utilidade pública como a RAN e a REN).

Quadro XIII.3.1. Participações públicas por temática

Temática	n.º participações	%
Classificação como solo urbano	79	38,73
Exclusão RAN e REN	25	12,25
Alagoas Brancas	36	17,65
Kartódromo	5	2,45
Viabilidade de construção	21	10,29
Compromisso urbanístico	8	3,92
Diversos	16	7,84
Indefinida	2	0,98
Entidades	5	2,45
Esclarecimentos	7	3,43
Total	204	100,00

Por sua vez, quase 18% das participações dizem respeito à proteção da área das “Alagoas Brancas”, localizada no perímetro urbano da UP3 (cidade de Lagoa) e cerca de 4% estão relacionadas com reclamações sobre a classificação do solo apesar da alegada existência de compromissos urbanísticos em vigor (*vd.* Quadro XIII.3.1).

Considerando a distribuição das participações por freguesia (*vd.* Quadro XIII.3.2), é possível concluir que as freguesias de Lagoa e Carvoeiro receberam quase 56% das participações, seguida da freguesia de Porches (19%), com destaque para as localizadas nas designadas Zonas de Ocupação Turística (ZOT) do PDM94. A freguesia com menor número de participações foi Ferragudo (7%).

Quadro XIII.3.2. Participações públicas por freguesia

Freguesia	N.º de participações	%
Estômbar e Parchal	29	14,22
Ferragudo	14	6,86
Lagoa e Carvoeiro	114	55,88
Porches	38	18,63
Sem referência espacial específica	9	4,41
Total	204	100,00

XIII.3.2. DA PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES RECEBIDAS

De acordo com o quadro legal em vigor, nomeadamente o RJIGT (artigo 89.º, n.º 3), a Câmara Municipal “pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimentos apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) a desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) a lesão de direitos subjetivos.”

A resposta referida no número 3 é comunicada por escrito aos interessados, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 10º da Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na sua redação atual (cf. n.º 4, artigo 89.º).

Findo o período de discussão pública, o Município de Lagoa analisou, ponderou e respondeu a todas as participações recebidas individualmente. A ponderação do Município seguiu, em regra, os seguintes critérios:

1. Classificação do solo como urbano

A maioria das participações recebidas incidiu sobre a manutenção ou reclassificação do solo como urbano, a fim de viabilizar novas edificações. Nestas situações, o princípio base que orientou a ponderação assentou em duas premissas: a adequação do pedido concreto ao conceito de solo urbano consagrado no quadro legal vigente e às metodologias de classificação e qualificação do uso do solo definidas no capítulo IX.3.3 da proposta de revisão do PDM de Lagoa sujeita a discussão pública. Destacam-se a este propósito as normas orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve relativas à contenção do preenchimento urbano da faixa costeira, à proibição da edificação dispersa, à necessidade de avaliar a validade dos compromissos urbanísticos e de assegurar a compatibilidade e conformidade com o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOCBV).

Assim, por regra, **não foram aceites pedidos de classificação do solo como urbano** nas seguintes situações:

- a. em áreas não infraestruturadas ou edificadas total ou parcialmente, nem em áreas coincidentes com servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- b. em áreas infraestruturas total ou parcialmente, sem compromisso urbanístico válido, quando localizadas na faixa costeira, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística);
- c. as áreas sem capacidade edificatória dos alvarás localizados em espaços naturais de arribas do POOCBV.

2. Alteração das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

De um modo geral não foram aceites os pedidos de exclusão da RAN e da REN nas situações em que os mesmos recaíam sobre solo rústico ou sobre terrenos sem qualquer edificação legalmente constituída. Por sua vez, foram acolhidas as situações correspondentes a projetos

estruturantes para a estratégia de desenvolvimento do concelho, tendo sido solicitados ajustes à delimitação da RAN e da REN.

3. Quanto à atualização dos compromissos urbanísticos

Quando era solicitada a atualização da planta dos compromissos urbanísticos da proposta de revisão do PDM de Lagoa, e apesar de tal circunstância não constituir condição para a validade do título urbanístico em causa, optou-se por proceder à atualização da referida planta e do capítulo IX.2, para garantir que a versão final do plano constitui um repositório de informação atualizada e o mais completo possível.

XIII.3.3. AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA PROPOSTA DE PLANO

Da ponderação das mais de 200 participações recebidas durante os períodos de discussão pública da proposta de revisão do PDM de Lagoa, do amadurecimento e aferição da aplicação prática do regulamento do plano com o início da discussão pública, da concertação efetuada com as entidades representativas dos interesses a ponderar despoletada pelas participações recebidas, resultou a introdução de algumas alterações na proposta, as quais, por forma a garantir os princípios de transparência, rigor e imparcialidade, são sistematizadas de seguida.

Crastos – alvará 12/02 e parque de estacionamento adjacente

O alvará 12/02, em Crastos, foi, entretanto, executado, como se comprova no ortofotomapa de 2019 (Figura XIII.3.1), não havendo razão para não classificar esta área como solo urbano, à semelhança do que foi feito para o restante território. Assim, a área passou de solo rústico para solo urbano – espaço de uso especial turístico, uma vez que é este o uso a que se destina.

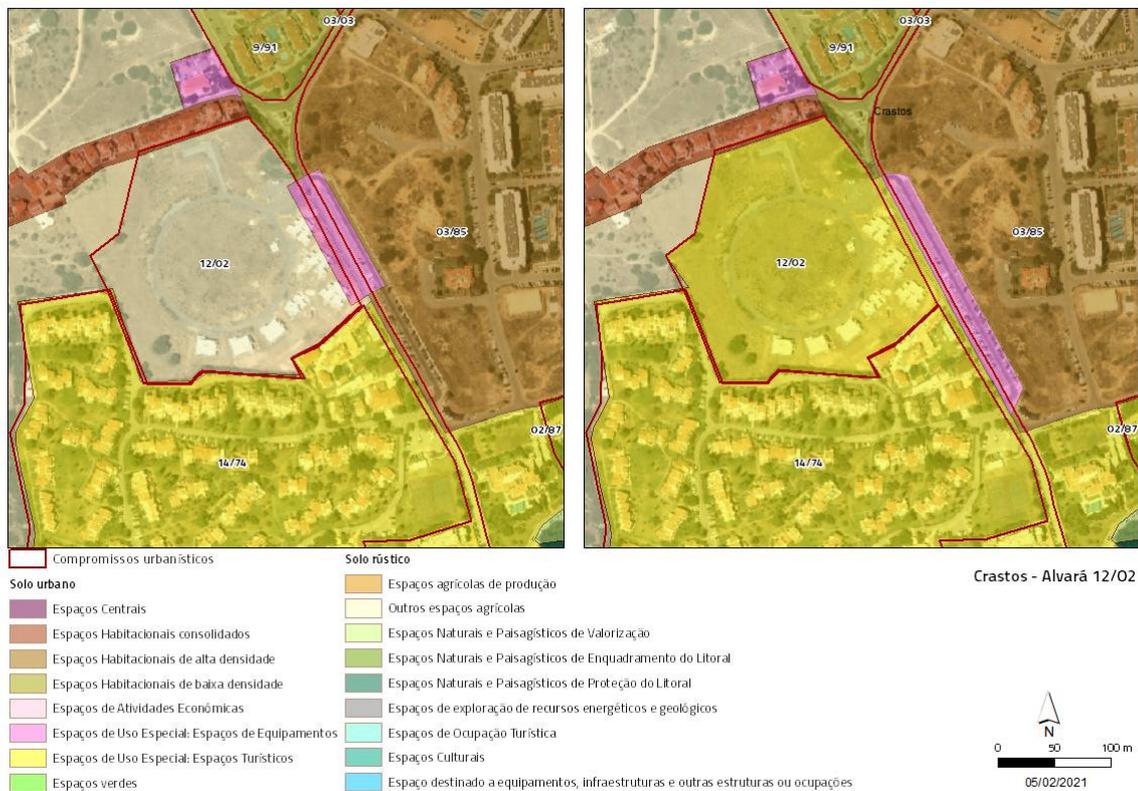
Figura XIII.3.1. Ocupação do solo, Crastos, 2019



Fonte: Google Earth, voo de julho de 2019.

Também se verificou que a área qualificada como espaço de equipamentos (solo urbano) não se encontrava corretamente delimitada, tendo sido feito ajuste da categoria à área efetivamente afeta a esse uso (Figura XIII.3.2).

Figura XIII.3.2. Alteração classificação e qualificação do solo, Crastos



Lote F – Urbanização do Pintadinho – Processo de Divisão em Lotes 28/03/62

A área correspondente ao Lote F do Processo de Divisão em Lotes 28/03/62, na Urbanização do Pintadinho, foi, entretanto, executado como se comprova no ortofotomapa de 2018, não havendo razão para não classificar esta área como solo urbano, à semelhança do que foi feito para o restante território. Assim, a área passou de solo rústico para solo urbano – espaço urbano de baixa densidade, tal como a restante área deste compromisso já executada e sem ser abrangida pela Reserva Ecológica Nacional (Figura XIII.3.3).

Figura XIII.3.3. Alteração classificação e qualificação do solo, Pintadinho – Lote F

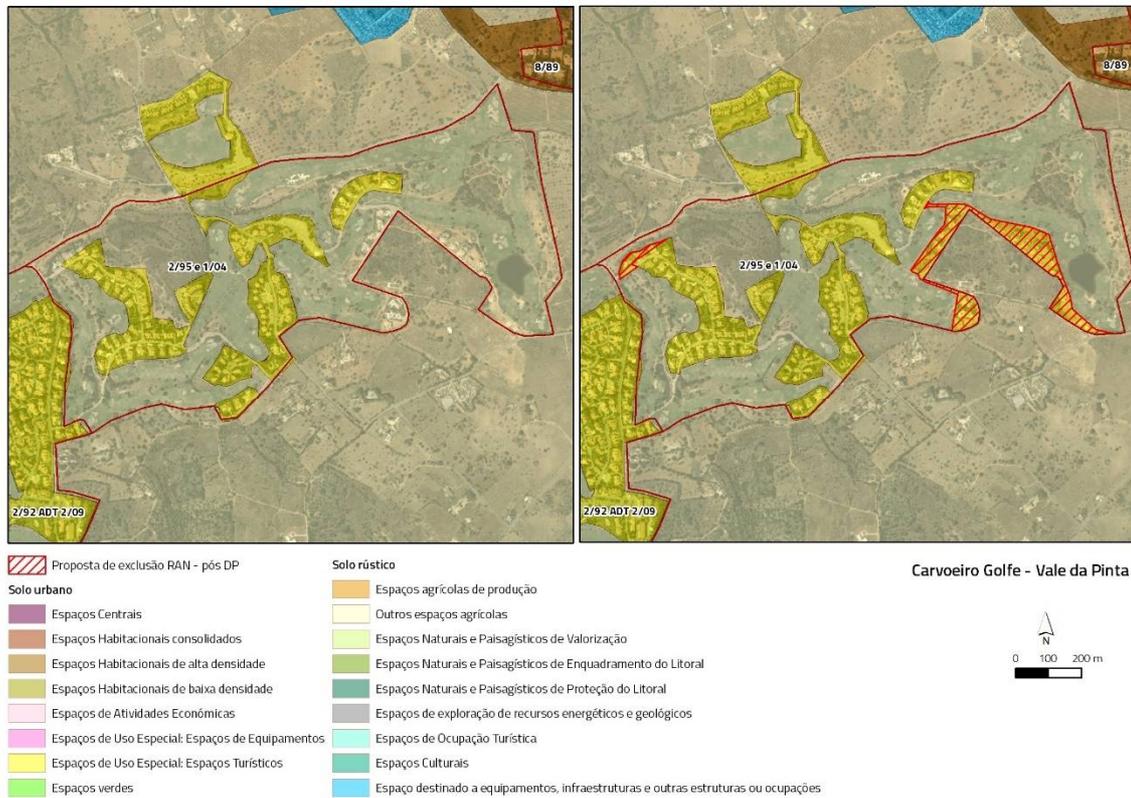


Carvoeiro Golfe – Empreendimentos turísticos de Vale da Pinta e Gramacho

A constatação de que a Planta dos compromissos urbanísticos carecia de ser atualizada com o aditamento 2/2014 aos alvarás 2/95 e 1/04 determinou a necessidade de alteração da Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, tendo a área efetivamente executada dos referidos alvarás sido incluída no solo urbano – espaço de uso especial turístico (Figura XIII.3.4) e sido solicitada a respetiva exclusão da RAN à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAPALG), a qual foi aceite¹. Por conseguinte, foram igualmente alteradas as Plantas Proposta de Exclusões da RAN e Proposta de RAN, bem como a respetiva Memória Descritiva e Justificativa.

¹ INF/10180/2021/DRAPALG, de 02-06-2021, em Anexo.

Figura XIII.3.4. Empreendimentos turísticos de Vale da Pinta e de Gramacho (Carvoeiro Golfe)



Centro de Treinos de Alto Rendimento – Morgado das Cavalarias (Poço Partido)

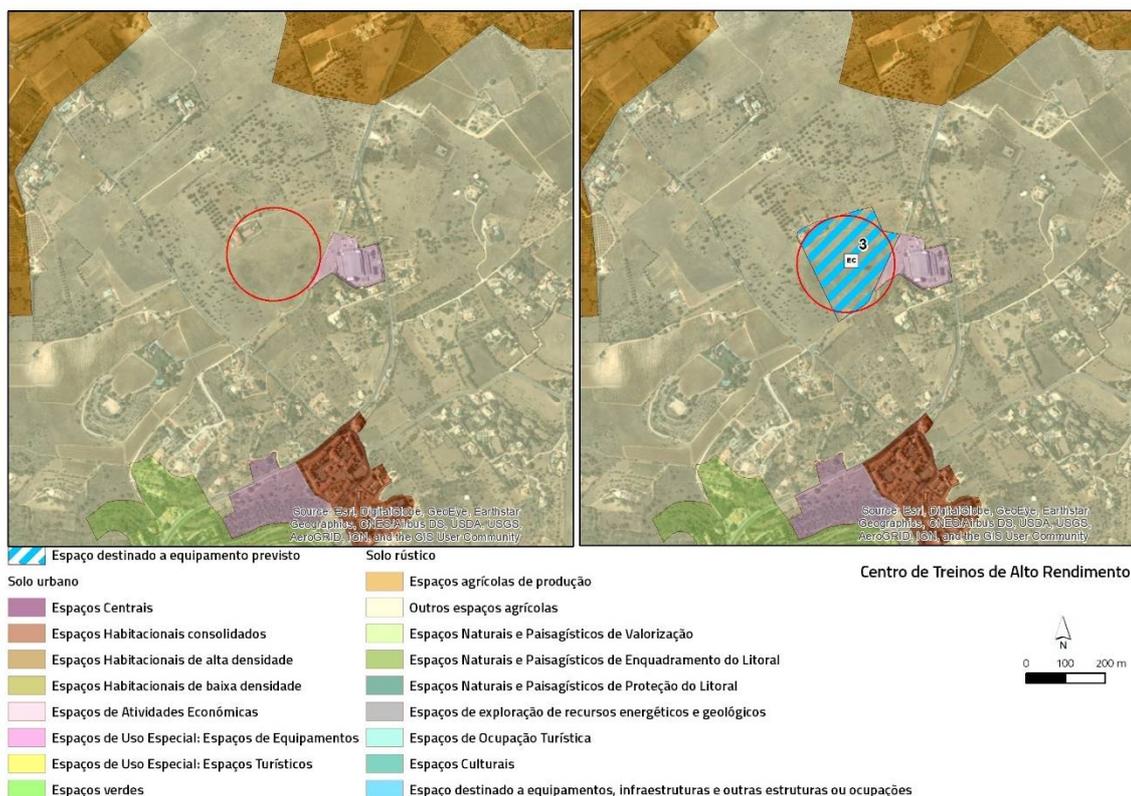
A criação de campos de futebol para atrair equipas desportivas nacionais e internacionais e de uma pista de atletismo para servir a comunidade lagoense, constitui um investimento de relevante interesse municipal. Com efeito, a instalação de um Centro de Treinos de Alto Rendimento contribui para o **desenvolvimento local**, por via da criação de equipamentos que **reforçam a imagem, a marca e o reconhecimento** do concelho ao nível nacional e internacional e que **promovem a saúde e qualidade de vida dos residentes**.

Desta feita, ponderado o interesse municipal do investimento foi solicitada exclusão da RAN à DRAPALG para a área estritamente necessária à concretização do projeto, tendo a mesma sido objeto de parecer favorável condicionado a “que o investimento seja executado no prazo

previsto, leia-se 8 anos, sendo condição que mantenha a componente de serviço à comunidade lagoense, justificada pela proposta de construção da pista de atletismo”¹.

Assim, foram alteradas as Plantas Proposta de Exclusões da RAN e Proposta de RAN, bem como a respetiva Memória Descritiva e Justificativa, tendo-se **mantido a classificação e qualificação do solo** (solo rústico – outros espaços agrícolas), embora se tenha incluído na Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo a indicação de que a referida área se destina à instalação de **equipamento previsto** (n.º 3) (Figura XIII.3.5). Por conseguinte, foi alterado o Regulamento, nos artigos 45.º, n.ºs 4 e 5 e artigo 46.º, n.º 6, onde foi introduzida nova alínea c).

Figura XIII.3.5. Centro de Treinos de Alto Rendimento

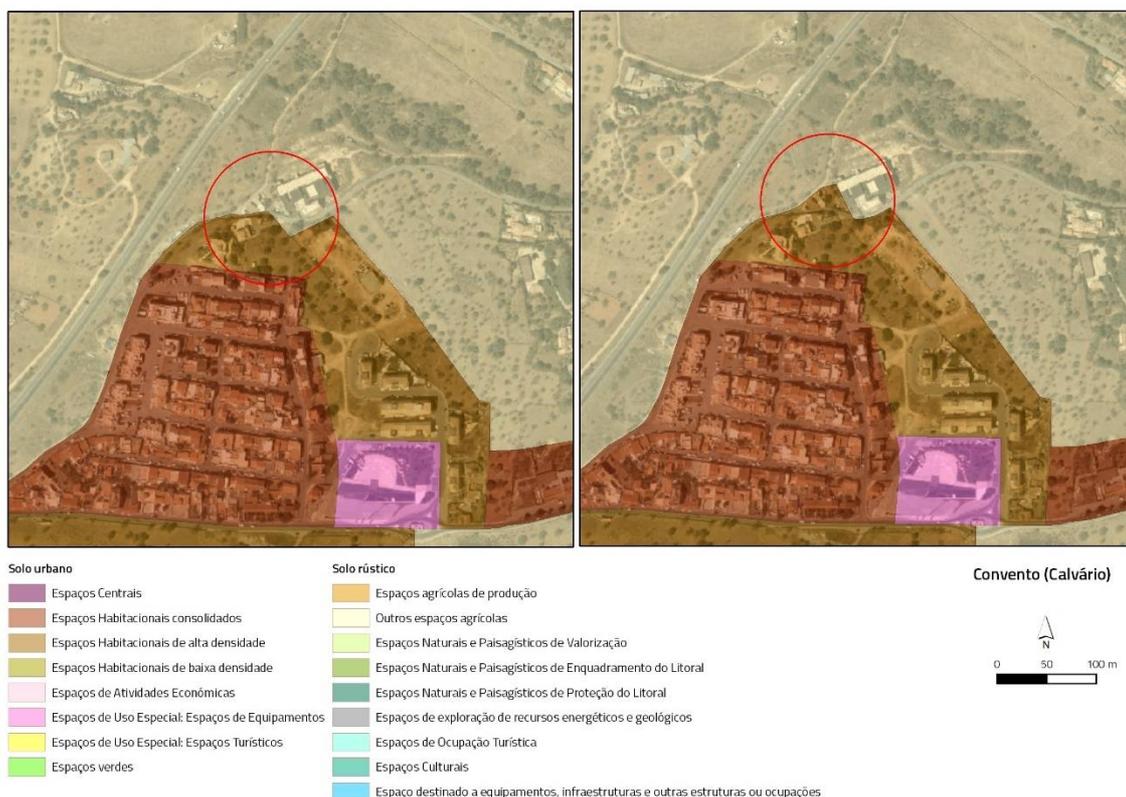


¹ INF/10180/2021/DRAPALG, de 02-06-2021, em Anexo.

Convento (Calvário)

Na sequência da ponderação das participações públicas constatou-se da necessidade de se efetuar um ajuste do solo urbano no setor norte do perímetro urbano delimitado, por forma a abranger edificações existentes. Desta forma, foi ajustado o limite do solo urbano – Espaços habitacionais de alta densidade, conforme ilustra a Figura XIII.3.6. O referido ajuste não interfere com qualquer servidão ou restrição de utilidade pública e situa-se fora da faixa costeira do PROT Algarve.

Figura XIII.3.6. Convento – acerto do perímetro urbano



Rua da Portela

Ponderada a participação pública referente à incorreta qualificação de um edifício habitacional, sito na Rua da Portela, Mexilhoeira da Carregação, como espaços de uso especial – equipamentos, foi corrigida a qualificação do solo constante da respetiva Planta de

ordenamento, tendo a área sido incluída na categoria dos Espaços centrais, como ilustra a Figura XIII.3.7.

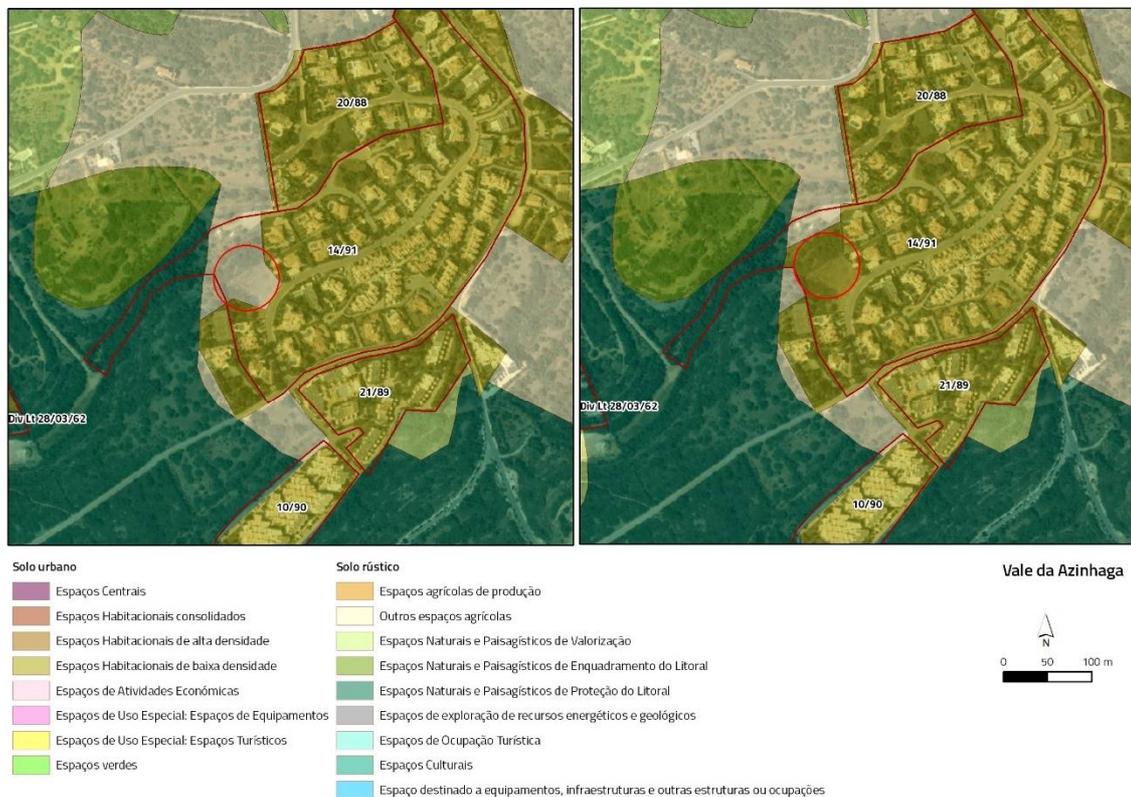
Figura XIII.3.7. Rua da Portela



Vale da Azinhaga – Lotes 35, 36 e 37 Alvará 14/91

Foi ajustado o limite do solo urbano à parte edificável dos lotes 35, 36 e 37 do alvará de loteamento 14/91 – espaços habitacionais de baixa densidade, correspondente a uma área intersticial (Figura XIII.3.8). Este ajuste não tem qualquer interferência com as servidões e restrições de utilidade pública nem interfere com a área do POOCBV. Com efeito, foi apenas alterada a Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo.

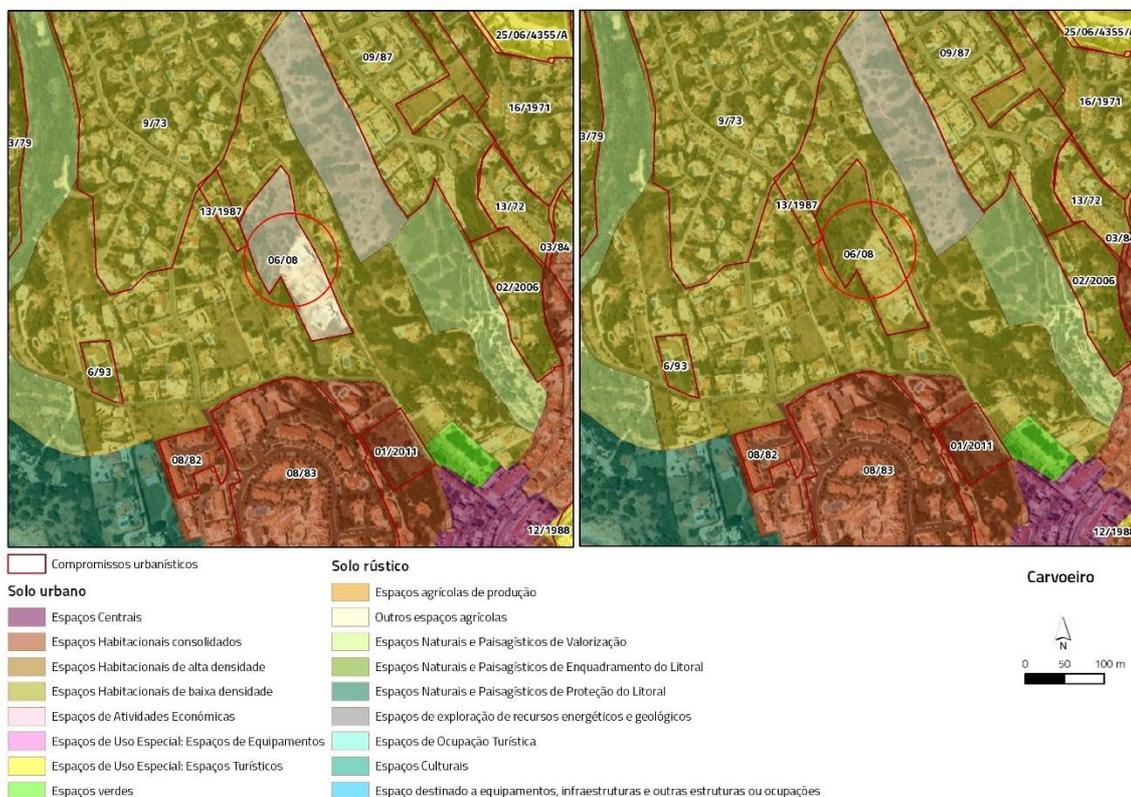
Figura XIII.3.8. Vale da Azinhaga, Lotes 35, 36 e 37



Carvoeiro – Rua dos Correios – Alvará 06/08

Da análise de uma participação, constatou-se que a área correspondente ao alvará de loteamento 06/08, localizado na Rua dos Correios, Carvoeiro, uma área totalmente encravada no tecido urbano desta localidade, encontra-se à data parcialmente executado, não havendo já justificação para a sua manutenção como solo rústico. Desta forma, foi alterada a classificação e qualificação do solo e respetiva Planta de ordenamento, tendo passado para solo urbano, subcategoria de espaços urbanos de baixa densidade (Figura XIII.3.9).

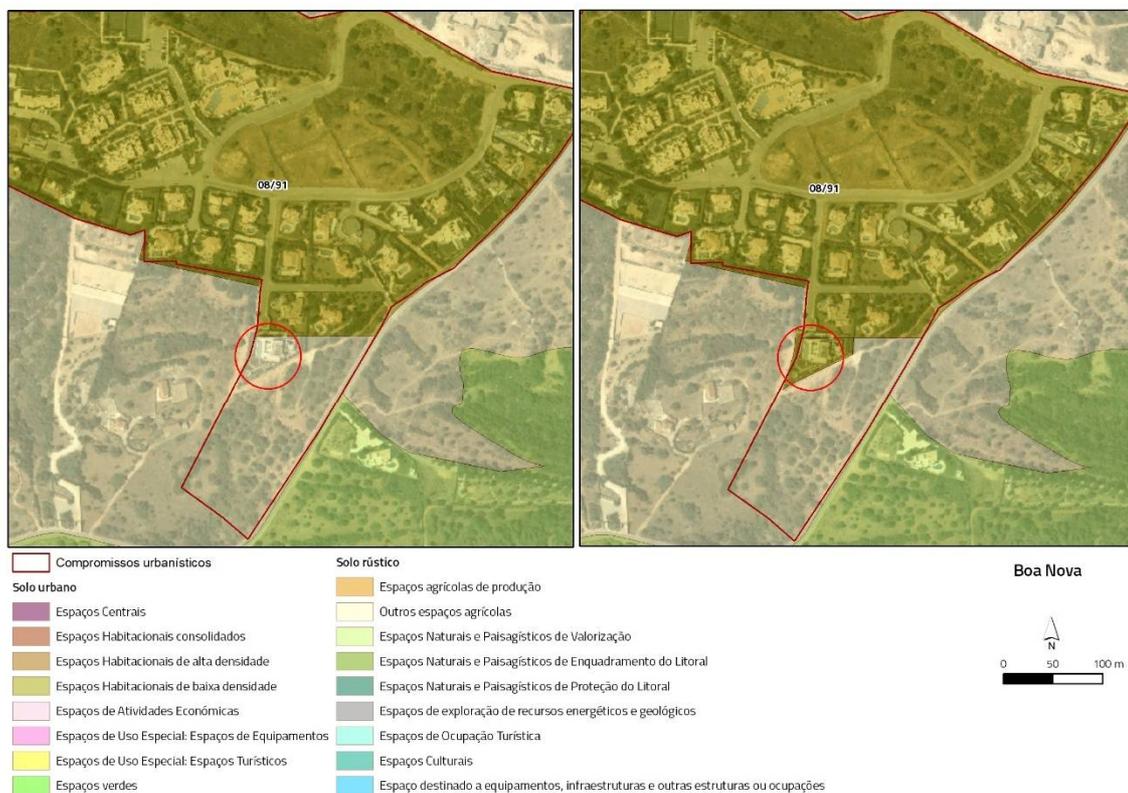
Figura XIII.3.9. Alvará 06/08 – Rua dos Correios, Carvoeiro



Urbanização Boa Nova – alvará 08/91

Da análise de uma participação, constatou-se que um dos lotes, no limite sul da área correspondente ao alvará de loteamento 08/91 – Urbanização da Boa Nova, foi, entretanto, edificado. Neste sentido, foi alterada a classificação e qualificação do solo e respetiva Planta de ordenamento, tendo passado a solo urbano – espaços habitacionais de baixa densidade. A restante área do alvará classificada como solo rústico não corresponde a área edificável, mantendo-se como solo rústico (Figura XIII.3.10).

Figura XIII.3.10. Alvará 08/91, Urbanização da Boa Nova

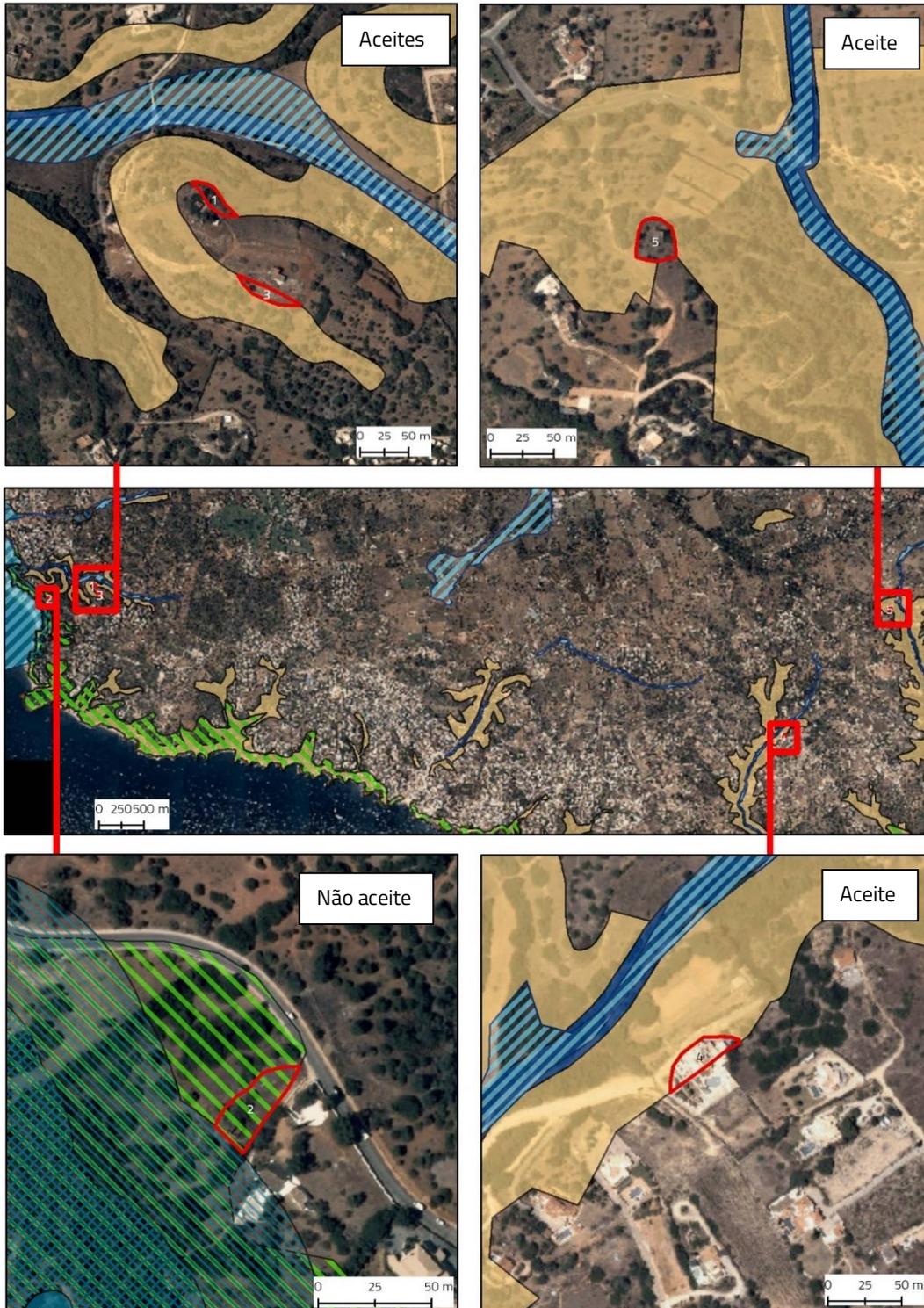


Da REN

Da ponderação das participações no âmbito da discussão pública do PDM de Lagoa, resultou ainda um conjunto de cinco situações respeitantes a pequenos ajustes da delimitação da REN proposta, em situação de limite de mancha, que viabilizariam a possibilidade de reconstrução e/ou ampliação de edificações existentes, não contribuindo ao mesmo tempo para a fragmentação da mancha REN, nem incidindo sobre qualquer valor natural relevante. Foram, nesse sentido, apresentadas as propostas de ajuste à entidade competente – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Algarve, a qual se pronunciou através das Informações: I00588-202103-INF-ORD, de 11/03/2021 e I01116-202104-INF-ORD, de 28/04/2021 e do Ofício S03399-202105-ORD, de 06/05/2021, em Anexo.

Foram aceites quatro dos cinco pedidos de ajuste, totalizando uma superfície de 2812,08 m², localizados na tipologia “Áreas de elevado risco de erosão do solo” e com uma área média de 703 m². Os referidos ajustes foram, assim, introduzidos nas Plantas da REN Bruta e Proposta de REN e identificados na Memória Descritiva e Justificativa da REN (Figura XIII.3.11).

Figura XIII.3.11. Pedidos de ajuste da REN



Base cartográfica: DGT, 2018.

Da RAN

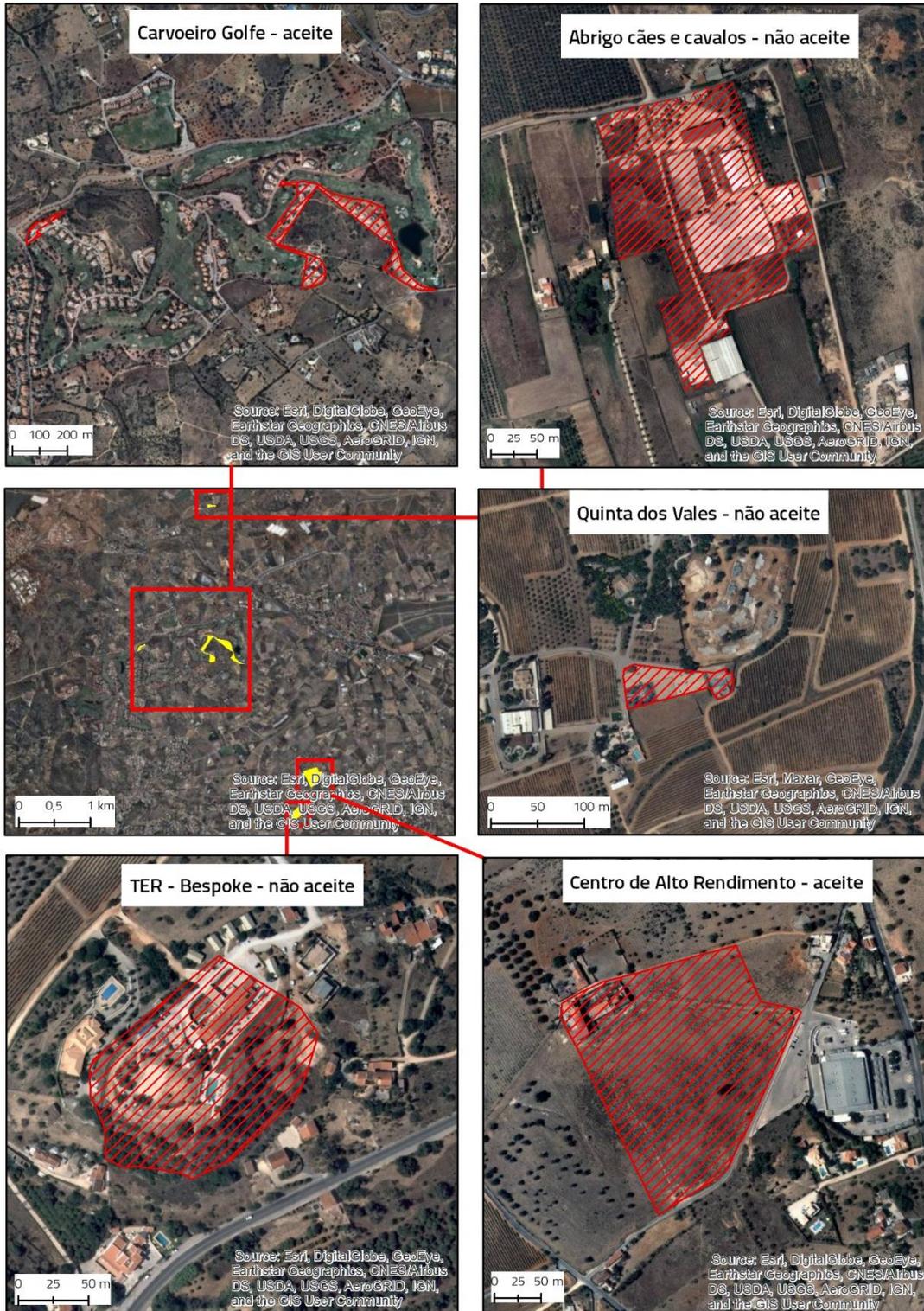
Ainda no âmbito da ponderação das participações recebidas durante os momentos de discussão pública da proposta de revisão do PDM foram propostas seis exclusões da RAN à DRAPALG (Figura XIII.3.12), correspondentes a situações de relevante interesse municipal, designadamente:

1. Duas áreas integradas em compromissos urbanísticos válidos e executadas, correspondentes ao empreendimento turístico do Carvoeiro Golfe, que por lapso não tinham sido identificadas como solo urbano;
2. Uma área destinada à regularização de equipamento existente destinado a abrigar animais;
3. Uma área para viabilizar a instalação de TER e Enoturismo, associada à exploração da Quinta dos Vales;
4. Uma área para ampliação de TER existente;
5. Uma área para instalação de Centro de Treinos de Alto Rendimento, incluindo campos de futebol e pista de atletismo para usufruto da comunidade lagoense.

De acordo com a INF/10117/2021/DRAPALG, de 29/04/2021 e a INF/10180/2021/DRAPALG, de 28/05/2021, foram aceites apenas dois dos pedidos de exclusão da RAN, correspondentes ao empreendimento turístico Carvoeiro Golfe, localizado em Vale da Pinta e Gramacho, totalizando uma área de 4,83 ha e à área para a instalação de um centro de treinos de alto rendimento, numa área de 4,27 ha.

Os referidos ajustes foram, assim, introduzidos nas Plantas de exclusões da RAN e Proposta de RAN e identificados na Memória Descritiva e Justificativa da RAN.

Figura XIII.3.12. Pedidos de exclusão da RAN



XIII.4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente documento permitiu compreender o elevado nível de participação dos diferentes agentes do território no processo de revisão do PDM de Lagoa, tanto nos momentos formais como nos momentos informais.

A discussão pública constitui o momento final de envolvimento da população e de concertação de interesses particulares com a proposta de plano, cabendo ao Município a responsabilidade de ponderação das participações, nos termos do artigo 89.º do RJGT, no sentido de conceber um instrumento de planeamento adaptado às necessidades e especificidades do seu território, habilitado para responder aos objetivos e anseios dos atores locais, e dotado da necessária flexibilidade para acompanhar e se adaptar às dinâmicas que o tempo e o território promovem.

Como se demonstrou no capítulo XIII.3.1, as participações repercutiram-se, na sua grande maioria, em propostas de alteração ao plano para que este enquadrasse um maior aproveitamento urbanístico dos solos, tendência esta que decorreu, fundamentalmente, da eliminação das “áreas de expansão” e dos “solos urbanizáveis” do PDM de Lagoa de 1994, por imposição da LBPSOTU e do RJGT. Assim, foram várias as participações a que a proposta de revisão do plano não conseguiu dar satisfação, especialmente e sobretudo aquelas que pretendiam perpetuar - sem justificação de facto e de direito plausível - uma situação de valorização “artificial” do valor dos prédios, na expectativa de uma eventual concretização de um determinado aproveitamento urbanístico.

No entanto, a proposta de Plano foi melhorada como resultado da referida participação pública, tendo sido introduzidas as alterações referidas no capítulo XIII.3.3, essencialmente associadas à existência de compromissos urbanísticos e equipamentos de relevante interesse municipal, em

estreita articulação com as entidades com tutela nas restrições de utilidade pública (CCDR Algarve e DRAPALG), sempre que necessário.

Neste sentido, considera-se que a proposta de Plano constitui um instrumento de planeamento municipal participado, ponderado, adequado e ajustado às necessidades e expectativas dos atores locais.

Da referida ponderação das participações resultou, ainda, não existirem questões de facto ou de direito que obstem ao prosseguimento do processo, tendo em vista a produção da proposta de decisão a submeter a Reunião de Câmara.

XIII.5. BIBLIOGRAFIA

ANDRÉ, P., B. ENSERINK, D. CONNOR and P. CROAL (2006), *Public Participation International Best Practice Principles*. Special Publication Series No. 4. Fargo, USA: International Association for Impact Assessment.

LEGISLAÇÃO

Aviso n.º 15712/2019, de 4 de outubro

Aviso n.º 14601/2020, de 24 de setembro

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL 25/2021, de 29 de março

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual conferida pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto

XIII.6. ANEXO I - PARECERES DA DRAP ALGARVE

XIII.7. ANEXO II – PARECERES DA CCDR ALGARVE