



VOLUME VI.

PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

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)

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 PATRIMÔNIO AOS FENÔMENOS PERIGOSOS, SAÚDE E SEGURANÇA PÚBLICA

PARTE VI. PATRIMÔNIO. UM LEGADO A VALORIZAR	12
VI.1. Conhecimento para valorizar patrimônio	13
PARTE VII. FENÔMENOS 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. 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	11
XII.1. Relatório dos fatores críticos para a decisão	12
XII.2. Relatório Ambiental	99

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 VI

PARTE IX. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	11
IX.1. As condicionantes ao uso do solo.....	12
IX.1.2. Fundamento e alcance das condicionantes ao uso do solo no concelho de Lagoa.....	13
IX.1.2. Recursos hídricos.....	16
IX.1.3. Recursos geológicos.....	24
IX.1.4. Recursos agrícolas e florestais	25
IX.1.5. Recursos ecológicos.....	48
IX.1.6. Património edificado.....	53
IX.1.7. Infraestruturas.....	57
IX.1.8. Bibliografia.....	72
IX.2. Compromissos urbanísticos.....	82
IX.2.1. Enquadramento.....	83
IX.2.2. Os compromissos urbanísticos no concelho de Lagoa.....	84
IX.3. Proposta de ordenamento.....	92
IX.3.1. A proposta de ordenamento. Âmbito e alcance.....	93
IX.3.2. A proposta de ordenamento assente numa estratégia de desenvolvimento.....	95
IX.3.3. O regime de uso do solo no concelho de Lagoa. A base do ordenamento do território.....	96
IX.3.4. Empreendimentos Turísticos	160
IX.3.5. Investimentos estruturantes.....	163
IX.3.6. Estabelecimentos hoteleiros isolados (EHI).....	175

IX.3.7. A estrutura ecológica municipal.....	176
IX.3.8. Sistema do litoral	189
IX.3.9. Sistemas estruturantes.....	191
IX.3.10. O zonamento acústico	199
IX.3.11. A urbanização	202
IX.3.12. Património.....	208
IX.3.13. A articulação com os Planos Especiais de Ordenamento do Território e com o Plano Setorial da Rede Natura.....	213
IX.3.14. A articulação com os PTAM.....	240
IX.3.15. Outros limites ao regime de uso	242
IX.3.16. Bibliografia.....	253
IX.4. O PDM de Lagoa de 2.ª geração. Compatibilidade e conformidade com os IGT eficazes.....	256
IX.4.1. Os fundamentos da abordagem da compatibilidade e da conformidade.....	257
IX.4.2. O PDM de Lagoa e o PNPOT	259
IX.4.3. O PDM de Lagoa e o PROT Algarve	261
IX.4.4. O PDM de Lagoa e o PROF Algarve	275
IX.4.5. O PDM de Lagoa e o POOC Burgau-Vilamoura.....	278
IX.4.6. O PDM de Lagoa e o PSRN2000.....	289
IX.4.7. O PDM de Lagoa e os PTAM eficazes	289
IX.4.8. Do PDM 1994 ao PDM de 2.ª geração. Uma análise comparativa.....	290
IX.4.9. Uma síntese da compatibilidade e da conformidade	310
IX.4.10. Legislação	315
IX.5. Gestão e operacionalização do PDM de Lagoa.....	317
IX.5.1. Da programação à execução.....	318
IX.5.2. Programação da execução e plano de financiamento.....	340
IX.5.3. Monitorização, prazo de eficácia e dinâmica	347
IX.5.4. Bibliografia	354
IX.6. Conclusões.....	357
IX.6.1. Remate conclusivo.....	358

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura IX.1.1. Servidões e restrições de utilidade pública no concelho de Lagoa.....	15
Figura IX.1.2. Domínio Público Hídrico: componentes.....	17
Figura IX.1.3. Domínio Público Hídrico: descrição das suas componentes.....	18
Figura IX.1.4. Objetivos de proteção dos povoamentos florestais percorridos por incêndios.....	35
Figura IX.1.5. Planeamento da defesa da floresta contra incêndios.....	38
Figura IX.1.6. Reserva Ecológica Nacional.....	50
Figura IX.1.7. Áreas integradas na REN com incidência no concelho de Lagoa.....	51
Figura IX.1.8. Classificação dos bens culturais.....	54
Figura IX.1.9. Servidões e restrições de utilidade pública* do património edificado.....	55
Figura IX.1.10. Fundamentos da definição de servidões da rede rodoviária.....	64
Figura IX.1.11. Rede rodoviária com incidência no território municipal.....	67
Figura IX.2.1. Distribuição espacial dos compromissos urbanísticos e respetiva tipologia.....	85
Figura IX.2.2. Execução dos compromissos urbanísticos.....	86
Figura IX.2.3. Situação dos compromissos urbanísticos.....	90
Figura IX.3.1 Classificação e qualificação do solo – enquadramento geral.....	98
Figura IX.3.2. Qualificação do solo urbano.....	101
Figura IX.3.3. Ocupação urbana na Faixa Costeira, entre Sesmarias e Alfanzina.....	113
Figura IX.3.4. Qualificação do solo rústico.....	127
Figura IX.3.5. Escola Internacional – área ocupada e ampliação proposta.....	150
Figura IX.3.6. Slide & Splash – área ocupada e ampliação proposta.....	152
Figura IX.3.7. Eco Action Lagoa Park – área ocupada e ampliação proposta.....	153
Figura IX.3.8. MAE – construções existentes e área de ocupação proposta.....	154
Figura IX.3.9. Hospital particular - área de ocupação proposta.....	155
Figura IX.3.10. Faseamento de um procedimento associado à criação de um NDT.....	169
Figura IX.3.11. Elementos da EEM do concelho de Lagoa.....	179
Figura IX.3.12. Níveis da Estrutura Ecológica Municipal do concelho de Lagoa.....	180
Figura IX.3.13 Elementos do património concelhio.....	208
Figura IX.3.16. A integração do POOCBV na área de Vale da Lapa.....	220

Figura IX.3.17. Proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público	244
Figura IX.4.1. Modelo de desenvolvimento territorial do PROT Algarve (extrato do concelho de Lagoa e área envolvente).....	269
Figura IX.4.3. Articulação entre o uso do solo urbano estabelecido no Regulamento e na Planta de Ordenamento do PDM94	294
Figura IX.4.4. Qualificação do solo do PDM94 (urbano e rural).....	295
Figura IX.4.5. Qualificação do solo no PDM 2.ª geração.....	296
Figura IX.5.1. Instrumentos de concretização da reabilitação urbana.....	329
Figura IX.5.2. Eixos de ação estratégica para o desenvolvimento territorial do concelho de Lagoa ...	335
Figura IX.5.3. Distribuição do Investimento previsto pelos Eixos de Ação Estratégica do Plano	343

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro IX.1.1. Largura das faixas de gestão de combustível, concelho de Lagoa	42
Quadro IX.1.2. Pontos de água do concelho de Lagoa.....	45
Quadro IX.1.3. Características do arvoredo de interesse público do concelho de Lagoa.....	47
Quadro IX.1.4. Bens culturais imóveis classificados.....	56
Quadro IX.2.1. Enquadramento dos compromissos urbanísticos no Sistema do Litoral	87
Quadro IX.2.2. Nível de execução dos compromissos urbanísticos, n.º.....	87
Quadro IX.2.3. Nível de execução dos compromissos urbanísticos, área	88
Quadro IX.3.1. Condições relativas à edificação no solo rústico	132
Quadro IX.3.2. Critérios de edificabilidade no solo rústico ⁽¹⁾	135
Quadro IX.3.3. Tipologias de NDE.....	165
Quadro IX.3.4. Área ocupada por cada componente da EEM.....	181
Quadro IX.3.5 Critérios de ordenamento específico a consagrar nos planos diretores municipais para a Faixa Costeira.....	191
Quadro IX.3.6. Dotações de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos.....	205
Quadro IX.3.7. Compatibilidade do Plano com o POOC Burgau-Vilamoura.....	224
Quadro IX.3.8. Compatibilidade das orientações de gestão do PSRN2000 com o Plano – ZEC Arade/Odelouca.....	234

Quadro IX.3.9. Planos de Urbanização em vigor no concelho de Lagoa.....	241
Quadro IX.4.1. Estrutura do capítulo.....	259
Quadro IX.4.2. Avaliação da conformidade e compatibilidade da Proposta de Ordenamento com o POOCBV.....	283
Quadro IX.4.3. Planos de Urbanização em vigor no concelho de Lagoa.....	289
Quadro IX.4.4. Regime de uso do solo nas duas gerações de PDM.....	292
Quadro IX.4.5. Classificação e qualificação nas duas gerações do PDM de Lagoa – contabilização de áreas.....	297
Quadro IX.4.6. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Lagoa.....	299
Quadro IX.4.7. Parâmetros de edificabilidade do PDM94 – solo urbano.....	300
Quadro IX.4.8. Parâmetros de edificabilidade do PDM 2.ª G – solo urbano.....	303
Quadro IX.4.9. Espaços de atividades económicas no PDM 2.ª G.....	304
Quadro IX.4.10. Património nas duas gerações do PDM de Lagoa.....	305
Quadro IX.4.11. Área total e em percentagem da superfície do concelho da RAN em vigor, da RAN Bruta, da proposta de RAN Final e da área proposta para exclusão.....	308
Quadro IX.4.12. Síntese da compatibilidade e da conformidade.....	311
Quadro IX.4.13. Síntese das principais diferenças em relação ao PDM94.....	313
Quadro IX.5.1. Programação da execução e plano de financiamento.....	344
Quadro IX.5.2. Investimento previsto por Eixo de Ação Estratégica do Plano.....	346
Quadro IX.5.3. Indicadores de monitorização do PDM de Lagoa.....	348

PARTE IX. PLANEAMENTO, ORDENAMENTO E DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

IX.1. AS CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

IX.1.1. FUNDAMENTO E ALCANCE DAS CONDICIONANTES AO USO DO SOLO NO CONCELHO DE LAGOA

Depois de apreendida a **realidade** que encerra o **território** do concelho de Lagoa e de estabelecida a **estratégia para o desenvolvimento** do mesmo, estão reunidas as condições para concretizar o **modelo de ordenamento do território**, consubstanciado na definição do **regime de uso do solo**. Este, que “estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo e é definido nos planos intermunicipais ou municipais, através da **classificação e da qualificação do solo**” (artigo 70.º do RJIGT¹), encontra nas **condicionantes ao uso do solo** “limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento” (alínea c) do n.º 1 do artigo 97.º do RJIGT), pelo que a sua identificação antecede a definição do regime de uso para o território municipal.

É neste sentido que o RJIGT determina que, do conteúdo material dos PDM, deverão estabelecer as “**condicionantes de caráter permanente**, designadamente reservas e zonas de proteção, bem como as necessárias à concretização dos planos de emergência de proteção civil de âmbito municipal”, e também “a **proteção e a salvaguarda de recursos e de valores naturais** que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo” (alíneas m) e q) do n.º 1 do artigo 96.º).

Com este pressuposto procede-se, numa fase prévia à proposta de ordenamento, à delimitação das condicionantes ao uso do solo no concelho de Lagoa, ou seja, as “**servidões**

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual conferida pelo DL 25/2021, de 29 de março.

administrativas”¹ e as “restrições de utilidade pública”², traduzidas na respetiva planta de condicionantes geral³ (vd. Peça gráfica II.1 – Planta de condicionantes geral). Ambas constituem um instrumento fundamental da gestão municipal no que concerne aos processos de utilização, ocupação e transformação do território, bem como para a elaboração de outros instrumentos de gestão territorial (DGOTDU, 2000). Numa primeira fase são identificadas, seguindo-se uma análise do fundamento, quadro legal e consequências de cada uma.

Nestes termos, assumindo a estrutura proposta pela DGOTDU⁴, atentando para a planta de condicionantes, desdobrada em Planta de condicionantes geral e Planta de condicionantes – perigosidade de incêndio rural, e ainda para a Figura IX.1.1, constata-se que no território municipal as servidões e restrições de utilidade pública ocorrem nos seguintes domínios:

1. Recursos Hídricos;
2. Recursos Geológicos;
3. Recursos Agrícolas e Florestais;
4. Recursos Ecológicos;
5. Património Edificado;
6. Infraestruturas.

¹ Segundo a DGOTDU (2011a) constituem um “encargo imposto sobre um imóvel em benefício de uma coisa, por virtude da utilidade pública desta”.

² Correspondem a “toda e qualquer limitação sobre o uso, ocupação e transformação do solo que impede o proprietário de beneficiar do seu direito de propriedade pleno, sem depender de qualquer ato administrativo uma vez que decorre diretamente da lei” (DGOTDU, 2011a).

³ Elaborada à escala 1:10.000 e integrando, no essencial, o disposto na “norma técnica sobre o modelo de dados para o PDM” (DGOTDU, 2011b).

⁴ DGOTDU, (2011a e 2011b).

Figura IX.1.1. Servidões e restrições de utilidade pública no concelho de Lagoa

Recursos Hídricos

- Domínio Hídrico:
 - leito das águas do mar e respetiva margem, com uma largura de 50 m;
 - cursos de água navegáveis ou flutuáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, com os respetivos leitos e margens com a largura de 50 m;
 - cursos de água não navegáveis nem flutuáveis e respetiva margem, com uma largura de 10 m;
 - zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes.

Recursos Geológicos

- Exploração de massas minerais

Recursos agrícolas e florestais

- Reserva Agrícola Nacional (RAN)
- Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa, e Portimão
- Oliveiras
- Sobreiros e azinheiras
- Povoamentos florestais percorridos por incêndios
- Perigosidade de incêndio florestal
- Arvoredo de interesse público

Recursos Ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional (REN)
- Rede Natura 2000 (RN2000)

Património Edificado

- Bens culturais imóveis classificados

Infraestruturas

- Rede de abastecimento de água
- Rede de saneamento
- Rede elétrica
- Rede rodoviária
- Rede ferroviária
- Faróis
- Marcos geodésicos

IX.1.2. RECURSOS HÍDRICOS

IX.1.2.1. DOMÍNIO HÍDRICO

Os **recursos hídricos** constituem um bem de interesse comum atendendo à importância que assumem na sustentabilidade do planeta, pelo que a sua salvaguarda é objeto central das políticas de ordenamento e ambiente. **Compreendem**, de acordo com o n.º 1 do artigo 1.º e artigos 3º, 5º e 7º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro¹:

1. as águas costeiras e territoriais;
2. as águas interiores sujeitas à influência das marés, nos rios, lagos e lagoas;
3. os cursos de água;
4. os lagos e lagoas;
5. os canais e valas;
6. as albufeiras;
7. os leitos e margens das águas superficiais;
8. as águas subterrâneas;
9. as zonas adjacentes;
10. as zonas de infiltração máxima, e;
11. as zonas protegidas.

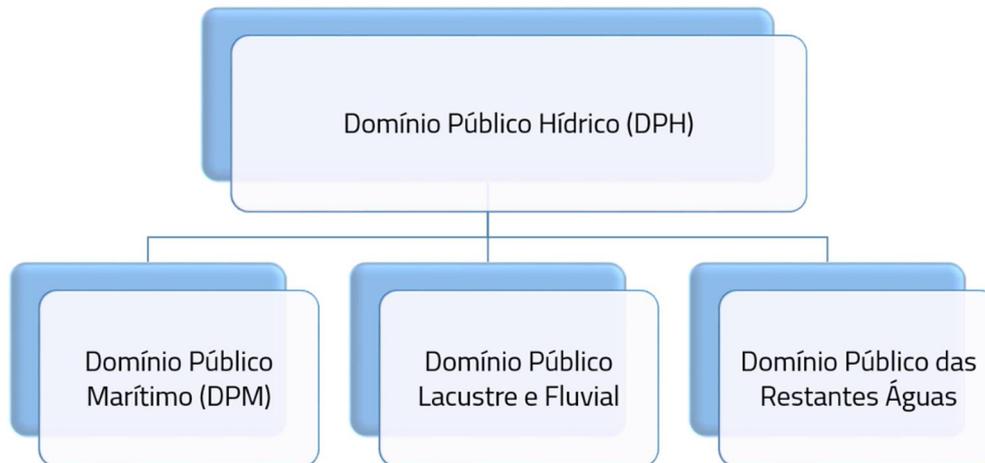
O **domínio público hídrico**² compreende o **domínio público marítimo**, o **domínio público lacustre e fluvial** e o **domínio público das restantes águas**³ (vd. Figura IX.1.2 e Figura IX.1.3).

¹ Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos (LTRH), na redação atual conferida pela Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto.

² Ou os recursos hídricos dominiais.

³ Cf. o n.º 1 do artigo 2.º da LTRH.

Figura IX.1.2. Domínio Público Hídrico: componentes



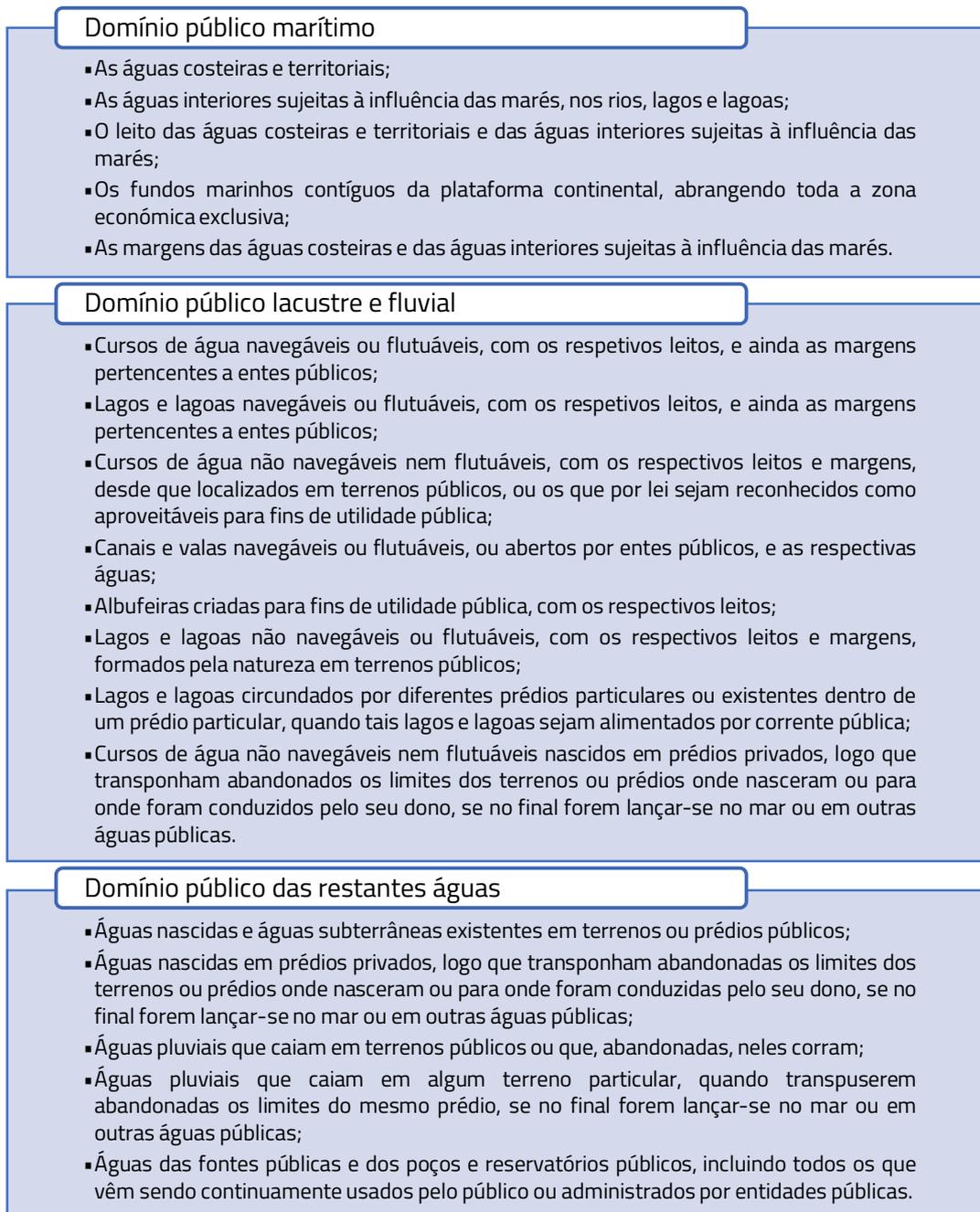
Fonte: Adaptado da LTRH.

Os **recursos do domínio público hídrico** são de **uso e fruição comum**, nomeadamente nas suas funções de recreio, estadia e abeberamento, não estando esse uso ou fruição sujeito a título de utilização, desde que respeite a lei geral e os condicionamentos definidos nos planos aplicáveis e não produza alteração significativa da qualidade e da quantidade da água (art.º 58.º da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro)¹.

Os **recursos hídricos particulares** ou **patrimoniais** englobam os recursos hídricos que não pertencem ao domínio público e **estão sujeitos a servidões administrativas e a restrições de utilidade pública**.

¹ Lei da Água.

Figura IX.1.3. Domínio Público Hídrico: descrição das suas componentes



Fonte: Adaptado da LTRH.

Com efeito, as **servidões administrativas** aplicam-se, de acordo com os artigos 12.º e 21.º da LTRH e art.º 1387.º do Código Civil:

1. aos leitos e margens das águas públicas não navegáveis nem fluviáveis que atravessem terrenos particulares; e
2. às parcelas dos leitos e margens das águas do mar e de quaisquer águas navegáveis ou fluviáveis que tenham sido objeto de desafetação ou tenham sido reconhecidas como privadas.

Entende-se por **leito** o terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. No **leito** compreendem-se os mouchões, lodeiros e areais nele formados por deposição aluvial (n.º 1 do artigo 10.º da LTRH).

O **leito das águas do mar**, bem como das **demais águas sujeitas à influência das marés**, é limitado pela linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais. Essa linha é definida, para cada local, em função do espraiamento das vagas em condições médias de agitação do mar, no primeiro caso, e em condições de cheias médias, no segundo (n.º 2 do artigo 10.º da LTRH).

Por sua vez, o **leito das restantes águas** é limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições de cheias médias, sem transbordar para o solo natural, habitualmente enxuto. Essa linha é definida, conforme os casos, pela aresta ou crista superior do talude marginal ou pelo alinhamento da aresta ou crista do talude molhado das motas, câmoros, valados, tapadas ou muros marginais (n.º 3 do artigo 10.º da LTRH).

A **margem** corresponde a uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A **largura da margem** conta-se a partir da linha limite do leito, exceto quando esta atingir arribas alcantiladas¹, e varia do seguinte modo (artigo 11.º da LTRH):

¹ No caso da linha limite do leito atingir arribas alcantiladas, a largura da margem é contada a partir da crista do alcantil (n.º 6 do artigo 11.º da LTRH).

1. a margem das **águas do mar**, bem como a das **águas navegáveis** ou **flutuáveis** sujeitas à **jurisdição das autoridades marítimas e portuárias**, tem a **largura de 50 m**;
2. a margem das **restantes águas navegáveis** ou **flutuáveis** tem a **largura de 30 m**;
3. a margem das **águas não navegáveis nem flutuáveis**, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a **largura de 10 m**.

Sobre as **parcelas privadas dos leitos ou margens de águas públicas** recaem, nos termos do artigo 21.º da LTRH, as seguintes **servidões administrativas**:

1. **de uso público**, no interesse geral de **acesso às águas** e de **passagem** ao longo das águas da pesca, da navegação ou flutuação, quando se trate de águas navegáveis ou flutuáveis, e ainda da fiscalização e policiamento das águas pelas entidades competentes;
2. nestas parcelas, bem como no respetivo subsolo ou no espaço aéreo correspondente, não é permitida a **execução de quaisquer obras permanentes ou temporárias** sem **autorização da entidade a quem couber a jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes**;
3. os proprietários de parcelas privadas de leitos e margens de águas públicas devem mantê-las em **bom estado de conservação** e estão sujeitos a todas as **obrigações que a lei estabelecer** no que respeita à execução de obras hidráulicas necessárias à gestão das águas públicas em causa, nomeadamente de correção, regularização, conservação, desobstrução e limpeza;
4. o Estado, através dos seus serviços e o município, no caso de linhas de água em aglomerado urbano, pode substituir-se aos proprietários, realizando as obras necessárias à limpeza e desobstrução das águas públicas por conta deles.

As **restrições de utilidade pública** incidem, de acordo com o artigo 24.º da LTRH, sobre as **zonas classificadas como zonas adjacentes a águas públicas** e sobre as **zonas inundáveis** ou

ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes (artigo 40.º da Lei da Água e Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro).

As **restrições de utilidade pública** aplicáveis às **zonas adjacentes** estruturam-se em **duas tipologias**: a referente às **áreas de ocupação edificada proibida** e a referente às **áreas de ocupação edificada condicionada**. A definição destas áreas deve constar do diploma que procede à classificação das zonas adjacentes. Uma vez que no concelho de Lagoa não existem zonas adjacentes classificadas nos termos da Lei da Água, não são apresentadas as respetivas restrições aplicáveis.

Porém, a Lei da Água estabelece no artigo 40.º **interdições e restrições de utilidade pública para as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes**, mas delimitadas em sede de elaboração ou revisão de planos municipais de ordenamento do território.

Assim, determina-se que na área assinalada como zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias¹, para além da consulta prévia obrigatória à entidade tutelar (APA-ARH do Algarve) de todas as operações de urbanização ou edificação, deverão ser atendidas as seguintes restrições:

1. proibição de construção de novas edificações;
2. interdição da construção de caves;
3. no caso de obras reconstrução integral de edificações é obrigatória a elevação da cota de soleira acima do nível máximo da maior cheia conhecida.

No concelho de Lagoa, como se pode observar na Peça Gráfica II.1 (Planta de condicionantes geral), o **domínio hídrico** compreende:

¹ Veja-se a este respeito capítulo VII.1.3.2, concretamente as figuras VII.1.10 e VII.1.11.

1. o leito das águas do mar¹ e respetiva margem, com uma largura de 50 m;
2. os cursos de água navegáveis ou fluviáveis, sujeitos à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, com os respetivos leitos e margens com a largura de 50 m;
3. os cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e respetiva margem², com uma largura de 10 m;
4. as zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias não classificadas como zonas adjacentes.

De referir ainda que a **jurisdição do Rio Arade** é repartida pela Docapesca–Portos e Lotas, S.A. (abreviadamente designada por **Docapesca**) e pela Administração dos Portos de Sines e do Algarve, S.A. (abreviadamente designada por **APS**), de acordo com os Decretos-Lei n.ºs 16/2014, de 3 de fevereiro e 44/2014, de 20 de março, respetivamente.

A **jurisdição da Docapesca** integra, no concelho de Lagoa, o **porto de pesca, estaleiros e área de Ferragudo**, e a **bacia do Rio Arade**, desde a **segunda ponte** sobre o Rio Arade até ao limite de concelho com Silves, de acordo com o n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 16/2014, de 3 de fevereiro (*vd.* Planta de condicionantes geral).

A **jurisdição da APS** no concelho de Lagoa, por sua vez, abrange todo o **setor a jusante da segunda ponte sobre o Rio Arade**, prolongando-se ainda para sul do Farol da Ponta do Altar, conforme do anexo III do Decreto-Lei n.º 44/2014, de 20 de março (*vd.* Planta de condicionantes geral).

¹ Incluído em diversas tipologias da Reserva Ecológica Nacional (REN).

² Ainda que, por uma questão de leitura, só estejam representadas as margens dos cursos de água integrados na REN.

IX.1.2.2. CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS PARA ABASTECIMENTO

PÚBLICO

Atendendo à **importância efetiva e estratégica das águas subterrâneas**, nomeadamente enquanto opções viáveis para o **abastecimento público**, a sua proteção constitui um objetivo fulcral no quadro de um desenvolvimento equilibrado e duradouro (DGOTDU, 2011a). Assim, se justifica a constituição de **servidões relativas à captação de águas subterrâneas para abastecimento público**, as quais se encontram regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro, com as alterações decorrentes do artigo 37.º da Lei da Água, pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio e pela Portaria n.º 702/209, de 6 de julho, e que se concretizam no estabelecimento de um **perímetro de proteção**. Este abrange a área limítrofe ou contígua à captação de água e compreende (n.ºs 1 e 3 do art.º 37.º da Lei da Água):

1. a zona de proteção imediata;
2. a zona de proteção intermédia; e
3. a zona de proteção alargada.

A proposta de delimitação dos perímetros de proteção das captações de água subterrânea para abastecimento público é da responsabilidade da administração da região hidrográfica territorialmente competente, com base nas propostas e estudos apresentados pelas entidades responsáveis pelas referidas captações (n.ºs 7 e 8 do artigo 37.º da Lei da Água).

No concelho de Lagoa **não estão definidos os respetivos perímetros de proteção** das captações de água subterrânea para abastecimento público¹, pelo que a Planta de Condicionantes não os integra. No entanto, atendendo à sua importância e caráter estratégico, entende-se ser pertinente a manutenção de faixas de proteção às captações de

¹ Informação prestada pela APA – ARH do Algarve através do seu e-mail com a referência S038074-201507-ARHALG.DPI, de 20 de julho.

água subterrânea para abastecimento público, até à publicação dos respetivos perímetros de proteção em Diário da República. Com efeito, as captações de água subterrânea para abastecimento público e respetivas faixas de proteção integram a Planta de ordenamento – Outros limites ao regime de uso (Peça gráfica I.3) e dispõem normas específicas, em sede de regulamento, com vista à sua proteção eficaz (*vd.* capítulos IX.2.15 e X).

IX.1.3. RECURSOS GEOLÓGICOS

A gestão dos recursos geológicos deverá ser o mais sustentável possível na proporção direta da sua finitude e dos crescentes consumos motivados pelos hábitos, pelo progresso tecnológico e pela velocidade da mudança. Por outro lado, a importância económica dos recursos geológicos tem-se vindo a traduzir na proliferação de explorações de massas minerais (pedreiras), com impactes ambientais diversos, diretos e indiretos, localizados ou mais extensivos às áreas de exploração. Desta noção resulta a necessidade de estabelecer regras para o aproveitamento, valorização e proteção destes recursos e do ambiente.

É neste sentido que se dirige o regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos, Lei n.º 54/2015, de 22 de junho¹, consagrando nomeadamente no n.º 2 do artigo 53.º que “o prédio no qual se localize uma pedreira [ou os prédios vizinhos de uma área concessionada para a exploração de recursos geológicos²] (...) pode[m] ser onerado[s] por uma **servidão administrativa** em razão do interesse económico da exploração, nos termos definidos em diploma próprio”.

¹ Que revogou o Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de março (alínea a) do artigo 64.º), embora se mantenham ainda em vigor os perímetros de proteção, as áreas de reserva e as áreas cativas instituídos ao abrigo daquele diploma e da respetiva legislação complementar (*cf.* n.º 5 do artigo 62.º da Lei n.º 54/2015).

² *Cf.* n.º 3 do artigo 53.º.

As servidões administrativas enunciadas “são constituídas por ato do membro do Governo responsável pela área da geologia, o qual identifica os prédios sobre os quais as mesmas incidem e estabelece as restrições necessárias à execução dos trabalhos” (n.º 1 do artigo 54.º da Lei 54/2015).

No concelho de Lagoa a atividade extrativa resume-se a uma pedreira licenciada, identificada na Planta de condicionantes geral como **exploração de massas minerais**.

IX.1.4. RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

Os recursos agrícolas e florestais, como pilares do desenvolvimento económico e condição para a sustentabilidade ambiental representam um bem de interesse comum cuja salvaguarda e valorização se impõe. É neste contexto que foram criadas servidões administrativas e restrições de utilidade pública tendo por incidência estes recursos.

Por outro lado, estabelece o RJIGT que “os programas e **planos territoriais identificam as áreas afetas a usos agrícolas, florestais e pecuários, designadamente as áreas de reserva agrícola, de obras de aproveitamento hidroagrícola e de regime florestal**”, tendo caráter excecional “a afetação, pelos (...) planos territoriais, das (referidas) áreas a utilizações diversas da exploração agrícola, florestal ou pecuária (...), sendo admitida apenas quando tal for comprovadamente necessário”².

Com efeito, com incidência no território municipal, destacam-se os seguintes recursos agrícolas e florestais:

¹ No n.º 1 do artigo 14.º.

² No n.º 3 do artigo 14.º.

1. os espaços afetos à Reserva Agrícola Nacional (RAN);
2. Aproveitamento hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão;
3. as oliveiras;
4. os sobreiros e azinheiras;
5. os povoamentos florestais percorridos por incêndios;
6. a perigosidade de incêndio florestal;
7. arvoredo de interesse público.

IX.1.4.1. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) é constituída pelo conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam a maior aptidão para a atividade agrícola (artigo 2.º do RJRAN¹), integrando os solos das classes A1 e A2, ou na ausência de classificação das terras (artigo 6.º), pelas classes de capacidade de uso A, B e Ch, as áreas com unidades de solo classificadas como baixas aluvionares e coluvionares (artigo 8.º), sem prejuízo de outras tidas como relevantes, de acordo com o previsto no artigo 9.º.

Assim, pelas características que apresentam, estes solos são de uso exclusivo para a agricultura, sendo, portanto, interditas todas as ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas (artigo 21.º), nomeadamente:

- a. **operações de loteamento e obras de urbanização, construção ou ampliação, salvaguardadas algumas exceções², designadamente as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN;**

¹ Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional - Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo DL 199/2015, de 16 de setembro.

² Definidas no artigo 22.º do RJRAN.

- b. **lançamento ou depósito de resíduos radioativos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais** ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar e deteriorar as características do solo;
- c. **aplicação de volumes excessivos de lamas** nos termos da legislação aplicável, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d. **intervenções ou utilizações que provoquem a degradação do solo**, nomeadamente erosão, compactação, desprendimento de terras, encharcamento, inundações, excesso de salinidade, poluição e outros efeitos perniciosos;
- e. **utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos**;
- f. **deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas** ou quaisquer outros resíduos.

Qualquer intervenção que careça de licença, concessão, aprovação e autorização administrativa a efetuar em solos de RAN carece de parecer prévio favorável da entidade Regional de Reserva Agrícola do Algarve, sob pena de o ato administrativo que a confere constituir ato nulo.

A RAN do concelho de Lagoa (*vd.* Peça gráfica VII.3) ocupa uma superfície de 3395,25 ha, o que representa cerca de 38,5% do território municipal, distribuindo-se essencialmente pelo setor central do concelho, correspondente à depressão de Lagoas (de orientação sudoeste-nordeste), ocorrendo também em algumas manchas na envolvente de Estômbar e no limite noroeste do concelho, no vale do Sobral e na área junto a Porches, bem como em algumas manchas no setor litoral, entre Alfanzina e Alporchinhos, onde se encontram os solos melhores e/ou com maior capacidade de uso.

IX.1.4.2. OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

As áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa, e Portimão – Perímetro de Rega do Arade (AHSLP) desenvolvem-se ao longo da depressão de Lagoa e junto ao Rio Arade, numa pequena área correspondente à Tapada do Corte, como se pode observar na Planta de condicionantes geral (Peça Gráfica II.1).

Estas áreas regem-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola¹, assumidas como “as obras de aproveitamento de águas do domínio público para rega, enateiramento ou colmatagem, drenagem, enxugo e defesa dos terrenos para fins agrícolas, adaptação ao regadio das terras beneficiadas, melhoria de regadios existentes e a conveniente estruturação agrária” (n.º 1 artigo 1.º). Trata-se assim de uma **servidão** aplicada à **área beneficiada e respetivas infraestruturas** (vd. Peça Gráfica II.1), para promover um racional aproveitamento do investimento público.

De acordo com o DL 269/82, na área beneficiada, “são proibidas todas e quaisquer construções, atividades ou utilizações não agrícolas de prédios ou parcelas de prédios das áreas beneficiadas, exceto as que, nos termos dos regulamentos provisório e definitivo da obra, forem admitidas como complementares da atividade agrícola” (n.º 1 do artigo 95.º), o que implica que sejam “nulos todos os atos administrativos que licenciem ou autorizem aquelas obras” (n.º 2 do artigo 95.º). Acresce ainda a esta restrição o facto de a área beneficiada integrar a reserva agrícola nacional (n.º 3 do artigo 8.º do RJRAN²) e, como tal, encontra-se sujeita às mesmas restrições. Assim, com este quadro legal, não poderá ocorrer qualquer ocupação ou transformação do solo nas áreas de aproveitamento hidroagrícola,

¹ Aprovado pelo DL n.º 269/82, de 10 de julho, aditado pelo DL n.º 69/92, de 27 de abril, atualizado pelo DL n.º 86/2002, de 6 de abril e alterado pelo DL n.º 169/2005, de 26 de setembro.

² “As áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola não inseridas em solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal são classificadas como RAN” (DL n.º 199/2015, de 16 de setembro).

para além das previstas na legislação aplicável, sem que previamente tenha sido requerida a exclusão da área beneficiada e efetuado o pagamento do montante compensatório, nos termos da legislação em vigor.

Qualquer intervenção na área do AHSLP deverá ser sujeita a parecer prévio vinculativo da Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR), atendendo a que este aproveitamento hidroagrícola se encontra classificado como obra do Grupo II¹.

As infraestruturas de rega e drenagem, existentes e previstas², correspondentes aos **canais** e **regadeiras** do AHSLP, identificadas na Planta de condicionantes geral, beneficiam de uma **faixa de proteção de cinco metros** (para cada lado das extremas dos canais ou das regadeiras), que se destina a garantir a preservação das infraestruturas e a garantir o acesso para a realização dos trabalhos de manutenção das mesmas.

Após a conclusão da implementação do Projeto de Reabilitação e Modernização do Bloco de Lagoa (PRMBL), a Planta de condicionantes geral deverá ser republicada, por forma a deixar de integrar as infraestruturas existentes (atualmente) e respetivas faixas de proteção, passando a integrar, apenas as infraestruturas do PRMBL e respetivas faixas de proteção.

São também identificadas na Planta de condicionantes geral as **estações elevatórias** do AHSLP, às quais se aplica a servidão decorrente do regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

¹ Correspondentes às obras de interesse regional com elevado interesse para o desenvolvimento agrícola da região, *cf.* o artigo 6.º do DL n.º 86/2002.

² As infraestruturas previstas decorrem da aprovação do Projeto de Reabilitação e Modernização do Bloco de Lagoa (PRMBL), que obteve aprovação ministerial em 21-02-2017.

IX.1.4.3. OLIVEIRAS

O olival constitui, na economia nacional, uma “reserva de carácter estratégico” (DGOTDU, 2011a), potenciando o emprego e as exportações, mas também o sistema ecológico. Importa por isso salvaguardar esta cultura condicionando o corte de oliveiras.

Esta preocupação traduz-se, nos termos do Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio, na **proibição do arranque e corte de oliveiras sem autorização**, sendo autorizados apenas:

- a. quando o arranque for efetuado em zonas de expansão urbana previstas em PDM e em áreas de desenvolvimento urbano prioritário;
- b. quando o arranque for efetuado em zonas destinadas a obras de hidráulica agrícola, a vias de comunicação ou construções e empreendimentos de interesse nacional, regional e local, bem como a obras de defesa do património cultural;
- c. quando as oliveiras tiverem atingido um estado de decrepitude ou de doença irreversível que torne a sua exploração antieconómica;
- d. quando a sua exploração for considerada excessivamente onerosa, em virtude da natureza ou declive do terreno;
- e. quando as densidades de povoamento forem inferiores a 45 árvores por hectare;
- f. quando o arranque se destinar a viabilizar outras culturas de maior rentabilidade ou de comprovado interesse económico e social;
- g. quando o arranque se destinar à implantação de novo olival;
- h. quando o corte raso tenha como objetivo a regeneração do olival existente;
- i. quando o arranque tenha por objetivo a plantação de vinha, em regiões vinícolas oficialmente demarcadas;
- j. quando o arranque se destinar a obras, quer com finalidade exclusivamente agrícola de reconhecida utilidade, quer para habitação dos agricultores;
- k. quando o arranque seja efetuado em áreas de explorações mineiras nos termos legais.

No concelho de Lagoa, não obstante a COS 2007 indicar a presença de culturas permanentes, onde se incluem os pomares, olivais e vinhas em cerca de 12,6% do território, verifica-se que o olival detém uma importância residual, ocorrendo, normalmente em associação com outras espécies. Este aspeto, aliado à escala de trabalho do PDM justifica a opção metodológica da não representação cartográfica desta condicionante. Contudo, a sua salvaguarda está garantida pela integração desta condicionante no regulamento do plano. Na prática, aquando da gestão do plano, concretamente, com recurso à cartografia de gestão, o particular deverá fazer prova da inexistência da espécie.

IX.1.4.4. SOBREIROS E AZINHEIRAS

A proteção do sobreiro e da azinheira encontra, em critérios de natureza ambiental e económica, o seu fundamento. Assim, de acordo com o Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio¹, “os povoamentos destas espécies, nomeadamente os sistemas com aproveitamento agrosilvopastoril conhecidos por «montados», incluem alguns dos biótopos mais importantes ocorrentes em Portugal continental em termos de conservação da natureza, desempenhando (...) uma importante função na conservação do solo, na regularização do ciclo hidrológico e na qualidade da água. Paralelamente, estas espécies representam um recurso renovável de extrema importância económica a nível nacional e a nível local”. Neste sentido o Decreto-Lei n.º 169/2001, determina as seguintes **servidões**:

1. **não são permitidas conversões** em povoamentos de sobreiro ou azinheira, exceto as que visem a realização:
 - i. de empreendimentos de imprescindível utilidade pública;

¹ Alterado pelo DL n.º 155/2004, de 30 de junho.

- ii. de empreendimentos agrícolas com relevante e sustentável interesse para a economia local, desde que a área sujeita a corte não ultrapasse 10% (ou 20 ha) da superfície de exploração ocupada por sobreiros ou azinheiras e se verifique uma correta gestão e um bom estado vegetativo e sanitário da restante área ocupada por qualquer das espécies;
 - iii. da alteração do regime de talhadia;
2. **o corte e arranque só pode ser autorizado**, pela entidade competente:
- i. em desbaste, com vista à melhoria produtiva dos povoamentos e caso não exista um plano de gestão florestal aprovado;
 - ii. em cortes de conversão nas condições admitidas no ponto 1;
 - iii. por razões fitossanitárias, nos casos em que as características de uma praga ou doença o justifiquem.
3. ficam **vedadas por um período de 25 anos quaisquer alterações ao uso do solo** nas áreas ocupadas por povoamento destas espécies que tenham sofrido conversões decorrentes de:
- i. terem sido percorridas por incêndio;
 - ii. terem sido realizados cortes ou arranques não autorizados;
 - iii. ter ocorrido anormal mortalidade ou depreciação do arvoredado em consequência de ações ou intervenções por qualquer forma prejudiciais que determinaram a degradação das condições vegetativas ou sanitárias do povoamento;
4. a proibição, pelo prazo de 25 anos, em **terrenos em que tenha ocorrido o corte ou arranque ilegal** de povoamentos de sobreiro e azinheira:
- i. de toda e qualquer conversão que não seja de imprescindível utilidade pública;
 - ii. de operações relacionadas com edificação, obras de construção, obras de urbanização, loteamentos e trabalhos de remodelação dos terrenos;

- iii. a introdução de alterações à morfologia do solo ou do coberto vegetal;
- iv. o estabelecimento de novas atividades, designadamente agrícolas, industriais ou turísticas

A ocupação do território por sobreiros e azinheiras no concelho de Lagoa é residual, pese embora o PMDFCI (2015) refira a existência de 48 ha de sobreiros, distribuídos por seis áreas na freguesia de Estômbar. No terreno apenas foi identificado um povoamento de sobreiros, conforme definição constante na alínea q) do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho. Este povoamento, com cerca de 4,4 ha, localiza-se a norte da antiga EN 125 e do Parque Aquático Slide & Splash, numa estreita faixa com aproximadamente 250 m de extensão e não mais de 60 m de largura, sendo atravessado pela ER 125 (mancha 4). Nas restantes áreas identificadas pelo PMDFCI, apenas na mancha 3 foram identificados alguns sobreiros, os quais não constituem, de acordo com a legislação em vigor, povoamento (*vd.* Figura IX.1.4).

Deste modo, foi representado na Planta de condicionantes geral o povoamento de sobreiros, correspondente à mancha 4.

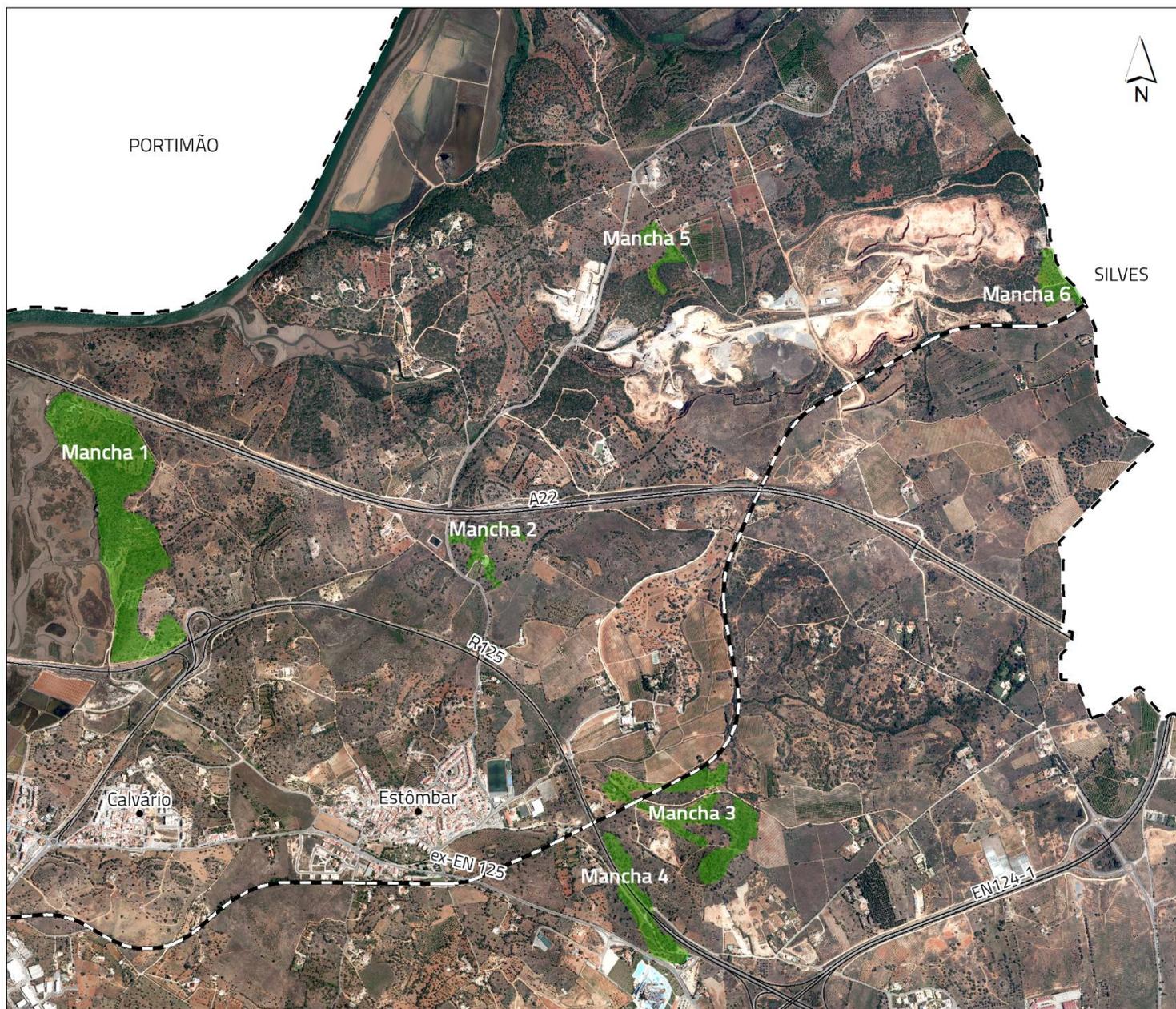


Figura IX.1.4. Povoamentos de sobreiros identificados no PMDFCI de Lagoa (2015)

-  Povoamentos de sobreiros do PMDFCI (2015)
-  Ferrovia
- Rodovias
- Principais
- Limites administrativos**
- - - Concelho
- Toponímia**
- Lagoa

0 0,5 1 km




Fontes: Limites administrativos: CAOP, 2016; Cartografia de base: AMAL e DGT, 2013; CML - PMDFCI (2015).

IX.1.4.5. POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS

Os **povoamentos florestais** constituem um **recurso ambiental, económico e social** de relevo, contribuindo significativamente para o **desenvolvimento sustentável do território**, pelo que, a sua destruição constitui uma perda importante. Neste sentido, perspetivando uma ação preventiva, com vista a **salvaguardar o recurso** e a **limitar o uso admitido em áreas de povoamentos florestais percorridas por incêndios**, é definida uma **restrição de utilidade pública**¹ sobre estes (vd. Figura IX.1.5).

Figura IX.1.5. Objetivos de proteção dos povoamentos florestais percorridos por incêndios



Determina assim o regime jurídico, a proibição de determinadas ações por um determinado período após a ocorrência do incêndio, demovendo, desta forma, qualquer intenção criminal que possa estar na origem do incêndio. Na prática, **nos espaços florestais percorridos por incêndios, em solo rural, durante o período de 10 anos**² a contar da data de ocorrência do incêndio, fica **proibida**³:

- a. a realização de obras de construção de quaisquer edificações;

¹ Determinada pelo DL n.º 327/90, de 22 de outubro, alterado pela Lei n.º 54/91, pelo DL n.º 34/99 e republicado pelo DL n.º 55/07, que estabelece o Regime Jurídico de Proteção dos Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios.

² De referir que, caso o povoamento seja de sobreiros ou azinheiras, este período é de 25 anos (vd. capítulo IX.1.4.4).

³ As ações identificadas nas alíneas a) a h) podem ser levantadas, durante o prazo de um ano após a data da ocorrência do incêndio (artigo 1.º, n.º 4 do DL n.º 327/90, na redação atual). No caso de se tratar de uma ação de interesse público ou de um empreendimento de relevante interesse geral, todas as proibições podem ser levantadas (artigo 1.º, n.º 4 do DL n.º 327/90).

- b. o estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter impacte ambiental negativo;
- c. a substituição de espécies florestais por outras, técnica e ecologicamente desadequadas;
- d. o lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes;
- e. o campismo fora de locais destinados a esse fim;
- f. a realização de operações de loteamento;
- g. a realização de obras de urbanização;
- h. a realização de obras de reconstrução ou de ampliação das edificações existentes;
- i. a alteração ou revisão de PMOT que venha a permitir ocupação urbanística em terrenos que à data do incêndio não estejam classificados como solo urbano, constituindo ato nulo, todos os atos que violem estas proibições.

Atendendo à informação oficial disponibilizada no sítio do ICNF para os últimos 10 anos, verifica-se a **não existência de incêndios florestais no concelho de Lagoa**, pelo que esta servidão administrativa **não será representada na Planta de condicionantes geral**.

Contudo, pela dinâmica deste fenómeno e condicionantes daí resultantes no espaço e no tempo, a planta de condicionantes geral sofrerá **atualização anual**¹, com a integração de eventuais novas áreas ardidas², encontrando-se a edificabilidade nestas áreas condicionada, conforme estabelecido na lei.

¹ Ver a este respeito capítulo IX.4.3.

² O levantamento cartográfico das áreas percorridas por incêndios florestais é da responsabilidade do ICNF, com a colaboração das câmaras municipais, sendo o cadastro atualizado com referência a 31 de dezembro de cada ano (*vd.* artigo 2.º, DL n.º 327/90 de 22 de outubro, na sua atual redação).

IX.1.4.6. PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO RURAL

A importância estratégica dos povoamentos florestais no desenvolvimento sustentável do território e a consequente necessidade de prevenir a ocorrência de incêndios e de os combater de forma eficaz e eficiente, num modelo ativo, dinâmico e integrado constituem a base do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios (SNDFCI)¹, em articulação com o Regime Jurídico de Proteção dos Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios.

Neste sentido, o SNDFCI “prevê o conjunto de medidas e ações estruturais e operacionais relativas à prevenção e proteção das florestas contra incêndios, nas vertentes de sensibilização, planeamento, conservação e ordenamento do território florestal, silvicultura, infraestruturização, vigilância, deteção, combate, rescaldo, vigilância pós-incêndio e fiscalização a levar a cabo pelas entidades públicas com competências na defesa da floresta contra incêndios” (n.º1 do artigo 2.º), estabelecendo, no âmbito do planeamento da defesa da floresta contra incêndios, os elementos de planeamento e as medidas de organização do território (*vd.* Figura IX.1.6).

¹ Aprovado pelo DL 124/2006, de 28 de junho, alterado pelos DL 15/2009 de 14 de janeiro, 17/2009, de 14 de janeiro, 114/2011, de 30 de novembro, e 83/2014, de 23 de maio, e pela Lei 76/2017, de 17 de agosto (retificada pela Retificação 27/2017, de 2 de outubro), pelo DL 10/2018, de 14 de fevereiro e pelo DL 14/2019, de 21 de janeiro.

Figura IX.1.6. Planejamento da defesa da floresta contra incêndios



Fonte: Adaptado de DGOTDU, 2010

Para efeitos de ordenamento do território, concretamente, como condicionantes ao uso, ocupação e transformação do solo destacam-se os **condicionalismos à edificação**. Com efeito, determina o artigo 16.º do SNDFCI que os planos municipais de ordenamento do território devem integrar, na planta de condicionantes, a **cartografia da perigosidade de incêndio rural** definida no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndio (**PMDFCI**), tal como representado na Peça Gráfica II.2 - Planta de condicionantes – Perigosidade de incêndio rural.

Assim, **fora das áreas edificadas consolidadas¹, a construção de novos edifícios² nas áreas classificadas na cartografia de perigosidade de incêndio rural** definida no PMDFCI como de **alta e muito alta perigosidade** é interdita (vd. capítulo VII.1.4).

¹ Áreas edificadas consolidadas são “as áreas de concentração de edificações, classificadas nos planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território como solo urbano ou como aglomerado rural” (cf. alínea b) do artigo 3.º).

² Com exceção dos edifícios que correspondam a obras de escassa relevância urbanística.

Nas **restantes classes** (média, baixa e muito baixa perigosidade), fora das áreas edificadas consolidadas, as novas edificações ou a ampliação de existentes têm de salvaguardar:

- a. na sua implantação no terreno, a distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m, quando confinantes com terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais, ou a dimensão definida no PMDFCI respetivo, quando inseridas, ou confinantes com outras ocupações;
- b. a adoção de medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos;
- c. existência de parecer vinculativo do ICNF, solicitado pela câmara municipal.

No concelho de Lagoa, as áreas classificadas no PMDFCI com **perigosidade de incêndio alta ou muito alta** representam apenas 1% do total do território, constituindo **áreas non aedificandi**.

As **redes de defesa da floresta contra incêndios** (RDFCI) concretizam territorialmente, de forma coordenada, a infraestruturação dos espaços rurais decorrente da estratégia do planeamento de defesa da floresta contra incêndios (*cf.* n.º 1 do artigo 12.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto), integrando as seguintes componentes:

- a. redes de faixas de gestão de combustível;
- b. mosaico de parcelas de gestão de combustível;
- c. rede viária florestal;
- d. rede de pontos de água;
- e. rede de vigilância e deteção de incêndios;
- f. rede de infraestruturas de apoio ao combate.

Determina o n.º 5 do artigo 10.º do SNDFCI que a "**cartografia da rede de defesa da floresta contra incêndios** constituída pela rede primária de faixas de gestão de combustível, rede viária florestal fundamental, rede de pontos de água e rede nacional de postos de vigia

(RNPV), (...), devem ser **incorporadas e regulamentada nos respetivos planos municipais de ordenamento do território.**"

DA REDE DE FAIXAS DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL (FGC)

A gestão dos combustíveis existentes nos espaços rurais é realizada através de faixas e de parcelas, situadas em locais estratégicos para a prossecução de determinadas **funções** (CML, 2015), nomeadamente¹:

- a) **diminuir a superfície percorrida por grandes incêndios**, permitindo e facilitando uma intervenção direta de combate ao fogo;
- b) **reduzir os efeitos da passagem de incêndios**, protegendo de forma passiva vias de comunicação, infraestruturas e equipamentos sociais, zonas edificadas e povoamentos florestais de especial valor e,
- c) **isolar potenciais focos de ignição de incêndios.**

Na FGC deve garantir-se a remoção total ou parcial da biomassa florestal presente, com o objetivo principal de reduzir o perigo de incêndio. Por sua vez, os mosaicos de parcelas de gestão de combustíveis (MPGC) são um conjunto de parcelas de território no interior dos compartimentos definidos pelas FGC onde, através de ações de silvicultura, se procede à gestão dos vários estratos de combustível e à diversificação da estrutura e composição das formações vegetais (CML, 2015).

As **redes primárias de faixas de gestão de combustíveis**, de interesse regional, cumprem as três funções acima elencadas², desenvolvem-se nos espaços rurais, são definidas no âmbito do planeamento regional de defesa da floresta contra incêndios e devem ser declaradas de utilidade pública, ficando qualquer alteração ao uso do solo ou do coberto vegetal fica sujeita

¹ N.º 2, artigo 13.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, que procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho.

² Alíneas a), b) e c).

a parecer vinculativo do ICNF, I. P., sem prejuízo dos restantes condicionalismos legais, nos termos do n.º 3 do artigo 13.º e do n.º 2 do artigo 14.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto.

No caso concreto do concelho de Lagoa **não foi considerada a FGC da rede viária florestal nem os mosaicos de parcelas de gestão de combustível** uma vez que, por um lado, o PROF Algarve¹ não prevê FGC primárias no concelho (não havendo, portanto, lugar à declaração de utilidade pública) e, por outro, de acordo com o PMDFCI, “as FGC delimitadas asseguram a descontinuidade dos combustíveis nos espaços florestais do concelho, de modo a diminuir áreas de vegetação contínua que permitam a progressão dos fogos florestais” (CML, 2015).

As **redes secundárias de faixas de gestão de combustível**, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto, são de interesse municipal ou local, cumprem, no âmbito da proteção civil de populações, as funções de redução dos efeitos da passagem de incêndios e de isolamento de potenciais focos de ignição de incêndios e desenvolvem-se sobre:

1. as redes viárias e ferroviárias públicas;
2. as linhas de transporte e distribuição de energia elétrica;
3. as envolventes aos aglomerados populacionais e a todas as edificações, aos parques de campismo, às infraestruturas e parques de lazer e de recreio, aos parques e polígonos industriais, às plataformas logísticas e aos aterros sanitários.

As **redes terciárias de faixas de gestão de combustível**, de interesse local, cumprem a função de isolamento de potenciais focos de incêndio e apoiam-se nas redes viária, elétrica e divisional das unidades locais de gestão florestal ou agroflorestal, sendo definidas no âmbito dos instrumentos de gestão florestal (n.º 5 do artigo 13.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto).

¹ Não estão previstas FGC primárias que ocupem o território pertencente ao concelho de Lagoa.

Neste sentido, o Quadro IX.1.1 sintetiza a largura das faixas de gestão de combustível (FGC) aplicável no concelho de Lagoa, por força do disposto no PMDFCI, em conformidade com os n.ºs 1 e 2 do artigo 15.º da Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto. De salientar que não se consideram neste quadro as áreas englobadas nas FGC que se localizam em zonas sem vegetação (ex. área urbana, linhas de água, rodovias) e, como tal, não são sujeitas a intervenção, representando cerca de 156 ha (CML, 2015).

Quadro IX.1.1. Largura das faixas de gestão de combustível, concelho de Lagoa

Código	Descrição	Largura da Faixa (m)	Entidade responsável	Área	
				ha	%
001	Edificações	50	PAUE ¹	506	25
002	Aglomerados populacionais	100	PAUE	1380	68
003	Infraestruturas de recreio, polígonos industriais e outros	100	PAUE	94	5
			CML	22	1
005	Rede ferroviária	10	REFER	3	<1
010	Rede elétrica de média tensão	7	EDP	20	1
012	Rede de pontos de água	30	PAUE	1	<1
013	Rede elétrica de alta tensão	10	EDP	11	<1
Total				2038	100

Fonte: CML, 2015.

Os proprietários, arrendatários, usufrutuários ou entidades de terrenos confinantes a edifícios inseridos em espaços rurais são obrigados a proceder à gestão de combustível numa faixa com as seguintes dimensões (*cf.* n.º 2, artigo 15.º):

- a. largura não inferior a 50 m, medida a partir da alvenaria exterior do edifício, sempre que esta faixa abranja terrenos ocupados com floresta, matos ou pastagens naturais;
- b. largura definida no PMDFCI, com o mínimo de 10 m e o máximo de 50 m, medida a partir da alvenaria exterior do edifício, quando a faixa abranja exclusivamente terrenos ocupados com outras ocupações.

¹ PAUE – proprietários, arrendatários ou entidades.

Finalmente, do ponto de vista do planeamento florestal local, nos termos do definido no PROF Algarve (artigo 24.º, n.ºs 2 e 3), todas as explorações florestais e agroflorestais privadas com **área mínima de 50 hectares, não integradas** em Zona de Intervenção Florestal (ZIF), estão sujeitas à **elaboração obrigatória de Plano de Gestão Florestal**, ficando as restantes sujeitas ao cumprimento (artigo 25.º):

- a. normas de silvicultura preventiva;
- b. normas gerais de silvicultura;
- c. modelo de silvicultura adequado à sub-região homogénea em que se insere a exploração.

DA REDE VIÁRIA FLORESTAL FUNDAMENTAL

A **Rede Viária Florestal (RVF)**, identificada na Planta de condicionantes – Perigosidade de incêndio rural, desempenha em solo rural uma multiplicidade de funções nomeadamente no acesso aos aglomerados e outras infraestruturas, aos povoamentos, produtos florestais e recreio.

Esta corresponde ao conjunto de vias de comunicação integradas nos espaços que servem de suporte à sua gestão, com funções que incluem a circulação para o aproveitamento dos recursos naturais, para a constituição, condução e exploração do aproveitamento dos povoamentos florestais e das pastagens¹.

Neste contexto, a RVF divide-se da seguinte forma (AFN, 2012):

1. **RVF fundamental:** consiste na rede de maior importância para a DFCL, uma vez que é aquela que garante o rápido acesso a todos os pontos dos maciços florestais, a ligação entre as principais infraestruturas de DFCL e o desenvolvimento das ações de proteção civil em situações de emergência, subdividindo-se de acordo com as

¹ Alínea oo), do artigo 3.º da Lei 76/2017, de 17 de agosto *cit.* CML, 2013.

características geométricas das categorias das vias, em vias de **1ª ordem** e vias de **2ª ordem**;

2. **RCF complementar:** integra as vias que não preenchem as características geométricas da rede fundamental mas são consideradas importantes para a gestão florestal e para todas as funções ligadas à DFCL.

Assim, no **concelho de Lagoa**, a **rede viária florestal** apresenta uma extensão de cerca de 261 km no seu total, composta maioritariamente por caminhos de domínio privado, estradas e caminhos florestais, estradões e trilhos florestais, caminhos agrícolas e vias privadas de acesso, em terra batida (com necessidades de manutenção permanentes), com densidade considerada suficiente para a DFCL e com a seguinte distribuição (CML, 2015):

1. RVF fundamental – 1.ª ordem – 98 km (38%);
2. RVF fundamental – 2.ª ordem – 148 km (55%);
3. RVF complementar – 20 km (8%).

A manutenção da transitabilidade e da boa sinalização da RVF é fundamental no âmbito da DFCL, de modo a permitir a circulação das patrulhas de vigilância e primeira intervenção dentro dos espaços florestais e possibilitar o acesso dos meios de combate aos locais de incêndio (CML, 2015).

DA REDE DE PONTOS DE ÁGUA (RPA)

A **rede de pontos de água** do concelho, também identificada na Planta de condicionantes – Perigosidade de incêndio rural, integra as estruturas de armazenamento de água, naturais ou artificiais, acessíveis aos meios de combate aos incêndios. Estas permitem o reabastecimento dos meios terrestres e aéreos de luta, bem como permitem o funcionamento de faixas de humedecimento.

A existência de uma cobertura adequada de pontos de água com capacidade para reabastecimento dos tanques dos meios de combate pode ser determinante no apoio ao combate e supressão de incêndios florestais (*vd.* Quadro IX.1.2) (CML, 2015).

Quadro IX.1.2. Pontos de água do concelho de Lagoa

Código do tipo de PA	Sinalética	Designação da RPA	Quantidade	Volume máximo (m ³)
114	TQ	Tanque de rega	1	1620
212	AC	Albufeira de açude	1	2453
214	CH	Charca	6	40624
Total			8	44697

Fonte: CML, 2015.

Ao todo existem **oito pontos de água** inventariados no terreno sendo que, do ponto de vista da acessibilidade, todos são **aéreos** (CML, 2015). Em termos de distribuição geográfica, a freguesia de Estômbar destaca-se com 4 pontos de água, seguida de Carvoeiro e Porches com um ponto de água cada.

DA REDE DE POSTOS DE VIGIA

No concelho de lagoa não se localizam **postos de vigia**, no entanto, a quase totalidade da superfície das freguesias de Ferragudo, Parchal e Estômbar e as zonas norte das freguesias de Carvoeiro, Lagoa e Porches são abrangidas pelas bacias de visibilidade de dois postos de vigia localizados no concelho de Monchique: posto de vigia de Picota (82-01) e posto de vigia de Madrinha (82-02). Com efeito, os mesmos não são representados na Planta de condicionantes - Perigosidade de incêndio rural (PMDFCI, 2008).

O mapa de perigosidade, a rede de faixas de gestão de combustível, a rede viária florestal fundamental e a rede de pontos de água, decorrentes da revisão do PMDFCI, deverão sofrer alteração, com a consequente republicação da Planta de condicionantes – Perigosidade de incêndio rural.

IX.1.4.7. ARVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

Os povoamentos florestais, bosques ou bosquetes, arboretos, alamedas e jardins de interesse botânico, histórico, paisagístico ou artístico, bem como os exemplares isolados de espécies vegetais com representatividade, raridade, porte, idade, historial, significado cultural ou enquadramento paisagístico, justificam a sua cuidadosa conservação e o estabelecimento de um regime jurídico de classificação de arvoredo de interesse público.

Neste sentido, a Lei n.º 53/2012, de 5 de setembro¹, define, entre outros aspetos, o regime de inventariação e classificação do referido arvoredo e proíbe as intervenções que o possam destruir ou danificar, atribuindo ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) a responsabilidade da inventariação e classificação. Os critérios de classificação e desclassificação de arvoredo de interesse público, a tramitação dos correspondentes procedimentos, incluindo as formalidades das comunicações inerentes, e o modelo de funcionamento do Registo Nacional do Arvoredo de Interesse Público (RNAIP) encontram-se regulamentados na Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho.

A referida lei proíbe, desde logo, as intervenções que possam destruir ou danificar o arvoredo de interesse público, bem como aquelas que carecem de autorização prévia ICNF, sem prejuízo das mesmas serem definidas, caso a caso, no diploma de classificação. Desta forma, é proibido (n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 53/2012):

- a. o corte do tronco, ramos ou raízes;
- b. a remoção de terras ou outro tipo de escavação, na zona de proteção;

¹ Que revogou o Decreto-Lei n.º 28468, de 15 de fevereiro de 1938, pioneiro na regulamentação de todos os arranjos florestais e de jardins na envolvência de património classificado e na definição de um regime para a constituição de servidões relativas a exemplares isolados de espécies vegetais notáveis.

- c. o depósito de materiais, seja qual for a sua natureza, e a queima de detritos ou outros produtos combustíveis, bem como a utilização de produtos fitotóxicos na zona de proteção;
- d. qualquer operação que possa causar dano, mutile, deteriore ou prejudique o estado vegetativo dos exemplares classificados.

Todas as operações de beneficiação do arvoredo de interesse público, incluindo o corte, desrama, poda de formação ou sanitária, ou qualquer outro tipo de benfeitorias ao arvoredo, carecem de autorização do ICNF (n.º 5 do artigo 4.º da Lei n.º 53/2012).

Para além das restrições relativas às intervenções sobre o arvoredo de interesse público, o quadro legal em vigor estabelece ainda para este arvoredo, bem como para aquele que se encontra em vias de classificação, uma **zona geral de proteção de 50 m de raio a contar da sua base**, considerando-se a zona de proteção a partir da intersecção das zonas de proteção de 50 m de raio a contar da base de cada um dos exemplares nos casos em que a classificação incida sobre um grupo de árvores (n.º 8 do artigo 3.º da Lei n.º 53/2012).

Integram o RNAIP¹ duas árvores isoladas no concelho de Lagoa, cujas principais características são apresentadas no Quadro IX.1.3. A sua identificação é feita na Planta de condicionantes geral (Peça Gráfica II.1), embora a escala do plano não permita a identificação nesta planta da respetiva zona geral de proteção, com um raio de 50 m.

Quadro IX.1.3. Características do arvoredo de interesse público do concelho de Lagoa

Freguesia	Lugar	N.º processo	Nome científico	Nome vulgar	Classificação	Idade
Lagoa	Vale d'El-Rei	KNJ1/189	<i>Pinus pinea L.</i>	pinheiro-manso	D.R. n.º 117 II Série de 18/05/1972	100
Lagoa	Bemparece	KNJ1/333	<i>Olea europaea L.</i> var. <i>europaea</i>	oliveira	D.R. n.º 47 II Série de 25/02/1999	1000

Fonte: ICNF

¹ Acedido em 02-07-2015.

IX.1.5. RECURSOS ECOLÓGICOS

A conservação da natureza e a salvaguarda e proteção de pessoas e bens face à suscetibilidade aos riscos naturais constituem objetivos de uma política sustentável de ordenamento do território. Neste sentido, os programas e os planos territoriais “identificam os recursos e valores naturais e os sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território, bem como estabelecem as medidas e os limiares mínimos e máximos de utilização, que garantem a renovação e a valorização do património natural” (n.º 1 do artigo 12.º do RJIGT), cabendo aos planos intermunicipais ou municipais o dever de estabelecer “os parâmetros urbanísticos de ocupação e de utilização do solo adequados à salvaguarda e à valorização dos recursos e valores naturais” (alínea b) do n.º 3, do artigo 12.º do RJIGT).

No território municipal, a salvaguarda e proteção dos recursos ecológicos incide sobre os espaços:

1. afetos à Reserva Ecológica Nacional (REN);
2. condicionados pela Rede Natura 2000 (RN2000).

IX.1.5.1. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Concretiza ainda o RJIGT que “os programas e os planos territoriais identificam as áreas, os valores e os sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, designadamente as redes de proteção e valorização ambiental, regionais e municipais, que incluem as áreas de risco de desequilíbrio ambiental”, sendo da responsabilidade dos planos intermunicipais e municipais o estabelecimento dos “parâmetros e das condições de ocupação e de utilização do solo, assegurando a compatibilização das funções de proteção, regulação e enquadramento com os usos produtivos, o recreio e lazer, e o bem-estar das populações” (artigo 16.º).

É neste contexto que o Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional (RJREN¹) determina que “compete à câmara municipal elaborar a proposta de delimitação da REN a nível municipal” (n.º 1 do artigo 10.º), neste caso concreto, “em simultâneo com a formação de planos municipais de ordenamento do território” (artigo 15.º do RJREN).

A REN constitui uma estrutura biofísica (*vd.* Figura IX.1.7) que integra “... o conjunto das áreas que pela sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial”, assumindo-se assim como uma restrição de utilidade pública que determina um regime territorial especial. Nesse sentido estabelece “condicionamentos à ocupação, uso e transformação do solo, identificando os usos e as ações compatíveis com os objetivos desse regime nos vários tipos de áreas” (artigo 2.º do RJREN).

Nas áreas sujeitas ao RJREN (artigo 20.º) são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:

- a. operações de loteamento;
- b. obras de urbanização;
- c. obras de construção e ampliação;
- d. vias de comunicação;
- e. destruição do revestimento vegetal para fins não agrícolas nem florestais.

A estas interdições excecionam-se os usos e as ações de relevante interesse público² e aquelas que se apresentem compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental

¹ Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 63-B/2008, de 21 de outubro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

² Nos termos do artigo 21.º do RJREN.

e de prevenção e redução de riscos naturais¹, nos termos definidos na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro².

Figura IX.1.7. Reserva Ecológica Nacional



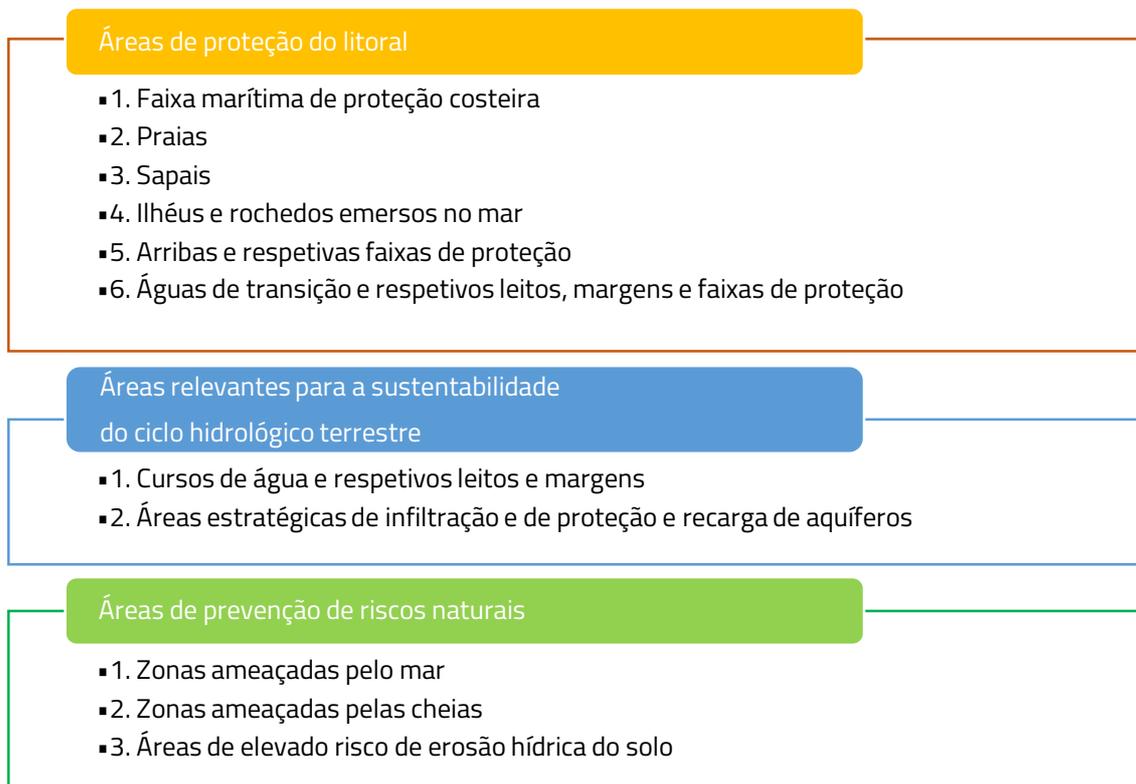
Fonte: Adaptado do RJREN

A **REN para o concelho de Lagoa** (vd. Figura IX.1.8) abrange uma área de **2297,27 ha**, correspondente a 26,03% da superfície do concelho. As tipologias com maior expressão territorial são as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos (11,12%), coincidentes com os sistemas aquíferos Querença-Silves e Ferragudo-Albufeira, e com as baixas aluvionares com maior importância para a recarga de aquíferos, as áreas com elevado risco de erosão hídrica do solo (10,49%), que ocupam os principais valeiros perpendiculares à linha de costa, mas também as vertentes pronunciadas do vale do Sobral e do extremo noroeste do concelho e as zonas ameaçadas pelas cheias, com 8,61%. O leito das águas de transição ocupa o quarto lugar com 3,6%, correspondente ao Rio Arade.

¹ Objetivos estes definidos no n.º 3 do artigo 20.º do RJREN.

² Determina as condições a observar para a viabilização dos usos e ações compatíveis com o regime da REN.

Figura IX.1.8. Áreas integradas na REN com incidência no concelho de Lagoa



IX.1.5.2. REDE NATURA 2000

O ordenamento do território, na perspetiva do desenvolvimento territorial sustentável, integra medidas de conservação da natureza visando a promoção da biodiversidade. De entre estas, em resultado da aplicação de diretivas comunitárias¹, destaca-se a Rede Natura 2000 que, como rede ecológica, tem o objetivo de “contribuir para assegurar a biodiversidade,

¹ Diretiva Aves e Diretiva Habitats transpostas para o direito interno pelo DL n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo DL n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

através da conservação dos habitats naturais (...) e dos habitats de espécies da flora e da fauna selvagens (...), considerados ameaçados no espaço da União Europeia" (ICNF, 2013).

Da transposição das diretivas comunitárias resultou que "os instrumentos de gestão territorial (...) devem conter as medidas necessárias para garantir a conservação dos habitats e das populações das espécies que fundamentaram a classificação dos sítios e das ZPE" e ainda a elaboração do Plano Setorial da Rede Natura¹ (PSRN2000) que "vincula as entidades públicas, dele se extraindo orientações estratégicas e normas programáticas para a atuação da administração (...) local, devendo as medidas e orientações nele previstas ser inseridas nos planos municipais de ordenamento do território" (PSRN2000).

É neste contexto que, atendendo à presença no território municipal de um Sítio de Interesse para a Conservação² e de uma Zona de Proteção Especial³, o PDM integra esta condicionante (vd. peça gráfica II.1), transpondo as orientações de gestão determinadas pelo PSRN 2000 que, no entanto, não substitui a consulta do diploma original em contexto de gestão do plano.

No caso da **ZPE**, as orientações de gestão visam sobretudo assegurar a tranquilidade da colónia nidificante de garças, sendo para tal necessário melhorar a eficácia da fiscalização sobre a perturbação humana. Com efeito, são definidas as seguintes **orientações de gestão** relativas à espécie *Egretta garzetta*:

- a. condicionar o acesso;
- b. ordenar as atividades de recreio e lazer;
- c. ordenar as práticas de desporto de natureza;
- d. ordenar / regulamentar a atividade de observação de espécies da fauna.

¹ Resolução de Conselho de Ministros 115-A/2008, de 21 de julho.

² Classificado, entretanto, como Zona Especial de Conservação (ZEC) através do Decreto-Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.

³ ZEC Arade/Odelouca (PTCON0052) e ZPE do Leixão da Gaivota (PTZPE0016). Ver a este respeito o capítulo VI.1.6.

IX.1.6. PATRIMÓNIO EDIFICADO

O património material constitui um testemunho da ocupação humana no território, no decurso da história e representa os seus modos de vida, hábitos e tradições, ou seja, a sua forma de adaptação às especificidades do território. Trata-se assim de um elemento importante para a memória e identidade local. É desta, desta forma, um fenómeno potenciador de coesão territorial.

IX.1.6.1. IMÓVEIS CLASSIFICADOS

Consonante com esta perspetiva, a Lei de Bases do Património Cultural¹ (LBPC) estabelece² duas formas de proteção do património: a classificação e a inventariação. A proteção do património através da sua classificação³, nos termos do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro⁴, é efetuada em **categorias**⁵ e atende ao seu **grau de interesse**⁶ (*vd.* Figura IX.1.9).

A classificação determina a definição de uma **zona de proteção**, na perspetiva de uma abordagem integradora, isto é, visando a salvaguarda da área envolvente como enquadramento patrimonial e cénico ao bem cultural classificado e simultaneamente a sua proteção e valorização. Neste sentido, o Decreto-Lei n.º 309/09, de 23 de outubro⁷ prevê a definição de três zonas de proteção:

¹ Lei 107/2001, de 8 de setembro - estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

² Artigos 16.º, 18.º e 19.º.

³ Na linha do definido na LBPC.

⁴ Alterado pelo DL n.º 265/2012, de 28 de dezembro.

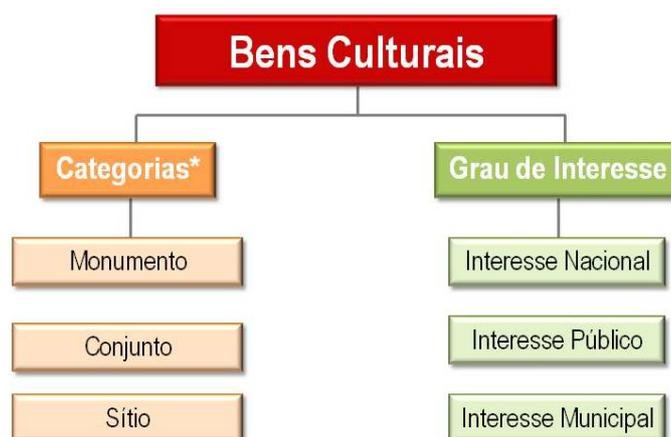
⁵ Nos termos do artigo 2.º do DL n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

⁶ Nos termos do artigo 3.º do DL n.º 309/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

⁷ Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

- a. **zona geral de proteção (ZGP)**, delimitada automaticamente com a decisão de abertura do procedimento e definida num raio de 50 m contados a partir dos limites externos do imóvel (artigo 37.º);
- b. **zona especial de proteção provisória (ZEPp)**, fixada quando a zona geral de proteção se revele insuficiente ou desadequada para a proteção e valorização do bem imóvel (artigo 38.º);
- c. **zona especial de proteção (ZEP)**, que constitui uma unidade autónoma de planeamento (artigo 41.º).

Figura IX.1.9. Classificação dos bens culturais

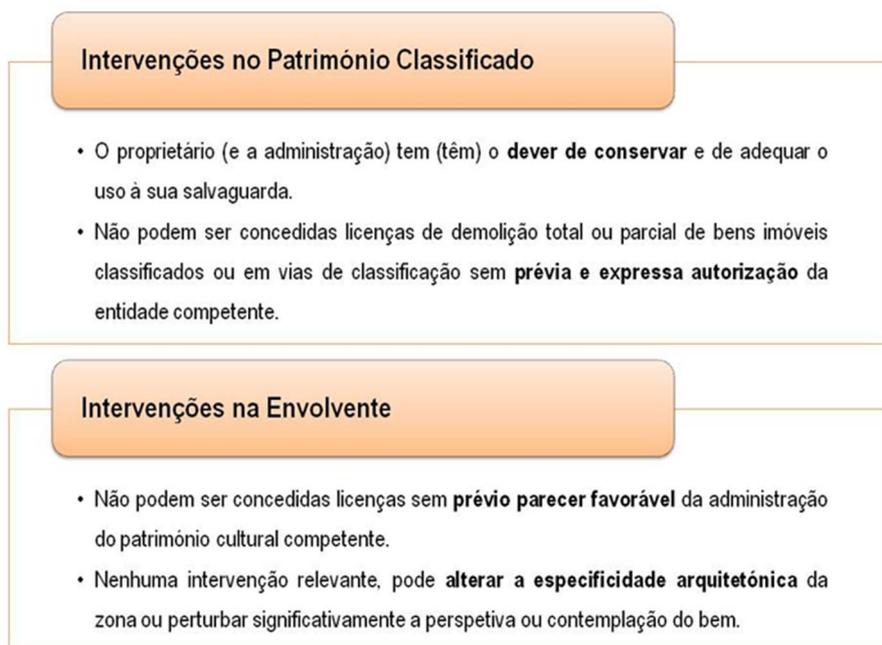


Fonte: Adaptado de LBPC e de DL 309/2009, de 23 de outubro na sua redação atual.

Nota: * Corresponde a categorias dos bens culturais imóveis

As consequências da classificação traduzem-se na definição de **restrições de utilidade pública** ao bem imóvel e de **servidões administrativas** para a **área envolvente** impondo limites à fruição, alienação e transformação do imóvel e espaço envolvente (vd. Figura IX.1.10).

Figura IX.1.10. Servidões e restrições de utilidade pública* do património edificado



Fonte: Adaptado de LBPC e de DL n.º 309/2009, de 23 de outubro na sua redação atual.

Nota: * Sem prejuízo de outras que, por uma opção de sistematização, não se incluem aqui.

As servidões administrativas da envolvente de imóveis classificados decorrem da constituição de **zonas gerais e especiais de proteção**, nas quais é obrigatório o parecer prévio favorável da entidade competente em razão de matéria, podendo incluir zonas *non aedificandi*.

Os bens imóveis classificados beneficiam de uma zona especial de proteção (ZEP) que pode ser estabelecida em simultâneo com a decisão final do procedimento de classificação, ou fixada no prazo máximo de 18 meses a contar da data da publicação da decisão final do mesmo, revestindo a forma de portaria, e que é obrigatória no caso dos monumentos, mas facultativa (quando se considere indispensável para assegurar o enquadramento arquitetónico, paisagístico e a integração urbana, bem como as perspetivas de contemplação) no que respeita a conjuntos e sítios (DGPC).

Para além da ZEP, os bens imóveis classificados beneficiam ainda de uma zona geral de proteção de 50 m, contados a partir dos seus limites externos, em conformidade com o estabelecido n.º 1 do artigo 43.º da LBPC, representada na Planta de condicionantes geral.

No concelho de Lagoa apenas **três imóveis estão classificados** (*vd.* capítulo VI.1), nas categorias de arquitetura religiosa, arquitetura militar e arquitetura mista, localizando-se nas freguesias de Estômbar, Ferragudo e Porches (*vd.* Quadro IX.1.4 e peça gráfica II.1).

Quadro IX.1.4. Bens culturais imóveis classificados

Classificação	Designação	Categoria	Tipologia	Diploma Legal
Monumento Nacional	Igreja matriz de Estômbar ¹	Arquitetura religiosa	Igreja	Decreto n.º 29/84, DR, I Série, n.º 145, de 25-06-1984
Interesse Público	Castelo de São João de Arade	Arquitetura militar	Castelo	Decreto n.º 735/74, DG, I Série, n.º 297, de 21-12-1974
Interesse Público	Forte e Capela de Nossa Senhora da Rocha	Arquitetura mista	Conjunto	Decreto n.º 45 327, DG, I Série, n.º 251, de 25-10-1963

¹ Também conhecida por Igreja de São Tiago, inclui também os retábulos e azulejos que revestem o seu interior, bem como as duas notáveis colunas com o fuste esculpido, adossadas ao interior da parede de entrada.

No que concerne à ZEP dos imóveis classificados do concelho de Lagoa, constata-se que os respetivos diplomas de classificação não as definem, pelo que não se aplicam.

IX.1.6.2. EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE

PÚBLICO

Os edifícios ou outras construções de interesse público não classificados como monumento nacional ou como imóveis de interesse público, nomeadamente instalações escolares, hospitalares, administrativas e religiosas, quartéis, pontes e barragens, em virtude do seu

carácter histórico, cultural, estético, ou por razões de segurança ou de salubridade, são suscetíveis de medidas de proteção, desde que as entidades que têm a seu cargo a respetiva conservação e gestão o solicitem. O dimensionamento das zonas de proteção é variável e definido caso a caso por portaria ou decreto do Ministro com tutela na área do Ambiente e do Ordenamento do Território, sob proposta da Direção Geral do Território, mediante parecer da comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente¹ (DGOTDU, 2010).

No concelho de Lagoa não há registo de edifícios ou outras construções de interesse público não classificados como monumento nacional ou como imóveis de interesse público sobre os quais recaiam zonas de proteção.

IX.1.7. INFRAESTRUTURAS

A estruturação do território determina o seu grau de atratividade e conforto, resultando também na competitividade e qualidade de vida que um território pode proporcionar. Assim, o acesso a bens elementares como seja a água, ou a eletricidade, assim como as condições de mobilidade e acessibilidade de um território, nos seus vários modos, constituem elementos estruturantes do território, com um manifesto interesse público. Fundamenta-se deste modo a necessidade de definir regras de proteção e salvaguarda do investimento público efetuado e do serviço público prestado, que se traduzem em servidões e restrições de utilidade pública. Para o território municipal, na linha do definido no capítulo V.4, destacam-se as seguintes infraestruturas:

- a. a rede de abastecimento de água;
- b. a rede de saneamento;

¹ Cf. § único do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 40388, de 21 de novembro de 1955.

- c. a rede elétrica;
- d. a rede rodoviária;
- e. a rede ferroviária;
- f. faróis;
- g. marcos geodésicos.

IX.1.7.1. REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O acesso a água para consumo com parâmetros de qualidade é uma necessidade básica atual, constituindo mesmo um indicador de desenvolvimento. Assim, o abastecimento de água, como serviço (e investimento) público é objeto de uma servidão que visa:

1. proteger os diferentes componentes da rede (condutas, depósitos, entre outros), salvaguardando a necessidade de realizar intervenções de manutenção/ampliação;
2. condicionar a realização, nos terrenos confinantes, de quaisquer obras ou ações que possam modo afetar a pureza, potabilidade ou o abastecimento da água (DGOTDU, 2000).

A constituição de servidões relativas ao abastecimento de água¹ está prevista no Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral de constituição de servidões que resulta do Código das Expropriações (CE), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (artigo 8.º).

A **servidão constitui-se por despacho** do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território, sob proposta da entidade interessada nas pesquisas, nos estudos ou nos trabalhos de abastecimento de água (n.º 1 do artigo 14.º do CE). O referido despacho delimita a área da

¹ Onde se incluem as pesquisas, estudos e trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de abastecimento de água, considerados de utilidade pública (artigo 1.º do DL n.º 34021)

servidão, mencionando a largura e o comprimento da faixa de servidão e estabelece os condicionamentos a observar.

Nestes termos, ficam **os proprietários, arrendatários ou possuidores** por qualquer outro título dos terrenos em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de abastecimento de água, ou dos terrenos que a eles derem acesso, **obrigados a consentir a sua ocupação e trânsito** na execução de escavações, assentamento de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e de vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de novembro de 1944). Aos proprietários afetados é devida indemnização pelos ónus constituídos, existindo o dever de reposição dos terrenos nas condições iniciais (artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro).

Em síntese, as **consequências desta servidão** determinam:

- a. a necessidade de **garantir o acesso à rede** de abastecimento;
- b. a **interdição da edificação** sobre a rede de abastecimento.

A **rede municipal de abastecimento de água** (*vd.* capítulo V.4.4), que inclui as **condutas adutoras** e os **reservatórios e/ou estações elevatórias**, constitui assim uma **condicionante ao uso do solo**, que no caso das **infraestruturas em alta**, da responsabilidade da Águas do Algarve, S.A., e representadas na peça gráfica II.1, inclui também os **troços expropriados**¹ ou com **servidão**² – não representados cartograficamente por não terem leitura à escala do PDM (1:10000).

Deste modo, à **rede municipal de abastecimento de água**, aplicam-se as **seguintes regras**:

¹ Despacho n.º 16/MA/97, de 14/02/97.

² Despacho n.º 637/2010, de 22/12/2009.

1. é **proibido construir** qualquer edificação sobre condutas adutoras em alta e em baixa. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efetuadas de forma que as condutas fiquem completamente estanques e sejam visíveis;
2. é **interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m**, medida para cada lado do traçado das condutas de adução em alta e em baixa;
3. fora das zonas urbanas é **interdita a plantação de árvores** ao longo da **faixa de 10 m**, medida para cada lado do traçado das condutas de água (rede em alta e em baixa). Nas áreas urbanas, a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação do projeto de arranjo dos espaços exteriores;
4. não é permitido, sem licença, efetuar quaisquer obras nas faixas de terreno que se estendem até à distância de 10 m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam “faixas de respeito”.

IX.1.7.2. REDE DE SANEAMENTO

Na perspetiva da salvaguarda do investimento público, a pesquisa e os trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de esgotos, assim como a rede em si, são considerados de utilidade pública, pelo que se estabelecem servidões administrativas. Estas visam assim garantir a proteção das infraestruturas de interesse coletivo através da proibição de construir sobre os coletores, tornando possível a sua reparação ou substituição.

A constituição de servidões relativas ao sistema de drenagem e de tratamento de águas residuais¹ está prevista no Decreto-Lei n.º 34021, de 11 de novembro de 1944, conjugado com o regime geral de constituição de servidões que resulta do Código das Expropriações (CE), aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de setembro (artigo 8.º).

¹ Onde se incluem as pesquisas, estudos e trabalhos necessários ao estabelecimento de redes de abastecimento de água, considerados de utilidade pública (artigo 1.º do DL n.º 34021).

A **servidão constitui-se por despacho** do Ministro do Ambiente e do Ordenamento do território, sob proposta da entidade interessada nas pesquisas, nos estudos ou nos trabalhos de saneamento dos aglomerados populacionais (n.º 1 do artigo 14.º do CE). O referido despacho delimita a área da servidão, mencionando a largura e o comprimento da faixa de servidão e estabelece os condicionamentos a observar.

As **consequências desta servidão** determinam a obrigatoriedade, para os **proprietários, arrendatários ou possuidores por qualquer outro título dos terrenos** em que tenham de se realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a eles derem acesso, de **consentir a sua ocupação e trânsito** na prossecução de escavações, assentamento de tubagens e acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos e pesquisas (artigo 2.º do DL 34021).

Aos proprietários afetados é devida indemnização pelos ónus constituídos, existindo o dever de reposição dos terrenos nas condições iniciais (artigo 6.º do DL n.º 123/2010, de 12 de novembro).

A **rede municipal de saneamento básico** (vd. capítulo V.4.5), que inclui as **ETAR, os coletores de esgoto** e as **estações de bombagem**, constitui assim uma **condicionante ao uso do solo**, que no caso das **infraestruturas em alta**, da responsabilidade da Águas do Algarve, S.A., representada na peça gráfica II.1¹, inclui também os **troços expropriados² ou com servidão**, que não se representam cartograficamente por não terem leitura à escala do PDM (1:10000).

Deste modo, à **rede municipal de saneamento básico** aplicam-se as **seguintes regras**:

¹ Os coletores da rede de saneamento em baixa não se encontram identificados na Planta de Condicionantes.

² Despacho n.º 15681/2006, de 23/06/2006.

1. é **proibido construir** qualquer edificação sobre coletores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efetuadas de forma que os coletores fiquem completamente estanques e sejam visíveis;
2. é **interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m**, medida para cada lado do traçado dos coletores de esgoto identificados na Planta de condicionantes geral (rede em alta);
3. não é permitida a construção numa faixa de 100 m em volta das estações de tratamento de águas residuais e estas devem ter um afastamento mínimo ao limite do perímetro urbano de pelo menos 100 m.

IX.1.7.3. REDE ELÉTRICA

O modo de vida da sociedade contemporânea depende significativamente da disponibilidade de recursos energéticos. No caso concreto da rede elétrica, a utilidade pública da infraestrutura e as questões de segurança que lhe são inerentes, justificam a constituição de servidões e a existência de restrições.

Assim, **constituem servidões as instalações de serviço público destinadas à produção, ao transporte e à distribuição de eletricidade**¹, de acordo com os Decretos-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, DL n.º 172/2006, de 23 de agosto, DL n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 e com o Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936. As **consequências da servidão** são as seguintes:

- a. devem ser garantidas **distâncias mínimas** estabelecidas nos regulamentos de segurança das instalações elétricas e demais legislação aplicável de modo a garantir a segurança de pessoas e bens e o bom funcionamento das infraestruturas;
- b. as instalações elétricas devem respeitar o património cultural, estético e científico da paisagem (artigo 6.º do Decreto-Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro), de entre outros;

¹ Ver a este respeito capítulo V.4.7.

c. as linhas da Rede Nacional de Transporte têm **serviços de passagem** onde:

- i. deve ser garantido o espaço necessário à manutenção de distâncias de segurança considerando os condutores nas condições definidas no regulamento aplicável;
- ii. estão condicionadas e/ou sujeitas a parecer prévio algumas atividades.

Nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, que determina que os planos municipais de ordenamento do território devem incluir as instalações elétricas (existentes e previstas), incluindo corredores de acesso às linhas elétricas, no concelho de Lagoa as infraestruturas da Rede Elétrica Nacional (*vd.* figura V.4.15) encontram-se identificadas na planta de condicionantes (*vd.* peça gráfica II.1):

- a. **linhas de muito alta tensão** (150 kV) que transportam a energia elétrica desde a central de produção de Tunes até à subestação de Porto de Lagos e que constituem a rede nacional de transporte;
- b. **linhas de média e alta tensão** que constituem a rede de distribuição principal;
- c. **postos de transformação.**

IX.1.7.4. REDE RODOVIÁRIA

A rede de infraestruturas, como seja, a rede rodoviária e respetivos serviços, é determinante no dinamismo económico e na atratividade e competitividade de um território, na fixação de população e na definição do modelo de ocupação do solo. Em bom rigor constitui um bem público que implica investimentos significativos e que como tal importa salvaguardar e garantir o fácil acesso para oportunas intervenções de beneficiação ou alargamento. Ainda mais, atendendo às funções e pressões a que a rede está sujeita, carece de salvaguarda em relação aos usos adjacentes de modo a garantir as devidas condições de segurança e conforto para os utilizadores. Na rede viária geram-se ainda importantes níveis de ruído que importa minimizar.

Da conjugação destes três fatores (vd. Figura.IX.1.11) resulta o fundamento para a definição de servidões específicas para a rede rodoviária, atendendo às suas características (físicas e de funcionalidade) e às funções que desempenha.

Figura.IX.1.11. Fundamentos da definição de servidões da rede rodoviária



Fonte: Adaptado de DGOTDU, 2000.

As **servidões rodoviárias** aplicáveis às estradas que integram a rede rodoviária nacional, bem como às estradas regionais (ER), estradas nacionais (EN) desclassificadas, ainda não entregues aos municípios e às ligações à rede rodoviária nacional, em exploração¹, são as constantes do **artigo 31.º** da **Lei n.º 34/2015**, de 27 de abril².

Com efeito, o n.º 2 do referido artigo estabelece as seguintes servidões rodoviárias:

2. servidão *non aedificandi*;
3. servidão de visibilidade;

¹ Ou seja, as estradas às quais, de acordo com o artigo 2.º da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, se aplica o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional.

² Lei que aprovou o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, tendo revogado o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro.

4. as servidões que, como tal, venham a ser constituídas por lei, contrato ou outra fonte constitutiva de direitos

A **servidão *non aedificandi*** aplica-se aos prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias, por forma a proteger as mesmas, o tráfego rodoviário, a segurança das pessoas (designadamente dos utilizadores da estrada) e a salvaguardar os interesses ambientais. Neste sentido, as **operações urbanísticas** de edificação, construção, transformação, ocupação e uso do solo e dos bens compreendidos na **zona de servidão** ficam **sujeitas a autorização da administração rodoviária** (cf. n.º 1 do artigo 32.º da Lei n.º 34/2015).

As referidas **zonas de servidão *non aedificandi*** têm os seguintes **limites** (cf. n.º 8 do artigo 32.º da Lei n.º 34/2015):

- a) **autoestradas e vias rápidas: 50 m** para cada lado do eixo da estrada¹ e nunca a menos de 20 m da zona da estrada²;
- b) **Itinerários Principais (IP): 50 m** para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 20 m da zona da estrada;
- c) **Itinerários Complementares (IC): 35 m** para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 15 m da zona da estrada;
- d) **Estradas Nacionais (EN) e restantes estradas** às quais se aplica a referida servidão: **20 m** para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;

¹ O **eixo da estrada** é a linha, materializada ou não, de separação dos dois sentidos do trânsito ou, no caso de existir separador, a linha que o divide ao meio, ou ainda, no caso dos ramos dos nós de ligação entre estradas da rede rodoviária nacional ou entre estas e estradas não incluídas na rede rodoviária nacional, a linha, materializada ou não, que divide ao meio a faixa ou faixas de rodagem que constituem o ramo do nó (artigo 3, alínea o)).

² A **zona da estrada** corresponde ao terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras (artigo 3, alínea uu)).

- e) **Nós de ligação:** um círculo de 150 m de raio centrado na interseção dos eixos das vias, qualquer que seja a classificação destas. As ligações aos nós dos IP e dos IC são consideradas EN.

Nos cruzamentos ou entroncamentos das estradas a que se aplica o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, entre si ou com estradas municipais, a zona de servidão *non aedificandi* a considerar é a correspondente à estrada com maior nível de proteção (cf. n.º 10, artigo 32.º).

Desta feita, as servidões *non aedificandi* das estradas às quais se aplica o Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional encontram-se delimitadas na Planta de condicionantes.

Relativamente à **rede rodoviária municipal**, apenas as **estradas e caminhos municipais** beneficiam de áreas de **servidão *non aedificandi***, estabelecidas no artigo 58.º da Lei n.º 2110/61, de 19 de agosto¹, nas quais não é permitido efetuar quaisquer construções nas faixas limitadas de cada lado da via por uma linha que dista do seu eixo **6 ou 4,5 metros**, consoante se trate de **estradas ou caminhos municipais**, que podem ser alargadas respetivamente até ao máximo de **8 e 6 metros** para cada lado do eixo, na totalidade ou apenas nalguns troços de vias e nas zonas de visibilidade do interior das concordâncias das ligações ou cruzamentos com outras comunicações rodoviárias. No entanto, por uma questão de escala e, por conseguinte, de leitura, optou-se por não representar na planta de condicionantes estas servidões.

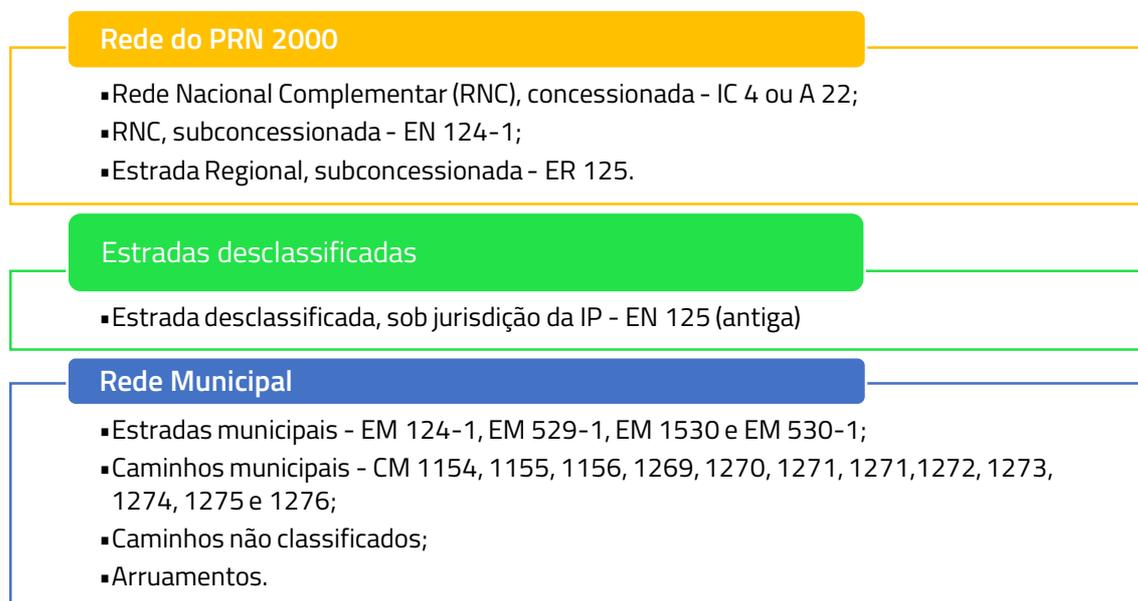
¹ Alterada pelo Decreto-Lei 360/77, de 1 de setembro.

De salientar, porém, que a legislação prevê algumas exceções para estas áreas *non aedificandi*, nomeadamente a possibilidade de construções dentro dos aglomerados, desde que para os mesmos existam planos de urbanização ou planos de pormenor (artigos 58.º ao 61.º).

Acrescem ainda outras limitações ao regime de uso com sejam as **faixas de respeito**¹ ou os **afastamentos específicos** em função da atividade a instalar (artigos 48.º e 50.º da Lei 2110/61, de 10 de agosto de 1961).

A rede rodoviária com incidência no território municipal abrange as infraestruturas viárias do Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000), as estradas desclassificadas e as vias municipais existentes (*vd.* Figura IX.1.12).

Figura IX.1.12. Rede rodoviária com incidência no território municipal



Na planta de condicionantes geral (*vd.* peça gráfica II.1) foram identificadas² as seguintes vias que constituem a rede rodoviária:

¹ Constituem faixas onde determinadas atividades estão sujeitas a licenciamento municipal (artigo 79.º da L 2110/61)

² Ver a este respeito o capítulo V.4.2.2.

1. Rede do PRN2000

1.1. RNC sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal (IP), concessionada à Euroscut Algarve

1.1.1. IC 4 ou A 22

1.2. RNC sob jurisdição da IP, subconcessionada à Rotas do Algarve Litoral

1.2.1. EN 124-1

1.3. Estrada Regional sob jurisdição da IP, subconcessionada à Rotas do Algarve Litoral

1.3.1. ER 125

2. Estrada desclassificada, sob jurisdição da IP

2.1. EN 125 antiga

3. Rede Municipal

3.1. Estradas Municipais

3.1.1. EM 124-1, EM 529-1, EM 1530 e EM 530-1

3.2. Caminhos Municipais

3.2.1. CM 1154, 1155, 1156, 1269, 1270, 1271, 1271,1272, 1273, 1274, 1275 e 1276

3.3. Caminhos Não Classificados

3.4. Arruamentos

IX.1.7.5. REDE FERROVIÁRIA

A rede de transportes ferroviários, como infraestrutura potenciadora da mobilidade de pessoas e mercadorias e, por esse motivo, como determinante na atratividade e dinamismo do território constitui um investimento público de relevante interesse público que importa proteger. Essa proteção dirige-se não apenas ao investimento em si, mas também à segurança dos cidadãos, designadamente dos proprietários dos terrenos confinantes com o domínio público ferroviário, que inclui todas as linhas ferroviárias existentes, com ou sem

exploração. É neste contexto que o RJBDPF¹ estabelece, no capítulo III, **servidões sobre prédios confinantes ou vizinhos ao domínio público ferroviário.**

Com efeito, o proprietário destes prédios está obrigado a “abster-se de realizar obras, exercer atividades ou praticar atos que possam fazer perigar a segurança da circulação ferroviária e/ou da infraestrutura ferroviária” e qualquer intervenção deve ser sujeita a parecer da entidade gestora da infraestrutura (artigo 14.º do RJBDPF).

O RJBDPF estabelece também uma **servidão *non aedificandi*** (artigo 15.º) sobre os prédios confinantes ou vizinhos das linhas férreas ou ramais ou de outras instalações ferroviárias onde é proibido:

- a. **fazer construções, edificações, aterros, depósitos de materiais ou plantação de árvores a distância inferior a 10 m;**
- b. **fazer escavações, qualquer que seja a profundidade, a menos de 5 m da linha férrea.**

Quando se verifique que a altura das construções, edificações, aterros, depósitos de terras ou árvores é superior, real ou potencialmente, a 10 m, a distância a salvaguardar deve ser igual à soma da altura, real ou potencial, com o limite definido para as construções, edificações, aterros, depósitos de materiais ou plantação de árvores.

Quando a linha férrea estiver assente em aterro, a escavação não pode ocorrer senão a uma distância equivalente a uma vez e meia a altura do aterro; em qualquer caso, quando a profundidade das escavações ultrapasse os 5 m de profundidade, a distância a salvaguardar deve ser igual à soma da profundidade com o limite definido para as escavações (artigo 15.º do RJBDPF).

¹ DL n.º 276/2003, de 4 de novembro estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público ferroviário (RJBDPF).

Constata-se assim que a **servidão *non aedificandi* é variável** e, por conseguinte, de difícil representação cartográfica, pelo que na Planta de Condicionantes **se representa apenas o eixo da linha férrea** que atravessa o concelho (Linha do Algarve no troço Lagos-Tunes).

IX.1.7.6. FARÓIS

Os dispositivos de sinalização marítima¹ destinam-se a permitir que a navegação e manobra das embarcações se faça em condições de segurança e encontram-se abrangidos por servidões de utilidade pública, cujo respetivo regime foi constituído pelo DL n.º 594/73, de 7 de novembro. Estas servidões abrangem as zonas adjacentes a qualquer dispositivo de sinalização marítima, existente ou a estabelecer, e as incluídas na linha de enfiamento dos dispositivos, de modo a garantir a segura e eficiente utilização da sinalização (artigo 5.º do DL 594/73).

As servidões de sinalização marítima podem ser particulares ou gerais. As **particulares** decorrem da existência de **Decreto** referendado, pelo respetivo ministério, ouvidas as entidades a cuja jurisdição das zonas abrangidas pertençam. Sempre que não exista o referido decreto, a servidão é **geral**, sendo obrigatória autorização da Direção de Faróis, para as seguintes atividades (n.º 2 do artigo 7.º do DL 594/73):

- g. construções de qualquer natureza;
- h. alterações do relevo e da configuração do solo, por meio de escavações ou aterros;
- i. vedações de qualquer natureza;
- j. plantação ou derrube de árvores e arbustos;
- k. levantamento de postes, linhas ou cabos aéreos;
- l. montagem de quaisquer sistemas luminosos;

¹ Onde se incluem os faróis, farolins, marcas e outros dispositivos destinados a permitir que a navegação e manobra das embarcações se realizem nas devidas condições de segurança (cf. artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de novembro).

m. outros trabalhos ou atividades que inequivocamente possam afetar a eficiência da sinalização marítima.

No concelho de Lagoa, os Faróis de Alfanzina e da Ponta do Altar constituem uma forma de sinalização marítima, objeto de servidão geral e, como tal, identificados na Planta de Condicionantes (*vd.* Peça Gráfica II.1).

IX.1.7.7. MARCOS GEODÉSICOS

O conhecimento do território implica, de entre outras condições, a disponibilidade de uma base geográfica de referência, sem a qual, seria impossível representar com exatidão os diferentes fenómenos que nele ocorrem. Neste processo, a Rede Geodésica Nacional, concretamente, os marcos geodésicos, assumem-se, funcionalmente, como um instrumento de apoio à produção cartográfica, garantia de rigor no posicionamento geográfico de um objeto. Estas funções, pela importância que possuem, são legalmente protegidas¹. Assim, a implantação dos marcos geodésicos é feita em locais que garantam o visionamento entre eles (locais altos e isolados) e foi definida uma área mínima de **15 metros de raio a partir da construção do marco**, onde só poderão ser autorizadas construções ou plantações desde que não prejudiquem a visibilidade dos marcos. Acresce ainda que, qualquer projeto de obra ou plano de arborização carece de parecer prévio favorável da entidade competente, no caso, a Direção Geral do Território.

Os marcos geodésicos encontram-se devidamente assinalados na planta de condicionantes geral, embora se tenha optado por não representar a servidão por uma questão de leitura (*vd.* peça gráfica II.1).

¹ Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril que estabelece as zonas de proteção aos marcos geodésicos.

Há ainda a referir a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP), infraestrutura que constitui o sistema de altitudes rigorosas oficial para o território nacional, servindo, por isso, de apoio aos mais diversos tipos de projetos: vias de comunicação, obras de arte, planos de pormenor, construção de barragens, etc., que é constituída por Marcas Principais (NP) e por Marcas Intermédias (rodas).

Enquanto as NP são colocadas maioritariamente em locais notáveis de localidades por forma garantir a sua estabilidade e preservação, as rodas (imagem) encontram-se ao longo das vias de comunicação, sendo, por isso, extremamente vulneráveis às frequentes alterações das vias.

O concelho de Lagoa conta com 20 marcas da RNGAP, identificadas na Planta de condicionantes, sendo que apenas quatro destas correspondem a Marcas Principais.

IX.1.8. BIBLIOGRAFIA

AFN (2012) – “Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) – Guia técnico”;

CML (2012) – “PMEPC - Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Lagoa”. Município de Lagoa;

CML (2015) – “Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Lagoa 2013-2017”. Comissão Municipal de Defesa da Floresta;

DGADR (2013) – “Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão”. Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas. Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural do Algarve.

DGOTDU (2000) - Servidões e restrições de utilidade pública. Coleção Informação 4. Lisboa.

DGOTDU (2005) - Vocabulário de Termos e Conceitos de Ordenamento do Território. Coleção Informação 8. Reimpressão Fevereiro 2007. Lisboa.

DGOTDU (2011a) – Servidões e restrições de utilidade pública. Coleção Informação 9. Lisboa.

DGOTDU (2011b) – Norma Técnica sobre o Modelo de Dados para o Plano Diretor Municipal. Norma 01/2011. Normas e circulares de orientação técnica. Lisboa.

DGT (2007) – “COS – Carta de ocupação do solo”.

ICNF (2018) – “Plano Regional de Ordenamento Florestal Algarve” – Documentos estratégicos, versão de abril de 2018;

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL 25/2021, de 29 de março – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

DOMÍNIO HÍDRICO

Decreto-Lei n.º 16/2014, de 3 de fevereiro, de 20 de março - estabelece o regime de transferência da jurisdição portuária direta dos portos de pesca e marinas de recreio do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, I.P., para a Docapesca - Portos e Lotas, S. A.

Decreto-Lei n.º 44/2014, de 20 de março - estabelece o regime de transferência dos portos de Faro e de Portimão do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, I.P., para a APS - Administração dos Portos de Sines e do Algarve, S.A.

Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro - aprova o quadro para a avaliação e gestão dos riscos de inundação com o objetivo de reduzir as suas consequências prejudiciais.

Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio - regime jurídico da utilização dos recursos hídricos.

Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro - estabelece perímetros de proteção para captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público.

Decreto-Lei n.º 364/98, de 21 de novembro - estabelece a obrigatoriedade dos municípios elaborarem uma carta de zonas inundáveis nos municípios com aglomerados urbanos atingidos por cheias.

Decreto-Lei n.º 47344, de 25 de novembro de 1966 - aprova o Código Civil, na sua redação atual.

Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na redação atual conferida pela Lei n.º 44/2017, de 19 de junho - aprova a lei da água.

Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na redação atual conferida pela Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto - estabelece a titularidade dos recursos hídricos.

Portaria n.º 702/209, de 6 de julho - estabelece os termos da delimitação dos perímetros de proteção das captações destinadas ao abastecimento público de água para consumo humano, bem como os respetivos condicionamentos.

RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Decreto-Lei n.º 73/2009, alterado pelo DL 199/2015, de 16 de setembro – aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, aditado pelo Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de abril, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril e alterado pelo Decreto-Lei n.º 169/2005, de 26 de setembro – define e classifica obras de fomento hidroagrícola.

OLIVEIRAS

Decreto-Lei n.º 120/86, de 28 de maio – estabelece o regime de arranque e corte de oliveiras.

SOBREIRO E AZINHEIRA

Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho – estabelece medidas de proteção ao sobreiro e à azinheira.

Lei n.º 33/96, de 17 de agosto – estabelece a Lei de Bases da Política Florestal.
Resolução da Assembleia da República n.º 15/2012, de 10 de fevereiro de 2012 – institui o sobreiro como árvore nacional de Portugal.

POVOAMENTOS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS

Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação atual conferida pelo DL 14/2019, de 21 de janeiro – estabelece as medidas e ações estruturais e operacionais relativas à prevenção e proteção das florestas contra incêndios no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de outubro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 28-C/91, de 28 de fevereiro e alterado pela Lei n.º 54/91, de 8 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 34/99, de 5 de fevereiro e pelo DL n.º 55/2007, de 12 de março que foi retificado pela Declaração de Retificação n.º 37/2007, de 9 de maio – regula a ocupação do solo nos povoamentos florestais percorridos por incêndio.

Decreto-Lei n.º 180/89, de 30 de maio – torna obrigatória a rearborização das áreas percorridas por incêndio, nas áreas de competência do ICNB.

Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de abril – torna obrigatória a rearborização das áreas percorridas por incêndio.

PERIGOSIDADE DE INCÊNDIO RURAL

Decreto-Lei n.º 10/2018, de 14 de fevereiro - procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho (que estabelece as medidas e ações a desenvolver no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios), alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 15/2009, de 14 de janeiro, 17/2009, de 14 de janeiro, 114/2011, de 30 de novembro, e 83/2014, de 23 de maio, e pela Lei n.º 76/2017, de 17 de agosto (retificada pela Retificação n.º 27/2017, de 2 de outubro) e clarifica os critérios aplicáveis à gestão de combustível no âmbito do Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios;

Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, que aprova o Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF).

RECURSOS GEOLÓGICOS

Lei n.º 54/2015, de 22 de junho - bases do regime jurídico da revelação e do aproveitamento dos recursos geológicos existentes no território nacional, incluindo os localizados no espaço marítimo nacional.

Decreto-Lei n.º 90/90, de 16 de março – define o aproveitamento dos recursos geológicos.

ARVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

Lei n.º 53/2012, de 5 de setembro - aprova o regime jurídico da classificação de arvoredo de interesse público (revoga o Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de fevereiro de 1938).

Portaria n.º 124/2014, de 24 de junho - estabelece os critérios de classificação e desclassificação de arvoredo de interesse público, os procedimentos de instrução e de comunicação e define o modelo de funcionamento do Registo Nacional do Arvoredo de Interesse Público.

RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

Decreto-Lei n.º 166/08, de 22 de agosto, alterado pelo DL 124/2019, de 28 de agosto – estabelece o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

Portaria n.º 1356/08, de 28 de novembro – estabelece as condições para a viabilização dos usos e ações compatíveis com os objetivos da REN.

REDE NATURA

Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de novembro – aprova o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental.

Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro – transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva 79/409/CEE, do Conselho de 2 de abril (relativa à conservação das aves selvagens) e a Diretiva 92/43/CEE, do Conselho de 21 de maio (relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens).

Decreto-Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março - classifica como zonas especiais de conservação os sítios de importância comunitária do território nacional.

Despacho Conjunto n.º 583/2001, de 11 de junho – obriga a que todos os projetos de instalação de parques eólicos em ZPE ou em ZEC estejam sujeitos ao procedimento de avaliação de impacto ambiental, independentemente das características particulares e do número de torres de tais projetos.

Diretiva 92/43/CEE, do Conselho de 21 de maio, alterada pela Diretiva 97/62/CE, do Conselho de 27 de outubro – regime relativo à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens.

Diretiva 79/409/CEE, do Conselho de 2 de abril, alterada pelas Diretivas 91/244/CEE, da Comissão de 6 de março, 94/24/CE, do Conselho de 8 de junho e 97/49/CE, da Comissão de 29 de junho – estabelece o regime relativo à conservação das aves selvagens.

Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho - Plano Setorial da Rede Natura 2000.

Resolução de Conselho de Ministros n.º 66/2001, de 6 de junho – determina a elaboração do Plano Setorial relativo à implementação da Rede Natura 2000 e constitui a respetiva comissão mista de coordenação.

PATRIMÓNIO EDIFICADO

Decreto do Governo n.º 29/84, DR, I Série, n.º 145, de 25-06-1984 - classifica vários imóveis como monumento nacional, como de interesse público ou como valores concelhios.

Decreto n.º 735/74, DG, I Série, n.º 297, de 21-12-1974 - classifica diversos imóveis como monumentos nacionais

Decreto n.º 45 327, DG, I Série, n.º 251, de 25-10-1963 - classifica como monumento nacional e como imóveis de interesse público, respetivamente, a estação arqueológica situada na Herdade da Sala, lugar da Fonte Nova, freguesia de Santiago do Escoural, concelho de Montemor-o-Novo, e vários imóveis situados em diversos concelhos.

Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro – estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda, alterado pelo Decreto-Lei n.º 265/2012, de 28 de dezembro.

Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro - estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

Decreto-Lei n.º 40388, de 21 de novembro de 1955 - autoriza o Governo a aplicar aos edifícios e outras construções de interesse público as disposições que em relação a zonas de proteção de edifícios públicos não classificados como monumentos nacionais foram fixadas pelo Decreto n.º 21875, com as alterações e aditamentos introduzidos pelos Decretos-Leis n.ºs 31467 e 34993.

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E SANEAMENTO

Decreto-Lei n.º 123/2010, de 12 de novembro – estabelece o regime especial das expropriações e constituição de servidões necessárias à realização das infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento de águas residuais que integram candidaturas beneficiárias de cofinanciamento comunitário.

Decreto-Lei n.º 34.021, de 11 de novembro de 1944 – declara de utilidade pública e estabelece o regime da constituição das servidões necessárias às pesquisas, estudos ou trabalhos de abastecimento de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais.

Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterado pelas leis 67-A/2007, de 31 de dezembro e 56/2008, de 4 de setembro – aprova o código das expropriações.

REDE ELÉTRICA

Decreto-Lei n.º 26852, de 30 de julho de 1936 (artigos 18.º, 19.º, 54.º e 56.º) – aprova o regulamento de licenças para instalações elétricas.

Decreto-Lei n.º 43335, de 19 de novembro de 1960 (artigos 37.º e 51.º) – estabelece o regime aplicável à rede elétrica nacional (aplicável à constituição de servidões por força do artigo 75.º do DL172/2006).

Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho (artigo 2.º) – determina a existência de corredores de proteção para linhas de alta tensão.

Decreto-Lei n.º 29/2006, de 15 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 215-A/2012, de 8 de

outubro – estabelece as bases gerais da organização e funcionamento do Sistema Elétrico Nacional (SEN) bem como as bases gerais aplicáveis ao exercício das atividades de produção, transporte, distribuição e comercialização da eletricidade à organização dos mercados de eletricidade.

Decreto-Lei n.º 172/2006, de 23 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 215-B/2012, de 8 de outubro – desenvolve os princípios constantes no Decreto-Lei n.º 29/2006 e estabelece o regime jurídico aplicável às atividades de produção, transporte, distribuição e comercialização e eletricidade, bem como à operação logística de mudança de comercializador e aos procedimentos aplicáveis à atribuição de licenças e concessões.

Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de dezembro – aprova o Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão.

Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro – Aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão.

Portaria n.º 1421/2004, de 23 de novembro – adota as restrições básicas e fixa os níveis de referência relativos à exposição do público em geral a campos eletromagnéticos.

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL, ESTRADAS REGIONAIS E ESTRADAS E CAMINHOS

MUNICIPAIS

Decreto-Lei n.º 380/2007, de 13 de novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 13/2008, de 29 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 110/2009, de 18 de maio e pelo Decreto-Lei n.º 44-A/2010, de 5 de maio - atribui às EP - Estradas de Portugal, S. A., a concessão do financiamento, conceção, projeto, construção, conservação, exploração, requalificação e alargamento da rede rodoviária nacional e aprova as bases da concessão.

Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto – aprova o Plano Rodoviário Nacional.

Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril e Lei n.º 97/88, de 17 de agosto, alterada pelo Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril e pelo Decreto-Lei n.º 141/2012, de 11 de abril.

Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro – estabelece o regime de proteção às estradas da rede nacional.

Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro – estabelece as áreas de proteção das estradas nacionais não integradas no PRN, alterado pelo Decreto-Lei, n.º 219/72, de 27 de junho, e parcialmente alterado pelo Decreto-Lei n.º 175/2006, de 28 de agosto.

Lei n.º 2037, de 19 de agosto de 1949 (Estatuto das Estradas Nacionais, parcialmente em vigor).

Lei n.º 2110, de 19 de agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de setembro - promulga o Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais. Estabeleceu, designadamente, a servidão *non aedificandi* das estradas e caminhos municipais.

REDE FERROVIÁRIA

Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de novembro - estabelece o regime jurídico dos bens do domínio público ferroviário.

Lei n.º 2110/1961, de 19 de agosto - Promulga o Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais.

FARÓIS

Decreto-Lei n.º 594/73, de 7 de novembro - Afeta à competência da Direção de Faróis, da Direção-Geral dos Serviços de Fomento Marítimo, os assuntos relativos à sinalização marítima na metrópole.

MARCOS GEODÉSICOS

Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril - Estabelece as zonas de proteção aos marcos geodésicos.

OUTRAS FONTES

www.icnf.pt (2016)

IX.2. COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

IX.2.1. ENQUADRAMENTO

De acordo com o n.º 3 (alínea c)) do artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na atual redação conferida pelo DL 25/2021, de 29 de março, os Planos Diretores Municipais (PDM) são acompanhados por “Planta e relatório com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do Plano”.

Constituem compromissos urbanísticos do plano, as operações urbanísticas que não estão sujeitas ao mecanismo da suspensão das normas previsto no artigo 12.º-A do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação¹ (RJUE) em conjugação com o previsto no RJIGT², ou seja, todos os atos administrativos, assumidos pelo município, que consolidam direitos de edificação na esfera jurídica dos particulares, nomeadamente através de **aprovações de loteamento** – municipais e particulares –, **informações prévias favoráveis**, aprovação de **projetos de arquitetura**, deferimento de licenças ou autorizações e admissão de comunicações prévias, com eficácia, no âmbito de qualquer operação urbanística realizada ao abrigo do RJUE.

¹ Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

² No artigo 145.º, n.º 1.

IX.2.2. OS COMPROMISSOS URBANÍSTICOS NO CONCELHO DE LAGOA

No âmbito da revisão do PDM de Lagoa, foram considerados compromissos urbanísticos válidos todos os pedidos de operações urbanísticas incidentes no território concelhio, com validade à data do início do período de discussão pública, representados na Planta dos Compromissos e indicados no Anexo I deste Volume, relativos a:

- a. **Loteamentos;**
- b. **Licenças;**
- c. **Pedidos de informação prévia;**
- d. **Divisão em lotes¹.**

Na tipologia “Loteamentos” consideram-se como “Compromissos” os loteamentos municipais e os loteamentos particulares que possuam alvará de loteamento ou se encontrem aprovados pela Câmara ou que esteja a decorrer o prazo legal para apresentar os projetos de obras de urbanização ou levantar o respetivo alvará.

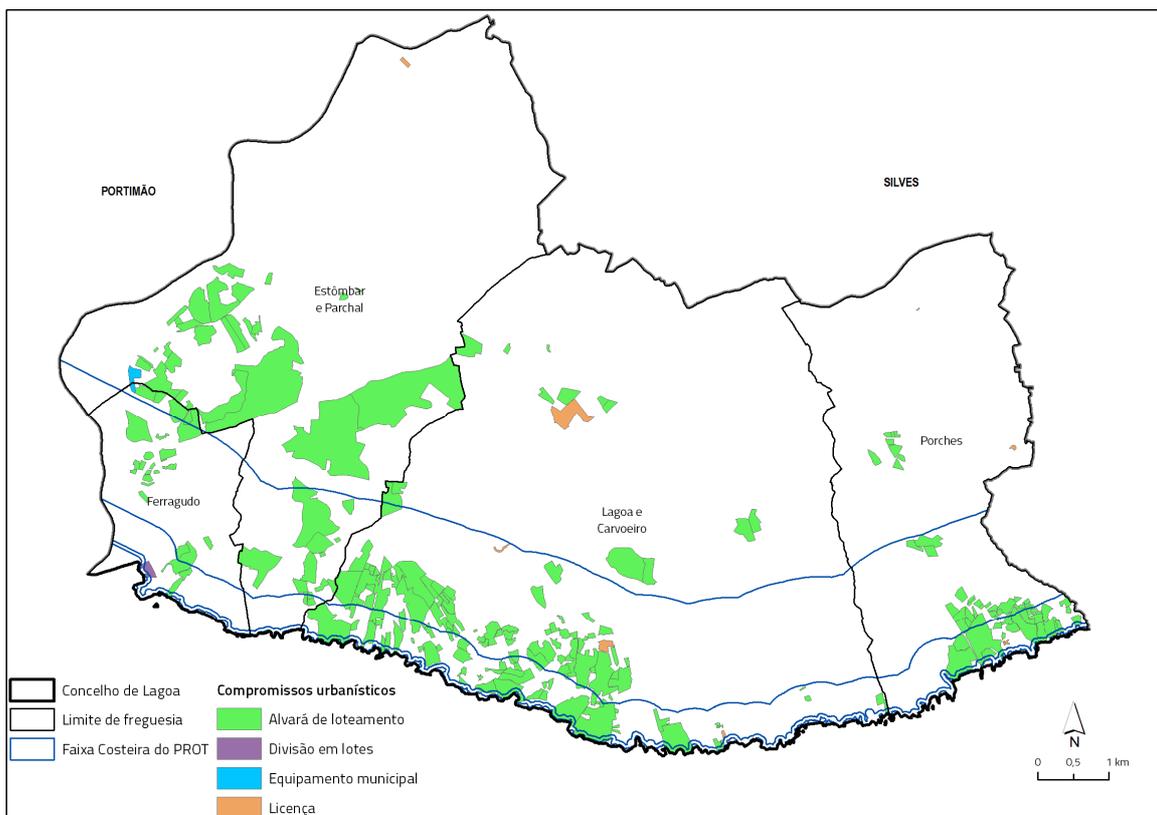
Os pedidos de informação prévia (PIP) são considerados compromissos quando possuam decisão favorável e esteja a decorrer o prazo legal para efetuar o pedido de licenciamento ou apresentar comunicação prévia.

Os 249 compromissos urbanísticos totalizam cerca de 997,37 ha, o que corresponde a aproximadamente 11,3% do território municipal, concentrando-se uma parte significativa dos mesmos na faixa litoral e zona ribeirinha, especialmente entre o Vale da Lapa e Alfanzina,

¹ Anterior à primeira legislação dos loteamentos – Decreto-Lei n.º 46673, de 1965.

entre Castros e Alporchinhos e entre Ferragudo e Mexilhoeira da Carregação (vd. Planta dos Compromissos Urbanísticos e Figura IX.2.1). Assim, importa aferir os compromissos urbanísticos localizados na Faixa Costeira ainda não executados.

Figura IX.2.1. Distribuição espacial dos compromissos urbanísticos e respetiva tipologia



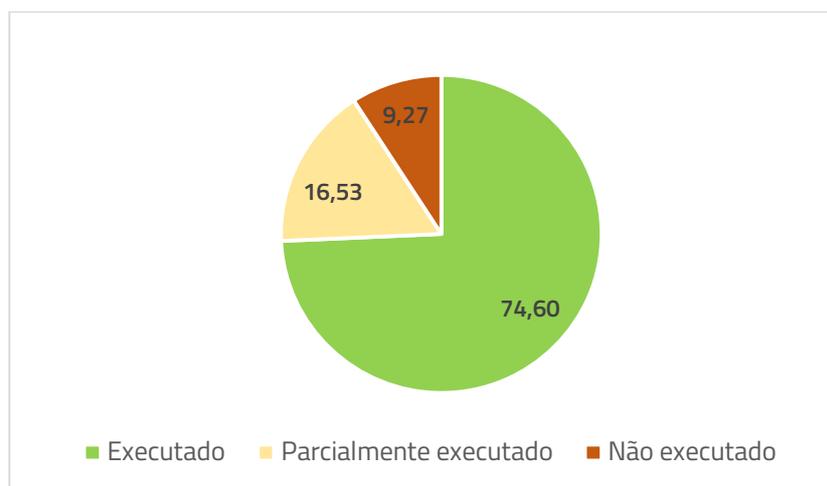
Fonte: Limites administrativos: DGT - CAOP, 2017; CM Lagoa (junho 2021)

A quase totalidade destes compromissos corresponde a alvarás de loteamento (237), sendo os restantes 12 constituídos por nove licenças, um equipamento municipal e duas divisões em lotes (vd. Figura IX.2.1).

No que concerne ao grau de execução, verifica-se que cerca de 75% dos compromissos assinalados já se encontram executados, incluindo-se nesta tipologia aqueles que

apresentam um grau de execução igual ou superior a 80%, 16,5% estão parcialmente executados e que apenas 9,3% não foram ainda executados (vd. Figura IX.2.2).

Figura IX.2.2. Execução dos compromissos urbanísticos



Fonte: CM Lagoa, junho 2021

Cerca de **78% dos compromissos urbanísticos** do concelho localiza-se na **Faixa Costeira**¹, sendo que 45% destes se situam total ou maioritariamente na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção. Apenas um compromisso se situa na Margem do leito das águas do mar (Pintadinho) e corresponde a um processo de divisão em lotes de 1962, anterior à primeira legislação sobre loteamentos de 1965 (Figura IX.2.1 e Quadro IX.2.1).

No que diz respeito à área ocupada pelos compromissos urbanísticos, verifica-se que cerca de 45,3% se localiza fora da Faixa Costeira, correspondendo, portanto, a compromissos maiores, uma vez que em termos de número, representam 22,5% do total. Seguem-se os compromissos situados na Retaguarda da zona terrestre de proteção, com 32,6% (Figura IX.2.1 e Quadro IX.2.1).

¹ Correspondente ao "Sistema do Litoral" previsto no PROT Algarve, com uma largura de 2 km, medidos a partir da linha de costa e constituído pela Margem, Zona Terrestre de Proteção e Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção.

Quadro IX.2.1. Enquadramento dos compromissos urbanísticos no Sistema do Litoral

Localização	N.º Compromissos	% do total	Área (m²)	% do total
Margem do leito das águas do mar (50 m)	1	0,40	1431,20	0,01
Zona terrestre de proteção (500 m)	80	32,13	2202445,40	22,08
Retaguarda da zona terrestre de proteção (2000 m)	112	44,98	3247891,49	32,56
Fora da Faixa Costeira	56	22,49	4521903,60	45,34
Total	249	100,00	9973671,68	100,00

Fonte: CM Lagoa, junho 2021

O nível de execução dos compromissos urbanísticos pode ser analisado na perspetiva do n.º e da área. No que concerne ao número, regista-se que cerca de 74,3% dos compromissos estão executados, seguindo-se os compromissos parcialmente executados com 16,5%. Os compromissos executados e parcialmente executados situam-se maioritariamente na Retaguarda da zona terrestre de proteção (46,5% e 46,3%, respetivamente), enquanto os compromissos não executados se situam, na sua maioria, na zona terrestre de proteção (Quadro IX.2.2).

Quadro IX.2.2. Nível de execução dos compromissos urbanísticos, n.º

Localização	Executado	%	Parcialmente executado	%	Não executado	%	Total	%
Margem do leito das águas do mar (50 m)	1	0,54	0	0,00	0	0,00	1	0,40
Zona terrestre de proteção (500 m)	63	34,05	8	19,51	9	39,13	80	32,13
Retaguarda da zona terrestre de proteção (2000 m)	86	46,49	19	46,34	7	30,43	112	44,98
Fora da Faixa Costeira	35	18,92	14	34,15	7	30,43	56	22,49
Total	185	74,30	41	16,47	23	9,24	249	100,00

Fonte: CM Lagoa, junho 2021

A área ocupada pelos compromissos executados representa cerca de 58,8% da área total, seguindo-se os compromissos parcialmente executados (26,3%). De salientar ainda que os

compromissos fora da faixa costeira são os que detêm maior expressão (45,34%) em termos de área ocupada, o que significa que apesar de serem em menor quantidade correspondem a áreas maiores (Quadro IX.2.3 e Quadro IX.2.2).

Quadro IX.2.3. Nível de execução dos compromissos urbanísticos, área

Localização	Executado	%	Não executado	%	Parcialmente executado	%	Total	%
Margem do leito das águas do mar (50 m)	1431,2	0,02		0,00		0,00	1431,2	0,01
Zona terrestre de proteção (500 m)	1554720,4	26,50	114102,6	7,70	533622,4	20,34	2202445,4	22,08
Retaguarda da zona terrestre de proteção (2000 m)	1822403,6	31,06	336489,1	22,70	1088998,8	41,51	3247891,5	32,56
Fora da Faixa Costeira	2489319,3	42,42	1031562,217	69,60	1001022,1	38,15	4521903,6	45,34
Total	5867874,5	58,83	1482153,9	14,86	2623643,3	26,31	9973671,7	100,00

Fonte: CM Lagoa, junho 2021

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve¹ (PROT Algarve) estabelece no Capítulo V, referente às Normas orientadoras para a “Atualização de Planos de Ordenamento” (2.1.3) que, no âmbito dos processos de revisão dos Planos Diretores Municipais, sejam **analisadas e ponderadas as situações** correspondentes a autorizações e licenças de operações urbanísticas cujos efeitos ainda não se tenham esgotado e que **contrariem as disposições deste IGT**, nomeadamente, sobre o regime de edificabilidade na faixa costeira.

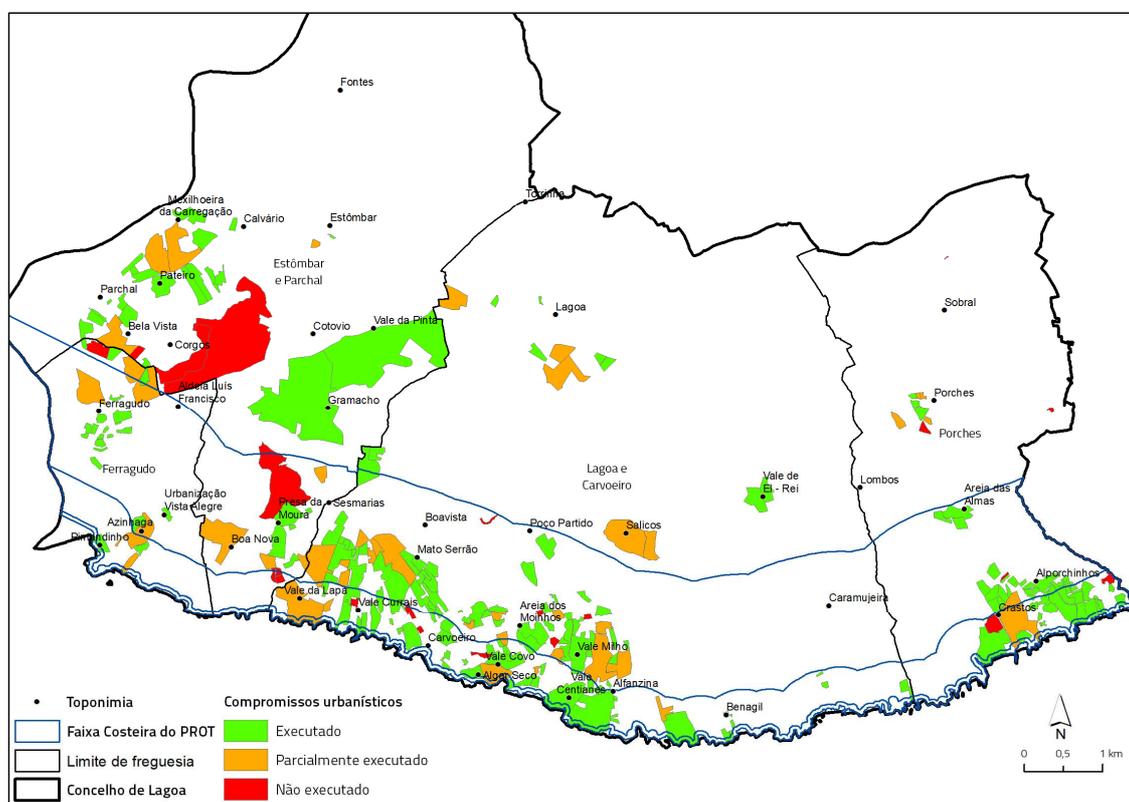
Dispõe ainda aquele IGT que a referida análise e ponderação deve considerar os seguintes **critérios**:

¹ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, na sua redação atual.

- a. em princípio, as autorizações e licenças com incidência no uso ou ocupação do solo, cujos efeitos ainda subsistam, devem conformar-se com as novas disposições dos PDM alterados em consequência da entrada em vigor do PROT Algarve. A aplicação deste princípio deve ser expressamente traduzida no regulamento do PDM através de regras claras quanto à caducidade e alteração das condições das autorizações e licenças existentes, à luz do dever de indemnização consagrado no artigo 143.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro;
- b. porém, os PDM podem prever a não aplicação das novas disposições às autorizações e licenças existentes, e respetivos efeitos subsistentes, caso a conformação referida no parágrafo anterior se revele demasiado onerosa, de difícil concretização ou afete gravemente direitos e interesses juridicamente tutelados dos cidadãos, à luz dos princípios da proporcionalidade, da segurança jurídica e da proteção da confiança. Neste caso, o regulamento do plano deve consignar expressamente e de forma clara a referida não aplicação, com indicação do prazo de vigência deste regime de exceção.

Assim, importa aferir as situações de compromissos urbanísticos localizados na Faixa Costeira ainda não executados total ou parcialmente, os quais correspondem a cerca de 17,27% do total dos compromissos e a quase 20,79% da área total dos compromissos. Efetivamente não executados registam-se apenas 6,43%, valor que desce para os 4,52% quando se considera a área destes compromissos. Cerca de 39,13% dos compromissos não executados situa-se na Zona terrestre de proteção, aos quais corresponde apenas 7,7% da área total dos compromissos não executados (*vd.* Quadro IX.2.2, Quadro IX.2.3 e Figura IX.2.3).

Figura IX.2.3. Situação dos compromissos urbanísticos



Fonte: Limites administrativos: DGT - CAOP, 2017; CM Lagoa 2019

Ponderadas as situações de compromissos urbanísticos ainda não executados ou executados parcialmente na Faixa Costeira, o Município de Lagoa entende que os mesmos **se devem manter eficazes**, não se lhes aplicando as disposições previstas para a Faixa Costeira, na medida em que a declaração de nulidade ou de alteração das condições das licenças existentes se traduziriam em indemnizações demasiado onerosas, afetando gravemente direitos e interesses juridicamente tutelados dos cidadãos, à luz dos princípios da proporcionalidade, da segurança jurídica e da proteção da confiança.

Contudo, em resposta ao consagrado no PROT Algarve (2.1.3), **as licenças para a realização de operação de loteamento ainda não executadas, caducam caso não sejam concluídas as obras de edificação nelas previstas no prazo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor**

da **revisão do PDML**, sem prejuízo do artigo 171.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sendo a respetiva declaração de caducidade comunicada aos interessados.

IX.3. PROPOSTA DE ORDENAMENTO

IX.3.1. A PROPOSTA DE ORDENAMENTO. ÂMBITO E ALCANCE

O processo de planeamento e ordenamento do território à escala municipal assenta substantivamente nos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM), como seja o PDM: um PTAM à escala do concelho e como tal elaborado com base numa visão sistémica e integradora sobre o território. Como tal, em rigor, para que seja efetivamente um instrumento consequente o PDM deve ser concretizado com base num conhecimento aprofundado dos fenómenos geográficos que têm lugar no território, e das suas inter-relações, e que lhe conferem singularidade. É além do mais fundamental um conhecimento sistemático do contexto supralocal em que se integra em diversos âmbitos, como seja, o ambiental, social, económico e político, *etc.*, sem nunca esquecer o ordenamento jurídico e o quadro dos IGT e outros instrumentos enquadradores e balizadores.

Foi com este sentido que se elaborou uma caracterização e o consequente diagnóstico da situação existente que permitiu construir uma imagem, tão próxima quanto possível do território e espaço vivido do concelho de Lagoa, e avaliar das suas fragilidades e apontar linhas de força do e para o ordenamento e desenvolvimento do território, respetivamente. Com esse exercício reuniram-se as condições necessárias para concretizar uma estratégia para o desenvolvimento, realista e madura, ancorada numa visão *prospetiva* inspiradora e em *desafios* para o futuro do desenvolvimento do território.

A resposta a estes, por sua vez, foi prosseguida através de **vetores de ação** que ajudam a materializar a **estratégia** e um **modelo de desenvolvimento territorial** que a concretiza no terreno (*vd.* figura VIII.3.3). A sua operacionalização, contudo, decorre de um nível mais operativo veiculado na política municipal de ordenamento do território com a definição do regime de uso do solo e demais regras de gestão e ordenamento complementares, que têm sede e expressão geográfica na planta de ordenamento do PDM (peças gráficas I.1, I.2 e I.3).

É dedicado à política de ordenamento do território do concelho de Lagoa que se desenvolve este capítulo, elaborado em **quinze** momentos fundamentais, nomeadamente:

1. o primeiro, aborda a relação existente entre a estratégia e modelo de desenvolvimento, com a proposta de ordenamento materializada na respetiva planta;
2. o segundo, é dedicado à sistematização das opções tomadas para a elaboração da proposta de ordenamento no que respeita à definição do **regime de uso do solo**, abordando-se as **categorias** e respetivas **subcategorias** de uso do solo adotadas, nos termos do previsto no RJGT¹ e DR n.º 15/2015, de 19 de agosto, sem prejuízo das orientações de referência do PROT Algarve², com as devidas adaptações às especificidades do território e à estratégia e política de ordenamento preconizadas e com base numa perspetiva atualista do mesmo³;
3. o terceiro consiste na definição do regime do uso do solo, definindo-se os objetivos de cada categoria e subcategoria de espaço, as regras orientadoras e os usos dominantes, complementares e compatíveis;
4. no quarto momento estabelecem-se as regras para os **empreendimentos turísticos**;
5. no quinto são definidas as regras para os **investimentos estruturantes** de acordo com o PROT Algarve (núcleos de desenvolvimento económico e núcleos de desenvolvimento turístico);
6. no sexto abordam-se os **estabelecimentos hoteleiros isolados**, figura igualmente prevista no PROT Algarve;
7. no sétimo procede-se à definição da **estrutura ecológica municipal (EEM)**, designadamente, a metodologia para a sua delimitação, objetivos e implicações desta na gestão do território;

¹ DL 80/2015, de 14 de maio, na redação atual conferida pelo DL 25/2021, de 29 de março.

² Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

³ Recordar-se que ao momento o PROT Algarve ainda não foi adaptado à Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU/Lei 31/2014, de 30 de maio), bem como ao RJGT.

8. no oitavo é apresentado o sistema do litoral e as regras aplicáveis, de acordo com o previsto no PROT Algarve;
9. o nono aborda os **sistemas estruturantes** do território municipal, como sejam, os equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que por força do seu papel estruturante no território, do ponto de vista da atratividade, são objeto de programação, nos termos definidos na Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo;
10. o décimo diz respeito ao zonamento acústico;
11. o décimo primeiro concretiza as regras de **urbanização**, particularmente no que respeita às **áreas de cedência** para infraestruturas viárias, estacionamento, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
12. o décimo segundo analisa os **elementos patrimoniais** e respetivos regimes de salvaguarda e valorização;
13. o décimo terceiro promove a **articulação de regimes** entre o PDM de Lagoa e os PEOT eficazes de modo a garantir a integração de políticas com diversas escalas;
14. o décimo quarto estabelece a **articulação entre o PDM de Lagoa e os PTAM**;
15. o décimo quinto estabelece as regras aplicáveis aos **outros limites ao regime de uso**.

IX.3.2. A PROPOSTA DE ORDENAMENTO ASSENTE NUMA ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO

A **estratégia de desenvolvimento do território** (capítulo VIII.3), ancorada em **nove desafios** fundamentais e concretizada em **cinco domínios de ação estratégica**, tem como base operativa o modelo de desenvolvimento territorial (MDT) (capítulo VIII.3.5) da **visão** para o concelho. E, como se vê na figura VIII.3.9, assenta em quatro grandes **sistemas estruturantes do território**, nomeadamente:

1. o sistema urbano;
2. o sistema turístico;
3. o sistema ambiental e patrimonial;
4. o sistema de mobilidade e acessibilidade.

A **Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo** (peça gráfica I.1), na sua escala e alcance, toma assim como referência balizadora o MDT. É uma planta fundamental no PDM que com o rigor da escala de base (1: 10 000) “representa o modelo de organização (...) do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes, e a classificação e qualificação do solo e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas”, de acordo com o artigo 96.º do RJIGT.

IX.3.3. O REGIME DE USO DO SOLO NO CONCELHO DE LAGOA. A BASE DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

A Constituição da República Portuguesa¹ determina, no domínio dos direitos e deveres sociais, que “(...) as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo” (n.º 4 do artigo 65.º). E é precisamente nesta linha que a LBPSOTU estabelece que “o regime de uso do solo é estabelecido pelos planos territoriais de âmbito (...) municipal através da classificação e qualificação do solo” (n.º 3 do artigo 9.º).

¹ Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de agosto.

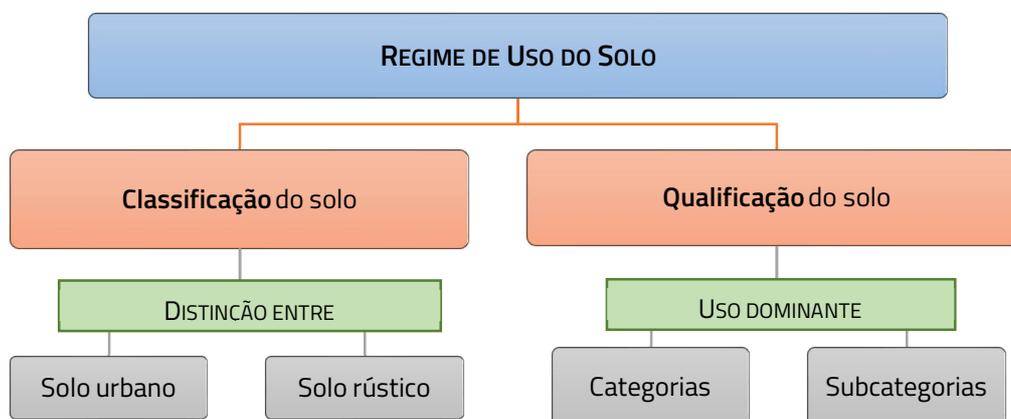
Assim, nos termos do RJIGT, a **classificação** do solo “determina o destino básico dos terrenos, assentando na **distinção** fundamental entre **solo urbano** e **solo rústico**” (n.º 1 do artigo 71.º) e “a **qualificação do solo** define (...) o conteúdo do seu aproveitamento, por referência às potencialidades de desenvolvimento do território, fixando os respetivos **usos dominantes** e, quando admissível, a edificabilidade” (n.º 1 do artigo 74.º), através da integração do solo em **categorias e subcategorias** nos termos do artigo 74.º do RJIGT e do n.º 2 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015, de 19 de agosto (*vd.* Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, peça gráfica I.1).

Com efeito, as regras de ocupação, transformação e utilização do solo definidas para cada categoria e subcategoria de espaço devem **privilegiar o uso dominante**, “interditando as utilizações que o prejudiquem ou comprometam, e **estimulando utilizações complementares¹ e compatíveis²** que favorecem a multifuncionalidade do uso do solo” (*vd.* Figura IX.3.1), seguindo os princípios da compatibilidade de usos, graduação, preferência de usos e estabilidade (*cf.* n.ºs 3 e 4 do artigo 12.º do DR n.º 15/2015).

¹ Entendem-se por utilizações ou usos complementares os usos não integrados nos dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes.

² Entendem-se por utilizações ou usos compatíveis os usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, podem conviver com estes, designadamente, por não ocasionarem prejuízos ambientais ou urbanísticos, mediante o cumprimento de determinados requisitos que garantam a compatibilização.

Figura IX.3.1 Classificação e qualificação do solo – enquadramento geral



Fonte: Adaptado da LBPSOTU e do RJIGT

É com este enquadramento que se procede à classificação e qualificação do solo do território municipal de Lagoa, começando por estabelecer a classificação do solo. Neste âmbito, considera-se como **solo urbano** aquele “que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação” (alínea b) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPSOTU) e como **solo rústico** aquele “que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano” (alínea a) do n.º 2 do artigo 10.º da LBPSOTU).

Neste sentido, a **classificação do solo urbano** assenta nos seguintes **critérios** concretos:

1. áreas **edificadas**;
2. áreas **total ou parcialmente urbanizadas**;
3. áreas **intersticiais**, que não estando edificadas ou urbanizadas, e não possuindo qualquer compromisso urbanístico válido, correspondem a espaços circunscritos por áreas

- urbanizadas, infraestruturadas e loteadas, cuja classificação como solo rústico não faz sentido numa lógica de estruturação e consolidação do espaço urbano, e que também não permitem a ligação entre a costa e o barrocal;
4. **faixas de cerca de 50 m em redor das estradas municipais**, adjacentes a áreas urbanas consolidadas, por corresponderem a áreas com edificações, infraestruturadas e cuja consolidação (preenchimento de interstícios) concederá à autarquia a possibilidade de investir no espaço público, por exemplo, através do alargamento de vias ou da construção de ciclovias;
 5. nas áreas litorais, **o espaço urbano circunscreve-se** às áreas edificadas ou com capacidade edificatória dos lotes, sendo classificadas como solo rústico as áreas de jardins ou outros espaços livres. Algumas áreas abrangidas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, apesar de edificadas foram classificadas como solo rústico, como melhor se anotará no capítulo IX.3.14.3.

Contribuem ainda para a classificação do solo as **orientações estratégicas** relativas à estruturação urbana enunciados no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve, nomeadamente:

- a. **contenção do preenchimento urbano da faixa costeira**, assegurando espaços livres de ligação entre a costa, o barrocal e a serra, nas áreas húmidas e/ou com estatuto de proteção e nas áreas que constituem estruturas ecológicas urbanas;
- b. estabelecimento de um **regime de proibição para a edificação dispersa** fora dos perímetros urbanos e para a edificação em zonas inundáveis ou sensíveis, recuperando e requalificando as áreas existentes de edificação dispersa; a edificação isolada em solo rural deverá cingir-se à reconstrução e recuperação do património edificado e às necessidades das atividades produtivas em meio rural.

IX.3.3.1. O SOLO URBANO. DA DEFINIÇÃO À SUA DISTRIBUIÇÃO NO CONCELHO DE LAGOA

O solo urbano suporta a ocupação humana, nomeadamente as funções residenciais, de atividades económicas e de equipamentos e industriais, entre outras, pelo que está preferencialmente sujeito a maior pressão (urbanística) e uma maior exigência de qualidade do ambiente urbano e das condições de vida da população.

Como tal, o n.º 1 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015 determina que **a classificação do solo urbano** “visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais” e que deve respeitar, cumulativamente, os seguintes critérios (n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015):

1. inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
2. existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
3. existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
4. garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
5. necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

A **qualificação do solo urbano** no concelho de Lagoa processa-se através da delimitação de cinco **categorias** e de cinco **subcategorias**, expressas na Figura IX.3.2. Por uma questão de sistemática abordar-se-á cada uma individualmente.

Figura IX.3.2. Qualificação do solo urbano



I. ESPAÇOS CENTRAIS

Os espaços urbanos são normalmente constituídos por um espaço com uma forte centralidade devido à concentração de funções urbanas, como sejam, comércio e serviços¹, muitas vezes associadas à função habitacional, e a uma forte presença de elementos patrimoniais identitários que reforçam a memória coletiva de um lugar. É aqui que o espaço

¹ Incluindo aqui os equipamentos.

urbano é particularmente vivido e, onde por inerência, estão instaladas as principais atividades económicas, constituindo o CBD¹ de um lugar.

É com este princípio que o DR n.º 15/2015 considera como espaços centrais as “áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade” (alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º).

No concelho de Lagoa, os espaços centrais ocorrem nos principais aglomerados urbanos, nomeadamente nas sedes de freguesia², cujos núcleos antigos ou históricos se caracterizam pela sua dinâmica (económica e social) e características funcionais, arquitetónicas, históricas, patrimoniais e morfológicas. Constituem referenciais identitários e de memória, muitas vezes de “encontro” para a população (*espaços ágora*), cuja centralidade e diversidade morfotipológica e funcional permitem a sua qualificação como espaços centrais.

Os espaços centrais no concelho ocorrem assim nos aglomerados de Lagoa, Carvoeiro, Ferragudo, Estômbar, Parchal, Mexilhoeira da Carregação e Porches (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

O grau de consolidação que apresentam, diversidade funcional e concentração de elementos de interesse patrimonial a valorizar - com a atribuição de funcionalidades compatíveis com as suas características e promotoras da sua vivência -, uma rede de acessibilidades e padrões de mobilidade complexos e a sua relação com o edificado e malha urbana, bem como a emergência de fenómenos demográficos próprios, associados à necessidade de introduzir fatores de dinâmica socioeconómica e de atratividade local, determinam que se coloquem para estes espaços os seguintes **objetivos de ação**:

¹ Sigla do inglês “*Central Business District*”, que representa o centro financeiro ou de negócios, o espaço mais vivido numa cidade.

² Anteriores à Reforma Administrativa de 2013.

1. a consolidação da malha urbana através de novas edificações que valorizem as características morfotipológicas e os valores patrimoniais em presença;
2. a conservação, a reabilitação e a regeneração¹ do edificado existente, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes, entre outros;
3. a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
4. a salvaguarda e promoção dos bens culturais de interesse arquitetónico;
5. a diversidade funcional através de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para usos compatíveis e complementares;
6. a estruturação de um espaço inclusivo para todos e sustentável, e atrativo por essa via;
7. a regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
8. a requalificação e valorização do espaço público, sustentável e acessível a todos, através da abordagem do *design for all* de modo a se constituírem como espaços não exclusivos, i.e., respeitadores das diferenças, funcionais, esteticamente apelativos, confortáveis, seguros e compreensíveis, e incentivadores do uso de modos suaves de mobilidade;
9. o dinamismo social e económico, assim como a sua notoriedade, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de mudança;
10. requalificação e manutenção de todos os espaços verdes (públicos ou privados) e criar outros com escala e valor e centralidade local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, o **uso dominante** é o **habitacional**, sendo **usos complementares** o **comércio** e os **serviços**, os **equipamentos de utilização coletiva**, os **empreendimentos turísticos**, as **instalações de recreio e lazer** e os **estabelecimentos de restauração e bebidas**.

¹ Previsto no regime jurídico da reabilitação urbana, DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual conferida pelo DL 66/2019, de 21 de maio (vd. capítulo V. 2.7.3).

São **usos compatíveis** com o uso dominante, os estabelecimentos industriais¹, de armazenagem, de logística e as oficinas.

Considerando o grau de consolidação que apresenta e objetivos definidos, as **intervenções** no edificado preexistente ou as novas construções que se destinam a preservar os conjuntos arquitetônicos com valor histórico-cultural, devem pautar-se por um conjunto de **regras que salvaguardem e valorizem o conjunto**, nomeadamente:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, desde que respeitem:
 - a. os **alinhamentos** dos planos da fachada existentes, podendo o Município propor outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária ou outras;
 - b. a **altura média das fachadas** dos edifícios do alinhamento, no troço entre duas transversais, onde se integra o edifício ou conjunto de edifícios;
 - c. a altura de fachada máxima de 7,5 m quando não haja qualquer edificação nesse alinhamento ou quando a média seja de inferior àquele valor;
 - d. em sede de delimitação das Unidades de Execução, nos casos previstos na alínea anterior, admite-se que a altura da fachada possa ser ultrapassada, desde que a opção seja bem fundamentada e ouvida a Câmara Municipal;

¹ Não abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a. Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b. Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c. Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d. Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e. Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f. Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g. Potência térmica superior a 12 x 10⁶ KJ/h;
- h. Número de trabalhadores superior a 20.

- e. sempre que a Câmara Municipal considere que as opções resultantes das alíneas anteriores colocam em causa o equilíbrio da envolvente urbana em que se insere o edifício ou conjunto de edifícios, pode dispor de outra forma;
2. admitem-se alturas superiores em forma de **piso recuado**, desde que em harmonia com a envolvente urbanística;
3. são admitidas **caves** destinadas a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave;
4. as áreas em cave totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção;
5. respeito pelas **características gerais das malhas urbanas** e pela preservação das **características arquitetónicas dos edifícios de interesse** (*vd.* capítulo VI.1.4.2 e respetivos anexos);
6. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio (*vd.* capítulo IX.2.11).

Os espaços centrais, particularmente o de Ferragudo e Lagoa, constituem áreas preferenciais de intervenções de reabilitação urbana, podendo a mesma decorrer através da elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS) e ou de um PP de Reabilitação (PPRU), sem prejuízo da eventual delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da elaboração de Planos de Ação para a Regeneração Urbana (*vd.* capítulo V.2.7).

II. ESPAÇOS HABITACIONAIS

A alínea b) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015 define os “espaços habitacionais” como áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com este uso.

Não obstante o uso dominante destes espaços, no concelho de Lagoa, verifica-se a existência de situações distintas no que respeita à sua génese e evolução, que se traduzem em características morfotipológicas e funcionais distintas, as quais justificam a divisão desta categoria em **três subcategorias: consolidados, de alta densidade e de baixa densidade**¹ (vd. Figura IX.3.2).

ESPAÇOS HABITACIONAIS CONSOLIDADOS

No concelho de Lagoa os espaços habitacionais consolidados localizam-se (vd. peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo) essencialmente na envolvente dos espaços centrais (Lagoa, Ferragudo, Carvoeiro, Estômbar, Parchal, Porches e Mexilhoeira da Carregação), mas também noutros aglomerados, onde correspondem à génese do lugar (Pateiro, Calvário, Bela Vista, Benagil e Poço Partido).

Constituem maioritariamente as primeiras auréolas de desenvolvimento da *urbe* inicial, nos casos em que existem espaços centrais, ou correspondem aos núcleos mais antigos dos aglomerados urbanos quando as características de funcionalidade e centralidade não permitem a identificação de espaços centrais e que, por conseguinte, apresentam especificidades no que respeita ao edificado, malhas, espaço público e relações sociais, distintas dos restantes espaços habitacionais. Neste sentido, preconizam-se para estes espaços os seguintes **objetivos de ação**:

1. a colmatação da malha urbana e a requalificação de espaços intersticiais degradados ou devolutos;
2. uma intervenção urbanística que vise a manutenção e consolidação da malha, valorizadora das características morfotipológicas e dos valores patrimoniais em presença;
3. a salvaguarda e promoção dos bens culturais de interesse arquitetónico;

¹ Entendendo-se densidade como o grau de ocupação do solo e não as alturas dos edifícios.

4. a diversidade funcional através de políticas de discriminação positiva, a definir em sede de regulamento próprio, para usos compatíveis e complementares;
5. a estruturação de um espaço inclusivo para todos e sustentável, e atrativo por essa via;
6. a promoção da melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, valorizando os modos de circulação suaves;
7. a regeneração urbana através de planos, programas e outros instrumentos que valorizem o espaço e potenciem a sua atratividade económica e a fixação de população;
8. a reabilitação urbana do edificado, através da melhoria das condições de habitabilidade, a recuperação e manutenção de fachadas a par da eliminação de infraestruturas ou elementos dissonantes;
9. a requalificação e valorização do espaço público, sustentável e acessível a todos, através da abordagem do *design for all* de modo a se constituírem como espaços não exclusivos, i.e., respeitadores das diferenças, funcionais, esteticamente apelativos, confortáveis, seguros e compreensíveis, e incentivadores do uso de modos suaves de mobilidade;
10. o dinamismo económico, assim como a sua notoriedade deverão constituir uma prioridade de intervenção, traduzida no apoio e envolvimento dos atores locais como principais agentes de dinamismo local;
11. a requalificação e manutenção de todos os espaços verdes (públicos ou privados) e criar outros com escala e valor e centralidade local, como condição de um ambiente urbano saudável, equilibrado e atrativo para viver e recrear.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, o **uso dominante** admitido é o **habitacional**, sendo **usos complementares** do uso dominante o **comércio** e os **serviços**, os **equipamentos de utilização coletiva**, os **empreendimentos turísticos**, as **instalações de recreio e lazer** e os **estabelecimentos de restauração e bebidas**.

São **usos compatíveis** com o uso dominante, os estabelecimentos industriais¹, de armazenagem, de logística e as oficinas.

Considerando o grau de consolidação que apresenta e objetivos definidos, as **intervenções** no edificado preexistente ou a construção de novo que se destinam a **preservar a malha urbana** existente e as **características do edificado de interesse**, devem seguir as seguintes **regras**:

1. são admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, desde que respeitem:
 - a. os **alinhamentos** dos planos da fachada existentes, podendo o Município propor outros, sempre que tal seja fundamentado por razões de funcionalidade do espaço e segurança rodoviária ou outras;
 - b. a **altura média das fachadas** dos edifícios do alinhamento, no trecho entre duas transversais, onde se integra o edifício ou conjunto de edifícios;
 - c. a altura de fachada máxima de 7,5 m quando não haja qualquer edificação nesse alinhamento ou quando a média seja de inferior àquele valor;
 - d. em sede de delimitação das Unidades de Execução, nos casos previstos na alínea anterior, admite-se que a altura da fachada possa ser ultrapassada, desde que a opção seja bem fundamentada e ouvida a Câmara Municipal;
 - e. sempre que a Câmara Municipal considere que as opções resultantes das alíneas anteriores colocam em causa o equilíbrio da envolvente urbana em que se insere o edifício ou conjunto de edifícios, pode dispor de outra forma;

¹ Não abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a. Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b. Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c. Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d. Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e. Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f. Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g. Potência térmica superior a 12 x 10⁶ KJ/h;
- h. Número de trabalhadores superior a 20.

- f. admitem-se alturas superiores em forma de piso recuado, desde que em harmonia com a envolvente urbanística;
 - g. são admitidas caves destinadas a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave;
 - h. as áreas em cave totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção;
2. respeito pelas **características gerais das malhas urbanas** e pela preservação das **características arquitetónicas dos edifícios de interesse** (*vd.* capítulo VI.1.4.2 e respetivos anexos);
 3. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto em capítulo próprio (*vd.* capítulo IX.2.11).

À semelhança dos espaços centrais, alguns dos espaços habitacionais consolidados, particularmente o de Ferragudo, Porches e Estômbar constituem áreas preferenciais de intervenções de reabilitação urbana, podendo a mesma decorrer através da elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS) e ou de um PP de Reabilitação (PPRU), nos termos da Lei (*vd.* capítulo V.2.7).

ESPAÇOS HABITACIONAIS DE ALTA DENSIDADE

Os espaços habitacionais de alta densidade diferenciam-se dos espaços habitacionais consolidados essencialmente pela morfotipologia dominante (edifícios com maior volumetria e geralmente coletivos, agregados ou isolados), maior generosidade nos espaços públicos, designadamente nos de circulação e pela existência de parques de estacionamento. As relações de vizinhança tendem a ser menos intensas nestes espaços, com uma clara vocação habitacional.

No concelho de Lagoa estes espaços distribuem-se pelos aglomerados de Lagoa, Ferragudo, Mexilhoeira da Carregação, Parchal, Pateiro, Bela Vista, Calvário, Estômbar, Carvoeiro, Benagil, Crastos, Porches e Alporchinhos (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Atendendo às características identificadas, o **uso dominante** admitido é o habitacional, sendo **usos complementares** do uso dominante o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração e bebidas. São **usos compatíveis** com o uso dominante, os estabelecimentos industriais¹, de armazenagem, de logística e as oficinas, **preconizando-se** para estes espaços:

- a. a manutenção da função habitacional;
- b. o preenchimento da malha, através da ocupação preferencial de espaços intersticiais;
- c. a promoção da instalação de comércio e serviços de proximidade, através de medidas de discriminação positiva, de modo a incrementar a multifuncionalidade destes espaços, com ganhos em termos de segurança pública;
- d. a melhoria dos espaços públicos de recreio e lazer e de circulação;
- e. a bonificação na edificabilidade admitida em 10% na instalação de equipamentos de apoio social, designadamente no domínio da terceira idade e da infância e de saúde que, apostando num serviço de proximidade, permitam colmatar as deficiências detetadas no município a este nível.

¹ Não abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a. Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b. Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c. Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d. Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e. Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f. Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g. Potência térmica superior a 12 x 10⁶ KJ/h;
- h. Número de trabalhadores superior a 20.

São admitidas obras de conservação, ampliação, alteração, construção, reconstrução e de demolição, devendo:

1. as **obras de construção** destinadas a **fins habitacionais** devem respeitar as seguintes **regras**:
 - a. uma altura de fachada máxima de 11 m;
 - b. um índice de ocupação do solo (Io) máximo de 0,35;
 - c. um índice de utilização (Iu) máximo de 0,65;
2. às intervenções urbanísticas para os usos complementares e compatíveis do uso habitacional aplicam-se os parâmetros definidos para cada uma das respetivas categorias ou subcategorias de espaço, empregando-se, desta forma, medidas de discriminação positiva que favoreçam a multifuncionalidade destas áreas;
3. são admitidas **caves** destinadas a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave;
4. as áreas em cave totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção;
5. respeito pelas **características gerais das malhas urbanas e preservação das características arquitetónicas dos edifícios de interesse** (vd. capítulo VI.1.4.2 e respetivos anexos);
6. as intervenções no património classificado, em vias de classificação ou de interesse regem-se pelo disposto no capítulo IX.3.11.

ESPAÇOS HABITACIONAIS DE BAIXA DENSIDADE

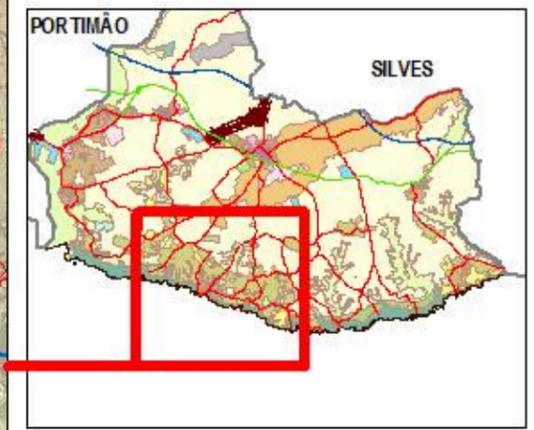
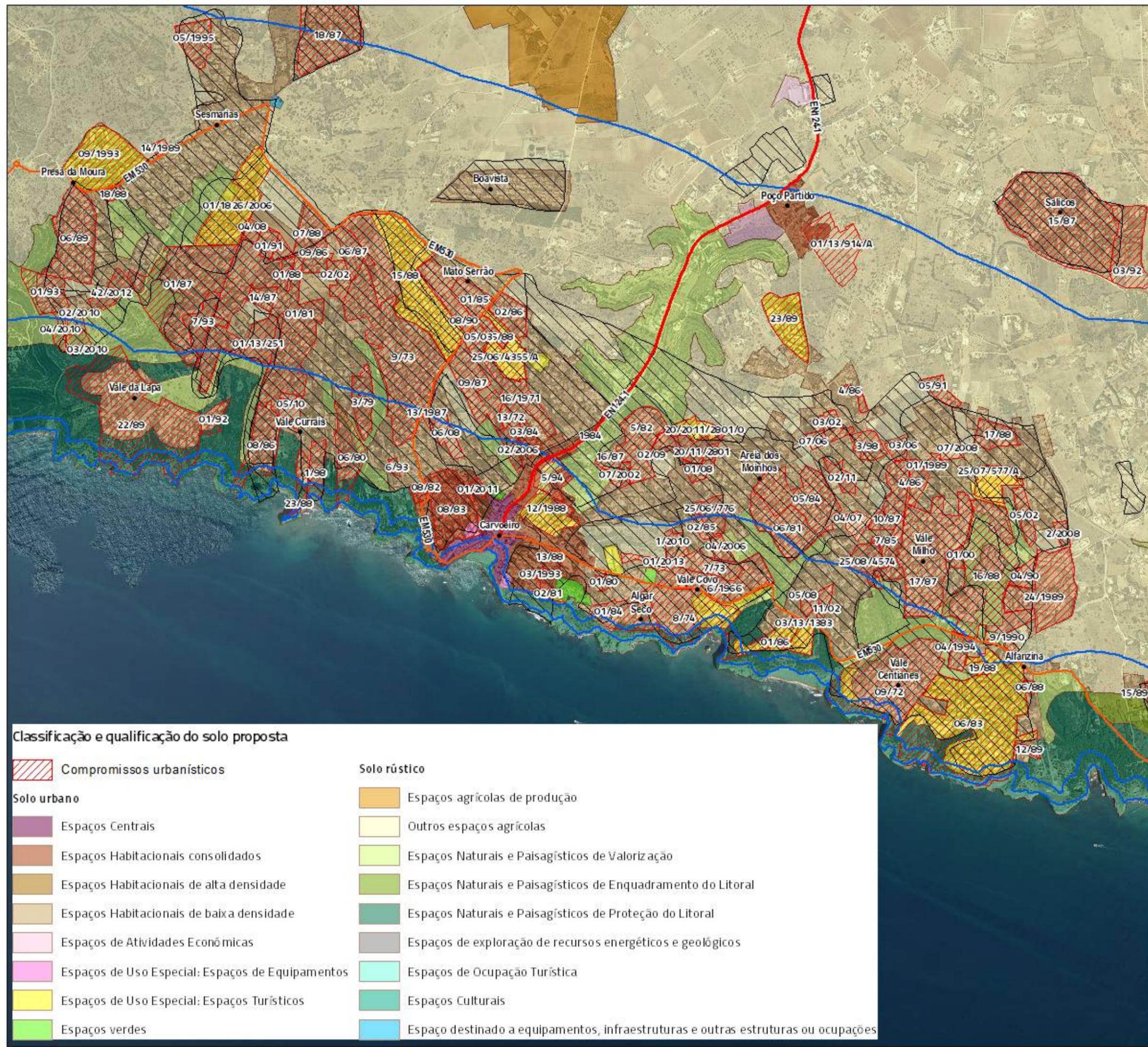
Os espaços habitacionais de baixa densidade distribuem-se essencialmente pela faixa litoral do concelho, entre o Pintadinho e Alporchinhos, sendo que mais de 90% se localiza numa faixa de 2 km relativamente ao mar. Assumem uma expressão significativa entre as Sesmarias e Alfanzina. Correspondem, na sua grande maioria às “Zonas de Ocupação Turística” definidas

no PDM94, cuja designação decorreu muito mais do estabelecido no PROT91, do que propriamente do uso dominante, pois foram incluídas na mesma categoria de espaço áreas com uso turístico e áreas residenciais (*vd.* Figura IX.3.3).

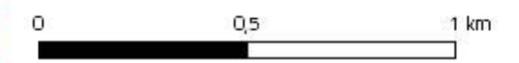
A categoria de espaços habitacionais de baixa densidade proposta compreende áreas essencialmente ocupadas por edifícios unifamiliares, destinados a habitação permanente ou a segunda habitação, em que a densidade de ocupação é efetivamente baixa, pois tratam-se, na generalidade, de lotes com 2000 m², com um índice de ocupação máximo de 0,20 e com dois pisos (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo). A dimensão populacional destas áreas e o caráter sazonal da sua ocupação não asseguram os limiares mínimos para a existência de determinadas funções, pelo que são predominantemente áreas residenciais. Por outro lado, o atual PDM não permite alterações de uso habitacional para comércio ou serviços.

Com efeito, como demonstra a Figura IX.3.3, trata-se de uma **mancha praticamente interrompida de ocupação urbana habitacional, intercalada com algumas ocupações turísticas e com alguns vales** (mais encaixados) ainda **livres**, para os quais o Plano propõe a qualificação como **espaços naturais e paisagísticos de valorização** e respetiva integração na Estrutura Ecológica Municipal, procurando promover as ligações entre o litoral e o interior através destes corredores ecológicos, em estreita articulação com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental definida no PROT Algarve.

Figura IX.3.3. Ocupação urbana na Faixa Costeira, entre Sesmarias e Alfanzina



- Toponímia**
- Lagoa
- Rede rodoviária**
- Itinerário complementar
 - Estrada regional
 - Estrada nacional
 - Estrada municipal
 - Rede ferroviária
- Outros**
- Faixa Costeira do PROT
 - Zona de Ocupação Turística (ZOT), PDM94
 - Compromissos urbanísticos
 - Edifícios existentes



Classificação e qualificação do solo proposta

	Compromissos urbanísticos		Solo rústico
Solo urbano			Espaços agrícolas de produção
	Espaços Centrais		Outros espaços agrícolas
	Espaços Habitacionais consolidados		Espaços Naturais e Paisagísticos de Valorização
	Espaços Habitacionais de alta densidade		Espaços Naturais e Paisagísticos de Enquadramento do Litoral
	Espaços Habitacionais de baixa densidade		Espaços Naturais e Paisagísticos de Proteção do Litoral
	Espaços de Atividades Económicas		Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos
	Espaços de Uso Especial: Espaços de Equipamentos		Espaços de Ocupação Turística
	Espaços de Uso Especial: Espaços Turísticos		Espaços Culturais
	Espaços verdes		Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações



Fontes: Limites administrativos: DGT - CAOP, 2017; CM Lagoa, 2020

Para os **espaços habitacionais de baixa densidade** preconizam-se os seguintes **objetivos de ação**:

1. um desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço envolvente, no respeito pela morfotipologia dominante;
2. a promoção da multifuncionalidade destas áreas, através de incentivos fiscais e urbanísticos à fixação de atividades económicas, designadamente comércio de proximidade;
3. a requalificação do espaço público garantindo a melhor transição deste com o domínio privado;
4. a promoção da melhoria das condições de acessibilidades, mobilidade e segurança rodoviária, condicionando o estacionamento ao interior da edificação, libertando o espaço de circulação e intervindo ao nível da sinalética;
5. o espaço público deverá ser acessível a todos;
6. a manutenção das áreas verdes privadas (logradouros/hortas de apoio), através de intervenções de requalificação, mantendo essencialmente o seu caráter *non aedificandi*;

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, o **uso dominante** admitido é o habitacional, sendo **usos complementares** do uso dominante o comércio e os serviços, os equipamentos de utilização coletiva, os empreendimentos turísticos, as instalações de recreio e lazer e os estabelecimentos de restauração e bebidas.

São **usos compatíveis** com o uso dominante, os estabelecimentos industriais¹, de armazenagem, de logística e as oficinas.

¹ Não abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a. Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b. Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c. Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d. Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;

As intervenções no espaço e/ou no edificado preexistente ou novo devem ser conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

1. a altura máxima da fachada não pode exceder os 7,5 m;
2. nos edifícios destinados ao uso habitacional apenas é admitida a tipologia unifamiliar;
3. são permitidos empreendimentos turísticos apenas em parcelas com uma área igual ou superior a 15000 m²;
4. a área mínima dos lotes resultantes de operação de loteamento urbano ou de destaque, é 2000 m²;
5. o índice de ocupação (Io) máximo é de 0,15;
6. o índice de utilização (Iu) máximo é de 0,15;
7. nas parcelas em que da aplicação dos índices referidos na alínea anterior resulte uma área de construção inferior a 250 m², admite-se este valor como limite máximo da mesma;
8. a implantação da edificação deve garantir os afastamentos mínimos de 5 m às extremas, com exceção das parcelas com área inferior a 2000 m²;
9. para além da área de construção prevista nos números 5, 6 e 7 e sem prejuízo dos afastamentos fixados no número anterior, admite-se a execução de espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos, até um máximo de 1/3 da área de construção;
10. os muros de vedação não podem exceder a altura de 1,20 m, medida a partir do perfil natural do terreno existente, admitindo-se que, através de sebe viva ou gradeamento se ultrapasse este valor, até ao limite de 1,80 m;
11. são admitidas **caves** destinadas a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave;

- e. Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f. Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g. Potência térmica superior a 12 x 106 KJ/h;
- h. Número de trabalhadores superior a 20.

12. as áreas em cave totalmente enterradas não são contabilizadas para efeitos do índice de utilização do solo ou das áreas de construção;
13. as intervenções no espaço ou no edificado preexistente ou novo destinadas a empreendimentos turísticos regem-se pelos parâmetros definidos pela respetiva categoria de espaço, aplicando-se, desta forma, medidas de discriminação positiva que favoreçam a multifuncionalidade destas áreas;
14. a edificação de equipamentos de utilização coletiva ou de empreendimentos turísticos que ocupem a totalidade de uma parcela rege-se pelo regime de edificabilidade dos espaços de equipamentos e dos espaços turísticos, respetivamente.

III. ESPAÇOS VERDES

Como consagra a alínea d), n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015, os espaços verdes integram “áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal”.

Os espaços verdes com representatividade no município de Lagoa ocorrem nos aglomerados de Ferragudo, Mexilhoeira da Carregação, Estômbar, Lagoa, Carvoeiro, Alporchinhas e Porches (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo). Constituem um uso afeto ao solo urbano, sendo determinantes para a valorização paisagística do aglomerado e estão essencialmente vocacionados para o recreio e lazer e para o usufruto da população. Assumem ainda uma importante função de salvaguarda e enquadramento paisagístico atendendo às suas características físicas e simultaneamente ao potencial recreativo que demonstram. **Preconiza-se** assim para os **espaços verdes**:

1. a realização de ações de valorização paisagística que podem passar por recuperar, manter ou equipar o espaço;

2. campanhas de arborização, ajardinamento ou outras que visem a recuperação paisagística;
3. a promoção de intervenções de limpeza, manutenção e valorização das linhas de água e respetiva vegetação ripícola, quando aplicável;
4. a integração de áreas de circulação pedonal e ciclável, de forma a potenciar o usufruto recreativo e de lazer destas áreas;
5. a manutenção do seu caráter não impermeabilizado, com exceção dos usos admitidos como complementares e compatíveis, sempre que os mesmos sejam de inequívoco interesse público ou contribuam para a valorização do espaço do ponto de vista funcional.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, o **uso dominante** admitido é o de recreio e lazer, sendo admitidos como **usos complementares** os equipamentos de utilização coletiva associados ao uso dominante, estabelecimentos de restauração e bebidas e pequenos estabelecimentos comerciais, sempre que a autarquia os entenda como valorizadores do espaço e da envolvente. Como **usos compatíveis**, admitem-se infraestruturas de interesse público. Nestes espaços as intervenções admitidas devem respeitar os seguintes **parâmetros**:

1. são admitidas obras de edificação;
2. um índice de ocupação (Io) máximo de 0,05, limitado a 1000 m² de área total de construção;
3. uma altura máxima de fachada de 3,5 m;
4. são admitidas caves;
5. as operações urbanísticas devem enquadrar-se na envolvente urbana e paisagística.

IV. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Estes espaços correspondem a “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”, conforme disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015. Correspondem ainda a espaços que potenciam as vantagens associadas às economias de escala e de oportunidade decorrentes da concentração de atividades numa determinada área.

No concelho de Lagoa os **11 espaços de atividades económicas** distribuem-se pelo território municipal, embora se verifique uma concentração predominante junto aos principais eixos rodoviários que o atravessam (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo). Constituem áreas infraestruturadas, servidas pela rede viária, cujas especificidades identificadas e a visão estabelecida determinam os seguintes **objetivos de ação**:

1. o preenchimento preferencial dos espaços intersticiais e vazios de forma integrada e harmoniosa com a realidade preexistente;
2. promover prioritariamente o dinamismo económico e a notoriedade destes espaços através do envolvimento dos atores locais e do marketing territorial;
3. captação preferencial de investimentos sustentáveis, com práticas de discriminação positiva para investimentos em soluções energéticas eficientes, a definir em regulamento municipal;
4. garantir que as cargas e descargas se façam no interior dos lotes, libertando assim espaço público para circulação;
5. promover as condições de acessibilidade e mobilidade no contexto de cargas e descargas, veículos de maiores dimensões, deslocações dos utentes e funcionários, procurando adequar o dimensionamento dos arruamentos e dos estacionamento às características da atividade económica e promovendo a segurança e o conforto para todos;
6. todos os espaços verdes (públicos ou privados) deverão manter essa função, procurando sempre que necessário, promover a sua requalificação e manutenção, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, ao mesmo tempo que se deverá privilegiar

a criação de barreiras arbóreas de enquadramento à atividade industrial e assim salvaguardar o espaço público.

Com esta perspectiva e considerando a situação existente e visão para este espaço, os **usos dominantes** admitidos são:

- a. estabelecimentos comerciais e de serviços;
- b. estabelecimentos industriais¹;
- c. no espaço de atividades económicas do Pateiro, admitem-se também e, sem prejuízo da legislação aplicável, as indústrias dos tipos 1 e 2;
- d. as oficinas;
- e. as atividades de transporte, armazenagem e logística.

São **usos complementares** do uso dominante, os serviços e os equipamentos de apoio às empresas, designadamente, centros de investigação e desenvolvimento e ainda edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e de segurança.

Os estabelecimentos de restauração e bebidas, os equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, bem como atividades de produção de energia e de gestão de resíduos constituem **usos compatíveis**.

¹ Não abrangidos, pelo menos, por um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- a. Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA);
- b. Regime jurídico da prevenção e controlo integrado de poluição (RJPCIP), a que se refere o capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- c. Regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG);
- d. Realização de operação de gestão de resíduos que careça de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- e. Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- f. Potência elétrica contratada superior a 99 KVA;
- g. Potência térmica superior a 12 x 106 KJ/h;
- h. Número de trabalhadores superior a 20.

As intervenções admitidas no espaço e/ou no edificado preexistente devem ser conduzidas no respeito pelas seguintes **regras**:

1. manutenção e consolidação da malha e da sua morfotipologia (urbanização e edificação);
2. no solo onde o alinhamento esteja definido, as operações urbanísticas a realizar deverão seguir o alinhamento dominante no troço do arruamento em que se inserem, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário, indicar um outro alinhamento a adotar;
3. é permitida a edificação, reconversão de uso e demolição;
4. um índice de ocupação (Io) do solo máximo de 0,6, sem prejuízo das áreas de cedência para infraestruturas, arruamentos, estacionamento e passeios;
5. uma altura de fachada máxima de 9,5 m, salvo características específicas das atividades a instalar, podendo exceder este valor desde que tecnicamente justificado;
6. são admitidas edificações ou componentes edificadas para alojamento do pessoal, designadamente, de vigilância e segurança;
7. são admitidas caves.

V. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

A subcategoria de espaço prevista na subalínea i) da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015 justifica-se pela existência de equipamentos coletivos com necessidades específicas de espaço, os quais ocupam a totalidade de um ou mais quarteirões. No entanto, no espaço urbano, fora desta subcategoria de espaço coexistem equipamentos coletivos, cuja dimensão não justifica a sua individualização enquanto subcategoria de espaço, e que constituem um uso complementar dos usos dominantes. Estes espaços distribuem-se por todo o território municipal, mas ocorrem com maior frequência nos aglomerados de Lagoa, Estômbar, Mexilhoeira da Carregação, Parchal, Pateiro, Ferragudo e Porches (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Decorrente das especificidades identificadas e da visão estabelecida para estes espaços apontam-se os seguintes **objetivos de ação**:

1. a manutenção, conservação e ampliação, se necessária, dos equipamentos existentes visando a garantia da sua perpetuidade e de otimização e racionalização dos investimentos efetuados. É neste sentido que a gestão do território deverá integrar e valorizar a conservação dos equipamentos existentes;
2. consolidação dos espaços disponíveis com equipamentos complementares, diversificando a oferta e apostando na promoção de sinergias entre estes;
3. promoção a dinamização e vivência destes espaços através da aposta num programa de ação integrado (entre os diferentes territórios, públicos e demais equipamentos);
4. promoção as condições de acessibilidade e mobilidade para todos, num espaço que se pretende não exclusivo e respeitador, funcional, confortável, saudável e seguro, seguindo assim as abordagens do desenho universal;
5. todos os espaços verdes deverão manter essa função, procurando sempre que necessário, promover a sua requalificação e manutenção, como condição de um ambiente urbano saudável e equilibrado, ao mesmo tempo que se deverá privilegiar o recreio e lazer da população no sentido da fruição destes espaços.

Com esta perspetiva e considerando a situação existente e visão para estes espaços, os **usos dominantes** admitidos são os equipamentos e/ou infraestruturas, sendo possível usufruir de complementaridades com atividades de comércio e serviços que, por isso, são compatíveis com aquele.

Considerando a estruturação que esta subcategoria de espaço apresenta e objetivos definidos, as **intervenções admitidas** são:

1. obras de edificação e de demolição;

2. operações urbanísticas de construção e ampliação, as quais devem garantir uma adequada inserção urbana, valorizando a imagem urbano-ambiental do local e da envolvente e respeitar as seguintes regras:
 - a. uma altura máxima de fachada de 7,5 m;
 - b. um índice de utilização máximo de 0,35.

ESPAÇOS TURÍSTICOS

Esta subcategoria, prevista na subalínea iii) da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR 15/2015, integra os espaços onde o uso dominante é o turismo, concretizado através de empreendimentos turísticos com escala que permita a sua individualização. Estes espaços localizam-se sobretudo nas faixas litoral e ribeirinha do concelho (entre o Gramacho e Alfanzina, Alporchinhos e Ferragudo) e ocupam cerca de 3,21% do território municipal (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo). No entanto, sempre que o turismo constitua um uso complementar ou compatível com o uso dominante de outra categoria de espaço em solo urbano, aplica-se o regime de uso definido nesta subcategoria de espaço (espaços turísticos), decorrente das especificidades do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos assim como da estratégia de desenvolvimento territorial preconizada para o turismo, com exceção dos espaços centrais e dos espaços habitacionais consolidados (*vd.* capítulo VIII.1).

Preconizam-se para estes espaços os seguintes **objetivos**:

1. o reforço e manutenção da oferta de empreendimentos turísticos, com uma aposta na diversificação da oferta de alojamento;
2. a promoção de uma oferta de alojamento de qualidade, ancorada nos recursos locais, potenciadora dos mesmos e da identidade local;
3. a oferta de um espaço de uso turístico acessível a todos, e por isso dotado de infraestruturas e serviços acessíveis (*abordagem do design for all*);

4. a integração e articulação da atividade turística com a dinâmica económica local e com o território, particularmente no que concerne à paisagem e infraestruturas;
5. a promoção de **soluções energéticas eficientes**, com recurso às fontes renováveis, à seleção da orientação e exposição solar favoráveis, à adoção de meios de transporte internos “amigos do ambiente”, medidas mitigadoras de consumos nos edifícios e a aplicação de práticas de discriminação positiva a definir em regulamento municipal;
6. o emprego de **materiais e técnicas de construção, operação e manutenção** dos edifícios e dos espaços não edificados **sustentáveis**, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção;
7. a otimização do solo e do seu potencial de aproveitamento, admitindo caves, salvaguardadas as servidões e restrições e desde que tecnicamente possíveis, destinadas a garagens/parqueamento e/ou arrumos;
8. o incremento da **eficiência na gestão dos recursos hídricos**, através de um aumento da taxa de reutilização das águas pluviais e residuais e da utilização de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do algarve.

O **uso dominante** desta categoria de espaços é o turístico, sendo admitidos todos os tipos de empreendimentos turísticos previstos no regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, com exceção dos parques de campismo e de caravanismo.

Constituem **usos complementares**, a atividade comercial e de prestação de serviços, os equipamentos e as infraestruturas.

Os espaços de uso especial turísticos devem obedecer às seguintes **regras**:

1. é permitida a instalação das seguintes tipologias de empreendimentos turísticos previstas no respetivo regime jurídico (RJET)¹:
 - a. estabelecimentos hoteleiros;
 - b. aldeamentos turísticos;
 - c. apartamentos turísticos;
 - d. conjuntos turísticos (resorts);
 - e. empreendimentos de turismo de habitação.
2. os **estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas** regem-se pelas seguintes regras:
 - a. índice de utilização (Iu) máximo de 0,50;
 - b. índice de ocupação (Io) máximo de 0,20;
 - c. altura máxima de fachada de 15 m;
 - d. afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno de 15 m para os estabelecimentos hoteleiros;
3. as restantes tipologias de empreendimentos turísticos previstas no RJET devem cumprir as seguintes regras:
 - a. índice de utilização (Iu) máximo de 0,40;
 - b. índice de ocupação (Io) máximo de 0,20;
 - c. altura máxima de fachada de 13,5 m;
 - d. afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno de 15 m para os estabelecimentos hoteleiros;
4. são admitidas caves destinadas a instalações técnicas de apoio, arrecadações e/ou estacionamento automóvel;
5. eventuais infraestruturas básicas a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento e energias alternativas, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço.

¹ N.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro.

IX.3.3.2. O SOLO RÚSTICO. DA DEFINIÇÃO À SUA DISTRIBUIÇÃO NO CONCELHO DE LAGOA

A classificação como **solo rústico** visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmem o estatuto de solo urbano (*cf.* n.º 1 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015). Esta classificação deve ocorrer quando se verifique um dos seguintes **critérios** (*cf.* n.º 2 do artigo 6.º do DR n.º 15/2015):

- a) reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
- b) reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
- c) conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
- d) prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- e) afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
- f) localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
- g) afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano;
- h) afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;

- i) os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.

Nos termos do disposto n.º 1 do artigo 17.º do DR n.º 15/2015, a **qualificação do solo rústico** prevê a sua integração nas seguintes **categorias**:

- i. espaços agrícolas;
- ii. espaços florestais;
- iii. espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- iv. espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- v. espaços naturais e paisagísticos;
- vi. outras categorias de solo rústico:
 - i. espaços culturais;
 - ii. espaços de ocupação turística;
 - iii. espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- vii. aglomerados rurais;
- viii. áreas de edificação dispersa.

É com base neste enquadramento legal que foram definidas as categorias de espaço rústico do PDM de Lagoa (*vd.* Figura IX.3.4), analisadas *per se* de seguida, com particular enfoque no seu conteúdo, distribuição, objetivos, usos dominantes, complementares e compatíveis e regras de gestão e ordenamento.

Figura IX.3.4. Qualificação do solo rústico



I. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Os **espaços agrícolas** correspondem a espaços onde se desenvolvem as **atividades agrícolas e pecuárias** com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade, segundo o n.º 1 do artigo 18.º do DR n.º 15/2015.

A categoria de **espaços agrícolas** integra os **solos** com **melhor capacidade de uso** e/ou **aptidão** agrícola no concelho de Lagoa, correspondentes aos solos das classes com **capacidade de uso A, B e Ch**, às áreas com unidades de **solos** classificados como **baixas aluvionares ou coluviais**, áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola não inseridas em solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, onde se inclui a área abrangida pelo **Perímetro de Rega de Silves, Lagoa e Portimão**, ao encontro do estabelecido nos n.ºs 2 e 3 do artigo 8.º do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJRAN), e às **restantes áreas com potencial de utilização agrícola**, perfazendo cerca de 62,59% do total do território municipal.

Para estes espaços preconiza-se uma **utilização agrícola e pecuária dominante**, em articulação com as outras funções que o solo desempenha no suporte aos processos biofísicos vitais para a conservação da natureza e da biodiversidade (*cf.* o n.º 2 do artigo 18 do DR 15/2015), sem prejuízo de se poderem desenvolver **outros usos e atividades de transformação, comercialização, valorização turística** ou outras, complementares e compatíveis com aquela.

As características destes espaços, contudo, determinam a definição de duas **subcategorias: espaços agrícolas de produção e outros espaços agrícolas**, que se analisam *per se*, seguidamente.

ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Esta subcategoria abrange os **solos integrados no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão** localizados no concelho de Lagoa, ao longo da várzea da ribeira de Lagoas, desde Canada, no limite sul até ao limite de concelho, na área do Sobral, bem como os solos do limite norte, junto ao Rio Arade (Tapada do Corte) (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

A **gestão e ordenamento** destes espaços deve, salvaguardados os respetivos regimes previstos para os investimentos estruturantes¹, ser prosseguida considerando os seguintes **objetivos:**

1. a **manutenção do uso agrícola dominante de produção**, em regime intensivo ou extensivo, preferencialmente de **regadio**, ao ar livre ou a coberto, com recurso a espécies

¹ Nomeadamente o Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola (Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, atualizado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 169/2005, de 26 de setembro).

- e técnicas de aproveitamento agrícola que não comprometam o solo enquanto recurso fundamental;
2. a **criação de valor** dos produtos e subprodutos agrícolas e pecuários produzidos nestas áreas, através da respetiva **transformação e comercialização**;
 3. a aposta na **inovação** e na **integração nos mercados**;
 4. a **renovação e reestruturação** das **explorações agrícolas**, resultantes do aproveitamento racional dos apoios ao investimento para o setor no âmbito do Plano de Desenvolvimento Rural (PDR) +2020;
 5. a **proteção** dos recursos **água e solo**, por via de um uso eficiente da água e de uma utilização regrada de fertilizantes e de produtos fitofarmacêuticos;
 6. a melhoria do nível de **capacitação** e **aconselhamento** dos produtores agrícolas, nomeadamente na **gestão e utilização eficiente dos recursos** (água e energia);
 7. a criação de uma **marca** que **certifique e promova a origem e qualidade** dos produtos do mundo rural;
 8. a aposta em **atividades complementares** das atividades agrícolas, pecuárias ou agroflorestais, designadamente através da **instalação de empreendimentos turísticos**¹ nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (RJET)². De entre estes admitem-se unidades de **turismo de habitação** (artigo 17.º) e empreendimentos de **turismo no espaço rural**³ (artigo 18.º). Admite-se ainda a instalação de atividades cinegéticas, de educação ambiental, recreio e lazer, desporto ou outros usos similares.

Neste sentido, constitui o **uso dominante** desta subcategoria de espaço a **atividade agrícola**, sendo admitidos como **usos complementares** do uso dominante, as atividades pecuária,

¹ De salientar que, de acordo com o RJOAH, nas áreas do AHSLP o proprietário ou arrendatário deverá comprovar o exercício de atividade agrícola no prédio, não sendo autorizadas novas edificações.

² DL n.º 39/2008, de 7 de março na sua redação atual.

³ Onde se incluem os agroturismos, as casas de campo e os hotéis rurais (n.º 3 do artigo 18.º do RJET).

agroflorestal, industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e agroflorestais e as edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais.

A habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou agroflorestal, bem como os empreendimentos de TER, turismo de habitação, e as infraestruturas de uso coletivo e/ou energéticas constituem um **uso compatível** com o uso dominante.

A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis (**RJOAH¹, RAN e REN**), deve ser conduzida no respeito pelas seguintes regras:

1. admite-se a **edificação, demolição e reconversão de usos**, sem prejuízo do disposto no PROT Algarve relativamente às normas de edificação isolada (capítulo 3.3.2.), aplicando-se as condições previstas no Quadro IX.3.1 e os critérios de edificabilidade estabelecidos no Quadro IX.3.2;
2. as obras de **conservação, alteração e ampliação** terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento ou habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas e regem-se pelo disposto nos Quadros IX.3.1 e Quadro IX.3.2;
3. admite-se a construção de **edifício de apoio** às atividades **agrícolas e agroflorestais**, amovível não habitacional, tomando como referência a área máxima de construção indicada no Quadro IX.3.2 e apenas nos casos em que não pré-exista qualquer edificação para o mesmo fim e desde que a respetiva necessidade seja validada pelos serviços setoriais competentes;
4. admite-se a construção de **edifício de apoio** às atividades **pecuárias** amovível não habitacional, tomando como referência a área máxima de construção indicada no Quadro

¹ Regime Jurídico das Obras de Aproveitamento Hidroagrícola - DL n.º 269/82, de 10 de julho, alterado e republicado pelo DL n.º 86/2002, de 6 de abril.

- IX.3.2 e apenas nos casos em que não pré-exista qualquer edificação para o mesmo fim e desde que a respetiva necessidade seja validada pelos serviços setoriais competentes;
5. são admitidas **caves** destinadas a estacionamento automóvel, a instalações técnicas e a arrumos, bem como à instalação de equipamentos e serviços de empreendimentos turísticos que, pelas suas características, são suscetíveis de ser instalados em cave;
 6. eventuais **infraestruturas básicas** a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento e energias alternativas, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço;
 7. os **empreendimentos de turismo** (onde se inclui turismo de habitação e empreendimentos de turismo no espaço rural) regem-se pelo disposto nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2;
 8. qualquer intervenção nestas áreas carece de **parecer** das entidades competentes em razão de matéria.

Quadro IX.3.1. Condições relativas à edificação no solo rústico

<p>Fins em que se admite</p>	<p>Habitação do agricultor ou outros usos associados à exploração agrícola, pecuária ou florestal, incluindo-se neste conceito também pequenas unidades industriais de primeira transformação ou, quando aplicável, unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo em Espaço Rural (TER) e do Turismo de Habitação.</p>
<p>Requisitos gerais para edificação isolada</p>	<p>Na unidade Territorial Litoral Sul e Barrocal, a área mínima da propriedade são 10 hectares;</p> <p>A edificação deve estar integrada numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria, exceto no caso do TER, que obedece à legislação específica aplicável;</p> <p>As intervensões, nas áreas não edificadas do prédio em causa, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;</p> <p>As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas;</p> <p>A edificação para fins habitacionais do agricultor deve destinar-se à residência para uso do próprio, uma vez comprovado que não existem alternativas aceitáveis de localização da mesma em solo urbano e que não existe qualquer outra habitação no interior da mesma exploração, e não pode ser alienada por um prazo de 10 anos, devendo este ónus constar do registo predial das unidades de alojamento;</p> <p>Os edifícios de apoio devem ser amovíveis e destinar-se a fins não habitacionais, determinados, designadamente pelas necessidades das explorações agrícolas, agroflorestais, florestais e pecuárias, confirmadas pelos serviços setoriais competentes.</p>
<p>Requisitos específicos para os estabelecimentos hoteleiros isolados)</p>	<p>São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados de categoria não inferior a 3 estrelas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respetiva e que estejam associados a temáticas tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural, entre outras.</p> <p>Localização nas Unidades Territoriais da Costa Vicentina, da Serra e do Baixo Guadiana, bem como nas freguesias do Litoral Sul e Barrocal localizadas no tradicional Barrocal e que apresentem reduzido desenvolvimento turístico;</p> <p>Respeitar a dotação de camas turísticas definida no Quadro III-4 do Capítulo III do PROT Algarve;</p> <p>Área mínima do prédio: 5 hectares;</p> <p>Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 100 camas;</p>

Regime específico para a recuperação e ampliação de construções existentes

Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um edifício único, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afeta.

Número máximo de pisos: **dois**, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;

Preferencialmente associadas a uma temática específica, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;

Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.

Podem, sem prejuízo dos regimes específicos aplicáveis, designadamente o da Faixa Costeira, ser genericamente permitidas obras de recuperação e de ampliação de construções existentes para os seguintes fins: habitacionais, de interesse público (museu, centro de exposições, centro de interpretação, etc.), Turismo em Espaço Rural (TER) e Turismo de Habitação (TH), equipamentos sociais e culturais de uso coletivo (públicos ou privados), de restauração, e de outras atividades compatíveis com o solo rural, independentemente do uso anterior (com exceção dos apoios e armazéns agrícolas) e sem prejuízo da aplicação das condicionantes legais em vigor.

Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;

Não aumentar o número de pisos preexistentes;

Resolver as infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, caso não sejam possíveis, em termos economicamente viáveis, as ligações às redes públicas existentes;

Não exceder, para o total do edificado, incluindo a ampliação, **300 m² de área total de construção** para fins **habitacionais** e **500 m²** para os **restantes fins**, exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima. No caso dos empreendimentos de **TER ou TH** admite-se uma **área total de construção 2000 m²**.

A ampliação não deverá colocar em risco a segurança de pessoas e bens;

A obra a recuperar ou ampliar deverá apresentar-se com uma estrutura edificada, volumetricamente definida;

A manutenção da traça arquitetónica original deverá ser garantida sempre que esta apresente condições adequadas.

Os parques de campismo e caravanismo podem integrar os Núcleos de Desenvolvimento Turístico;

Regime específico para os parques de campismo e caravanismo

Fora dos NDT, apenas se admitem novos parques de campismo e de caravanismo suscetíveis de obterem classificação de 4 ou 5 estrelas, desde que localizados fora da *faixa costeira*, tal como definida no capítulo IX.3.9 e desde que compatíveis ou complementares com o regime de uso da categoria ou subcategoria de espaço onde se localizem;

Não são admitidas instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, como tal definidas na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, art.º 19.º;

A implantação das edificações previstas para equipamentos de utilização comum e instalações sanitárias deverá ser preferencialmente concentrada, sendo que a área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos requisitos de instalação dos parques de campismo e caravanismo, estabelecidos pela Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro;

A volumetria máxima dos equipamentos e instalações sanitárias não deverá ultrapassar um piso, admitindo-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística;

Sempre que possível, deverão estar associados a temáticas específicas que contribuam para a valorização económica e ambiental da área rural em que se localizam, tais como turismo de saúde, de desporto, cinegético, de natureza, social, educativo e cultural, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;

Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo (e.g. áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares) de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;

Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;

Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;

Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;

Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;

A implantação dos parques de campismo e caravanismo obriga à elaboração de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural (PIER) e à contratualização prévia com o Município, que garanta, nomeadamente, a execução das ações em função da programação definida no plano de pormenor, incluindo a criação ou o reforço das infraestruturas gerais necessárias ao funcionamento do empreendimento, bem como, à valorização da área da propriedade remanescente ao parque de campismo e caravanismo, quando existente.

Quadro IX.3.2. Critérios de edificabilidade no solo rústico ⁽¹⁾

Uso	AMC (m ²)	Pisos ⁽²⁾	HF (m)
Habitação	500	2	7,5
Edifícios de apoio às atividades agrícolas, agroflorestais e florestais	30 por cada: 0,5 ha/ hortícolas; 2,5 ha/ outras culturas de regadio; 5 ha/ sequeiro	-	7,5
Edifícios de apoio às atividades pecuárias	10 por cada cabeça normal ⁽⁶⁾	-	7,5
Unidades industriais de primeira transformação e/ou comercialização de produtos agropecuários ou florestais	500	-	7,5
Estabelecimentos hoteleiros isolados	-	2 ⁽⁵⁾	7,5
Turismo em Espaço Rural	Hotéis rurais	2	7,5
	Casas de campo e agroturismo	2	7,5
Parques de campismo e caravanismo	⁽³⁾	1 ⁽⁴⁾	-
Equipamentos coletivos e infraestruturas básicas	500	-	7,5

Notas: AMC - Área Máxima de Construção; HF - Altura de fachada; UMC - Unidade mínima de cultura

⁽¹⁾ Parâmetros máximos; ⁽²⁾ incluindo pisos semienterrados. Os dois pisos aplicam-se no caso de construções novas, sendo que nas construções pré-existent não pode ser aumentado o n.º de pisos; ⁽³⁾ A área máxima de construção admissível é a resultante da aplicação dos requisitos de instalação dos parques de campismo e caravanismo, estabelecidos pela Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro; ⁽⁴⁾ Admite-se, pontualmente, dois pisos, quando tal se justifique por motivos de ordem técnica, morfologia do terreno ou melhor integração paisagística; ⁽⁵⁾ Admite-se a exceção indicada no Quadro IX.3.1; ⁽⁶⁾ Corresponde à área de referência.

OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Esta subcategoria abrange os solos com **melhor capacidade de uso** e/ou **aptidão** agrícola e, como tal, integrados na **RAN**, bem como os restantes solos com relativo **potencial de utilização** e **vocação agrícola**, com exceção da área integrada na Área do Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão (*vd.* peça gráfica I.1 - Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Salvaguardados os regimes da RAN e da REN, **preconiza-se** para a gestão e ordenamento destes espaços:

1. a **manutenção do uso agrícola dominante de produção**, em regime intensivo ou extensivo, de regadio ou de sequeiro, ao ar livre ou a coberto, com recurso a espécies e

- técnicas de aproveitamento agrícola que não comprometam o solo enquanto recurso fundamental;
2. a **criação de valor** dos produtos e subprodutos agrícolas e pecuários produzidos nestas áreas, através da respetiva **transformação e comercialização**;
 3. a aposta na **inovação** e na **integração nos mercados**;
 4. a **renovação e reestruturação** das **explorações agrícolas**, resultantes do aproveitamento racional dos apoios ao investimento para o setor no âmbito do Plano de Desenvolvimento Rural (PDR) +2020;
 5. a **proteção** dos recursos **água e solo**, por via de um uso eficiente da água e de uma utilização regrada de fertilizantes e de produtos fitofarmacêuticos;
 6. a melhoria do nível de **capacitação** e **aconselhamento** dos produtores agrícolas, nomeadamente na **gestão e utilização eficiente dos recursos** (água e energia);
 7. a criação de uma **marca** que **certifique e promova a origem e qualidade** dos produtos do mundo rural;
 8. a aposta em **atividades complementares** das atividades agrícolas, pecuárias ou agroflorestais, designadamente através da instalação de **empreendimentos turísticos** nos termos do regime jurídico dos empreendimentos turísticos (RJET)¹. De entre estes admitem-se unidades de **turismo de habitação** (artigo 17.º), empreendimentos de **turismo no espaço rural**² (artigo 18.º) e **parques de campismo** e de **caravanismo** (artigo 19.º). Admite-se ainda a instalação de atividades cinegéticas, de educação ambiental, recreio e lazer, desporto ou outros usos similares. Estas ações devem ser complementadas com a criação de percursos/rotas temáticas, centros de interpretação e espaços museológicos;

¹ DL n.º 39/2008, de 7 de março na sua redação atual.

² Onde se incluem os agroturismos, as casas de campo e os hotéis rurais (n.º 3 do artigo 18.º do RJET).

9. a **salvaguarda e promoção dos elementos patrimoniais rurais** presentes, *i.e.*, as estruturas de aproveitamento de recursos hídricos (cisternas, noras, poços, moinhos, açudes, levadas) ou outras ligadas a práticas ancestrais (moinhos e eiras).
10. potenciar eventuais **usos complementares** de produção, em regime intensivo ou extensivo, sem prejuízo do previsto no regime da RAN, admitindo-se a exploração **agropecuária** nas diversas vertentes que apresenta e o **uso florestal** articulado ou não com a **pastorícia**;
11. a instalação de **equipamentos em instalações preexistentes e infraestruturas de interesse público** (água e saneamento básico) e de produção de energia a partir de energias renováveis (parques eólicos, painéis fotovoltaicos), de radio telecomunicações, ou outras.

Com efeito, constitui o uso dominante desta subcategoria de espaço a **atividade agrícola**, sendo admitidos como **usos complementares** do uso dominante, as atividades pecuária, agroflorestal, industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e agroflorestais, as edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais e o **turismo** (onde se inclui turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural).

Constituem **usos compatíveis** com o uso dominante:

- a. a habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;
- b. outras atividades económicas que contribuam para reforçar a base económica e promover o emprego nos espaços rurais que pela sua natureza técnica, económica e/ou de complementaridade com as atividades instaladas, justifiquem a sua localização em solo rural;

- c. a instalação de infraestruturas nomeadamente, de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, entre outros;
- d. os Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (EHI);
- e. os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);
- f. os parques de campismo e de caravanismo;
- g. o aproveitamento de recursos geológicos e energéticos;
- h. abrigos para animais de companhia;
- i. áreas ou estações de serviço para autocaravanas;
- j. equipamentos sociais e culturais de uso coletivo;
- k. a instalação e exploração de centrais fotovoltaicas;
- l. as instalações de recreio e o lazer (e.g. parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística, percursos pedonais), sem prejuízo do regime jurídico da RAN.

A gestão e ordenamento destes espaços, sem prejuízo dos regimes jurídicos aplicáveis (RAN e REN), deve ser conduzida no respeito pelas seguintes regras:

1. admite-se a **edificação, demolição e reconversão de usos**, sem prejuízo no disposto no PROT Algarve relativamente às normas de edificação isolada (capítulo 3.3.2.), aplicando-se as condições previstas no Quadro IX.3.1 e os critérios de edificabilidade estabelecidos no Quadro IX.3.2;
2. as obras de **conservação, alteração e ampliação** terão como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento ou habitabilidade dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas, e regem-se pelo disposto nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2;
3. admite-se a construção de **edifício de apoio** às atividades agrícolas e agroflorestais, amovível não habitacional, tomando como referência a área de máxima de construção

- indicada no Quadro IX.3.2 e apenas nos casos em que não pré-exista qualquer edificação para o mesmo fim e desde que a respetiva necessidade seja validada pelos serviços setoriais competentes;
4. admite-se a construção de **edifício de apoio** às atividades **pecuárias** amovível não habitacional, tomando como referência a área máxima de construção indicada no Quadro IX.3.2 e apenas nos casos em que não pré-exista qualquer edificação para o mesmo fim e desde que a respetiva necessidade seja validada pelos serviços setoriais competentes;
 5. são admitidas **caves** destinadas a instalações técnicas de apoio, arrecadações e/ou estacionamento automóvel;
 6. eventuais **infraestruturas básicas** a construir, quando não existam, serão a cargo do proprietário, devendo este, sempre que possível, apresentar soluções autónomas para o abastecimento de água, saneamento e energias alternativas, ou outras, que promovam a autossustentação do espaço;
 7. os **empreendimentos de turismo** (onde se inclui turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e de caravanismo) regem-se pelo disposto nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2;
 8. admite-se a construção de **abrigo para animais de companhia**, com a área máxima de construção de 30 m²;
 9. os **parques de campismo e caravanismo** são admitidos nos termos previstos nos Quadro IX.2.2 e Quadro IX.2.3;
 10. qualquer intervenção nestas áreas carece de **parecer** das entidades competentes em razão de matéria;
 11. admitem-se equipamentos de uso coletivo em construções pré-existentes, com a edificabilidade prevista no Quadro IX.3.2, com exceção de três equipamentos de interesse público a instalar, o “Museu de Artes e Espetáculo”, o “Hospital particular central” e o “Centro de Treinos de Alto Rendimento”;
 12. nos outros espaços agrícolas abrangidos pelo POOCBV é interdita “a realização de obras que impermeabilizem o solo, nomeadamente estufas, agravando o regime de drenagem

superficial junto das arribas e de zonas particularmente sensíveis à erosão, pondo em risco o seu equilíbrio ou acelerando a sua deterioração”, *cf.* disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 31.º deste Plano Especial.

II. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

Esta categoria integra as áreas com **valor natural e/ou paisagístico**, fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem, designadamente as **áreas litorais e ribeirinhas** ainda **livres** e/ou integradas na **Rede Natura 2000**, bem como os **principais vales**.

Não obstante a dominância de uma matriz agrícola nos espaços naturais de paisagísticos, estas áreas caracterizam-se, essencialmente, pelo abandono, pela ocupação por matos e por apresentarem constrangimentos à prática agrícola, decorrentes do tipo de solo, da respetiva capacidade de uso e do elevado risco de erosão hídrica do solo. A atual ocupação dominante detém, do ponto de vista da **vegetação, flora e fauna** um **interesse** considerável e o notável **enquadramento paisagístico** destas áreas justifica que sejam integradas na categoria de espaços naturais (artigo 21.º do DR n.º 15/2015), como forma de garantir a sua **preservação e valorização** (*vd.* Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Atendendo ao valor natural que estas áreas encerram e à sua importância para a sustentabilidade do território, e sem prejuízo das disposições relativas ao domínio hídrico, REN, Plano Setorial da RN2000, Programa de Ordenamento da Orla Costeira (POCOV) e PROT Algarve, têm-se como **objetivos** para estes espaços:

1. proteção da integridade biofísica do espaço e conservação dos valores ambientais e paisagísticos;
2. fruição pública em segurança do domínio público marítimo;

3. valorização económica dos recursos existentes, designadamente através da incorporação do valor dos serviços prestados pelos respetivos ecossistemas em atividades complementares de recreio e lazer, de educação ambiental e de turismo, como:
- a criação de percursos/rotas temáticas;
 - a instalação de equipamentos de recreio e lazer (parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística, percursos pedonais);
 - a instalação de TER e Turismo de Habitação, admitindo-se, para o efeito, a construção, reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes;
 - a instalação de parques de campismo e de caravanismo, nos termos do RJET e da Portaria n.º 1320/2008.

Porém, apesar dos objetivos comuns, algumas especificidades determinam a criação de três subcategorias de espaços naturais e paisagísticos. Com efeito, nestas áreas litorais incluem-se as **áreas abrangidas pelo POOCBV**, designadamente as correspondentes às categorias **"Espaços naturais de arribas"**, **"Praias"** e **"Espaços naturais de enquadramento"**, cujas singularidades ao nível da transposição das disposições do respetivo diploma legal justificam a criação de **duas subcategorias: "Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral"**, integrando as duas primeiras e **"Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento litoral"** integrando a última. As restantes áreas do território lagoense com valor natural e/ou paisagístico integram a subcategoria dos **"Espaços naturais e paisagísticos de valorização"**.

ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS DE PROTEÇÃO DO LITORAL

A subcategoria de Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral compreende assim as áreas integradas na categoria de Espaços naturais de arribas do POOCBV não incluídas em solo urbano, onde para além das arribas propriamente ditas também se incluem faixas superiores associadas, constituindo áreas particularmente sensíveis do ponto de vista ecológico, ambiental, paisagístico e geomorfológico. Esta subcategoria integra ainda as Praias

do POOCBV (*vd.* Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Neste sentido, constitui o **uso dominante** desta categoria de espaço a **manutenção dos valores ambientais e paisagísticos** em presença, sendo admitidos como **usos complementares** do uso dominante:

- a. a agricultura e pecuária em regime extensivo;
- b. a atividade florestal de conservação;
- c. a caça, excluindo nas áreas do domínio público marítimo;

Constituem **usos compatíveis** com o uso dominante:

- a. os empreendimentos de TER e turismo de habitação, desde que instalados em edificações legalmente existentes;
- b. a reconstrução de edificações preexistentes destinadas a habitação;
- c. a instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas ou de equipamentos coletivos, em edifícios preexistentes;
- d. a abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas às praias ou a infraestruturas portuárias de pesca ou recreio;
- e. a consolidação de vias de acesso automóvel a construções preexistentes, salvo se daí advierem impactes que sejam considerados inaceitáveis e incompatíveis com a proteção desta subcategoria;
- f. a instalação de equipamentos de utilização coletiva desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno, com exceção de campos de golfe.

A gestão e ordenamento destes espaços deve ser conduzida no respeito pelas seguintes **regras**:

1. a alteração e reconstrução de edifícios legalmente existentes deve respeitar os critérios e parâmetros de edificabilidade definidos nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2;

2. as intervenções deverão cumprir critérios de integração ambiental e paisagística.

ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS DE ENQUADRAMENTO DO LITORAL

A subcategoria de Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento do litoral compreende, por sua vez, as áreas integradas na categoria de Espaços naturais de enquadramento do POOCBV, não incluídas em solo urbano, com grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, localizadas na envolvente imediata dos espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral, funcionando como uma área de proteção complementar. Esta subcategoria ocorre, grosso modo, entre Alfanzina e o Vale do Engenho (*vd.* Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Neste sentido, constitui o **uso dominante** desta categoria de espaço a **manutenção dos valores ambientais e paisagísticos** em presença, sendo admitidos como usos complementares do uso dominante:

- a. a agricultura e pecuária em regime extensivo;
- b. a atividade florestal de conservação;
- c. a caça, excluindo nas áreas do domínio público marítimo.

Constituem **usos compatíveis** com o uso dominante:

- a. os empreendimentos de TER e turismo de habitação, desde que instalados em edificações legalmente existentes;
- b. a reconstrução de edificações preexistentes destinadas a habitação;
- c. a instalação de estabelecimentos de restauração e de bebidas ou de equipamentos coletivos, em edifícios preexistentes;
- d. a abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou áreas de estacionamento diretamente associadas às praias ou a infraestruturas portuárias de pesca ou recreio;

- e. a consolidação de vias de acesso automóvel a construções preexistentes, salvo se daí advierem impactes que sejam considerados inaceitáveis e incompatíveis com a proteção do espaço natural;
- f. a instalação de equipamentos desportivos e recreativos de ar livre que não impliquem impermeabilização do terreno;
- g. a reconstrução de edificações preexistentes para EHI, TER e TH;
- h. os arranjos de áreas verdes de uso público, desde que seja convenientemente acautelada a drenagem das águas superficiais em zonas de risco e na proximidade das arribas.

A gestão e ordenamento destes espaços deve ser conduzida no respeito pelas seguintes regras:

1. a alteração e reconstrução das edificações preexistentes deve respeitar os critérios e parâmetros de edificabilidade definidos nos Quadro IX.2.2 e Quadro IX.2.3;
2. as intervenções deverão cumprir critérios de integração ambiental e paisagística.

ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS DE VALORIZAÇÃO

A subcategoria de Espaços naturais e paisagísticos de valorização compreende, desta feita, as restantes áreas com valor natural e/ou paisagístico, fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem, designadamente os principais vales perpendiculares à linha de costa que funcionam como corredores ecológicos entre a faixa costeira e o interior as áreas ribeirinhas ainda livres e/ou integradas na Rede Natura 2000, também integradas na Estrutura ecológica municipal. Inclui ainda uma pequena área no extremo sudeste do concelho classificada como “Espaços agrícolas e agroflorestais” no POOCBV (*vd.* Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Neste sentido, constitui o **uso dominante** desta categoria de espaço a **manutenção dos valores ambientais e paisagísticos** em presença, sendo admitidos como usos complementares do uso dominante:

- a. a atividade agrícola e pecuária em regime extensivo;
- b. a atividade florestal de conservação;
- b. a caça;
- c. os EHI e os NDT;
- d. os empreendimentos de TER e turismo de habitação;
- e. as instalações de recreio e lazer, designadamente, parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística e percursos pedonais, sem prejuízo do regime da Faixa costeira do litoral sul.

Constituem **usos compatíveis** com o uso dominante:

- a. a reconstrução, alteração e ampliação das edificações preexistentes, com exceção da ampliação das edificações destinadas a habitação na área abrangida pelo POOCBV;
- b. Aproveitamento de recursos geológicos nas áreas potenciais para o aproveitamento de recursos geológicos, identificadas no artigo 50.º e nas condições ali definidas.
- c. a instalação de infraestruturas nomeadamente, de vias de comunicação, de saneamento básico, de infraestruturas de gestão de resíduos, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, entre outros.

A gestão e ordenamento destes espaços deve ser conduzida no respeito pelas seguintes **regras**:

1. cumprimento das orientações de gestão do Plano Setorial da Rede Natura 2000;
2. a alteração e reconstrução de edifícios preexistentes deve respeitar os critérios e parâmetros de edificabilidade definidos nos Quadro IX.2.2 e Quadro IX.2.3;
3. as intervenções deverão cumprir critérios de integração ambiental e paisagística;
4. são admitidas caves;

5. nos espaços naturais e paisagísticos de valorização abrangidos pelo POOCBV é interdita “a realização de obras que impermeabilizem o solo, nomeadamente estufas, agravando o regime de drenagem superficial junto das arribas e de zonas particularmente sensíveis à erosão, pondo em risco o seu equilíbrio ou acelerando a sua deterioração”, *cf.* disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 31.º deste Plano Especial.

III. ESPAÇOS CULTURAIS

Integram-se nesta categoria de espaço o Parque Municipal do Sítio das Fontes, ligado ao Rio Arade e ao aquífero de Querença-Silves, com uma área aproximada de 16 ha, justificada pelo elevado valor natural, geológico e paisagístico e pelo interesse histórico-cultural (alínea a) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015), bem como a área do Promontório de Nossa Senhora da Rocha (0,6 ha) (*vd.* Peça Gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo). Para os espaços culturais **preconiza-se**, assim:

1. promoção de **ações de educação ambiental** e de **divulgação do património histórico-cultural**;
2. proporcionar ao público em geral o **contacto com a natureza**, de forma a aumentar a sua sensibilidade para os valores patrimoniais, naturais e histórico-culturais da região;
3. incentivar a utilização destes espaços como **espaços de animação cultural**;
4. promoção de condições que permitam a **prática de atividades culturais, de lazer e desportivas informais**, dirigidas a todos os grupos etários;
5. desenvolvimento de iniciativas de **promoção turística** dos valores destes espaços, designadamente através da integração dos mesmos em **rotas regionais**;
6. a adoção de medidas de **eficiência energética** com recurso a soluções ambientalmente eficientes;
7. uma abordagem do **design for all** nos projetos de valorização e dignificadores do espaço cultural.

Assim, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, constitui o **uso dominante** desta categoria de espaço o uso **cultural**. No espaço cultural **Parque Municipal do Sítio das Fontes** são admitidos como **usos complementares** do uso dominante:

- a. a atividade agrícola e a pecuária em regime extensivo;
- b. a caça;
- c. áreas de serviço para autocaravana não integrada em PCC.

No **Parque Municipal do Sítio das Fontes**, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, são **usos compatíveis** com o uso dominante:

- a. a reconstrução, alteração e ampliação das edificações preexistentes;
- b. o TER e o TH, desde que desde que instalados em edificações preexistentes;
- c. as instalações de recreio e lazer (e.g. parques de merendas, miradouros, pontos de observação e interpretação ambiental e paisagística, percursos pedonais);
- d. equipamentos sociais e culturais de uso coletivo potenciadores dos espaços e dos respetivos valores culturais, em edificações preexistentes
- e. aproveitamento de recursos hidrogeológicos e geotérmicos, nos termos da legislação em vigor.

No espaço cultural do **Promontório de Nossa Senhora da Rocha**, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis apenas são compatíveis com o uso dominante as instalações de recreio e lazer.

A gestão e ordenamento destes espaços deve, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis, ser conduzida no respeito pelas seguintes **regras**:

1. admite-se a **construção, manutenção, conservação do edificado existente**, e a **reconversão de usos compatíveis** e valorizadores do espaço cultural, com respeito pelos critérios e parâmetros de edificabilidade indicados nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2;

2. eventuais intervenções no edificado, deverão privilegiar a linguagem da **arquitetura tradicional**, eventualmente reinterpretada, respeitando critérios de integração, das formas e escalas do relevo, paisagem rural e materiais utilizados;
3. a instalação de **equipamentos coletivos** de interesse público e **infraestruturas básicas** deve respeitar os parâmetros definidos no Quadro IX.3.2.

IV. ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

No concelho de Lagoa existem algumas ocupações, designadamente equipamentos e infraestruturas de interesse público localizadas em solo rústico cuja dimensão e especificidades não justificam a sua classificação como solo urbano, apresentando assim características que determinam a sua inclusão na categoria “Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações”, em conformidade com a alínea c) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015. Totalizam cerca de 62,9 ha e integram as seguintes situações:

- I. Infraestruturas públicas ou de interesse público;
- II. Equipamentos de interesse público.

Nas **infraestruturas públicas ou de interesse público** incluem-se o porto de pesca, a ETAR da Mexilhoeira da Carregação e o reservatório de água das Sesmarias, correspondentes a situações consolidadas, num total de 28,8 ha.

Os **equipamentos de interesse público** (34,1 ha) compreendem a Escola Internacional do Algarve, o Slide & Splash e o “Karting”. Correspondem a situações existentes, as quais

necessitam, no entanto, de ampliar a área afeta aos respetivos projetos, integrando construções novas que permitam dar resposta às suas necessidades de expansão.

Apesar de constituir um equipamento de interesse público, o Museu de Artes e Espetáculo (MAE) previsto para a envolvente imediata da Escola Internacional, a qual já tem algumas construções, não configura ainda uma situação existente e, por este motivo não é integrado nesta categoria de solo rústico. Com efeito, a área destinada a este equipamento previsto, identificada na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo como **Equipamento de utilização coletiva previsto**, integra-se na subcategoria de Outros espaços agrícolas.

Idêntica situação ocorre com o Hospital Central de Lagoa, também previsto para a envolvente da Escola Internacional (a poente desta e a norte da ER 125 e do MAE), que por não configurar uma situação existente, é identificado na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo como **Equipamento de utilização coletiva previsto**, integrando-se na subcategoria de Outros espaços agrícolas.

O mesmo sucede com o Centro de Treinos de Alto Rendimento, que inclui a construção de campos de futebol e de uma pista de atletismo e, que por não configurar uma situação existente, é também identificado na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo como **Equipamento de utilização coletiva previsto**, integrando-se na subcategoria de Outros espaços agrícolas.

Apresenta-se seguidamente, para cada um destes equipamentos, uma síntese da situação atual, objetivos do projeto, investimento e horizonte temporal previstos para a respetiva execução, bem como os parâmetros de ocupação que devem respeitar.

A Escola Internacional do Algarve (NOBEL – Internacional School Algarve), fundada em 1972 e localizada em Barros Brancos ou Cabeços, freguesia de Lagoa, integra diversas valências ao nível educativo, desde o berçário até ao ensino secundário e dinamiza iniciativas de âmbito educativo, pedagógico, desportivo e recreativo, constituindo também um significativo empregador do concelho, para além de constituir uma marca de prestígio na região. Destaca-se ainda a oferta de programas educativos a crianças filhas de residentes estrangeiros, contribuindo para a fixação destes no país e na região.

No entanto, a dimensão atual das suas instalações não lhe permite aumentar o número de alunos nem o tipo e número de ofertas educativas e outras atividades complementares, nomeadamente ao nível desportivo, de internato de estudantes e de campos de férias escolares (*vd.* Figura IX.3.5).

Figura IX.3.5. Escola Internacional – área ocupada e ampliação proposta



Base cartográfica: DGT, 2012

O **Plano de expansão** da Escola Internacional compreende assim a construção de:

- a. um novo conjunto de edifícios, destinado a internato dos alunos, com capacidade para aproximadamente 300 alunos, a executar faseadamente;

- b. um edifício multiusos, destinado a pavilhão gimnodesportivo, com a valência de auditório para eventos internos e externos;
- c. uma creche e de refeitório e bar.

A execução do referido plano, num total de 13,7 ha, implica um investimento total de aproximadamente dez milhões de euros num prazo máximo de cinco anos.

Com efeito, a implementação do **projeto de ampliação da Escola Internacional** deve respeitar as seguintes **regras**:

- uma área máxima de construção de 15000 m²;
- uma altura de fachada máxima de 8 m;
- os valores anteriormente mencionados poderão ser ultrapassados, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas.

SLIDE & SPLASH

Implantado no concelho desde 1986, o parque aquático Slide & Splash, tem-se afirmado como um dos importantes pilares da oferta turística e do desenvolvimento económico do concelho, apostando na inovação ao nível da oferta de equipamentos aquáticos e de lazer. A ampliação deste equipamento para um total de cerca de 16,06 ha permitirá, por um lado, a criação de novas atrações, zonas de lazer, instalações de apoio para os clientes, instalações técnicas e, por outro, a criação de condições de mobilidade e acessibilidade no equipamento e na sua envolvente próxima, incrementando os níveis de segurança e promovendo o descongestionamento de tráfego que se regista na estrada municipal que o margina a norte, nas horas de abertura e fecho (*vd.* Figura IX.3.6). Desta forma, poderá aumentar o número de clientes, criar mais postos de trabalho, gerar mais riqueza e oferecer melhores condições de segurança na circulação na área e envolvente próxima.

Figura IX.3.6. Slide & Splash – área ocupada e ampliação proposta



Base cartográfica: DGT, 2012

A ampliação deste equipamento tem um valor estimado de cinco milhões de euros, num prazo de três anos e deve respeitar as seguintes regras:

- uma área máxima de construção de 10000 m²;
- uma altura de fachada máxima de 8 m;
- os valores anteriormente mencionados poderão ser ultrapassados, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas.

KARTING – ECO ACTION LAGOA PARK

Na área abrangida por este equipamento desportivo (7,7 ha) pretende-se a requalificação das instalações existentes e a concretização de um projeto mais alargado. Com efeito, o equipamento funcionará como uma academia para pilotos de *karts*, com a particularidade de parte dos veículos serem integralmente movidos a eletricidade, numa primeira fase, com a visão de no futuro próximo essa utilização passe a ser exclusivamente feita por veículos elétricos, constituindo um ponto de referência para o automobilismo sustentável. Para além

deste objetivo principal, o Eco Action Lagoa Park deverá integrar diversos equipamentos relacionados com o recreio e lazer (vd. Figura IX.3.7).

Figura IX.3.7. Eco Action Lagoa Park – área ocupada e ampliação proposta



Base cartográfica: DGT, 2012

A requalificação e ampliação deste equipamento tem um valor estimado de cerca de um milhão e meio de euros, num prazo de três anos e deve respeitar as seguintes **regras**:

- uma área máxima de construção de 3000 m²;
- uma altura de fachada máxima de 8 m;
- os valores anteriormente mencionados poderão ser ultrapassados, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas.

MUSEU DE ARTES E ESPETÁCULO

O Museu de Artes e Espetáculo (MAE) previsto para um terreno localizado a sul da ER 125, imediatamente a sul da Escola Internacional do Algarve, constitui um equipamento cultural cuja natureza implica a sua localização em solo rústico, na medida em que integrará a maior exposição de esculturas em areia (a nova *SandCity*), bem como outros espaços de artes diversificadas (anfiteatro, topiaria, esculturas em cimento) e infraestruturas de apoio (painéis

solares, fontes ornamentais, lojas, restaurante, snack-bar). O MAE, identificado na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo com o n.º 1, aproveitará as construções existentes na propriedade (15,4 ha), mas tem necessidade de construir edifícios novos, num total de investimento previsto de cerca de seis milhões num prazo de oito anos (vd. Figura IX.3.8).

Figura IX.3.8. MAE – construções existentes e área de ocupação proposta



Base cartográfica: DGT, 2012

Com efeito, a instalação deste equipamento previsto deve respeitar as seguintes **regras**:

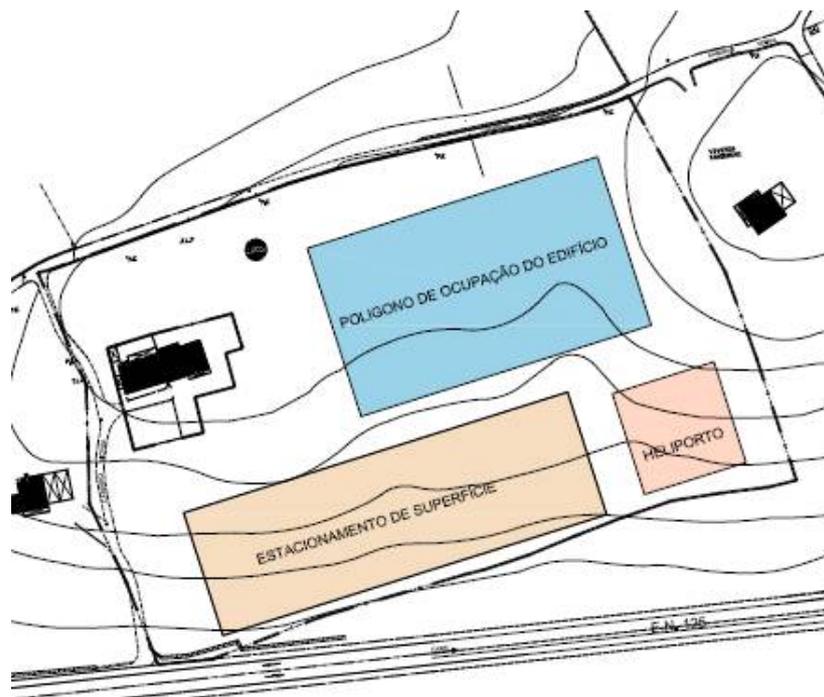
- uma área máxima de construção de 3000 m²;
- uma altura de fachada máxima de 8 m;
- os valores anteriormente mencionados poderão ser ultrapassados até um máximo de 10%, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas;
- oito anos como prazo máximo para a execução a partir da datada entrada em vigor da revisão do PDM.

HOSPITAL INTERNACIONAL DE LAGOA ALGARVE

A instalação de uma unidade de saúde privada (vd. Figura IX.3.9) a cerca de 2 km da cidade de Lagoa, numa área adjacente à ER 125 e na envolvente imediata de outros dois equipamentos de interesse público (a Escola Internacional do Algarve e o Museu de Artes e Espetáculo) constitui um investimento estruturante para o concelho que importa acolher. Neste sentido, a instalação deste equipamento previsto, identificado na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo com o n.º 2, deve respeitar as seguintes **regras**:

- uma área máxima de construção de 12500 m²;
- uma altura de fachada máxima de 13,5 m;
- os valores anteriormente mencionados poderão ser ultrapassados até um máximo de 10%, desde que tais necessidades sejam técnica e economicamente justificadas;
- oito anos como prazo máximo para a execução a partir da datada entrada em vigor da revisão do PDM.

Figura IX.3.9. Hospital internacional de Lagoa - área de ocupação proposta



CENTRO DE TREINOS DE ALTO RENDIMENTO

A instalação de um Centro de Treinos de Alto Rendimento (CTAR), através da criação de campos de futebol e de uma pista de atletismo, a menos de 1 Km a sul da cidade de Lagoa, visa a captação de estágios de equipas desportivas de topo, essencialmente na área do futebol, aproveitando as vantagens locativas que esta área oferece, ao mesmo tempo que proporciona à comunidade lagoense um equipamento na área do atletismo. O CTAR, identificado na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo com o n.º 3, contribuirá positivamente para o desenvolvimento local, através 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. Neste sentido, a instalação deste equipamento previsto deve respeitar as seguintes **regras**:

- um índice de utilização de 0,01;
- uma altura de fachada máxima de 8 m;
- oito anos como prazo máximo para a execução a partir da datada entrada em vigor da revisão do PDM.

Os equipamentos de interesse público referidos anteriormente configuram investimentos estratégicos para o concelho, cuja situação urbanística urge resolver no âmbito da revisão do PDM, por forma a que possam ter o devido seguimento. Neste sentido e considerando as necessidades de ampliação apresentadas pelos respetivos promotores em sede de participação pública, ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, é entendimento do Município que a integração destes investimentos (**existentes**) na categoria dos Espaços destinados a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações, constitui a solução que mais se adequa ao RJIGT, DR n.º 15/2015 e à estratégia de desenvolvimento municipal.

Assim, constituem **objetivos** desta categoria de espaço (*vd.* peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo), os seguintes:

1. **manutenção** dos equipamentos e infraestruturas existentes, em condições adequadas de funcionamento e respetiva **qualificação e valorização**;
2. **estabelecimento de áreas de respeito às infraestruturas** de abastecimento de água e saneamento básico;
3. **ampliação** de equipamentos de interesse público de acordo com as reais necessidades que promovam, dinamizem e dignifiquem o concelho;
4. a promoção de medidas de **eficiência energética** com recurso a soluções ambientalmente eficientes;
5. uma abordagem do **design for all** nos projetos de valorização do espaço.

Não são admitidas novas construções numa faixa envolvente de 100 m a partir do limite das estações de tratamento de águas residuais, subestações e pontos de seccionamento da EDP, infraestruturas devidamente identificadas na Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo (peça gráfica I.1).

V. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Esta categoria integra as “áreas cuja utilização dominante é a atividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rural de acordo com as orientações dos programas regionais” (alínea b) do n.º 2 do artigo 23.º do DR n.º 15/2015), correspondendo a um empreendimento turístico em contexto rural, o parque de campismo de Ferragudo (*vd.* Peça Gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

A reduzida edificabilidade, associada a estruturas ligeiras, com uma forte presença do elemento natural, espaços verdes e uma eventual reversibilidade do solo determinam a respetiva classificação como solo rústico.

Como tal, salvaguardados os regimes previstos para os investimentos estruturantes, **preconiza-se** para estas:

1. a sua qualificação, do ponto de vista da oferta, do enquadramento paisagístico e da sua acessibilidade, como elementos determinantes para a sua viabilidade, atratividade e competitividade;
2. a complementaridade com a economia e com os recursos locais, designadamente pela promoção dos produtos locais e pela incorporação na linguagem “arquitetónica” dos elementos patrimoniais existentes;
3. intervenções de conservação e ampliação necessárias ao bom funcionamento da estrutura, sem que isso implique aumentos significativos das áreas impermeabilizadas;
4. uma aposta na divulgação integrada destas atividades ganhando escala e promovendo o território municipal como um todo;
5. a adoção de medidas de eficiência energética com recurso a soluções ambientalmente eficientes;
6. a otimização do solo e do seu potencial de aproveitamento, admitindo, quando houver lugar a novas edificações, salvaguardadas as servidões e restrições e desde que tecnicamente possíveis, caves, destinadas a instalações técnicas, a garagens/parqueamento e/ou arrumos.

Atendendo à diversidade de **usos admitidos**, não será possível promover a reconversão de uso, de modo a garantir a concretização da estratégia para estes espaços e para o concelho e otimizar os investimentos realizados. Do ponto de vista da **edificabilidade**, sem prejuízo dos regimes jurídicos específicos, admitem-se intervenções de manutenção e conservação das edificações preexistentes e ampliações ou construções novas segundo os valores máximos que constam no Quadro IX.3.2.

VI. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Os espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos englobam uma área de cerca de 83,3 ha, onde ocorre ou pode ocorrer a exploração de massas minerais do solo e subsolo

e de recursos energéticos, mediante o cumprimento e enquadramento da legislação específica em vigor.

As especificidades destes espaços determinam para a sua gestão e ordenamento a definição dos seguintes **objetivos**:

1. a **continuidade da atividade extrativa**, incluindo a sua expansão, na perspetiva da valorização económica, mas também da minimização dos impactes e da compatibilidade com as potencialidades e os usos dos espaços envolventes;
2. **minimização da destruição do coberto vegetal**, que deverá restringir-se ao necessário para a realização da exploração;
3. **finda a licença**, e cumpridas todas as exigências legais no que concerne à recuperação paisagística da área intervencionada, designadamente do previsto no Plano de Recuperação Ambiental de Pedreiras (PRAP), admite-se para estas áreas o uso dominante da área envolvente com os respetivos usos dominantes desde que salvaguardada comprovadamente a segurança de pessoas e bens;
4. um **adequado dimensionamento das vias de acesso** em função das características da circulação (dimensão, peso, *etc.*, das viaturas). Esta intervenção deverá ser articulada entre os serviços municipais e o proprietário, garantindo a proporcionalidade do benefício e encargo;
5. a **garantia do respeito pelos usos envolventes** de forma a minimizar/eliminar todos os conflitos que possam ser gerados pela instalação da pedreira, designadamente ao nível do ruído, poeiras ou depósitos de escombros;
6. a implementação dos Planos de Recuperação Ambiental de Pedreiras (PRAP).

Para além dos usos dominantes desta categoria (exploração de recursos geológicos e energéticos) são admitidos como usos complementares as indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída. As operações de gestão de resíduos constituem um uso compatível.

Assim, preconiza-se para os **espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos** o cumprimento das seguintes **regras**:

1. é permitida a progressão das atividades extrativas existentes, bem como a sua ampliação;
2. é admitida a instalação de indústrias e outras atividades associadas à transformação da matéria-prima extraída;
3. admite-se a construção de anexos de pedreira, de instalações sociais e de oficinas de apoio à exploração de recursos geológicos. Finda esta os mesmos devem ser removidos ou adaptados conforme aceites na aprovação do PRAP;
4. é permitida a instalação de atividades classificadas como operações de gestão de resíduos, de acordo com o regime geral da gestão de resíduos;
5. as construções não podem exceder uma altura de fachada máxima de 7,5 m, salvo características específicas das atividades a instalar, que tecnicamente justifiquem que esta altura seja ultrapassada;
6. devem ser observadas as condições e parâmetros de edificabilidade indicados nos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2.

IX.3.4. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

Os empreendimentos turísticos (ET) compreendem, de acordo com o preceituado no respetivo regime jurídico¹ (n.º 1 do artigo 4.º) os seguintes tipos:

1. Estabelecimentos hoteleiros;
2. Aldeamentos turísticos;
3. Apartamentos turísticos;
4. Conjuntos turísticos (resorts);

¹ RJET – DL n.º 186/2015, de 3 de setembro, na redação atual conferida pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho.

5. Empreendimentos de turismo de habitação;
6. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
7. Parques de campismo e de caravanismo.

Todas as tipologias de ET podem ser reconhecidas como turismo de natureza ou associadas a uma marca nacional de áreas integradas no sistema nacional de áreas classificadas (SNAC), de acordo com o RJET.

Para além do cumprimento dos requisitos comuns dos ET dispostos no RJET (secção II do capítulo II), e sem prejuízo da disciplina imposta pelo PROT Algarve, todas as tipologias de ET ficam, ainda, sujeitas ao cumprimento dos seguintes **parâmetros de qualidade** e de **sustentabilidade ambiental**:

1. eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Plano Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
2. eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar e o aproveitamento de fontes renováveis;
3. sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificados, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

No **solo urbano** são admitidos **todos os tipos de empreendimentos turísticos**, obedecendo a sua implantação à legislação geral, aos parâmetros de qualidade e de sustentabilidade

ambiental mencionados anteriormente e às regras definidas na categoria ou subcategoria de espaço onde se insiram.

No **solo rústico**, como já foi apresentado, são permitidos **estabelecimentos hoteleiros isolados**, de acordo com os princípios descritos no capítulo IX.3.6 – EHI, **empreendimentos de turismo em espaço rural (TER)**¹ e empreendimentos de **turismo de habitação (TH)**, de acordo com as regras e parâmetros de edificabilidade constantes, respetivamente dos Quadro IX.3.1 e Quadro IX.3.2.

Na construção de **campos de golfe**² devem também ser adotados **parâmetros de eficiência ambiental** com vista a minimizar os impactes ambientais, designadamente:

1. existência de complementaridade funcional com o empreendimento turístico, existente ou a criar;
2. garantia de adequados acessos rodoviários;
3. garantia de disponibilidade de água, recorrendo sempre que possível à utilização de águas residuais tratadas;
4. utilização de espécies de relva menos exigentes no consumo de água;
5. implantação coerente com os aspetos mais significativos da paisagem, designadamente, relevo, morfologia natural e rede hidrográfica;
6. integração e enquadramento paisagístico, assegurando-se a preservação das espécies locais e de eventuais espécies botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da região.

¹ Para os quais o PROT Algarve não estabelece um limite máximo de camas turísticas.

² Os campos de golfe constituem, nos termos da legislação em vigor (artigo 5.º do DL n.º 141/2009, de 16 de junho, alterado pelo DL n.º 110/2012, de 21 de maio), **instalações desportivas especializadas**, as quais detêm grande importância no modelo turístico do Algarve.

IX.3.5. INVESTIMENTOS ESTRUTURANTES

De acordo com o PROT Algarve um “**investimento estruturante**” possui “um papel de ‘alavanca’ dos restantes investimentos, bem como da modernização e crescimento das atividades económicas em geral, o que lhes confere um elevado grau de interesse público”.

Os investimentos estruturantes, nesta ótica, podem ser de dois tipos:

1. Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE);
2. Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

Os **princípios** que norteiam os **investimentos estruturantes** são comuns aos que estão na base da estratégia de desenvolvimento do concelho de Lagoa, especializada e sintetizada no modelo de desenvolvimento territorial e vertida na classificação e qualificação do solo, destacando-se os que respeitam:

1. ao impacto positivo, absoluto e relativo, na economia regional e local, em termos de criação ou reconversão de emprego e de geração de rendimento;
2. à salvaguarda e valorização do potencial de recursos ambientais, paisagísticos e patrimoniais.

O facto dos investimentos estruturantes **não terem a sua localização previamente determinada** no PDM constitui uma vantagem no que respeita à maior flexibilidade e adaptabilidade à realidade, como condição para uma maior atualidade e segurança das disposições do plano, reduzindo-se, assim, procedimentos de dinâmica, otimizando a execução do plano e a sua adequação à realidade municipal. Esta vantagem é particularmente importante no contexto atual de ritmo e imprevisibilidade de mudança, desde que salvaguardados os regimes de proteção legalmente definidos.

IX.3.5.1. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO (NDE)

De acordo com o PROT Algarve, os NDE correspondem a empreendimentos de interesse regional e natureza pública, privada ou mista, constituídos, designadamente, por infraestruturas, equipamentos e outros bens ou serviços necessários e adequados ao desenvolvimento de atividades económicas e cuja localização não se encontra determinada em PDM.

Também, segundo o PROT Algarve, os NDE mostram-se particularmente aptos a acolher Polos de Competitividade Regional, cujo objetivo é promover a competitividade e o desenvolvimento regional na base da inovação empresarial e social. Nos Polos de Competitividade Regional prevê-se a combinação, em determinado espaço geográfico, de empresas, de centros de formação e de unidades de investigação, públicas ou privadas, envolvidas numa parceria destinada a criar sinergias em torno de projetos inovadores.

Os NDE poderão ainda corresponder à implantação de parques temáticos ou de complexos desportivos e a atividades que, pela sua natureza, aconselham uma localização exclusiva, em contextos bem integrados no território, adequados às características climáticas, paisagísticas e ambientais do Algarve e do sítio em causa, e compatíveis com o Modelo Territorial do PROT.

Os NDE respeitam, no essencial, a infraestruturas e atividades económicas de reconhecido interesse regional, preferencialmente relacionadas com novas formas de economia, designadamente as mais intensivas em conhecimento, e em qualquer caso relevantes para a estratégia definida pelo PROT Algarve.

Neste contexto, os NDE não devem, em regra, incluir componente de alojamento, nem devem ser utilizados para a implantação de unidades que tenham acolhimento na rede de áreas logísticas e de localização empresarial regionais ou municipais proposta no PROTAL.

O **processo de concretização do NDE** inicia-se na Câmara Municipal, mediante solicitação do promotor interessado, e requer sempre:

- a. **avaliação prévia do interesse regional** do empreendimento por parte da autarquia local, da CCDR Algarve e da entidade da administração central competente em razão da matéria, ouvido o Observatório do PROT Algarve;
- b. **aprovação de Plano de Pormenor com efeitos registais**;
- c. **contratualização entre o promotor e a autarquia local** e, quando for o caso, com a administração central.

Os **NDE** podem ser de **três tipos**, essencialmente em função da dimensão da área de intervenção, cujas principais características se resumem no Quadro IX.3.3.

Quadro IX.3.3. Tipologias de NDE

	TIPO I	TIPO II	TIPO III
UT Litoral Sul e Barrocal	> 25 ha; < 50 ha	> 50; < 250 ha	> 250 ha
Restantes UT	> 10 ha; < 50 ha	> 50; < 250 ha	> 100 ha
Alojamento	Não	Não	Sim
Avaliação Prévia Interesse Regional (APIR)	Sim	Sim	Sim
Homologação da APIR	Não	Sim	Sim
Reconhecimento de Interesse Público (RIP)	Não	Não	Sim
Avaliação de Impacte Ambiental ¹	-	-	Sim
Contratualização	Sim	Sim	Sim
PU/PP	Sim	Sim	Sim

Fonte: Adaptado de PROT Algarve.

¹ Aplicável para áreas superiores a 250 ha, em todas as unidades territoriais e sem prejuízo da legislação aplicável.

No **tipo III**, a **edificação** da componente de **alojamento** e respetivas **infraestruturas** deve respeitar, como valores máximos, os seguintes **parâmetros**:

- a. área urbanizável deverá ser inferior a 10% da área total do NDE;
- b. a densidade bruta máxima deverá ser inferior a 31 camas/ha.

Em casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o Plano Nacional Estratégico do Turismo (PENT) o **reconhecimento de interesse público** (RIP) requerido para os NDE Tipo III **pode, a título excepcional, aplicar a figura de NDE a empreendimentos turísticos**, com base nos seguintes **pressupostos**:

1. predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
2. critérios de qualificação urbanística, económica, social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do Plano e com o modelo territorial adotado, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os NDT;
3. capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

Na contratualização de qualquer NDE do Tipo III que inclua componente turística deve ser garantida a participação do Turismo de Portugal, da CCDR Algarve e, se necessário, de outras entidades setoriais competentes em razão da matéria, a administração local e os promotores interessados, constando do próprio texto do RIP as bases e condições respetivas, designadamente as respeitantes à obrigação de construção de infraestruturas e equipamentos necessários.

IX.3.5.2. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (NDT)

De acordo com o PROT Algarve, a criação de novos **empreendimentos turísticos fora dos perímetros urbanos**¹, só poderá ocorrer quando enquadrada no **modelo de NDT, sem zonamento prévio** (em PTAM) e sujeito a um **concurso público** promovido pelo município.

DA LOCALIZAÇÃO

Os NDT são admissíveis em **todo o território**, com **exceção da margem**² e **zona terrestre de proteção**³. Contudo, atendendo à sensibilidade ambiental do território, devem respeitar **critérios de qualificação** em função da localização, nomeadamente:

1. **quando localizados na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção**⁴ **devem respeitar** critérios específicos de qualificação;
2. quando localizados em **áreas de RN2000** deverão:
 - a. ter características compatíveis com a conservação dos valores que os respetivos regimes protegem;
 - b. assumir contratualmente a sujeição do projeto ou projetos a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), tal como resulta do regime jurídico da RN2000;
 - c. as obrigações decorrentes das medidas de minimização e compensação de impactes ambientais que vierem a ser determinadas através de procedimento de AIA podem ser objeto de contratualização em fase de execução do projeto;
 - d. a eventual concretização de NDT em áreas protegidas é possível nos seus espaços de menor grau de proteção e no pressuposto de que a área protegida é beneficiada pelas ações decorrentes do programa de gestão do NDT;

¹ Salvo o previsto para os estabelecimentos hoteleiros isolados.

² A **Margem** corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais (LMPMAVE).

³ A **Zona Terrestre de Proteção**, correspondente à faixa do território entre a Margem e 500 metros, medida na perpendicular à LMPMAVE.

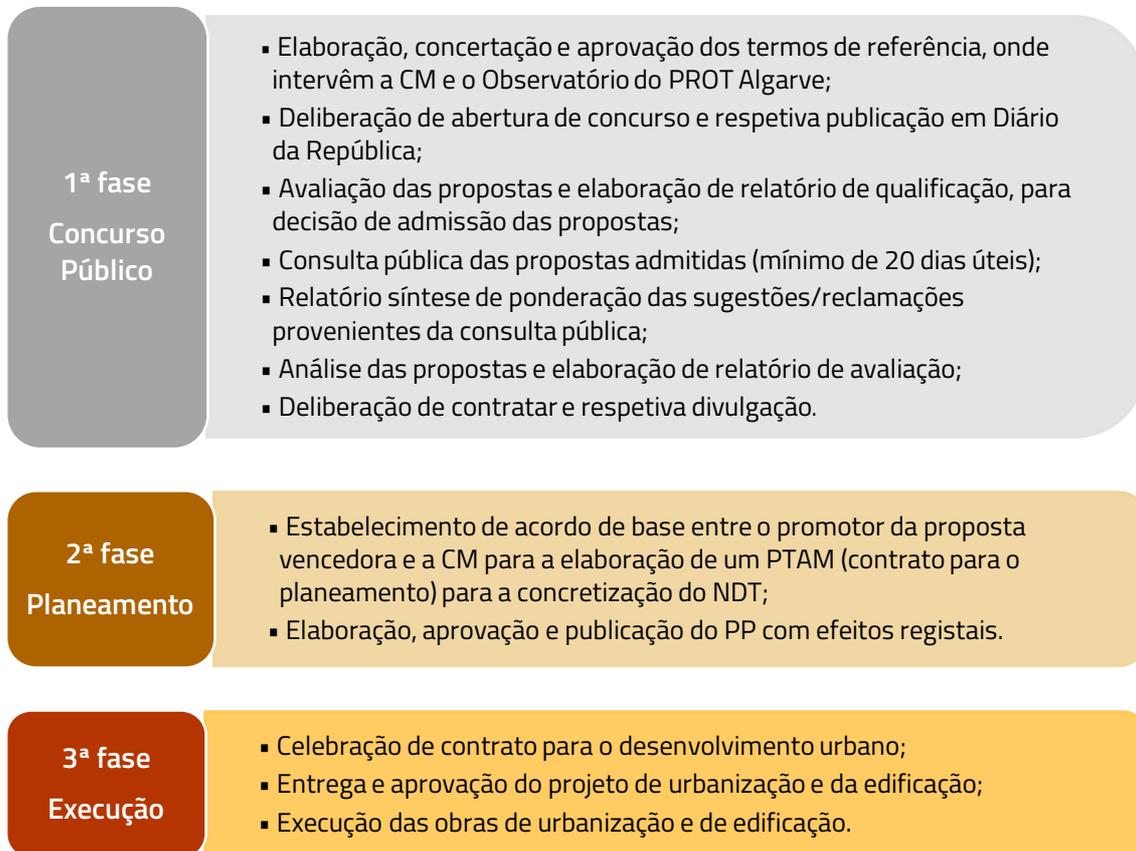
⁴ A **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção** corresponde à faixa do território entre 500 metros e 2000 metros, integrada na Faixa Costeira.

e. a concretização dos NDT em áreas classificadas como Sítios de Importância Comunitária e Zonas de Proteção Especial da Rede Natura 2000, implica, ao nível dos diferentes instrumentos de gestão territorial, um levantamento rigoroso dos valores naturais em presença, designadamente os tutelados pelas Diretivas Aves e Habitats, com o acompanhamento da entidade competente em razão de matéria.

DO PROCEDIMENTO DE CONCRETIZAÇÃO

O **procedimento** associado à **criação de um NDT** implica um faseamento estruturado em três momentos (*vd.* Figura IX.3.10). Numa primeira fase, a Câmara Municipal comunica ao Observatório do PROT Algarve, para efeitos de parecer, a intenção de abertura de concurso público e o respetivo projeto de termos de referência. Tendo em consideração o parecer do Observatório, a Câmara Municipal enceta o procedimento concursal destinado à seleção de propostas.

Figura IX.3.10. Faseamento de um procedimento associado à criação de um NDT



Fonte: Adaptado do PROT Algarve.

A proposta selecionada será objeto de um acordo entre a Câmara Municipal e o promotor, com vista à elaboração de um PU ou PP para a implementação do NDT e posterior concretização do empreendimento, via aprovação e execução de obras de urbanização e de edificação. Este procedimento implica, em diferentes momentos, a contratualização entre o(s) privado(s) e o município, designadamente através de contrato para planeamento¹ e contrato de urbanização². Implica ainda uma transparência nas relações dos promotores com a administração pública e a participação da população através de consulta pública³ em

¹ Nos termos do artigo 79.º do RJIGT.

² Nos termos do n.º 8 do artigo 165.º do RJIGT.

³ A consulta pública deverá observar as regras decorrentes do regime procedimental de ação e participação popular regulado pela Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na redação atual conferida pelo DL n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.

diferentes fases do procedimento, designadamente aquando da deliberação de abertura de procedimento concursal, da seleção da proposta, do início da elaboração do plano e da sua discussão pública.

Do ponto de vista dos princípios, atendendo a que os NDT não são objeto de zonamento prévio, deverão ser garantidas condições de igualdade e concorrência que abrangem todo o território, não havendo sobrevalorização fundiária e permitindo a apresentação de candidaturas para a generalidade dos espaços que se encontrem livres de condicionantes. Por este motivo, este modelo respeita os princípios fundamentais de igualdade, concorrência, participação pública e transparência. Da mesma forma, ao selecionar a melhor proposta, é estimulada a concorrência e garantida a execução da proposta mais qualificadora para o território.

Do júri do concurso fazem parte a Câmara Municipal, a CCDR Algarve e o Turismo de Portugal, I. P., podendo integrar, por solicitação do município, representantes de outras entidades da Administração Central.

DOS CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO PARA ADMISSÃO DE PROPOSTAS

O PROT Algarve incumbe aos PDM a inclusão das bases gerais para a elaboração dos processos de concurso, as quais deverão incluir os critérios de qualificação mínimos exigidos para a admissão das propostas, sob o ponto de vista urbanístico, económico e social e ambiental, para além das exigências explicitamente decorrentes da legislação em vigor, e em consonância com os objetivos operativos enunciados para o sistema de turismo.

CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA

1. Cada NDT corresponde a uma área de solo contínua¹ e mínima de 25 hectares na Unidade Territorial do Litoral Sul e Barrocal e de 15 hectares nas restantes Unidades Territoriais, sendo de 70 hectares no caso de se localizar numa área classificada;
2. o NDT pode ser constituído por um ou mais empreendimentos turísticos, sempre articulados entre si e com o exterior, através de uma solução coerente de infraestruturas, de estrutura ecológica e de composição urbanística e paisagística;
3. quanto às tipologias turísticas:
 - a. na Faixa Costeira entre os 500 e 2000 metros: atento o princípio da economia do território, particularmente face à verificação de que as áreas efetivamente disponíveis para afetação ao turismo são diminutas admitem-se exclusivamente hotéis de 4 ou mais estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos, também de 4 ou mais estrelas, afetos ao turismo e sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas;
 - b. no restante território fora da Faixa Costeira: admitem-se hotéis de 4 ou mais estrelas, isoladamente ou integrados em conjuntos turísticos, e aldeamentos turísticos e hotéis apartamentos, também de 4 ou mais estrelas, sempre integrados em conjuntos turísticos, e ainda pousadas, devendo todas as tipologias turísticas corresponder, no mínimo, a 70% da capacidade total do NDT;
4. a área urbanizável, isto é, a área a dotar de infraestruturas urbanísticas e a edificar, não será superior a 30% da área total do NDT. A restante área do NDT (não urbanizada) deve compreender espaços para os equipamentos e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
5. a densidade de ocupação bruta máxima correspondente a cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas; em áreas classificadas a densidade

¹ De acordo com a CCDR Algarve este conceito pressupõe a contiguidade espacial, independentemente da existência de limites físicos que possam dividir o NDT (e.g. linhas de água, estradas, ou outros).

- máxima será de 20 camas por hectare, podendo ser de 30 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
6. a composição urbana de cada NDT deve corresponder a nucleações que traduzam menores extensões de infraestruturas para a globalidade do NDT;
 7. a compatibilidade entre as características da ocupação pretendida, com o sítio e a sua área de enquadramento, designadamente em termos do seu valor ambiental, patrimonial e paisagístico, deve ficar assegurada;
 8. o NDT deve dispor de acessos rodoviários adequados;
 9. a percentagem de edificação simultânea com as obras de urbanização terá que ser igual ou superior a 60%, de forma a garantir que em todos os projetos as camas turísticas estejam em funcionamento antes das restantes;
 10. a proporção mínima de camas turísticas que integram o NDT é:
 - a. na faixa costeira entre os 500m e os 2000m — 100% do total da capacidade do mesmo;
 - b. no restante fora da faixa costeira — 70% do total da capacidade do mesmo.

CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

1. O empreendimento turístico promova a criação de postos de trabalho diretos e investimentos em novas infraestruturas turísticas e de lazer que se considerem relevantes para as novas áreas em que se inserem;
2. o projeto assuma um carácter inequivocamente turístico, traduzido não apenas na solução urbanística, arquitetónica, paisagística e ambiental, mas também no modelo de exploração e de gestão. A contratualização, para efeitos de concretização do NDT, deve assegurar a manutenção destas características ao longo do período da sua vida útil.

CRITÉRIOS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

1. A disponibilidade sustentável e durável de água suficiente, em quantidade e qualidade, através das origens mais apropriadas, de preferência através de soluções regionais devidamente contratualizadas no respeitante ao consumo humano;
2. o tratamento da totalidade dos efluentes líquidos, preferencialmente através de soluções regionais devidamente contratualizadas e, em qualquer caso, promover tendencialmente a total reutilização das águas residuais tratadas;
3. a adoção de sistema adequado de tratamento e reciclagem de resíduos sólidos, de preferência com recurso a soluções regionais devidamente contratualizadas;
4. o compromisso de obter a certificação de todo o empreendimento pela norma ISO 14001.
5. a adequada integração paisagística da intervenção no espaço envolvente;
6. o compromisso de assumir as obrigações decorrentes das medidas de minimização de impactes ambientais que vierem a ser determinadas em sede de AIA, se aplicável.

DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

As propostas admitidas a concurso serão avaliadas de acordo com os critérios de avaliação urbanísticos, económicos, sociais e ambientais, a ser objeto de pormenorização, designadamente da definição de fatores e subfatores, e da sua quantificação aquando do procedimento concursal.

AVALIAÇÃO URBANÍSTICA

1. Compatibilidade com os objetivos do PROT;
2. modelo de ocupação urbana proposta (qualidade da solução urbanística e arquitetónica);
3. qualidade dos espaços públicos previstos, designadamente no que respeita às condições de mobilidade e acessibilidade;
4. integração de usos e funcionalidade do espaço;
5. integração e valorização paisagística;
6. classificação proposta para os empreendimentos turísticos;
7. predominância das funções turísticas sobre outras atividades complementares;

8. prazo de execução do NDT.

AVALIAÇÃO ECONÓMICA E SOCIAL

1. Compatibilidade com os objetivos do PROT Algarve;
2. número total e qualificação de postos de trabalho fixos diretos criados;
3. volume e sustentabilidade do investimento associado;
4. contribuição para a diversificação da oferta turística regional, explorando segmentos de maior valor acrescentado;
5. programa de responsabilidade social proposto.

AVALIAÇÃO AMBIENTAL

1. Compatibilidade com os objetivos do PROT Algarve;
2. compatibilidade com os objetivos da Rede Natura 2000 (se aplicável);
3. sustentabilidade da solução proposta;
4. qualificação e valorização ambiental da área do plano e da sua envolvente;
5. seleção de espécies vegetais adaptadas às condições edafoclimáticas do sítio;
6. adequação das soluções de minimização e compensação dos impactes ambientais associados à execução do projeto;
7. adequação da solução de certificação ambiental proposta e dos sistemas de monitorização;
8. avaliação e gestão de "riscos";
9. contributo para a reabilitação ambiental e paisagística de áreas degradadas.

IX.3.6. ESTABELECIMENTOS HOTELEIROS ISOLADOS (EHI)

Os estabelecimentos hoteleiros isolados (EHI) são admitidos em solo rústico, nas tipologias de hotéis de categoria igual ou superior a 3 estrelas e de pousadas, desde que contribuam para a valorização económica e ambiental da área em que se inserem e estejam associados a temáticas como o turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, social, educativo e cultural, entre outras. A temática associada deverá incidir e refletir o potencial patrimonial do território, assim como reforçar a sua identidade, numa perspetiva sustentável de valorização económica e ambiental.

O PROT prevê a localização de EHI apenas para os territórios com menor desenvolvimento turístico, designadamente para as freguesias inseridas no tradicional Barrocal da Unidade Territorial Litoral Sul/Barrocal, sendo que a **dotação máxima** para o concelho de Lagoa é de **100 camas**, localizada concretamente na União de Freguesias de Estômbar e Parchal, estando a sua distribuição sujeita a **contratualização** com o município.

Não obstante os EHI constituírem edificação isolada, a sua **implantação** está dependente de **critérios** específicos (*vd.* Quadro IX.3.1) e distintos dos que se aplicam aos restantes casos:

1. a área da propriedade deverá ser, no mínimo, de 5 hectares;
2. a densidade de ocupação máxima é de 12 camas/ha, limitada a um máximo de 300 camas por estabelecimento hoteleiro isolado;
3. a edificação deverá ser concentrada num único edifício ou, no máximo, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10% da área total da propriedade afetada;
4. admite-se um máximo de dois pisos, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação.

IX.3.7. A ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A Estrutura Ecológica Municipal (EEM) corresponde ao “conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos”¹. Trata-se de um recurso do território de identificação obrigatória nos PTAM, em conformidade com o RJGT² (cf. alínea c) do n.º 1 do artigo 96.º). No entanto, este novo regime jurídico veio revogar a Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro que, na alínea d) do 1.º ponto, definia que a EEM devia constituir uma carta *per se*, não havendo naquele regime essa referência. Assim, não constituindo uma categoria de espaço autónoma (cf. n.º 4 do DR n.º 15/2015), entende-se que a mesma, por ter um normativo próprio³ e por uma questão de leitura, se deve constituir como uma carta individualizada.

O PROT Algarve⁴, por sua vez, estabelece⁵ que a EEM a definir nos instrumentos de gestão territorial deverá integrar o “conjunto de todos os valores e recursos naturais e semi-naturais identificados para o Sistema Ambiental”, convergindo com o estabelecido no n.º 2 do artigo 11.º do DR n.º 11/2009. O referido sistema constitui um sistema estruturante do modelo de desenvolvimento da Região, e compreende a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), a Estrutura Hidrográfica Fundamental e Recursos Hídricos e

¹ De acordo com o n.º 1 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

² Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo DL n.º 25/2021, de 29 de março.

³ A EEM incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações (cf. o n.º 4 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

⁴ Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

⁵ No ponto 2.3.5.

as estruturas complementares (ponto 2.3.5. do PROT Algarve). Daqui se conclui que a **proposta de EEM** deverá ser conseguida em **articulação** com a **ERPVA** definida no PROT.

A **ERPVA** abrange as áreas fundamentais para a conservação da natureza¹, ou seja, as áreas classificadas, as zonas húmidas e as que são essenciais para a regulação dos ciclos hidrológicos, para a proteção do solo e para o combate à desertificação, em articulação com as áreas de suporte tanto da produção agrícola e florestal como da pesca e aquicultura², visando contribuir para o equilíbrio ambiental, a qualificação da oferta de recreio e lazer e a identificação da identidade cultural regional, oferecendo paisagens equilibradas e de elevado valor cénico que representam o enquadramento necessário para a atividade socioeconómica.

Também o PROF Algarve³ refere que os **corredores ecológicos** devem contribuir para a “definição da **estrutura ecológica municipal** no âmbito dos planos territoriais municipais (PTM)”⁴, tendo como objetivo “favorecer o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade, incluindo uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas”⁵.

Atendendo ao exposto, a **EEM** proposta para o concelho de **Lagoa** consiste numa estrutura territorial que integra os sistemas biofísicos que pelas suas características intrínsecas, ou por constituírem o suporte físico de processos ecológicos, são fundamentais à manutenção da integridade, regeneração e identidade do território e das populações que dele dependem, e que se articula através de relações de continuidade. É assim composta por **dois níveis**, em função do seu contributo para se atingirem os objetivos de conservação e recuperação dos

¹ As áreas da Rede Nacional de Áreas Protegidas e Sítios de Importância Comunitária e Zonas de Proteção Especial da Rede Natura 2000, correspondentes às **Áreas Nucleares**.

² Correspondentes aos Corredores Ecológicos, que devem assegurar a continuidade ecológica entre as áreas nucleares e a proteção dos valores naturais não representados nessas áreas.

³ Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro.

⁴ Cf. o n.º 3 do artigo 9.º.

⁵ Cf. o n.º 1 do artigo 9.º.

habitats, de integridade, conectividade, valorização dos ecossistemas e das paisagens, proteção do património cultural de interesse e prevenção e mitigação do risco (vd. Figura IX.3.11 e Peça Gráfica I.2 – Planta de ordenamento - Estrutura ecológica municipal):

- a. **áreas nucleares**, que agregam valores naturais e/ou paisagísticos cujas características contribuem substancialmente para os pressupostos da EEM (e.g. sítios e zonas de proteção especial da RN2000, leito das águas de transição, correspondente ao Rio Arade e respetivo estuário e sapais, sistema de arribas e respetivas faixas de proteção e as praias);
- b. **áreas de conectividade ecológica e de prevenção de risco**, que integram **corredores ecológicos, áreas suscetíveis a fenómenos perigosos ou vulneráveis à poluição, património cultural de interesse e espaços verdes urbanos**.

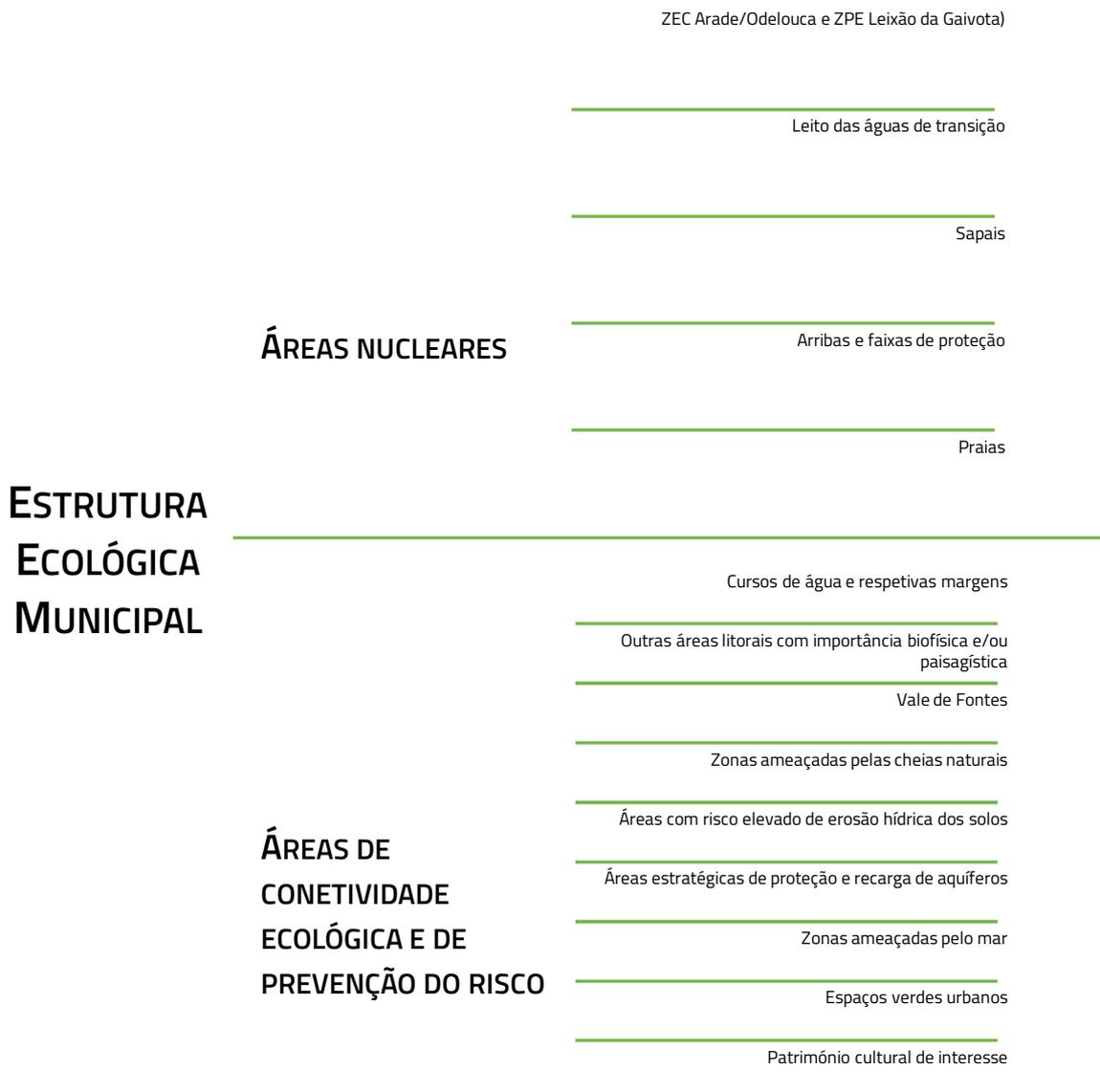
Os cursos de água e respetivas margens, outras áreas litorais com importância cénica e/ou biofísica e o Vale Fontes e envolvente constituem os **corredores ecológicos** da EEM. Nas **áreas suscetíveis a fenómenos perigosos ou vulneráveis à poluição**, nomeadamente, incluem-se as zonas ameaçadas pelas cheias naturais, áreas com riscos de erosão hídrica dos solos e com relativa vulnerabilidade devido às pessoas e bens em presença, bem como áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos, cuja permeabilidade configura um risco relativamente a fenómenos de contaminação dos sistemas aquíferos. As áreas de conectividade ecológica e de prevenção de risco permitem a conectividade geográfica entre os diversos elementos da EEM.

Constata-se assim que a EEM pretende ser uma estrutura agregadora de elementos estruturantes para a proteção e conservação de espaços naturais e culturais com o objetivo de permitir um entrosamento natural entre os espaços rurais e urbanos, em respeito pelos valores e garantindo a sustentabilidade entre e intrassistemas.

Sem prejuízo da **Estrutura Ecológica Urbana** (EEU) dever ser definida em sede de elaboração de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, uma vez que estes instrumentos de gestão

territorial detêm escalas mais apropriadas para o efeito, as **zonas ameaçadas pelas cheias** e as **zonas ameaçadas pelo mar, excluídas da REN** por serem abrangidas por perímetros urbanos, bem como os **espaços verdes urbanos, integram a EEU** definida no âmbito da revisão do PDM de Lagoa (vd. Figura IX.3.11).

Figura IX.3.11. Elementos da EEM do concelho de Lagoa



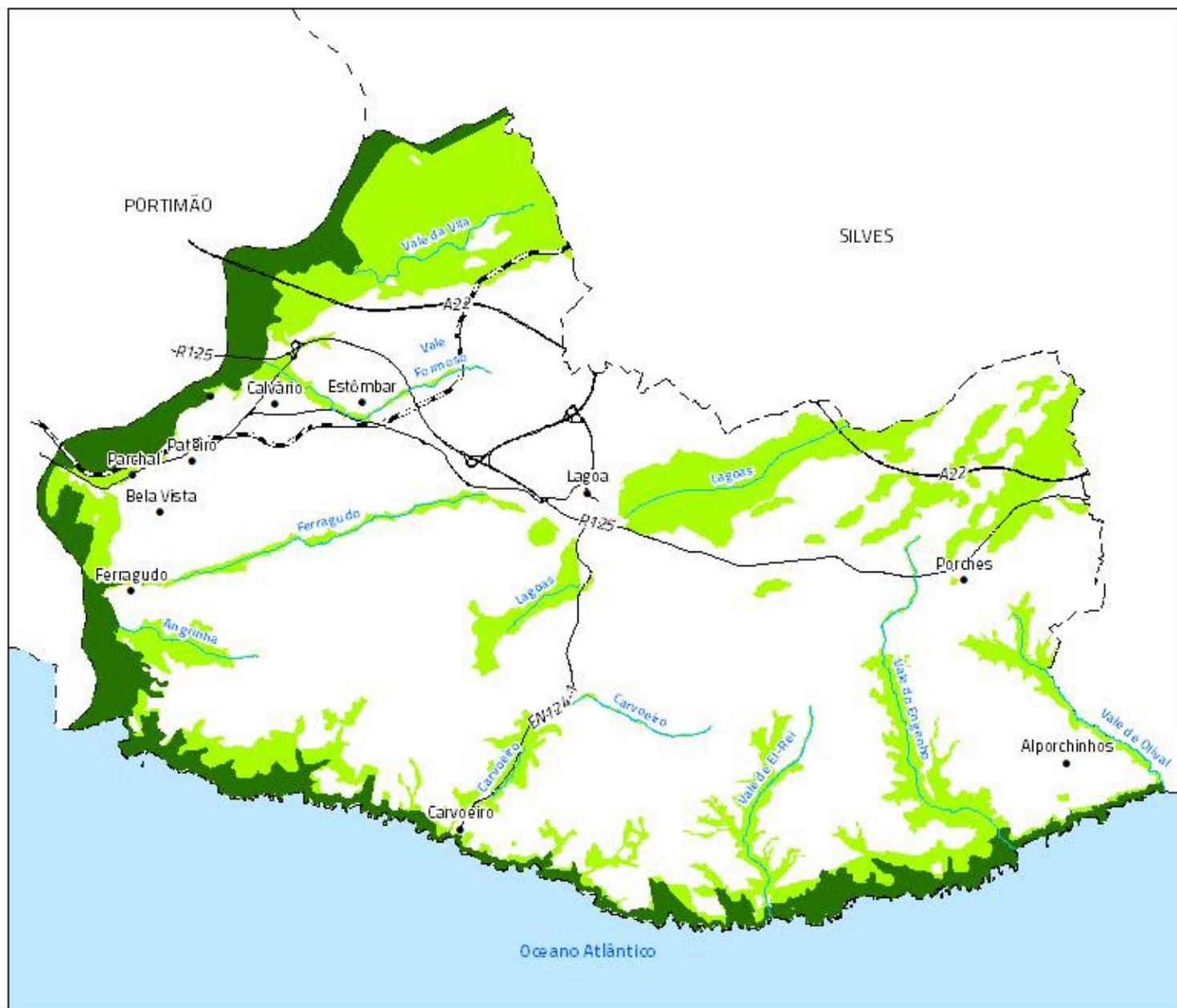


Figura IX.3.12. Níveis da Estrutura Ecológica Municipal do concelho de Lagoa

Níveis da EEM

- Áreas nucleares
- Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco

Toponímia

- Lagoa

Cursos de água



Rodovias

- Principais
- Ferrovia

Limites administrativos

- - Limites administrativos



Fontes: Limites administrativos: CAOP, 2019; Cartografia de base: DGT, 2013.

A EEM do concelho de Lagoa ocupa, desta forma, 2627,64 ha, cerca de **29,8%** da sua área total, com particular destaque em toda a faixa litoral e ribeirinha, bem como ao longo dos principais vales, que se desenvolvem, grosso modo, perpendicularmente àquelas faixas. De salientar também o extremo noroeste do concelho, o vale da ribeira de Lagoas, de orientação sudoeste-nordeste, junto à sede de concelho e o vale de Fontes, no extremo nordeste (vd. Figura IX.3.12 e Quadro IX.3.4).

Quadro IX.3.4. Área ocupada por cada componente da EEM

EEM	Área (ha)
Áreas nucleares	
ZEC Arade/Odelouca	278,27
ZPE Leixão Gaivota	0,18
Leito das águas de transição	318,35
Sapais	80,16
Arribas e faixas de proteção	325,27
Praias	14,97
Subtotal das áreas nucleares (com elementos individualizados)	1017,19
Áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco	
Cursos de água e respetivas margens	61,46
Outras áreas litorais com importância paisagística e/ou biofísica	275,71
Vale de Fontes	70,35
Zonas ameaçadas pelas cheias naturais	784,26
Áreas com elevado risco de erosão hídrica dos solos	957,51
Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos	981,20
Zonas ameaçadas pelo mar	0,68
Espaços verdes urbanos	18,45
Subtotal das áreas de conectividade e de prevenção do risco (com elementos individualizados)	3149,63
TOTAL da EEM (sem sobreposições)*	2627,64
Área do concelho	8825,45
% de superfície da EEM face ao concelho	29,8

*Alguns elementos sobrepõem-se, pelo que o total da área ocupada pela EEM não é igual à soma das suas partes.

ÁREAS NUCLEARES

As **áreas nucleares** correspondem ao território integrado na Zona Especial de Conservação (ZEC) da Rede Natura 2000 Arade/Odelouca (PTCON0052) e na Zona de Proteção Especial

(ZPE) Leixão da Gaivota (PTZPE0016) que abrange este município, bem como o leito das águas de transição e respetivos sapais, as praias, arribas e respetivas faixas de proteção (vd. peça gráfica I.2 - EEM). Atendendo aos valores ambientais existentes nas **áreas nucleares** da EEM, **preconiza-se:**

- a. a conservação, recuperação e valorização dos recursos naturais existentes;
- b. garantir a preservação da composição, estrutura e funcionalidade do estuário;
- c. a proteção das margens do estuário, promovendo a conservação e/ou recuperação da vegetação ribeirinha autóctone, sem prejuízo das limpezas necessárias ao adequado escoamento;
- d. a manutenção das funções ecológicas dos ecossistemas em presença;
- e. a remoção de espécies exóticas e impedir a introdução de espécies não autóctones;
- f. o desenvolvimento da exploração de recursos marinhos, com garantia da manutenção da diversidade de espécies e habitats e assegurando a capacidade de regeneração das espécies;
- g. o fomento da salicultura tradicional, nomeadamente através da sua certificação, e restrição à conversão de salinas para atividades que acarretem intensificação dos processos de exploração;
- h. restringir a intensificação de processos de exploração de recursos aquáticos;
- i. a utilização enquanto espaços privilegiados para a investigação e para o recreio e lazer;
- j. a implementação do Código das Boas Práticas Agrícolas;
- k. por princípio, um regime de uso *non aedificandi*;
- l. a recuperação preferencial de infraestruturas ou equipamentos de uso público existentes para o seu aproveitamento turístico, como sejam os parques de merendas, centros de interpretação ambiental, miradouros, *etc.*, em detrimento de novas edificações.

As **áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco** integram elementos com elevada importância ecológica ou cultural, quer pelo valor natural que lhes está associado (e.g. galerias ripícolas), quer pelas funções de conectividade e de manutenção da biodiversidade e dos ciclos da água e dos nutrientes, ou ainda da conservação do património cultural de interesse. Por outro lado, correspondem também a áreas em que, para além da função de ligação entre ecossistemas, a prevenção do risco para pessoas e bens constitui outra dimensão importante (vd. peça gráfica I.2). É aliás, esta dimensão que justifica a sobreposição de áreas deste nível com áreas nucleares, designadamente zonas ameaçadas pelas cheias e áreas de proteção e recarga de aquíferos, integradas em áreas classificadas no âmbito da Rede Natura. Pretende-se, desta forma, garantir que as áreas sujeitas a riscos naturais e mistos têm um regime de uso adequado no âmbito da EEM.

Assim, para as **áreas de conectividade ecológica e de prevenção do risco**, preconiza-se:

- a. a manutenção das funções ambientais e culturais;
- b. proteção integral das galerias arbóreas e arborescentes que bordejam as linhas de água, especialmente as que incluem formações evoluídas com amieiro e outras espécies;
- c. a conservação das áreas de matos mediterrânicos, sobretudo nas vertentes mais declivosas, como forma de preservar as espécies da flora e da fauna autóctones, a paisagem e o equilíbrio do sistema;
- d. a proteção dos resquícios de povoamentos de pinheiro manso e flora associada;
- e. a implementação do Código das Boas Práticas Agrícolas;
- f. a dinamização dos corredores ecológicos, por via da criação, ampliação, revitalização de **percursos** pedestres, de BTT e/ou cavalo, com integração de informação sobre o património ambiental e paisagístico destas áreas;
- g. evitar ou minimizar os impactes paisagísticos produzidos por atividades que promovam a intrusão ou a perda de paisagem e assegurar a permanência de estruturas como as sebes vivas e os muros de pedra local (valados);

- h. um regime de uso compatível com os objetivos de preservação das áreas preferenciais de recarga do aquífero Querença-Silves e que garanta a salvaguarda da qualidade das massas de água subterrâneas (quantidade e qualidade);
- i. a valorização económica, através do desenvolvimento de atividades turísticas, recreativas e culturais compatíveis a conservação da biodiversidade, preferencialmente através da reconstrução ou alteração de edificações existentes, em detrimento da construção de novas.

Todas as utilizações devem assegurar a compatibilização das funções de proteção, regulação e promoção dos sistemas ecológicos e do património de interesse, enquadramento com os usos produtivos, o recreio e o bem-estar das populações, numa ótica de sustentabilidade do território.

Na EEM, sem prejuízo do regime associado às restrições de utilidade pública que integra e do disposto no Plano Setorial da Rede Natura 2000 (concretamente nas Orientações de Gestão da Rede Natura para os habitats que ocorrem na Zona Especial de Conservação (ZEC)¹ Arade/Odelouca² e na ZPE Leixão da Gaivota³) e as normas específicas do POOCBV com respetiva incidência espacial, bem como da regulamentação específica, aplica-se o regime de uso definido para cada categoria de espaço.

Assim, para além dos regimes aplicáveis, nas **áreas nucleares da EEM são interditas as seguintes ações ou atividades:**

¹ Anterior Sítio de Importância Comunitária (SIC) Arade/Odelouca, classificado como ZEC através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março.

² De natureza regulamentar e, desta forma, suscetíveis de serem transpostas para o PDM, de acordo com Guia Metodológico – Integração das orientações de gestão do PSRN2000 nos PMOT (ICNB, 2011).

³ Atendendo à localização espacial desta ZPE, as orientações de gestão previstas no PSRN2000 estão relacionadas com o ordenamento de práticas, atividades e acessos na zona marítima, devendo este ser articulado com as normas específicas do Programa de Ordenamento Costeiro Odeceixe - Vilamoura (POC OV).

- a. o arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;
- b. a circulação e o estacionamento de veículos nas arribas e respetivas faixas de proteção, fora dos acessos e estacionamentos existentes;
- c. a destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações de limpeza das linhas de água observar as seguintes condições:
 - i. serem preferencialmente executadas sem recurso a maquinaria pesada;
 - ii. assegurar a conservação da vegetação arbustiva, promovendo cortes, podas e desbastes seletivos.
- d. as obras de construção, com exceção da edificação admitida nos espaços naturais e paisagísticos;
- e. a instalação de novas explorações agropecuárias;
- f. a prospeção, pesquisa ou exploração de recursos minerais;
- g. o armazenamento de pesticidas, de outros produtos orgânicos ou químicos e de outros produtos tóxicos;
- h. a instalação de aterros ou de quaisquer outros depósitos de materiais;
- i. a descarga de efluentes, sem prévio tratamento em instalação a tanto destinada;
- j. o armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos;
- k. a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;
- l. a instalação de parques de campismo e de caravanismo;
- m. a instalação de fornos de carvão vegetal.

Para além das interdições mencionadas anteriormente, nas **áreas nucleares** da EEM, abrangidas pela ZEC Arade/Odelouca são ainda **interditos** os seguintes **usos e atividades**:

- a. a introdução de espécies animais não autóctones;
- b. a construção de açudes;
- c. o pastoreio;

d. o encerramento de grutas.

No entanto, nas áreas classificadas como RAN e/ou integradas no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão, abrangidas pelas áreas nucleares da EEM, não se aplicam as interdições mencionadas nas alíneas a) e c), nem as interdições decorrentes da aplicação das orientações de gestão do Plano Setorial da Rede Natura.

Nas **áreas de conectividade ecológica** da EEM, são **interditos** os seguintes **usos e atividades**, para além das disposições inerentes aos regimes aplicáveis:

- a. A destruição e a substituição da vegetação autóctone, com exceção das:
 - i. áreas urbanas, onde se admitem estas operações, devendo a destruição da vegetação autóctone, contudo, cingir-se ao mínimo indispensável e, em caso de substituição, deve a mesma ser feita por espécies igualmente autóctones;
 - ii. áreas destinadas às edificações previstas no regime de edificabilidade do solo rústico, devendo a destruição da vegetação autóctone, contudo, cingir-se ao mínimo indispensável;
 - iii. áreas classificadas como RAN e/ou integradas no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão.
- b. ações que prejudiquem o escoamento das águas no leito e na margem dos respetivos cursos;
- c. instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- d. descarga de todo o tipo de efluentes, sem o tratamento adequado, em instalação própria;
- e. armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos;
- f. a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis;
- g. o armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, com exceção das áreas classificadas como RAN e/ou integradas no Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão;

- h. instalações de atividades pecuárias intensivas¹, com exceção das áreas classificadas como RAN;
- i. a rega com águas residuais sem tratamento primário;
- j. nas **áreas de proteção e recarga de aquíferos**, a atividade de exploração de recursos geológicos deve salvaguardar o mais possível os elementos naturais e os novos licenciamentos da atividade extrativa devem observar ainda o seguinte:
 - i. proteção do aquífero, não sendo permitida a exploração do maciço rochoso, numa espessura de mínima de 10 metros acima do nível freático;
 - ii. otimização das situações de drenagem natural e minimização de áreas impermeabilizadas;
 - iii. proteção prioritária face a situações de potencial contaminação das águas superficiais e subterrâneas, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor;
 - iv. reposição progressiva da situação de relevo anterior à exploração, aprovada pelas entidades competentes, devendo o material de enchimento apresentar permeabilidade idêntica ao material retirado;
 - v. com o objetivo de minimizar o impacte visual, as escombreliras, situadas em locais topograficamente desfavoráveis, não podem ultrapassar os 3 m de altura sem que haja recobrimento vegetal do talude e a maior pendente das escombreliras não pode ser superior a 45°;
 - vi. a não ser que regulamento municipal sobre a matéria disponha de forma diferente, o requerente tem que apresentar obrigatoriamente declaração em como se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobre utilização das vias de acesso à pedreira, quer da rede nacional, quer da rede municipal, em função da respetiva exploração, nomeadamente executando, à sua custa, a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobre utilização;

¹ Assim designadas no âmbito do artigo 2.º do DL n.º 81/2013, de 14 de junho, na redação atual conferida pela Resolução da Assembleia da República n.º 138/2019, de 08 de agosto.

- vii. de modo a garantir um controlo eficaz das condições ambientais, e sempre que se justifique, salvo se outra solução for aprovada, deve ser garantida a implantação de cortinas arbóreas de absorção visual, com recurso a espécies autóctones, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações;
- k. os **imóveis considerados de interesse** apenas podem ser sujeitos a obras de conservação e manutenção, sendo permitida a reconstrução dos imóveis apenas quando se encontram em avançado estado de degradação, sendo, para o efeito, obrigatória:
 - a. a inventariação dos elementos arquitetónicos que definem o imóvel, designadamente o seu interesse histórico e patrimonial;
 - b. a preservação dos elementos arquitetónicos identificados, de acordo com a informação técnica dos serviços municipais;
- l. todas as operações urbanísticas nos **sítios de sensibilidade arqueológica** são objeto de pedido de autorização de trabalhos arqueológicos a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural, com exceção das obras de conservação, de alteração ou de ampliação que não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo;
- m. o aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
- n. os trabalhos só podem ser retomados após pronúncia das entidades referidas no número anterior nos termos do disposto na legislação em vigor;
- o. o prazo de validade das licenças ou das comunicações prévias de operações urbanísticas suspende-se na eventualidade de suspensão dos trabalhos motivada pelo aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas e por todo o período que durar aquela suspensão;

- p. nas operações de alteração do coberto vegetal que impliquem revolvimento de solos é obrigatório o acompanhamento arqueológico dos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
- q. qualquer achado ou testemunho arqueológico encontrado em terreno público ou particular obriga à sua comunicação no prazo de 48 horas à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes.

Sempre que qualquer área que integre a tipologia de Zona Ameaçada pelas Cheias ou Zona Ameaçada pelo Mar da REN seja excluída desta restrição de utilidade pública, por via de qualquer plano territorial de âmbito municipal (PU ou PP), a mesma deverá ser integrada na EEM, de modo a assegurar a proteção de pessoas e bens.

As zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais poderão sofrer alteração, com a consequente republicação da planta de condicionantes geral (peça gráfica II.1) e da planta da estrutura ecológica municipal (peça gráfica I.2) na sequência da monitorização e dinâmica do PDM (*vd.* capítulo IX.4.3.1.) por forma a manter a sua atualização.

IX.3.8. SISTEMA DO LITORAL

O modelo de organização territorial definido pelo PROT Algarve para a região integra o **Sistema do Litoral**, de modo a garantir a salvaguarda das áreas costeiras mais sensíveis, prevenir situações de risco e conter a urbanização massiva da faixa costeira sul. Para o efeito, identifica as áreas que o constituem e **define normas orientadoras** para a **gestão** destas áreas, promovendo a **articulação** com as disposições já constantes dos **programas especiais**

de ordenamento do território que incidem sobre o território do litoral e estabelecendo critérios de ordenamento específico a consagrar nos planos diretores municipais para a Faixa Costeira¹, a qual é composta pela Margem², Zona Terrestre de Proteção³ e Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção⁴ (vd. Peça Gráfica I.1 – Planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo).

Os referidos critérios de ordenamento, descritos no ponto 3.4 do capítulo V do PROT Algarve, encontram-se sintetizados no Quadro IX.3.5, de um modo geral, **proíbem a edificação na margem e na zona terrestre de proteção**, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, isto é, de génese não turística, **condicionando-a na retaguarda da zona terrestre de proteção**, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais, *i.e.*, de génese não turística.

A Faixa Costeira no concelho de Lagoa integra os seguintes aglomerados urbanos: **Ferragudo, Carvoeiro e Benagil**, cuja **génese não é turística**. Os dois primeiros correspondem, respetivamente, à categoria e subcategoria de Espaços centrais e Espaços habitacionais consolidados, enquanto Benagil é definido pela subcategoria de Espaços habitacionais consolidados (integrando os dois núcleos).

¹ A **Faixa Costeira** tem uma largura total de 2 km medidos na perpendicular a partir da Linha Máxima de Preia-Mar de Águas Vivas Equinociais (LMPMAVE) e deve ser delimitada em PDM, podendo sofrer ajustamentos de pormenor em função das características biofísicas, funcionais e de uso e ocupação do solo que a relacionam com o mar (PROT Algarve).

² A **Margem** corresponde à faixa do território com a largura de 50 metros a partir da LMPMAVE.

³ A **Zona Terrestre de Proteção** corresponde à faixa do território entre a margem e 500 m, medida na perpendicular à LMPMAVE.

⁴ A **Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção** corresponde à faixa localizada entre os 500 e os 2000 metros, a partir da LMPMAVE.

Quadro IX.3.5 Critérios de ordenamento específico a consagrar nos planos diretores municipais para a Faixa Costeira

	Margem	Zona Terrestre de Proteção	Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção
	Fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística)		
Infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos nos POC	✓	✓	-
Infraestruturas e equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público	X	✓	✓
Operações de realocação em EOT	X	✓	✓
NDT	X	X	✓

Fonte: PROT Algarve.

IX.3.9. SISTEMAS ESTRUTURANTES

As redes de **infraestruturas de transporte, abastecimento de água, drenagem de águas residuais** e recolha de **resíduos sólidos urbanos** desempenham um papel fundamental enquanto suporte do desenvolvimento do território e da qualidade de vida das populações, sendo determinantes na instalação de atividades humanas e potenciadoras de atratividade e competitividade do território, constituindo elementos de inegável relevância na estruturação desse. Com um caráter igualmente estruturante identificam-se ainda as **infraestruturas** da rede **elétrica** e da rede de **telecomunicações**, bem como os **equipamentos de utilização coletiva**, que constituem elementos qualificadores do território.

As infraestruturas e os equipamentos (*vd.* Peça gráfica I.1 – Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo) constituem assim elementos fundamentais do ordenamento do PDM, nos termos de RJIGT (artigo 96.º). Abordar-se-á cada um individualmente.

IX.3.9.1. DO SISTEMA DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

O **sistema de acessibilidade e mobilidade**, que integra a definição das **ligações estruturantes** ao nível dos diversos **modos de transporte** em articulação com a estruturação do espaço económico e urbano, bem como o desenvolvimento de soluções integradas de **design for all** que promovam o acesso facilitado e seguro de todas as pessoas ao edificado, à via pública, aos transportes e às tecnologias de informação e comunicação, com a máxima autonomia e usabilidade possíveis, respeitando a diversidade humana, constitui um fator crucial de **competitividade e atratividade** dos territórios.

DA REDE RODOVIÁRIA

A rede rodoviária constante da Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo, que inclui a existente e a prevista¹, estrutura-se em **três níveis**, de acordo com a **hierarquia das vias** que os compõem:

I. Vias estruturantes – são as vias mais importantes para o município, com maior volume de tráfego e que permitem a entrada e a saída do município, assegurando a ligação ao resto do país e a Espanha, a conectividade entre concelhos e entre as freguesias deste concelho. É permitida a circulação de automóveis pesados, ligeiros de mercadorias, mistos, ligeiros e motociclos. A função mobilidade ou transporte é essencial.

II. Vias distribuidoras – são as vias que fazem a ligação entre as sedes de freguesia e os restantes aglomerados e que asseguram a ligação da rede às vias de nível I. Destinam-se essencialmente à circulação de automóveis ligeiros de mercadorias, mistos, ligeiros e motociclos, sendo, no entanto, permitida a circulação de veículos pesados. Asseguram a mobilidade ou transporte, mas também a acessibilidade.

¹ A rede viária prevista ocorre ao nível das vias de acesso e configura situações que possibilitarão um incremento da acessibilidade existente.

III. Vias de acesso – incluem todos os caminhos não classificados bem como os arruamentos cujas funções principais são a mobilidade e a acessibilidade. Nos arruamentos, evidencia-se ainda a função de vivência social, associada ao convívio que as suas características permitem e proporcionam, enquanto lugar de passagem e de encontro de pessoas. Destinam-se essencialmente à circulação de automóveis ligeiros de mercadorias, mistos, ligeiros, motociclos e veículos agrícolas.

O atravessamento deste concelho pela A22 (IC4), a proximidade do respetivo nó de acesso e o perfil (de autoestrada) do eixo de ligação (EN124-1) com a sede de concelho, bem como o seu atravessamento longitudinal pela ER125, asseguram um **nível elevado de acessibilidade** supra municipal, designadamente à A2, ao Aeroporto Internacional de Faro e aos concelhos adjacentes - Portimão e Silves. A ligação com a cidade de Silves é assegurada pela EN124-1, com um perfil que facilita a mobilidade e a acessibilidade entre estas duas sedes de concelho.

Ao nível das **ligações intra-concelho**, verificam-se, no entanto, alguns **estrangulamentos** no que concerne à acessibilidade proporcionada pelos eixos viários existentes.

No que respeita à **mobilidade no interior dos aglomerados**, registam-se, essencialmente, **problemas de circulação no casco antigo**, relacionados com a exiguidade das ruas e o estacionamento abusivo, bem como a **falta de lugares de estacionamento**, para além dos problemas de segurança rodoviária, ruído e poluição atmosférica provocados pelo **atravessamento da ER125 no interior da cidade de Lagoa**.

Atendendo ao diagnóstico da situação existente ao nível da **rede rodoviária** (*vd.* capítulos V.4.2.2, V.4.8 e V.5.3.1), preconizam-se algumas **intervenções** no sentido de incrementar a acessibilidade, mobilidade, funcionalidade, conforto e segurança, nomeadamente:

1. beneficiação do **pavimento** nas estradas municipais (EM) e, eventualmente, nos caminhos municipais (CM);
2. estudo de soluções viáveis como **alternativa ao atravessamento de Lagoa pela ER125**, designadamente a viabilidade de construção de uma **variante da ER125 a norte da cidade de Lagoa**, por forma a retirar trânsito de passagem do interior da cidade;
3. **reperfilamento da ER125** dentro dos limites do perímetro urbano de **Lagoa**, com a criação de um **perfil urbano**, ponderando a necessidade de introdução de **elementos dissuasores de velocidade** e de coabitação segura com outros meios de mobilidade (bicicleta e pedonal);
4. **reperfilamento da antiga EN125**, no aglomerado de **Parchal**, com a criação de um perfil urbano, ponderando a necessidade de introdução de elementos dissuasores de velocidade, que garantam condições de segurança à circulação de pessoas e bicicletas;
5. **a melhoria da sinalética**;
6. **a beneficiação da antiga EN 125**, entre **Estômbar e Parchal**, designadamente ao nível das **bermas** e da **sinalização horizontal**, com a ponderação da necessidade de introdução de elementos dissuasores de velocidade e um perfil que permita a coabitação segura entre os diversos meios de mobilidade no interior dos aglomerados e que garantam uma efetiva segurança de todos;
7. que sejam equacionadas, em sede própria, **alternativas** que permitam aumentar a **conetividade** entre os extremos nascente e poente do concelho, no setor meridional (**Alporchinhos/Ferragudo**);
8. criação de **bermas nos caminhos municipais** que constituem importantes vias de acesso ao litoral;
9. elaboração de um **plano de mobilidade e acessibilidade** para a cidade de Lagoa;
10. **melhoria** das condições de **acessibilidade para todos**, como condição para a promoção da qualidade, sustentabilidade e competitividade do território (*cf.* propostas do capítulo V.5.7);

11. a implementação de **percursos** atrativos para a circulação de **peões e bicicletas**, com pisos e mobiliário adequados, locais de ensombramento, sinalética clara e indutora da utilização;
12. a criação de locais adequados para o **parqueamento de bicicletas**;
13. criar serviços/pontos de aluguer de bicicletas (e.g., nos pontos turísticos);
14. dar continuidade às intervenções efetuadas a nível regional através de ligações às ecovias existentes;
15. aumento da **fiscalização do estacionamento irregular**;
16. assegurar a existência de **parqueamento para cargas/descargas** junto aos espaços comerciais;
17. criação de lugares de **estacionamento reservados** a pessoas com **mobilidade condicionada**;
18. a elaboração de **estudo** sobre a utilização dos **transportes coletivos** no concelho;
19. a promoção de uma **frota de miniautocarros** de ligação entre a sede de concelho e as sedes de freguesia, com horários e rotas ajustadas às necessidades da população.

DA REDE FERROVIÁRIA

O concelho de Lagoa é atravessado pelo eixo ferroviário da rede complementar (*vd.* Peça gráfica I.1 - Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo) apenas na União de Freguesias de Estômbar e Parchal, numa extensão de 8,5 km, de linha única e não eletrificada, limitadora da circulação de comboios neste troço, sendo necessário, nas ligações a Lisboa, efetuar transbordo na estação de Tunes. Possui estação em Estômbar e o apeadeiro de Ferragudo-Parchal.

A modernização do transporte ferroviário e a correta articulação com os restantes modos de transporte constituem premissas fundamentais para a necessária redução da importância do transporte rodoviário individual e para a promoção de condições de mobilidade sustentável.

DOS ACESSOS MARÍTIMOS

Não obstante a função principal do Porto de Pesca de Portimão, a Administração dos Portos de Sines e do Algarve, S.A. tem em curso um estudo que visa o desenvolvimento deste porto no segmento de cruzeiros. A verificar-se esta possibilidade, prevê-se um incremento da atividade turística no concelho, sobretudo nos locais panorâmicos e de interesse cultural/natural. Assim, importa garantir a acessibilidade destes locais, a qual passará pela elaboração do Plano de Mobilidade e Acessibilidade para Todos do concelho.

IX.3.9.2. DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Atendendo à elevada taxa de cobertura da rede pública de abastecimento de água (98%) e às características do sistema de povoamento deste concelho (*vd.* capítulo V.2), as propostas de ordenamento prendem-se essencialmente com a melhoria da eficiência do sistema, em detrimento de propostas relacionadas com a extensão da rede a lugares com reduzido efetivo populacional, para os quais se advogam soluções técnicas e economicamente mais vantajosas, e que têm em consideração as intenções manifestadas pela entidade gestora. Destacam-se as seguintes:

- a. substituição das condutas adutoras de fibrocimento (dos sistemas em baixa e em alta);
- b. expandir a rede de abastecimento de água até Caramujeira e área envolvente;
- c. construção do Ramal do Cotovio (adutor de água, em ferro fundido dúctil, para permitir a ligação ao Adutor Ocidental / Intermédio).

IX.3.9.3. SISTEMA DE DRENAGEM E TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

Não obstante a percentagem de população residente abrangida pelo sistema de drenagem e tratamento de águas residuais (88%) ser ligeiramente inferior à meta de 90 % estipulada no

PEAASAR II¹, as intervenções a realizar deverão passar essencialmente por melhorias de eficiência no funcionamento dos sistemas de tratamento, na medida em que a dispersão dos alojamentos pelo território inviabiliza, economicamente, a instalação desta infraestrutura. A entidade gestora tem prevista a construção do intercetor da Mexilhoeira da Carregação, que ligará a projetada estação elevatória de águas residuais (EEAR) desta localidade à ETAR da Companheira. Sugerem-se ainda as seguintes **medidas adicionais** como forma de promover a saúde pública e a sustentabilidade ambiental:

- a. promover a reutilização das águas residuais;
- b. fomentar a valorização de lamas (aproveitamento para agricultura e/ou espaços verdes);
- c. garantir a instalação de fossas estanques nas novas construções que ocorram em áreas não servidas pela rede pública, permitindo a recolha e posterior tratamento dos efluentes.

IX.3.9.4. SISTEMA DE RECOLHA, DEPÓSITO E TRATAMENTO DE RESÍDUOS

SÓLIDOS URBANOS

A eficiência do sistema de recolha, depósito e tratamento de resíduos sólidos urbanos traduz-se em ganhos ambientais significativos promovendo a qualidade de vida da população. No concelho de Lagoa, verifica-se a existência de **sobredimensionamento** de **contentores** destinados à **recolha de resíduos indiferenciados** no que respeita às necessidades médias de produção, donde se conclui acerca da necessidade de avaliação da frequência de recolha destes equipamentos, especialmente na época baixa, com uma possibilidade de redução de custos operativos associados. De referir que o estudo de percursos ótimos na recolha de

¹ PEAASAR 2020, 2014.

resíduos constitui uma medida a promover, como forma de aumentar a eficiência do sistema de recolha.

No que diz respeito ao **sistema de recolha de RSU seletivos**, salienta-se a necessidade de adequação da capacidade instalada dos contentores em relação à produção de embalagens nos aglomerados urbanos de Carvoeiro e Ferragudo, assim como a implementação de restrições no horário de recolha dos equipamentos.

Não obstante a carência referida, devem ser envidados esforços na **promoção ativa da reciclagem** junto da população em geral e da população escolar, em particular.

IX.3.9.5. SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA

O concelho não apresenta carências ao nível da rede de distribuição de energia elétrica, e embora tenha registado uma redução de 15% do consumo entre 2009 e 2013, importa promover um conjunto de medidas que incentivem a otimização e redução do consumo deste tipo de energia, por questões ambientais e económicas, nomeadamente:

- a. **avaliação do sistema de iluminação pública**, no que respeita à distribuição dos pontos de luz, necessidades de intensidade, materiais utilizados, temporizadores, aparelhos sensíveis ao movimento, painéis solares;
- b. adoção de mecanismos que promovam a **sustentabilidade energética**, com destaque para a introdução de painéis solares em edifícios públicos e substituição de lâmpadas e outros aparelhos similares com consumos elevados por outros mais eficientes;
- c. promoção de **campanhas de sensibilização** para o uso eficiente da energia no trabalho e em casa (e.g. aproveitar ao máximo a luminosidade natural, promovendo a correta orientação de fachadas principais e dos espaços de permanência, preferencialmente a

sul, designadamente nos novos projetos de loteamento; utilização de equipamentos elétricos e termodomésticos mais eficientes).

IX.3.9.6. SISTEMA DE TELECOMUNICAÇÕES

A rede de telecomunicações constitui um elemento dissonante nos espaços urbanos, tendo mesmo algum perigo associado. Deste modo, particularmente para os **espaços centrais** preconiza-se a **instalação subterrânea destas estruturas**, incluindo as caixas de distribuição, por forma a potenciar a paisagem urbana, a funcionalidade e acessibilidade do espaço. Também as antenas individuais existentes deverão ser substituídas por soluções técnicas adequadas por forma a minimizar o impacte visual.

IX.3.10. O ZONAMENTO ACÚSTICO

A integração do zonamento acústico no PDM decorre do Regulamento Geral de Ruído¹ (RGR) e visa essencialmente promover a qualidade do ambiente sonoro. Nesta perspetiva o zonamento acústico:

- a. condiciona o uso permitido na medida em que só se admite a instalação de atividades com determinados limiares de ruído;
- b. determina a obrigatoriedade de introdução de medidas de redução do ruído no caso de serem detetadas áreas de conflito.

É nesta perspetiva que o zonamento acústico, apesar de não constituir uma servidão ou restrição de utilidade pública, determina limites à ação (pública e privada), concretamente, à ocupação e transformação do solo.

¹ Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na redação atual conferida pelo DL n.º 278/2007, de 1 de agosto.

Em caso de manifesta violação dos valores legais dever ser equacionada a realização prévia do plano de redução de ruído (no caso de tráfego) antes da instalação de novas atividades (residencial, comércio, serviços, outras, etc.) na zona onde há violação.

Não obstante as medidas de natureza pública que possam/devam vir a ser promovidas para reduzir os níveis de ruído, o particular deve tomar todas as medidas necessárias para acautelar a qualidade do ambiente acústico e conseqüentemente da sua saúde. Por esta razão, o processo de licenciamento deverá conter:

- a. a informação técnica relativa ao ruído envolvente, da responsabilidade do promotor;
- b. a referência aos limiares mínimos e máximos, assim como a identificação de possíveis conflitos;
- c. a responsabilidade do promotor de promover medidas específicas de redução do ruído.

Do mesmo modo, os PTAM que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação acústica das áreas por si abrangidas.

O PDM *per se*, nos termos do artigo 6.º do RGR deverá proceder à classificação acústica¹ do território municipal. No caso concreto de Lagoa, e sem prejuízo do definido nos PTAM eficazes, todo o concelho foi classificado como **zona mista** (*vd.* Peça gráfica I.3 – Planta de ordenamento - Outros limites ao regime de uso), considerando as características dos usos existentes e previstos bem como a escala de trabalho do PDM que não permite abordagens de pormenor.

Para as áreas de conflito identificadas (*vd.* capítulo VII.2.1.) que ocorrem, sobretudo, nas áreas urbanas, designadamente ao longo dos principais eixos viários, propõe-se, através de um

¹ Zona mista ou zona sensível.

Plano e Redução de Ruído¹ (PRR), estudar medidas que promovam a redução dos índices de ruído. Estas podem incluir, entre outras soluções:

- a. a colocação de **barreiras acústicas** e/ou utilização de obstáculos naturais para obter um efeito de barreira, e.g., através da utilização de árvores de porte;
- b. a introdução de **circulares externas** nos principais aglomerados que permitam escoar o trânsito de atravessamento, atualmente feito pelo interior dos mesmos;
- c. a **melhoria do estado de conservação das vias** mais degradadas;
- d. a promoção da **redução da velocidade no interior da malha urbana**, nomeadamente através de sinalética, introdução de “zonas 30”, reperfilamento funcional de algumas vias ou criação de obstáculos específicos (bandas/lombas/obstáculos para a redução da velocidade), que funcionem como dissuasores da circulação automóvel no interior dos aglomerados ou que incentivem a opção por modos suaves de mobilidade, especialmente, dos espaços centrais. Destaca-se entre outras medidas (*vd.* capítulo V.5), a introdução de redes cicláveis e pedonais, “oferta” de bicicletas, restrições à circulação por tipo de veículos (e.g., pesados), zona e/ou em determinadas horas, *etc.*

A Infraestruturas de Portugal realizou para as grandes infraestruturas que atravessam o município (ER 125 e A22) os mapas estratégicos de ruído (MER) e os respetivos planos de ação (que se encontram em anexo). Contudo, por questões de escala, o PDM não integra o referido zonamento acústico na planta de ordenamento, mantendo, no entanto, a sua referência em regulamento e assim integrando-o na gestão do plano.

Todas as intervenções de redução do ruído que incidam sobre as rede rodoviária nacional e estradas regionais deverão ser submetidas a parecer da Infraestruturas de Portugal.

¹ O artigo 8º do RGR menciona a necessidade de um PRR a aplicar nas áreas de conflito, i.e., onde ocorram valores superiores aos limites afixados por esse mesmo DL.

IX.3.11. A URBANIZAÇÃO

Na sequência da definição do regime de uso admitido para o território municipal e respetivo regime de edificação¹ para cada categoria de uso é necessário dar foco ao **processo de urbanização**, entendido este nos termos do RJUE, ou seja, “as obras de criação e remodelação de **infraestruturas** destinadas a **servir** diretamente os **espaços urbanos ou as edificações**” (alínea h) do artigo 2.º do RJUE).

IX.3.11.1. DAS REGRAS PARA A URBANIZAÇÃO

No pressuposto do conceito de urbanização do RJUE, pode-se afirmar que urbanizar implica criar as condições físicas para que a edificação se possa concretizar no terreno. Enquadra-se neste âmbito a criação de uma **rede viária** adequada às especificidades de uso e funcionalidade do espaço e respetivos espaços de **estacionamento**, a previsão e dimensionamento das restantes **infraestruturas** necessárias ao saudável desempenho do espaço urbano (e.g. redes de abastecimento de água e de saneamento básico), bem como a oferta de espaços destinados a qualificar a malha urbana - os **espaços verdes** e de **equipamentos coletivos**.

Com efeito, **urbanizar** pressupõe criar a base e suporte físico à edificação, assim como as condições de qualificação e utilização coletiva dos espaços.

Esta **função** impõe **responsabilidades partilhadas** na medida em que cabe ao município e aos privados articularem-se para proporcionarem as condições de base e de direito, que

¹ A “**edificação**” constitui a “atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência” (alínea a) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (**RJUE**), DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual conferida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro).

constituem os espaços urbanos equilibrados, saudáveis e inclusivos. Do ponto de vista dos particulares, esta partilha de responsabilidades concretiza-se através da obrigatoriedade de contribuir (gratuitamente e através das **cedências**) com uma área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e estacionamento e equipamentos de utilização coletiva, entre outros deveres.

Os **critérios de dimensionamento para as áreas de cedência** destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva são os constantes na legislação aplicável, designadamente na Portaria 216-B/2008, de 3 de março, alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio.

DAS INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

A rede viária constitui um elemento estruturante do espaço e uma condição das acessibilidades e mobilidade, e como tal é fundamental para a dinâmica e desenvolvimento de um dado território.

Nesta perspetiva, as intervenções de urbanização¹ deverão prever a **integração da rede viária proposta na rede viária municipal** (vd. capítulo V.4.2.2) e com esta estabelecer uma complementaridade no respeito pela preexistência.

Os valores definidos na legislação aplicável são assumidos como valores de referência, podendo o município, em casos justificados, designadamente aquando do licenciamento de usos com maiores exigências ao nível da afluência e tipologia de veículos, proceder à definição de outros valores. Acrescem a estes parâmetros de dimensionamento e, de alguma forma prévios a estes, os princípios orientadores da definição da rede viária no concelho de Lagoa, nomeadamente:

¹ Com exceção para os projetos turísticos cuja regulamentação específica se sobrepõe ao aqui estabelecido.

1. **acessibilidade para todos**, ou seja, uma abordagem inclusiva, segura e confortável para todos (*vd.* capítulo V.5.7);
2. **integração com a envolvente** no respeito pela preexistência e adequação da solução proposta às suas características de onde resulta que:
 - a. nos acessos a edifícios a regularidade dos passeios deve manter-se;
 - b. nos cruzamentos deverão ser adotadas, sempre que possível, faixas de aceleração/desaceleração a fim de garantir a transição de perfil de via e a segurança rodoviária;
3. **segurança rodoviária** visando uma coexistência harmoniosa entre os diferentes tipos de veículos assim como entre os diferentes utilizadores da rede viária.

DOS ESTACIONAMENTOS

O estacionamento é uma infraestrutura urbana, indispensável para garantir a mobilidade e acessibilidade da população. Como tal deverá ser devidamente ponderada a sua localização e dimensionamento, nomeadamente em função das características funcionais dos espaços que servem, como sejam, residenciais, de comércio, serviços, industriais e turísticos. Juntamente com o estacionamento também a morfologia da malha urbana definida pelo perfil longitudinal e transversal dos arruamentos, os sentidos de circulação e as redes de mobilidade suave e/ou de partilha de meios de transporte determinam no espaço urbano as opções de utilização de modos de transporte, incluindo o pedonal e ciclável.

Neste quadro e, sem prejuízo da legislação aplicável, preconiza-se otimização do estacionamento na via pública retirando-o, sempre que possível, para espaços de estacionamento devidamente regulados ou para o interior dos lotes.

No número de lugares que resultarem da aplicação dos parâmetros estabelecidos na legislação aplicável deverão ser reservados, para a população com mobilidade reduzida, os

lugares tidos por necessários nos termos do definido na secção 2.8 do DL n.º 163/06, de 8 de agosto.

De salientar que não se aplicam aos **empreendimentos turísticos** os parâmetros de estacionamento estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, para “serviços”, pois dão origem a uma dotação manifestamente desproporcionada, onerando o investimento e não resultando num contributo para a qualificação da oferta. A dotação de estacionamento em empreendimentos turísticos, enquanto requisito mínimo, é regulada pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, e Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, que define a dotação mínima a observar nas tipologias Estabelecimentos Hoteleiros e Hotéis Rurais, de 4* e 5*, Aldeamentos Turísticos e Apartamentos Turísticos, ficando sem qualquer dotação as restantes tipologias de empreendimentos turísticos e os estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais até 3* (TP, 2017).

Neste sentido, no concelho de Lagoa, as dotações de estacionamento aplicáveis aos empreendimentos turísticos correspondem a uma percentagem em função do número de unidades de alojamento, com exceção dos Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC), em que decorrem do número de campistas, como se apresenta no Quadro IX.3.6.

Quadro IX.3.6. Dotações de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos

Tipologia	Dotação mínima	Enquadramento legal
<i>Hotéis de 5* e 4*</i>	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade	Portaria 327/2008, 28 abril, na sua redação atual
<i>Hotéis rurais de 5* e 4*</i>	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade	Portaria 327/2008, 28 abril, na sua redação atual

<i>Restantes classificações de hotéis (< a 4*)</i>	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 10% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade	CML
<i>Restantes classificações de hotéis rurais (< a 4*)</i>	Garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade	CML
<i>Aldeamentos turísticos</i>	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	Portaria 327/2008, 28 abril, na sua redação atual
<i>Apartamentos turísticos</i>	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	Portaria 327/2008, 28 abril, na sua redação atual
<i>Conjuntos Turísticos (Resorts)</i>	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	CML
<i>Parques de Campismo e de Caravanismo</i>	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por cada dois utentes	CML
<i>Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural</i>	Estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento	CML
<i>Empreendimentos de Turismo de Habitação</i>	Facultativo	CML

Considerando as características da malha urbana e do próprio edificado que estrutura os espaços centrais e os espaços habitacionais consolidados, ficam **isentos de respeitar os parâmetros de dimensionamento** definidos na legislação em vigor, as operações urbanísticas que ocorram nestas categorias, quando:

- a. eventuais obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes não o permitam tecnicamente por força da dimensão do edifício, posição locativa no aglomerado, existência de elementos patrimoniais em presença que possam ser hipotecados, ou razões de segurança ou da funcionalidade do sistema urbano de mobilidade;
- b. no caso de novas construções não disporem de área que o permita tecnicamente, desde que justificado.

Contudo, a não dotação de lugares de estacionamento de acordo com o estabelecido, deverá dar lugar ao **pagamento de uma compensação ao Município**, definida nos termos e condições estipuladas em sede de regulamento municipal.

Estes lugares de estacionamento não poderão constituir fração autónoma, sob pena de poderem ser alienados e assim comprometerem a cobertura de estacionamento pretendida. Só no caso da oferta de estacionamento ser superior aos mínimos definidos, os lugares de estacionamento suplementares poderão constituir fração autónoma e assim ser alienados. Desta forma garante-se que, existindo um défice na oferta de estacionamentos, o mercado pode conduzir a um reforço da oferta. Contudo, salvaguarda-se que o eventual défice nunca será aumentado na medida em que as novas operações urbanísticas apresentam, no mínimo, saldo neutro.

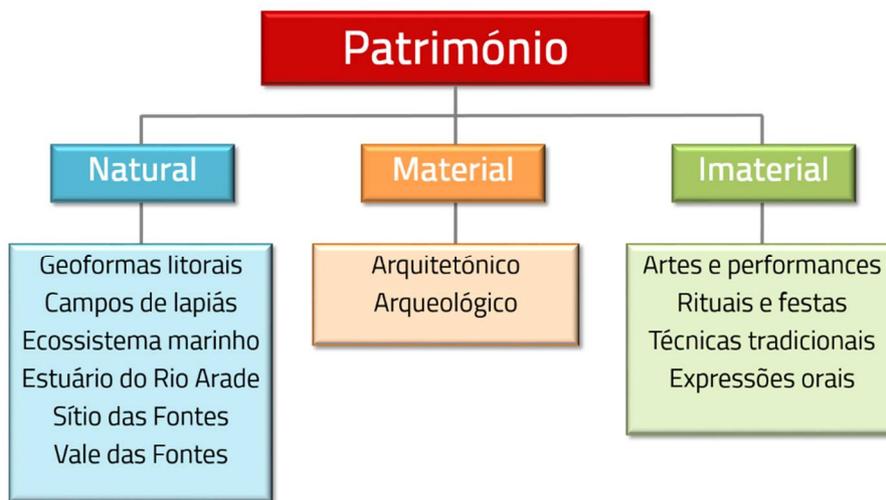
DAS ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Os primeiros têm a função específica fundamental de enquadramento paisagístico e de contribuir para a melhoria do ambiente urbano, incluindo climático e qualidade do ar; os segundos, por sua vez, além dessa função, dependendo do tipo, contribuem ainda para disponibilizar serviços de apoio à comunidade e espaços de sociabilização. No processo de urbanização, concretamente, os projetos de **operações de loteamento** e as operações urbanísticas que nos termos de regulamento municipal sejam consideradas como de **impacte relevante** ou que determinem, em termos urbanísticos, **impactes semelhantes a uma operação de loteamento** deverão assim prever **espaços a ceder ao município** para **espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva**, em função do uso, de acordo com os valores estabelecidos na legislação em vigor sobre a matéria.

IX.3.12. PATRIMÓNIO

O património concelhio é constituído pelos elementos naturais e paisagísticos, pelos bens materiais de interesse histórico, arqueológico e arquitetónico e pelos bens imateriais que incluem as artes e performances, os rituais e festas, as técnicas tradicionais e as expressões orais (vd. Figura IX.3.13), que no conjunto formam paisagens culturais de elevado interesse identitário e que podem constituir um motor de desenvolvimento territorial.

Figura IX.3.13 Elementos do património concelhio



Os elementos identificados como **património natural** constituem as principais ocorrências que, pela sua singularidade e/ou expressão territorial natural e paisagística, devem ser protegidas e valorizadas. Estes elementos foram integrados na EEM, devendo, no entanto, ser enquadrados em ações de valorização e salvaguarda especificamente a si direcionados (vd. Figura IX.3.13 e Peça gráfica I.2).

As **intervenções** ao nível do **património natural** devem ter como objetivos fundamentais contrariar e prevenir a fragmentação de habitats, assegurando a estrutura e dinâmica dos ecossistemas, a preservação da paisagem e da identidade regional, mas também a sua

valorização económica designadamente através da incorporação do valor dos serviços prestados pelos respetivos ecossistemas em atividades complementares de recreio e lazer, de educação ambiental e de turismo.

O **património material** encerra os bens culturais imóveis com interesse histórico, arqueológico e arquitetónico, que refletem a evolução das comunidades humanas que se foram instalando no, agora, território concelhio e que constituem um importante legado que importa proteger, valorizar e potenciar como recurso. O património material é constituído por:

1. Património Classificado (*vd.* Peça gráfica II.1 – Planta de condicionantes geral);
2. Património de interesse (Peça Gráfica I.2 – Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal).

Os **elementos classificados** são regidos por disposições constantes na legislação geral e específica, pelo que as opções de ordenamento são desenvolvidas em sede própria, não obstante as disposições genéricas aqui estabelecidas.

O **património de interesse** integra um conjunto de bens culturais (arqueologia, arquitetura civil, religiosa e militar) que pertencem à paisagem cultural do concelho e que constituem um recurso, pelas suas características e importância no quadro histórico e identitário, para o desenvolvimento da economia local.

Tendo como objetivo a **proteção e valorização do património de interesse, preconiza-se:**

1. que deverá ser criada uma equipa técnica pluridisciplinar que:
 - a. elabore um plano estratégico e um programa de ação onde seja identificado o património existente, o seu estado de conservação, necessidades e prioridades de intervenção, entre outros;
 - b. elabore a Carta Municipal de Património;
 - c. acompanhe periodicamente o estado de conservação dos bens culturais;

- d. identifique os bens culturais mais vulneráveis a fenómenos naturais e tecnológicos perigosos;
2. que deverão ser desenvolvidas ações de divulgação, revitalização, dinamização e animação dos bens culturais e da sua envolvência;
3. que deverá ser desenvolvida sinalética informativa e interpretativa para os principais elementos patrimoniais;
4. que deverá ser garantido o fácil acesso aos bens culturais e à sua interpretação a todas as pessoas, sugerindo-se:
 - a. a eliminação das barreiras arquitetónicas existentes, por forma a permitir um acesso fácil e cómodo aos utilizadores;
 - b. criatividade na procura de soluções inovadoras que permitam a interpretação do elemento e seu contexto, as quais poderão passar pela elaboração:
 - i. de maquetes que poderão constituir auxiliares essenciais à interpretação e conhecimento, sobretudo para portadores de deficiências visuais. Esta solução poderia ainda contar com a participação de artistas e artesãos locais potenciando-se assim a criação de sinergias e desenvolvimento da economia local;
 - ii. mapas e histórias infantis que retratem o património e cultura do concelho;
5. o envolvimento dos atores locais na divulgação e valorização do património;
6. a promoção do arranjo exterior da envolvente dos elementos patrimoniais em áreas urbanas e garantir a existência de equipamentos de apoio aos visitantes.

As opções de ordenamento preconizadas para o património material visam garantir a sua **proteção** e manutenção num estado favorável de **conservação** e em respeito pelas características arquitetónicas originais, e a sua **valorização**, passando, por um lado, e sempre que possível, pela sua promoção e utilização com fins úteis para a sociedade e, por outro, pela sua integração em circuitos turísticos de cariz cultural ancorado em princípios de coesão social e territorial e de sustentabilidade.

Por forma a garantir a **proteção e valorização do património edificado** estabelece-se:

1. que todas as obras ou intervenções que incidam sobre estes valores patrimoniais devem privilegiar a sua conservação e valorização e carecem de consulta prévia à Câmara Municipal;
2. a proibição de todas as ações e atividades que ponham em causa a integridade ou sejam suscetíveis de ocasionar a perda, a destruição ou a deterioração dos bens culturais materiais;
3. a demolição total ou parcial de um bem patrimonial tem como pressuposto obrigatório a existência de ruína ou a verificação em concreto da primazia de um bem jurídico superior ao que está presente na tutela dos bens culturais, desde que, em qualquer dos casos se não mostre viável nem razoável, por qualquer outra forma, a salvaguarda ou o deslocamento do bem;
4. salvo situações de emergência, designadamente de ruína iminente, a construção de um novo edifício deve ser instruída com o levantamento arquitetónico, fotográfico e documental da pré existência e que assegure a expressão arquitetónica do edifício;
5. que nas intervenções sobre bens imóveis devem ser utilizadas técnicas e materiais e procedimentos compatíveis com os materiais existentes que deverá ser dada primazia às intervenções que possibilitem uma utilização para fins uteis à sociedade.

O património **arqueológico**, enquanto testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade, ou exemplaridade, deve ser **conservado, valorizado e divulgado**.

Neste sentido, para salvaguarda do **património arqueológico** identificado como património de interesse (*vd.* Peça Gráfica I.2 – Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal= **preconiza-se** que:

1. todas as operações urbanísticas nos sítios de sensibilidade arqueológica, com exceção das obras de conservação, de alteração ou de ampliação que não envolvam trabalhos de abertura de fundações, valas ou remoção de solo, são objeto de pedido de autorização de trabalhos arqueológicos a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
2. o aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de operações urbanísticas no concelho de Lagoa obriga à suspensão imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Câmara Municipal e aos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
3. nas operações de alteração do coberto vegetal que impliquem revolvimento de solos é obrigatório o acompanhamento arqueológico dos serviços competentes da administração em matéria de património cultural;
4. qualquer achado ou testemunho arqueológico encontrado em terreno público ou particular obriga à sua comunicação no prazo de 48 horas à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, que assegurará a guarda desses testemunhos e de imediato informará aquela, a fim de serem tomadas as providências convenientes;
5. as disposições constantes do presente regulamento aplicam-se ao património arqueológico que venha a ser identificado posteriormente à publicação do PDM de Lagoa desde que conste do inventário do património arqueológico elaborado pelo Município.

IX.3.13. A ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E COM O PLANO SETORIAL DA REDE NATURA

IX.3.13.1. OS FUNDAMENTOS

A nova LBPSOTU estrutura o sistema de gestão territorial em dois níveis: os **programas** e os **planos**, sendo que os primeiros estabelecem o **quadro estratégico de desenvolvimento territorial** e as suas diretrizes programáticas ou definem a incidência espacial de políticas nacionais a considerar em cada nível de planeamento, enquanto os segundos estabelecem opções e ações concretas em matéria de planeamento e organização do território bem como definem o uso do solo, passando apenas estes a vincular direta e imediatamente os particulares.

Nos termos do n.º 4 do artigo 40.º da LBPSOTU, “os **programas especiais** constituem um meio supletivo de intervenção do Governo e visam a prossecução de objetivos considerados indispensáveis à tutela de interesses públicos e de recursos de relevância nacional com repercussão territorial, **estabelecendo exclusivamente regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais**, através de medidas que estabeleçam ações permitidas, condicionadas ou interditas em função dos objetivos de cada programa, prevalecendo sobre os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal”, cabendo aos planos territoriais, de âmbito municipal e intermunicipal, estabelecer o regime de uso do solo e respetiva execução (cf. artigo 43.º).

Assim, para que os particulares sejam apenas vinculados pelos planos, a LBPSOTU definiu um **regime transitório** (artigo 78.º) para a **transposição das normas diretamente vinculativas dos**

particulares que integram o conteúdo dos planos especiais de ordenamento do território em vigor e que, no prazo máximo de três anos, devem ser vertidas para os planos territoriais de âmbito municipal ou intermunicipal aplicáveis na área abrangida pelos planos especiais. O mesmo regime transitório cometeu às CCDR a tarefa de identificar tais normas, no prazo de um ano (*cf.* n.º 2), com o apoio das entidades responsáveis pela sua elaboração, das associações de municípios e dos municípios abrangidos por aqueles, tendo sido elaborado, pelo Grupo de Trabalho do Território, um **guião metodológico** para a **integração do conteúdo dos planos especiais**¹.

O RJIGT, reflete, aliás a disposição da LBPSOTU relativa à necessidade de transposição das normas diretamente vinculativas dos particulares presentes nos PEOT, concretamente no seu artigo 198.º, onde é determinada a obrigatoriedade de assegurar a “conformidade entre os dois planos ao nível dos regulamentos e das respetivas plantas” (n.º 2 do artigo 198.º), assim como no n.º 5 do artigo 3.º, em articulação com o n.º 2 do artigo 44.º, que estabelece que “as normas dos programas territoriais que, em função da sua incidência territorial urbanística, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo são obrigatoriamente integradas em planos territoriais”.

Surge assim a **necessidade de identificar o conteúdo** dos planos especiais que deve ser transposto para os planos municipais, sob pena da aplicação de sanções ao município por incumprimento dos prazos estabelecidos².

Concorrem para esta reflexão os conceitos de “regime de uso do solo”, “classificação do solo” e “qualificação do solo”, instituídos respetivamente nos artigos 70.º, 71.º e 74.º do RJIGT. Com efeito, o **regime de uso do solo**, que estabelece as regras de ocupação, transformação e

¹ Grupo de Trabalho para o Território (2015), coordenado pelo Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e Conservação da Natureza.

² Ver a este respeito os n.ºs 5 e 6 do artigo 46.º da LBPSOTU.

utilização do solo é **exclusivo dos planos municipais** [e intermunicipais] e é efetuado através da **classificação e qualificação do solo**. Por seu turno, a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos assentando na distinção entre o solo rústico e o solo urbano, cabendo à qualificação a definição do conteúdo de aproveitamento, fixando os respetivos usos dominantes e a edificabilidade.

Daqui resulta que devem ser integradas em plano municipal as normas dos planos especiais e dos planos setoriais, vinculativas do particular, com incidência urbanística, que estabeleçam usos e edificabilidade.

É precisamente no mesmo sentido que o Grupo de Trabalho para o Território (GTT) conclui que “de facto, apenas as normas dos planos especiais, que, condicionem a ocupação, uso e transformação do solo e que se insiram na esfera de competências municipais devem integrar o conteúdo material de um plano municipal” (GTT, 2015, pág. 20).

Contudo, esta integração não é direta nem absoluta na medida em que existem situações em que o plano especial extravasa o seu conteúdo material estabelecendo, designadamente parâmetros urbanísticos.

Deverá, por isso, ser assumida uma lógica de **ponderação** atendendo às especificidades territoriais e ao conteúdo e objetivos de cada um dos planos em análise, bem como à **matriz de incorporação dos PEOT** com incidência no território de Lagoa no PDM em vigor (1995) elaborada pela **CCDR Algarve** (2015).

Com efeito, o concelho de Lagoa é abrangido apenas por um **plano especial de ordenamento do território** (PEOT): o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura¹ (POOC BV) e pelo Plano Setorial da Rede Natura 2000, já que integra uma zona especial de conservação (ZEC) e uma Zona de Proteção Especial de Aves (ZPE), respetivamente, ZEC Arade Odelouca e ZPE Leixão da Gaivota.

Assim, pretende-se nos capítulos seguintes proceder a uma ponderação de cada uma das normas dos planos especiais e setoriais, com incidência territorial no concelho de Lagoa e, desta forma, determinar a transposição do seu conteúdo, no caso concreto, para a revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa, garantindo a coerência e conformidade entre os instrumentos de gestão territorial em análise.

IX.3.13.2. OS PRESSUPOSTOS METODOLÓGICOS

A reflexão sobre a integração das normas dos PEOT na revisão do PDM de Lagoa assenta sobre os seguintes pressupostos metodológicos:

1. **Restringir as matérias a “integrar” àquelas em que o Município tem competência**, não integrando, por esta via:
 - a. **as diretrizes** referentes à definição de **regimes de gestão** relativas a comportamentos individuais no âmbito do aproveitamento e fruição do território e dos valores e recursos naturais dessas áreas com vista à sua proteção²;

¹ Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril, cuja revisão foi determinada pelo Despacho 7172/2010, de 23 de abril, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 79, que determinou igualmente a revisão do POOC Sines - Burgau, na área compreendida entre Odeceixe e Burgau, bem como a fusão dos dois instrumentos nos troços em causa, os quais, após a revisão, darão origem ao Programa da Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura (POC OV).

² No que se refere às águas costeiras, às de transição e às albufeiras, respetivos leitos e margens, integradas no domínio público hídrico sob jurisdição da APA, nas quais os municípios não têm competência em razão da matéria, não há lugar a transposição

- b. **as disposições** manifestamente **redundantes** face ao **conteúdo regulamentar do PDM**, se após a verificação da coerência cartográfica se conclua que são aplicadas de forma idêntica entre os dois planos;
- c. **as interdições** que decorrem de **legislação vigente** e que são aplicáveis a todo o território nacional;
- d. **as normas** que se destinam exclusivamente às **entidades públicas envolvidas**;
- e. **as definições que constem de diploma próprio**, designadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e do decreto regulamentar que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo.

2. **Balizar a integração às matérias que correspondem a conteúdos do PDM**

Assume-se assim um princípio de coerência e unicidade do plano municipal, não o desvirtuando e garantindo a plena integração e articulação de normas diretamente relacionadas com o mesmo. Com esta assunção são excluídas matérias que ficam fora do âmbito e alcance do PDM.

3. **Articular com a estrutura de conteúdos do PDM e não com a do PEOT ou do PSRN2000**

O guia do GTT apresenta duas propostas de metodologia regulamentar para a integração do conteúdo das normas dos PEOT, salvaguardando que cada município deverá proceder da forma que melhor se adapte às especificidades territoriais. O Município de Lagoa opta por integrar de forma diluída os conteúdos dos PEOT e do PSRN2000. Neste sentido garante-se a coerência do plano municipal e o respeito pelas normas dos planos especiais e das orientações de gestão do PSRN2000.

Atendendo a que se trata de planos que estabelecem um zonamento para a respetiva área de intervenção (PEOT), o PDM de Lagoa, integra os limites desse zonamento na Planta de

das normas dos planos/programas especiais aplicáveis nessas áreas, devendo o PMOT remeter para os respetivos planos/programas especiais (GTT, 2015, pp. 29).

ordenamento - classificação e qualificação do solo, facilitando assim, a leitura das normas vinculativas dos particulares.

IX.3.13.3. OS PRINCÍPIOS DOS CONTEÚDOS A INTEGRAR

A **integração de conteúdos** que agora se analisa tem por base um conjunto de **princípios**, decorrentes, de forma genérica, do Guia Metodológico do GTT e da matriz de integração dos PEOT, cedida pela CCDR Algarve, bem como dos pressupostos metodológicos anteriormente enunciados. São eles:

1. Objetivos e conceitos

O Município considera que os objetivos e conceitos definidos nos planos especiais devem ser articulados com os do plano municipal, salvaguardando a escala deste. Relativamente aos conceitos, acresce que deverão ser incluídos no plano os necessários a uma correta e eficaz compreensão das normas, não repetindo / duplicando conceitos já definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 e demais legislação vigente. Esta posição encontra reflexo na posição assumida pelo GTT (2015, pág. 28).

2. Servidões e restrições

O Município considera que estas são exclusivas dos planos municipais (veja-se alínea m) do n.º 1 do artigo 96.º do RJIGT) e ainda que sendo estes os “únicos” que são vinculativos para os particulares, seria inconsequente manter esta matéria nos (agora) programas especiais. Neste sentido deverá existir, por exemplo, apenas uma delimitação da REN. Atendendo à escala e “atualidade” do plano municipal, consideramos que o plano especial deverá deixar de definir servidões e restrições, ou, quando muito, remetê-las para o plano municipal.

3. Perímetros urbanos e regime de edificabilidade

Esta matéria é exclusiva do plano municipal, constituindo um “extravasar do conteúdo material do plano especial” e nesse sentido, uma norma nula (veja-se n.º 6 do artigo 44.º do RJIGT). Este tipo de normas só é admissível em plano especial (e por essa via, de integração em plano municipal) quando referente especificamente à salvaguarda do recurso em causa e assim demonstrado.

De qualquer forma, e de acordo com o guia metodológico do GTT (2015, págs. 24 e 25), em caso de descoincidência entre a delimitação prevista no PDM e no PEOT, prevalecem as delimitações de perímetros urbanos do PDM¹.

O POOCBV delimita, na Planta de Síntese, um único espaço urbano – **Benagil**, pese embora, existissem à data de aprovação deste plano especial **outras áreas urbanas eficazes, delimitadas em sede de PDM**, como seja o perímetro urbano de Carvoeiro e as zonas de ocupação turística (ZOT). No entanto, estabelece, em Regulamento (**artigo 67.º, n.º 1**), que “os espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos integrados no POOC correspondem exclusivamente a áreas urbanas, urbanizáveis, industriais e turísticas como tal delimitadas em planos diretores municipais e que abrangem o domínio público marítimo”.

Assim, considera-se, que os **espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos do PDM94**, ainda que na Planta de Síntese do POOCBV sejam áreas classificadas como espaços naturais de arribas ou de enquadramento, correspondem a **solo urbano**, verificadas as condições estabelecidas na LBPSOT, RJIGT no Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, relativamente à classificação do solo.

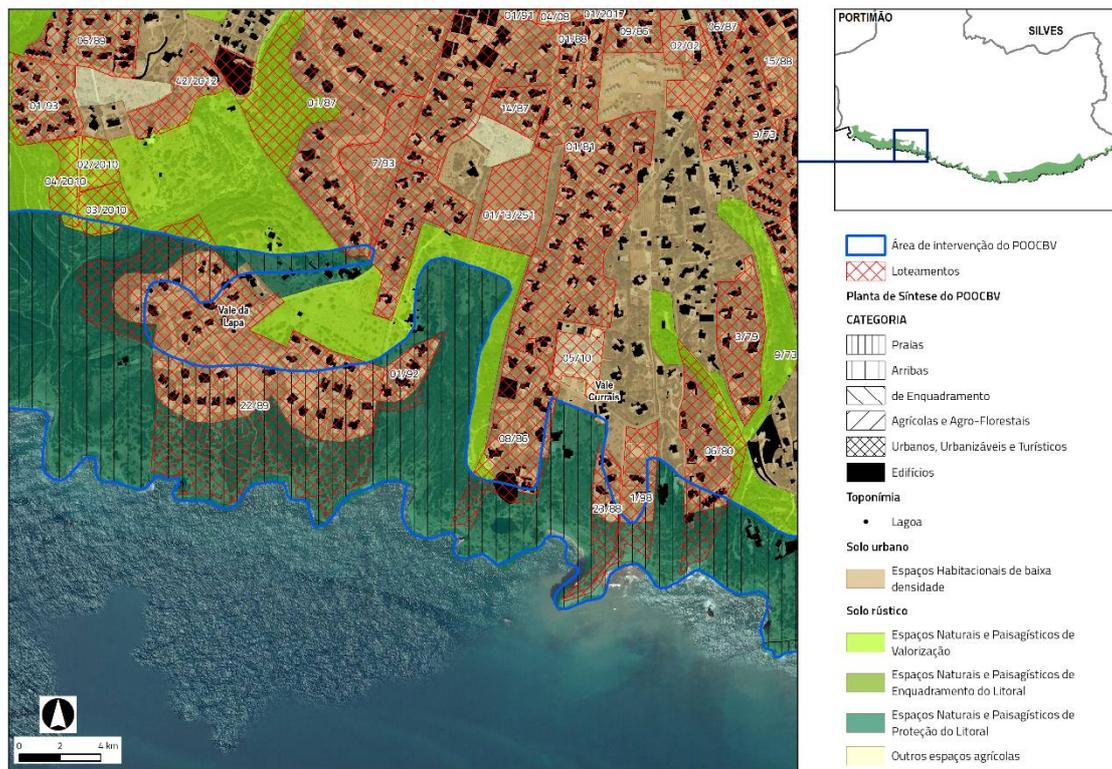
Os **compromissos urbanísticos válidos em vigor à data de aprovação do POOCBV** são igualmente considerados para efeitos de classificação do **solo** como **urbano**, ainda que este

¹ Mais uma vez, salvo se estiver em causa a salvaguarda do recurso e a prevenção de riscos

IGT não tenha tido sempre o mesmo critério. Nuns casos retirou as áreas abrangidas por compromissos urbanísticos da sua área de intervenção, enquanto outros ficaram integrados no POOCBV.

A título de exemplo, destaca-se o **Vale da Lapa**, em que o POOCBV se sobrepõe a alvarás de 1989 (22/89) e de 1992 (01/92), considerando esta área como “Espaços naturais de arribas”. No âmbito da revisão do PDM, considera-se que a área efetivamente ocupada por edificação deve ser classificada como solo urbano (espaços habitacionais de baixa densidade), enquanto a restante área dos alvarás, sem capacidade edificatória (a sul) devem integrar a subcategoria de “Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral” (vd. Figura IX.3.14).

Figura IX.3.14. A integração do POOCBV na área de Vale da Lapa



Fonte: DGT, 2012, ARH do Algarve, CM Lagoa.

Por outro lado, o PDM2G também não pode ignorar a existência de desfasamentos cartográficos, inclusivamente assumidos em Planos Territoriais de Âmbito Municipal (PTAM) de maior escala como é o caso do PU da UP 11, concretamente do perímetro urbano de Benagil. Neste caso, o perímetro delimitado no POOCBV engloba o edificado existente à altura, bem como o vale extremamente encaixado por onde corre a linha de água que desagua na Praia de Benagil, constatando-se sobre uma delimitação um pouco grosseira, decorrente da escala utilizada (1:25 000) e meios técnicos e bases cartográficos disponíveis à altura.

Deste modo, o PDM2G não integra os limites dos espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos do POOCBV em Benagil, assumindo o limite do solo urbano no PU da UP 11, que contou com a aprovação da APA – ARH do Algarve, ainda que com alguns acertos, não tendo sido integradas em solo urbana algumas áreas com declive acentuado.

De referir ainda que o POOCBV classifica como “Espaços naturais” o centro de Carvoeiro, área classificada como “zona urbana” no PDM94. Ora, também aqui o PDM2G não poderá assumir totalmente o limite definido pelo POOCBV, considerando como solo urbano, aquele que se encontra edificado e infraestruturado. Classifica, por seu turno, como “espaços naturais e paisagísticos de valorização” a praia, pois, pese embora a sua classificação como urbano no PDM94, a mesma não se mostra adequada.

4. Matérias diversas de urbanismo

O Município de Lagoa considera que matérias do domínio do urbanismo como seja o dimensionamento da rede viária, dos estacionamento ou as características das redes de infraestruturas (particularmente do abastecimento e saneamento) são da competência municipal, pelo que os planos especiais, salvo se estas matérias tenham alguma incidência na salvaguarda do recurso, não devem dispor sobre as mesmas.

5. Matérias referentes ao recreio e lazer

Estas matérias, assumidas pelo RJIGT como normas de gestão, são conteúdos do (agora) programa especial (veja-se n.º 3 do artigo 44.º do RJIGT), pelo que o Município considera que não deverá proceder à sua integração. Neste sentido e de acordo com o RJIGT remete-se a sua previsão / regulamentação para o regulamento próprio do programa especial. A mesma perspetiva se aplica às normas referentes à utilização do plano de água. Note-se que qualquer destas matérias não encontra relação com as competências municipais, pelo que a sua integração no plano municipal seria inconsequente (como se reforça no guia metodológico do GTT, págs. 12 e 20).

6. Património

Os elementos patrimoniais (arquitetónicos e arqueológicos) integram o PDM (em revisão) e a sua identificação e respetivas normas de gestão estão concertadas com a entidade de tutela. A este facto acresce a atualidade da informação constante no PDM, em comparação com a dos planos especiais. Neste sentido o Município considera que os elementos patrimoniais identificados nos planos especiais deverão ser validados com os já integrados no PDM, mas as normas referentes aos mesmos deverão ser as já definidas pelo plano municipal (que em muitos casos é equivalente à do plano especial).

7. Matérias referentes aos usos e atividades

Porquanto se admite que os usos e atividades na área de intervenção dos PEOT ou do PSRN2000 têm ou podem ter efeitos nos recursos, o PDM integra as normas dos PEOT e as orientações de gestão respeitantes aos usos e atividades que não estejam já previstas na legislação geral ou setorial.

IX.3.13.4. OS CONTEÚDOS A INTEGRAR

Depois de estabilizados, numa perspetiva geral, os conteúdos das normas dos planos especiais e das orientações de gestão do PSRN2000 a integrar no PDM de Lagoa, sintetizam-se agora, as conclusões da análise detalhada de cada uma das normas e OG e definem-se quais os conteúdos a integrar e respetiva fundamentação.

PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGAU-VILAMOURA (POOCBV)

O POOCBV, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril, abrange parte da área litoral do concelho de Lagoa. O Quadro IX.3.7 identifica as normas do POOCBV, apresentando a respetiva fundamentação para sua integração ou não no Plano.

Quadro IX.3.7. Compatibilidade do Plano com o POOC Burgau-Vilamoura

Norma: artigo	A integrar no PDM com adaptação / a articular	A não integrar no PDM	Justificação	Regulamento PDM
1.º - Natureza jurídica e âmbito		X	Não é de integração no PDM na medida em que é referente ao plano em si (em conformidade com a matriz da CCDR/ARH)	
2.º - Objetivos		X	Não é de integração no PDM na medida em que é referente ao plano em si (em conformidade com a matriz da CCDR/ARH)	
3.º - Composição e utilização		X	Não é de integração no PDM na medida em que é referente ao plano em si (em conformidade com a matriz da CCDR/ARH)	
4.º - Definições	X		Os conceitos aqui definidos, quando necessários à interpretação do conteúdo da norma a integrar no plano municipal, devem ser integrados no mesmo, como decorre do guia metodológico do GTT. Deste modo garante-se a correta integração dos conteúdos e a coerência dos mesmos. No caso concreto, não se verifica a necessidade de integração dos conceitos do POOC.	
5.º - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública – Âmbito e objetivos		X	As servidões e restrições de utilidade pública não constam do conteúdo dos, agora, programas especiais. Acresce que a escala e a atualidade do PDM garantem maior exatidão à delimitação das referidas servidões e restrições. O PDM já integra (e com mais atualidade e rigor) as servidões e restrições aqui identificadas.	
6.º - Utilizações do domínio público marítimo		X	Não é de integração no PDM, pois diz respeito à área de jurisdição da APA – ARH do Algarve.	
7.º - Classes de espaços		X	<i>Per se</i> , esta norma não é de integração no PDM, ainda que algumas das classes de espaços tenham sido integradas, como se verá nos artigos específicos de cada uma.	
8.º - Unidades operativas de planeamento e gestão		X	<i>Per se</i> , esta norma não é de integração no PDM.	
9.º - Faixas de proteção às arribas	X		As faixas de proteção às arribas foram delimitadas no âmbito da revisão da REN e em concertação com a APA-ARH, tendo sido integradas como “outros limites ao regime de uso”, por forma a se aplicarem as disposições de incidência urbanística e sobre as quais o Município disponha de competência (<i>vd.</i> cap. IX.3.15). Assim, foram integradas todas as normas deste artigo, com exceção do n.º 3 e do n.º 6.	Art.º 18.º, n.ºs 2 a 5

10.º - Âmbito		X	<i>Per se</i> , esta norma não é de integração no PDM.	
11.º - Acessibilidade		X	Esta norma visa, essencialmente, garantir o acesso público à orla costeira. Nesse sentido, o seu teor deverá ser integrado como regra de gestão no programa especial e não no PDM. Note-se que só é de integração obrigatória no PDM as normas com incidência urbanística.	
12.º - Atividades interditas	X (parcialmente)		Integradas as alíneas d), e) e f) deste artigo, por se considerar que as restantes já estão previstas pela legislação setorial (a) a c), e g)).	Art.º 19.º, n.º 5
13.º - Atividades de interesse público		X	As obras de reconhecido interesse público são admitidas pelo PDM2G em todo o território, nos termos da lei. Neste sentido, o teor deste artigo já se encontra previsto no PDM. Há, contudo, algumas especificidades que o POOC apresenta, mas que, atendendo a que não correspondem a normas de natureza urbanística, não serão integradas. Note-se ainda que as intervenções aqui referidas incidem, genericamente, sobre áreas onde o Município de Lagoa não tem competência para intervir (e.g. arribas, dunas, linhas de água).	
14.º - Estabelecimentos de restauração e de bebidas		X	O teor desta norma não é integrado. O n.º 1 é referente à ocupação das praias, área onde o Município não tem competência. O n.º 2/a) não tem aplicação no concelho de Lagoa e as restantes alíneas, bem como os n.ºs 3 e 4 dizem respeito à área de jurisdição da APA-ARH.	
15.º - Património construído		X	O PDM2G integra uma atualização dos bens culturais quando comparado com os definidos no POOC. Nesse sentido a sua inventariação é a do PDM2G e não a do POOC. Relativamente às intervenções aí admitidas, o PDM2G baliza-as com regras, já concertadas com a entidade de tutela, e de maior abrangência. Assim, o teor desta norma não será integrado no PDM de Lagoa.	
16.º - Património arqueológico		X	Idem do anterior	
17.º - Âmbito e objetivo (dos espaços naturais)		X	<i>Per se</i> , esta norma não é de integração no PDM	
18.º - Categorias		X	<i>Per se</i> , esta norma não é de integração no PDM, embora sejam integradas algumas categorias na qualificação do PDM2G, como se explanará em cada uma respetivamente.	
19.º - Âmbito e objetivos (dos espaços naturais de arribas)	X		Apesar da matriz da CCDR/ARH referir a não integração desta norma, considera-se que a proteção destas áreas não ficaria assegurada apenas pela via da REN e das faixas de proteção às arribas, pelo que, em concertação com a APA-ARH, se acordou sobre a integração destas áreas, tendo a mesma ocorrido através da criação de uma subcategoria “Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral” na	Art.º 51.º

			qualificação do PDM2G, como se pode observar na Planta de Ordenamento - classificação e qualificação do solo, no Relatório (cap. IX.3.3) e no Regulamento.	
20.º - Atividades interditas	X		O regime de uso da subcategoria “Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral” assegura a integração das normas de incidência urbanística com impacte na salvaguarda dos recursos ambientais.	Art.º 52.º, n.ºs 1 e 2
21.º - Âmbito e objetivos (dos espaços naturais dunares)		X	Atendendo a que esta “classe” não tem representação cartográfica no concelho de Lagoa, o teor desta norma não será integrado.	
22.º - Atividades interditas		X	Idem do anterior	
23.º - Âmbito e objetivos (Dos espaços naturais de linhas de água e zonas húmidas)		X	A matriz da CCDR/ARH refere a não integração desta norma, porquanto as áreas integradas no domínio hídrico estão sob jurisdição da APA, não tendo o município competência para a sua aplicação e encontram-se protegidas também pelo regime legal da REN.	
24.º - Atividades interditas		X	Idem do anterior	
25.º - Âmbito e objetivos (Dos espaços naturais de enquadramento)	X		A integração destas áreas foi feita através da criação de uma subcategoria “Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento do litoral” na qualificação do PDM2G, como se pode observar na Planta de Ordenamento - classificação e qualificação do solo, no Relatório (cap. IX.3.3) e no Regulamento.	Art.º 51.º
26.º - Atividades interditas	X		O regime de uso da subcategoria “Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento do litoral” assegura a integração das normas de incidência urbanística com impacte na salvaguarda dos recursos ambientais.	Art.º 52.º, n.º 3
27.º - Âmbito e objetivos (Do espaço natural marítimo)		X	Esta “classe” de espaço corresponde a um território onde o Município de Lagoa não tem qualquer competência ou atribuição. Neste sentido não se procede à integração no PDM2G das normas a ela referentes.	
28.º - Recursos marinhos		X	Esta norma refere-se à entidade competente (que não é o Município) logo não tem lugar no PDM.	
29.º - Aquicultura e pesca profissional		X	O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das atividades referidas, pelo que o teor desta norma não será integrado no PDM.	
30.º - Âmbito e objetivo (Dos espaços agrícolas e agro-florestais)	X (parcialmente)		Pese embora a matriz da CCDR/ARH refira a não integração desta norma, remete para ponderação a norma seguinte (31.º) referente às atividades interditas nestas áreas, considera-se que as disposições da mesma são asseguradas pela redação do n.º 3 do artigo 51.º, referente aos objetivos de gestão e ordenamento da categoria de Espaços naturais e paisagísticos onde se inserem, maioritariamente, estas áreas	Art.º 51.º, n.º 2, alínea c) e n.º 3

			agrícolas e agroflorestais. Acresce referir que no concelho de Lagoa, a expressão territorial desta "classe" é muito reduzida e coincide com espaços naturais e paisagísticos de valorização e com uma pequena área urbana, pelo que não se julgou ser necessário criar nova subcategoria para assegurar a sua integração.	
31.º - Actividades interditas	X		O regime de uso da subcategoria "Espaços naturais e paisagísticos de valorização" contempla as disposições deste artigo relativo às actividades interditas nos Espaços agrícolas a agroflorestais.	Art.º 52.º, n.º 4
32.º - Âmbito e objectivos (Das praias marítimas)	X		O regime de uso da subcategoria "Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral" assegura a integração das normas de incidência urbanística com impacte na salvaguarda dos recursos ambientais.	Art.º 52.º, n.ºs 1 e 2
33.º - Categorias		X	O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das actividades referidas, pelo que o teor desta norma não será integrado no PDM.	
34.º - Atribuição das categorias		X	Idem do anterior	
35.º - Usos compatíveis		X	Idem do anterior	
36.º - Âmbito (Disposições gerais)		X	Idem do anterior	
37.º - Delimitação das praias dos tipos I, II e III		X	Idem do anterior	
38.º - Actividades interditas		X	O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das actividades em áreas de DPM e todas as actividades aqui identificadas são de cariz lúdico recreativo sem qualquer componente urbanística. São assim excluídas do processo de adaptação, remetendo-se a sua previsão para o regulamento próprio do programa especial (n.ºs 3 e 4, do artigo 44.º do RIJGT).	
39.º - Acessibilidade		X	Regra de gestão que deverá ser integrada no Programa da Orla Costeira.	
40.º - Instalações		X	O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das actividades referidas, pelo que o teor desta norma não será integrado no PDM.	
41.º - Plano de água associado		X	O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das actividades referidas, pelo que o teor desta norma não será integrado no PDM.	
42.º - Abastecimento de água		X	Os artigos 42.º a 46.º referem-se à cobertura de infraestruturas das redes públicas,	
43.º - Drenagem de esgotos		X	remetendo para quadros em anexo as exigências em função da tipologia de praia e	
44.º - Recolha de resíduos sólidos		X	da infraestrutura a verificar aquando da instalação de apoios de praia, balneares ou	

45.º - Energia		X	instalações complementares (apoios recreativos e equipamentos). Ora este processo é da responsabilidade da entidade de tutela, o que faz destas normas de gestão, a não serem integradas no PDM2G.
46.º - Comunicações		X	
47.º - Tipologia		X	
48.º - Apoios de praia		X	
49.º - Apoios balneares		X	
50.º - Critérios de instalação		X	
51.º - Apoios recreativos		X	
52.º - Equipamentos		X	
53.º - Localização		X	
54.º - Características construtivas		X	
55.º - Zonas e canais			O Município de Lagoa não tem competência na gestão (licenciamento ou monitorização) das atividades referidas, pelo que o teor desta norma não será integrado no PDM
56.º - Sinalização de canais e áreas de estacionamento em flutuação		X	Idem do anterior.
57.º - Constituição de unidades balneares		X	O teor desta norma não corresponde a competências do Município, nem tem incidência urbanística, por esse motivo não será integrada no PDM2G.
58.º - Zonamento da unidade balnear		X	Idem do anterior.
59.º - Instalações associadas às unidades balneares		X	Tal como os artigos 47.º a 54.º e 59.º, esta norma determina os critérios para a instalação dos apoios e equipamentos nas praias. Considerando que a responsabilidade neste processo é da administração central, considera-se que estas normas deverão ser assumidas como normas de gestão e daí integradas em programa especial.
60.º - Objectivo e âmbito (Dos estabelecimentos e iniciativas, projectos ou actividades declaradas de interesse para o turismo)		X	Esta norma tem um âmbito espacial que não integra território do concelho de Lagoa, por isso não será integrada no PDM2G.
61.º - Regime		X	Idem do anterior.
62.º - Âmbito e objectivo (Das infra-estruturas portuárias)		X	Todo este capítulo (artigo 62.º a 66.º) é referente a infraestruturas onde o Município de Lagoa não tem competência de intervir. Localizam-se na praia, no DPM e na área de jurisdição da autoridade marítima. Neste sentido não há razões para integrar no PDM2G o teor destas normas.
63.º - Categorias e tipologia		X	
64.º - Núcleo de pesca local		X	

65.º - Apoio de recreio náutico		X		
66.º - Ordenamento das infra-estruturas portuárias		X		
67.º - Âmbito e objectivos (Dos espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos)		X	Esta norma remete para o PDM e visa um objetivo já previsto no PDM2G, pelo que não será integrada no PDM2G, embora tenha sido considerada na aferição da conformidade da proposta de plano com o POOCBV.	
68.º - Construções	X		Pese embora a matriz de integração da CCDR/ARH mencione a não integração desta norma, a mesma é integrada no Regulamento do PDM2G, porquanto este artigo introduz um conjunto de restrições à edificabilidade na área classificada pelo PDM2G como solo urbano, abrangida pelo POOCBV e em domínio público marítimo, e na ausência de planos de urbanização ou de planos de pormenor.	Art.º 19.º, n.º 6
69.º - Elaboração de planos		X	Esta norma é um claro exemplo de norma nula nos termos do n.º6 do artigo 44.º do RJIGT na medida em que determina regras de edificabilidade (designadamente volumétrica) a aplicar em solo urbano a todas as operações urbanísticas. Assim, e porque a matriz da CCDR/ARH assim indica, esta norma não será integrada no PDM2G.	
70.º - Conceito e âmbito (Das unidades operativas de planeamento e gestão)		X	O teor desta norma não será integrada no PDM2G.	
71.º - UOP 1: Ponta da Piedade		X	Esta norma tem um âmbito espacial que não integra território do concelho de Lagoa, por isso não será integrada no PDM2G.	
72.º - UOP 2: D. Ana		X		
73.º - UOP 3: Meia Praia		X		
74.º - UOP 4: Careanos-Três Castelos		X		
75.º - UOP 5: Praia da Rocha		X		
76.º - UOP 6: Algar Seco			As normas das UOPG referem-se à necessidade de projeto específico para esta área, com vista ao respetivo ordenamento de usos e ocupações. Considera-se que o regime de uso definido na subcategoria que abrange responde a estes objetivos, sendo que estas questões deverão ser enquadradas no Programa Especial, não sendo, por isso integradas no PDM2G, em conformidade com a matriz da CCDR/ARH.	
77.º - UOP 7: Cabo Carvoeiro		X		
78.º - UOP 8: Troço costeiro de Benagil à Praia Nova		X		
79.º - UOP 9: Senhora da Rocha		X		
80.º - UOP 10: Praia Grande		X		
81.º - UOP 11: Salgados		X	Esta norma tem um âmbito espacial que não integra território do concelho de Lagoa, por isso não será integrada no PDM2G.	
82.º - UOP 12: Albufeira		X		

83.º - Conceito (Dos projectos de intervenção na orla costeira)		X	Esta norma não tem incidência urbanística, é referente à entidade com jurisdição no DPM e não à Câmara de Lagoa. Neste sentido não será integrada no PDM.	
84.º - Objectivos gerais		X		
85.º - Âmbito		X		
86.º - Licenciamento de apoios de praia e equipamentos		X	Esta norma é referente à entidade com jurisdição no DPM e não à Câmara de Lagoa. Neste sentido não será integrada no PDM.	
87.º - Conteúdo dos projectos		X		
88.º - Responsabilidade pelos projectos		X		
89.º - Âmbito e conteúdo (Das fichas de intervenção nas praias I, II e III)		X		
90.º - Regime		X		
91.º - Direitos adquiridos		X	O teor desta norma já está integrado no PDM2G por via do conceito de "preexistência" (art.º 29.º) e ainda pelo teor do n.º 6 do art.º 18.º.	Art.º 18, n.º 6 e art.º 29.º
92.º - Revisão do POOC		X	Esta norma é referente ao plano em si, pelo que não será integrada no PDM2G	

PLANO SETORIAL DA REDE NATURA (PSRN) 2000

Aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, o PSRN 2000 constitui um instrumento de concretização da política nacional de conservação da diversidade biológica, visando a salvaguarda e valorização das Zonas de Proteção Especial e dos Sítios da Lista Nacional do território continental, bem como a manutenção das espécies num estado favorável nestas áreas.

O PSRN 2000 abrange, no concelho de Lagoa, a ZEC Arade/Odelouca e a ZPE Leixão da Gaivota, devendo as orientações de gestão estabelecidas para cada ZEC ou ZPE ser integradas nos planos territoriais de âmbito municipal.

Assim, para a ZEC e ZPE foram identificadas as orientações de gestão com incidência territorial no concelho de Lagoa e a respetiva forma de integração no PDM, como se pode observar no Quadro IX.3.8.

ZEC Arade/Odelouca

Classificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2000, de 5 de julho, o SIC Arade/Odelouca (PTCON0052), atualmente classificado como ZEC através do Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março, ocupa uma área de 2112 hectares, distribuídos por quatro concelhos do Algarve (Lagoa, Monchique, Portimão e Silves). Cerca de 279 ha desta ZEC, que se desenvolve ao longo dos troços finais do rio Arade e da ribeira de Odelouca (o seu afluente principal), localizam-se no concelho de Lagoa, o que corresponde a 13% da área total da ZEC.

A ZEC Arade/Odelouca abrange neste concelho a sua parte mais meridional, correspondente à zona superior do estuário, onde é notória a influência das marés e da salinidade e onde as

margens aplanadas são preenchidas por lodaçais, sapais, áreas de salgados e pequenas praias de areia, onde se intercalam zonas agrícolas.

Destaca-se a diversidade genética de ciprinídeos, especialmente a boga-do-Sudoeste, a qual ocorre apenas nas bacias dos rios Mira e Arade. Inclui um abrigo importante para morcegos.

O PSRN2000 identifica as dragagens, poluição difusa de origem agrícola, poluição da água provocada por efluentes de suiniculturas, sobretudo na Ribeira de Odelouca, corte de vegetação ripícola, atividades desportivas de motonáutica na zona estuarina do Arade e a construção de barragens como os principais **fatores de ameaça** desta ZEC.

Neste sentido, estabelece um conjunto de **orientações de gestão** dirigidas, especialmente, para a **conservação das linhas de água e espécies** que dependem do meio aquático. Assim, afiguram-se como eixos prioritários de atuação a melhoria da qualidade da água, a manutenção da morfologia do leito do rio e a preservação da vegetação ribeirinha. Alerta ainda para a necessidade de controlar o impacto turístico, ordenando as atividades em regimes compatíveis com um modelo de desenvolvimento sustentável.

De acordo com a informação cedida pelo ICNF, identificam-se as seguintes **espécies animais** na área da ZEC Arade/Odelouca abrangida pelo concelho de Lagoa:

- *Euphydrys aurinia*;
- *Chondrostoma almacai*;
- *Mauremys leprosa*;
- *Lutra lutra*;
- *Miniopterus schreibersii*;
- *Myotis blythii*;
- *Rhinolophus hipposideros*;
- *Rhinolophus mehelyi*

Pese embora a informação vetorial cedida pelo ICNF não identifique qualquer *habitat* no concelho de Lagoa, foram considerados os seguintes: **1110; 1130; 1140 e 8310**.

A **compatibilidade** das orientações de gestão apresentadas para os diversos usos e atividades detalhadas para os valores naturais (habitats e espécies da fauna) com incidência territorial no concelho de Lagoa relativamente à presente proposta de ordenamento encontra-se no Quadro IX.3.8, onde se demonstra a preocupação do plano com aquelas questões, através da integração das mesmas no seu normativo (objetivos e regras das categorias/subcategorias de espaço e da EEM).

Quadro IX.3.8. Compatibilidade das orientações de gestão do PSRN2000 com o Plano – ZEC Arade/Odelouca

Orientações de gestão	Habitats e valores naturais (com incidência territorial no concelho de Lagoa)	Integração da OG no Regulamento e respetiva fundamentação	Artigos
ECOSSISTEMAS RIBEIRINHOS			
Monitorizar, manter / melhorar a qualidade da água	1110; 1130; 1140; 8310; Lutra lutra; Mauremys leprosa Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	-
- conservação das suas áreas de alimentação	Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	-
Condicionar captação de água (nas zonas mais sensíveis e durante os meses de menor pluviosidade. Dar particular atenção aos pegos, tomando medidas para a sua permanência)	Chondrostoma lusitanicum; Lutra lutra; Mauremys leprosa;	Não aplicável ao regime de uso	
Condicionar drenagem (em zonas mais sensíveis)	Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	
Regular o uso de açudes e charcas (salvaguardar os charcos temporários do gado; evitar a mobilização dos charcos temporários localizados em terrenos agrícolas)	Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	
Conservar / recuperar vegetação ribeirinha autóctone	Chondrostoma lusitanicum; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Integrada a interdição relativamente à destruição da vegetação autóctone nas disposições da EEM, concretamente nas aplicáveis às áreas nucleares.	Artigo 10.º, n.º 3/a): é interdita o “a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;”

Condicionar intervenções nas margens e leito de linhas de água	Chondrostoma lusitanicum; Lutra lutra; Mauremys leprosa	Integrada a interdição relativamente à destruição da vegetação autóctone nas disposições da EEM, concretamente nas aplicáveis às áreas nucleares.	Artigo 10.º, n.º 3/c) interdita a “c) A destruição da vegetação ripícola autóctone, devendo as ações de limpeza das linhas de água observar as seguintes condições: i. Serem preferencialmente executadas sem recurso a maquinaria pesada; ii. Assegurar a conservação da vegetação arbustiva, promovendo cortes, podas e desbastes seletivos.”
Condicionar a pesca ou apanha por artes ou métodos que revolvam o fundo	1110; 1130;1140	Não aplicável ao regime de uso	-
Reduzir a mortalidade accidental (utilização de grelhas metálicas em artes de pesca, que impossibilitam o acesso da lontra ao interior do engenho)	Lutra lutra	Não aplicável ao regime de uso	-
Condicionar construção de açudes em zonas sensíveis	Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	-
Condicionar construção de barragens em zonas sensíveis	Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	-
Melhorar transposição de barragens / açudes	Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	-
Assegurar caudal ecológico	Chondrostoma lusitanicum; Lutra lutra; Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso e também não aplicável devido à localização do Rio Arade no concelho de Lagoa (setor jusante-estuário)	-
Condicionar transvases	Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	-
AGRICULTURA E PASTORÍCIA			
Condicionar a intensificação agrícola	Euphydryas aurinia; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Nas áreas nucleares da EEM (ZEC Arade/Odelouca) é interdita a instalação de novas explorações agropecuárias, com exceção das áreas classificadas como RAN e/ou integradas no AHSLP.	Artigo 10.º, n.º 3/e) e n.º 5
Condicionar o uso de agroquímicos / adotar técnicas alternativas	Euphydryas aurinia; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii;	Não aplicável ao regime de uso	-

	Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi		
Condicionar o uso de agroquímicos / adotar técnicas alternativas em áreas contíguas ao habitat	Chondrostoma lusitanicum; Lutra lutra; Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	-
Assegurar mosaico de habitats			
- áreas mais abertas, de prados e pastagens, alternadas com zonas não cortadas/abandonadas recentemente)	Euphydryas aurinia	Não aplicável ao regime de uso	-
- bosquetes, sebes e matos, intercalados com zonas mais abertas de pastagens e zonas agrícolas	Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	-
Conservar / promover sebes, bosquetes e arbustos			
- em áreas mais abertas, com o objetivo de criar locais de refúgio e reprodução	Euphydryas aurinia; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	-
- promover a manutenção/criação de sebes e bordaduras de vegetação natural na periferia das zonas húmidas	Lutra lutra	Não aplicável ao regime de uso	-
Adotar práticas de pastoreio específicas			
- baixo encabeçamento, preferencialmente bovinos	Euphydryas aurinia	Integrada nas disposições da EEM	Artigo 10, n.º 4/b): "Nas áreas nucleares integradas na Rede Natura 2000 e para além do disposto no número anterior, são ainda interditos, os seguintes atos e atividades: b) O pastoreio;"
- salvaguardar do pastoreio os locais mais sensíveis	Mauremys leprosa		
Manter práticas de pastoreio extensivo	Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi		
SILVICULTURA			
Conservar / recuperar povoamentos florestais autóctones (com um subcoberto diversificado)	Euphydryas aurinia; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii;	Integrada a interdição relativamente à destruição da vegetação autóctone nas	Artigo 10.º, n.º 3/a): é interdita a "a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada

	Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	disposições da EEM, concretamente nas aplicáveis às áreas nucleares.	necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;"
Conservar / recuperar vegetação dos estratos herbáceo e arbustivo	Euphydryas aurinia; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi		
Promover áreas de matagal mediterrânico	Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	-
Reduzir o risco de incêndio	Chondrostoma lusitanicum; Euphydryas aurinia; Lutra lutra; Mauremys leprosa; Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	As queimadas são interditas em todo o concelho, com as exceções previstas	Artigo 27.º/e): não são permitidas a "e) A realização de queimadas e a prática de foguear;"
CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURAS			
Condicionar a construção de infraestruturas	1110;1140	Fora da área de jurisdição do Município	-
Condicionar a expansão urbano-turística - ordenar a expansão urbano-turística de forma a não afetar as áreas mais sensíveis	1110; 1130; 1140; Lutra lutra; Mauremys leprosa;	É interdita a construção nas áreas nucleares da EEM.	Art.º 10.º, n.º 3/d): "nas áreas nucleares são interditas: d) As obras de construção, com exceção da edificação admitida nos espaços naturais e paisagísticos;"
Reduzir a mortalidade accidental			
- passagens para fauna e sinalizadores em rodovias; implementar dispositivos dissuasores da passagem e entrada da espécie nas pisciculturas	Lutra lutra	Não aplicável ao regime de uso	
- evitar o uso de vedações rematadas no topo com arame farpado	Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	
OUTROS USOS E ATIVIDADES			
Manter / recuperar salinas	1130	Não aplicável ao regime de uso	
Regular dragagens e extração de inertes	1110; 1130; 1140; 8310		
- interditar extração de inertes nos locais de reprodução da espécie, em qualquer época do ano. Nos restantes locais, condicionar durante a Primavera.	Chondrostoma lusitanicum	A extração de inertes constitui uma atividade interdita nas áreas nucleares da EEM, de acordo com o art.º 10.º, n.º 3/f).	Art.º 10.º, n.º 3/f): "nas áreas nucleares são interditas: f) f) A prospeção, pesquisa ou exploração de recursos minerais;"

- interditar a extração de inertes nas zonas coincidentes com áreas de reprodução	Mauremys leprosa		
Interditar deposições de dragados ou outros aterros (em áreas mais sensíveis)	Chondrostoma lusitanicum	Integrada nas disposições da EEM para as áreas nucleares, cf. art.º 10, n.º 3/h)	Art.º 10.º, n.º 3/h): "(...) nas áreas nucleares são interditas as seguintes ações ou atividades: a instalação de aterros ou de quaisquer outros depósitos de materiais;"
Ordenar atividades de recreio e lazer (em áreas mais sensíveis, associadas às zonas húmidas)	1110; 1140; Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	
Ordenar acessibilidades	1130	Não aplicável ao regime de uso	
Regular o tráfego de embarcações e o estabelecimento de zonas de amarração	1110; 1130; 1140	Não aplicável ao regime de uso	
Condicionar a expansão de viveiros de bivalves	1110; 1140	Não aplicável ao regime de uso	
ORIENTAÇÕES ESPECÍFICAS			
Recuperar zonas húmidas	Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	
Conservar / recuperar vegetação palustre	Mauremys leprosa	Integrada a interdição relativamente à destruição da vegetação autóctone nas disposições da EEM, concretamente nas aplicáveis às áreas nucleares.	Artigo 10.º, n.º 3/a): é interdita o "a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;"
Estabelecer programa de repovoamento / reintrodução	1110; Chondrostoma lusitanicum	Não aplicável ao regime de uso	
Impedir introdução de espécies não autóctones / controlar existentes	1130	As disposições da EEM integram a preocupação relativamente à introdução de espécies vegetais não autóctones.	Artigo 10.º, n.º 3/a): é interdita o "a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;"
- implementar programas de controlo e erradicação de espécies vegetais exóticas invasoras das margens das linhas de água e encostas adjacentes, promovendo a sua substituição por espécies autóctones	Chondrostoma lusitanicum; Euphydryas aurinia	Não aplicável ao regime de uso, no que respeita à implementação de programas. No entanto, as disposições da EEM integram a preocupação relativamente à introdução de espécies vegetais não autóctones.	Artigo 10.º, n.º 3/a): é interdita o "a) O arranque e o corte de espécies autóctones e a plantação de espécies não autóctones, exceto por manifesta e fundamentada necessidade para a instalação de usos e atividades compatíveis com a EEM;"

- controlar introduções furtivas de espécies animais potenciais competidoras	Mauremys leprosa	Não aplicável ao regime de uso	
Condicionar o acesso (quando se justifique, colocar vedações que evitem a entrada de visitantes mas permitam a passagem de morcegos. A entrada dos visitantes é restringida apenas nas épocas do ano em que o abrigo se encontra ocupado)	8310 Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	
Desobstruir a entrada de abrigos (grutas)	Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	
Impedir encerramento de grutas, minas e algares com dispositivos inadequados (como portas compactas ou gradeamentos de malha apertada)	Miniopterus schreibersi; Myotis blythii; Rhinolophus hipposideros; Rhinolophus mehelyi	Não aplicável ao regime de uso	

ZPE Leixão da Gaivota

A Zona de Proteção Especial (ZPE) Leixão da Gaivota foi criada através do Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de setembro e ocupa uma área de 0,16 hectares, localizada em pleno Oceano Atlântico. Trata-se de um pequeno ilhote rochoso, isolado, com acesso unicamente por barco, que é ocupado por uma colónia nidificante da Garça-branca *Egretta garzetta* e de Carraceiro *Bubulcus ibis*, sendo um dos locais mais importantes do Algarve para este efeito.

O PSRN2000 identifica como principais **fatores de ameaça** a perturbação direta, alterações substanciais de zonas húmidas nas imediações, utilizadas como áreas de alimentação dos indivíduos da colónia.

Assim, as **orientações de gestão** para esta ZPE visam sobretudo assegurar a tranquilidade da colónia nidificante de garças, sendo para tal necessário melhorar a eficácia da fiscalização sobre a perturbação humana.

Atendendo às especificidades das orientações de gestão para esta ZPE (condicionar acesso, ordenar atividades de recreio e lazer, ordenar práticas de desporto de natureza e ordenar/regulamentar a atividade de observação de espécies da fauna), e à incidência espacial que possuem, considera-se que as mesmas não são aplicáveis ao regime de uso definido pelo PDM.

IX.3.14. A ARTICULAÇÃO COM OS PTAM

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos planos em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária

compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (cf. n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPSOTU e no RJIGT, no concelho de Lagoa, apenas estão em vigor Planos de Urbanização (PU), tal com se pode ver no Quadro IX.3.9.

Quadro IX.3.9. Planos de Urbanização em vigor no concelho de Lagoa

Designação	Ato/Diploma publicado no DR	Data DR	Série DR
PU UP1 - Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário	Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, revisto pelo Aviso n.º 14160/2013	26-10-1999	I Série B
		19-11-2013	II Série
PU UP3 - Cidade de Lagoa	Aviso n.º 11622/2008	15-04-2008	II Série
PU UP11	Aviso n.º 4845/2008	22-02-2008	II Série
PU da Área de Aptidão Turística UP 12	Declaração n.º 56/2008	08-02-2008	II Série

De acordo com o n.º 1 do artigo 98.º do RJIGT, o PU “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais”, ou seja, constitui um instrumento de gestão territorial de maior escala que permite detalhar as opções do modelo de desenvolvimento territorial preconizadas pelo PDM.

A análise do Quadro IX.3.9. permite concluir que todos os PU em vigor no concelho de Lagoa são posteriores à aprovação do PDM¹ e do PROT Algarve². E, não obstante o quadro jurídico

¹ Aprovado pela RCM n.º 29/94, de 10 de maio, com a redação conferida pelo Aviso n.º 26197/2008, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 31 de outubro e pelo Aviso n.º 3872/2012, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 12 de março.

² Aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, com a redação conferida pela RCM n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

imposto pela LBPSOTU e RJIGT, os PU em vigor no concelho **mantêm-se eficazes**, tendo um **prazo máximo de cinco anos para se adaptarem**, nos termos do n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT.

Caso esta adaptação não ocorra no prazo definido neste artigo, as **normas desses planos que não sejam conformes** com as regras de classificação e qualificação do solo previstas no RJIGT, isto é, que incidam sobre áreas urbanizáveis que foram classificadas como solo rústico na revisão do PDM de Lagoa, **serão suspensas**, não podendo, na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem ocupação, uso e transformação do solo.

Caso venha a ocorrer a referida suspensão das normas dos planos de urbanização, aplicar-se-ão, supletivamente, nas áreas abrangidas por esses planos, as normas relativas à classificação e qualificação do solo prevista no PDML, as quais observam o disposto no RJIGT. Aliás, a estratégia e regime de uso do solo definidos no PDML, devem sustentar a revisão e alteração dos Planos de Urbanização em vigor.

IX.3.15. OUTROS LIMITES AO REGIME DE USO

Determinados equipamentos, infraestruturas ou recursos carecem de proteção nas respetivas áreas envolventes, embora a mesma não decorra diretamente da legislação em vigor. Esta situação ocorre sobretudo nos casos em que a lei determina que a servidão deverá ser constituída mediante a publicação de legislação específica para cada caso (e.g. furos de captação de água subterrânea, infraestruturas de saneamento básico e de abastecimento de água, edifícios públicos e outras construções de interesse público).

CAPTAÇÕES DE ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO

Não obstante as captações de água subterrânea para abastecimento público existentes no concelho e assinaladas na Peça Gráfica I.1 - Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo não terem ainda perímetros de proteção publicados em Diário da República, conforme dispõem a Lei da Água¹, o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio e a Portaria n.º 702/2009, de 6 de julho, é intento do município dar proteção a estas infraestruturas essenciais no abastecimento público de água.

Por isso, e no respeito pela necessidade de salvaguarda da água enquanto bem público, ancorados nas normas e critérios para a delimitação de perímetros de proteção de captações de águas subterrâneas destinadas ao abastecimento público (DL 382/99, de 22 de setembro), e seguindo as orientações da APA - ARH Algarve², são definidas no PDM de Lagoa áreas de proteção às captações públicas de água subterrânea, destinadas ao abastecimento público, até que sejam delimitados os perímetros de proteção ao abrigo do referido diploma, de acordo com a Peça Gráfica I.3 (Planta de ordenamento - Outros limites ao regime de uso), e para as quais se aplicam as **restrições** relativas à **quantidade** e **qualidade** do recurso (*vd.* Figura IX.3.15).

Deste modo, com vista à **proteção qualitativa** das captações de água subterrânea para abastecimento público estabeleceram-se **três perímetros de proteção** com os seguintes **raios em torno da captação** (*vd.* Figura IX.3.15):

1. Dos 0 m aos 50 m;
2. Dos 0 m aos 300 m;
3. Dos 300 m aos 1000 m.

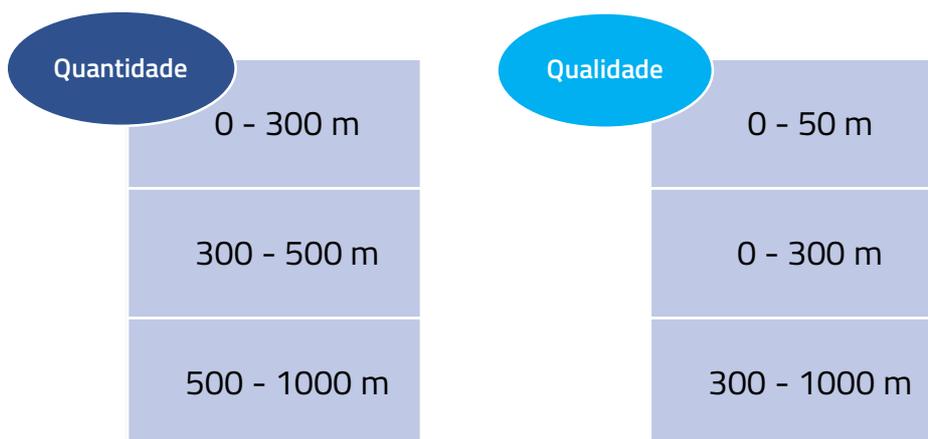
¹ Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.

² E-mail da ARH do Algarve, de 13/04/2016.

A estes perímetros de **proteção qualitativa** aplicam-se as seguintes **restrições**:

1. No raio dos **0 m aos 50 m**, é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação, devendo o terreno nesta zona ser vedado e mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação;
2. no raio dos **0 m aos 300 m**, não são admitidas descargas de águas residuais no solo, sendo obrigatória a adoção de um sistema estanque com esvaziamento regular dos efluentes armazenados e condução a sistema municipal dotado de ETAR;
3. no raio dos **300 m aos 1000 m**, é obrigatório que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja dotada de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor. Excetua-se as infraestruturas já existentes que serão permitidas, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente dessas fontes de poluição.

Figura IX.3.15. Proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público



Fonte: Adaptado da informação enviada pela APA – ARH do Algarve, abril de 2016.

Tendo em vista a **proteção quantitativa** das captações de água subterrânea para abastecimento público estabeleceram-se **três perímetros de proteção** com os seguintes **raios em torno da captação** (vd. Figura IX.3.15):

1. Dos 0 m aos 300 m;
2. Dos 300 m aos 500 m;
3. Dos 500 m aos 1000 m.

A estes perímetros de **proteção quantitativa** aplicam-se as seguintes **restrições**:

1. no raio dos **0 m aos 300 m**, não são autorizadas novas captações particulares, excetuando-se as que se destinam a substituir captações já existentes ou que sirvam exclusivamente para consumo humano, sob parecer da Câmara Municipal;
2. no raio dos **300 m aos 500 m**, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem os 1000 m³ por mês. A extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora;
3. no raio dos **500 m aos 1000 m**, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem 10 000 m³ por mês. A extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora;

ÁREA CRÍTICA PARA A EXTRAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA

A extração de águas subterrâneas foi nas últimas décadas a forma de abastecimento mais comum na região do Algarve para os diversos usos, particularmente para as áreas com maior ocupação urbana, o que reflete a importância que os aquíferos têm detido para o Algarve.

No início dos anos 90, a entidade regional com competência na gestão dos recursos hídricos, definiu, junto ao litoral e com largura variável, uma faixa de proteção aos sistemas aquíferos costeiros, denominada "área crítica", por forma a evitar a respetiva intrusão salina, como consequência da sobre-exploração desses sistemas, abrangendo no concelho de Lagoa, a faixa litoral do sistema aquífero Ferragudo-Albufeira (vd. capítulo III.4.1).

Em 2015, a entidade competente alargou aquela faixa de proteção ao sistema aquífero Querença-Silves, com o objetivo de garantir a qualidade deste ecossistema, a qual se encontra bastante dependente da manutenção de um elevado caudal de água doce nas exsurgências, por forma a evitar fenómenos de intrusão salina (*vd.* capítulo III.4. 1).

Nesta faixa, identificada na Peça Gráfica I.3 (Planta de ordenamento – Outros limites ao regime de uso), não é assim permitida pela entidade competente em razão de matéria, a abertura de novas captações de água subterrânea, com exceção daquelas que se destinam a substituir outras já existentes, ou que vão ser usadas para consumo humano, onde não existe rede pública de abastecimento de água¹.

ÁREAS POTENCIAIS PARA A EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Para além das áreas de exploração de recursos geológicos correspondentes à categoria “espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos”, que abrange a área da pedreira licenciada² pela DGEG³, existem ainda outras que reúnem características geológicas que apresentam potencial para a exploração de recursos minerais. Designadas como “**áreas de exploração potencial**” e identificadas na Peça Gráfica I.3 (Planta de ordenamento - Outros limites ao regime de uso), são áreas de eventual ocorrência de massas minerais com interesse de exploração, constituindo, por isso, a seguir às áreas licenciadas para o efeito, as áreas preferenciais para a **exploração de depósitos minerais**, às quais se aplicam as seguintes disposições:

1. qualquer intervenção nas áreas potenciais de exploração de recursos geológicos carece de consulta prévia à entidade tutelar competente, a efetuar no âmbito do processo de licenciamento, sendo aplicável a qualquer operação urbanística que ocorra nas mesmas

¹ De acordo com informação enviada pela APA – ARH do Algarve, por e-mail, em abril de 2016.

² Licença n.º 2638-Espartal, devidamente identificada na Planta de condicionantes geral como “Explorações de massas minerais”.

³ Direção-Geral de Energia e Geologia

- áreas, o regime previsto na categoria “espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos”;
2. as novas explorações de recursos geológicos que venham a instalar-se nestas áreas devem respeitar os objetivos e requisitos previstos para a categoria dos espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
 3. as novas explorações de recursos geológicos que venham a instalar-se nestas áreas não podem colocar em causa outras funções e atividades, ouvidos os atores próximos e nos termos da lei aplicável, reservando-se desde logo uma área de proteção mínima de 750 m em relação a qualquer empreendimento turístico existente ou com projeto aprovado e ao solo urbano;
 4. com o objetivo de minimizar impactes inerentes à exploração, sem prejuízo de outras medidas a assumir em sede de plano de exploração, deverá ser implantada uma cortina arbórea compacta no perímetro da corta (bordos da escavação).

ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS E INUNDAÇÕES NATURAIS

A ocupação do território, nomeadamente, no quadro do RJIGT e nos termos da ANPC (2009), deverá acautelar a segurança de pessoas e bens, designadamente atendendo à suscetibilidade e respetivo risco associado a determinados fenómenos. As **cheias e inundações** constituem um destes fenómenos com ação direta sobre a ocupação humana do território (*vd.* capítulo VII.1.4). É neste sentido que o quadro legal¹ estabelece a **obrigatoriedade de delimitação das zonas ameaçadas pelas cheias e das zonas inundáveis** no âmbito da **elaboração de PTAM**.

Não obstante a integração das zonas ameaçadas pelas cheias e inundações naturais, bem como das zonas ameaçadas pelo mar na Reserva Ecológica Nacional (REN) e, por essa via, se

¹ DL n.º 364/98, de 21 de novembro, da Lei n.º 58/5005, de 29 de dezembro (na atual redação), do DL n.º 166/2008, de 22 de agosto (na atual redação) ou do DL n.º 115/2010, de 22 de outubro.

encontrarem sujeitas a um conjunto de limitações ao uso¹, considera-se adequada a integração destas áreas, designadamente as áreas de **baixa, média e elevada perigosidade às cheias e inundações**, na Planta de Ordenamento - outros limites ao regime de uso (Peça gráfica I.3), acautelando-se assim um conjunto de medidas de prevenção e proteção de risco de cheias e inundações, aplicáveis mesmo em caso de exclusão da REN ou da não integração. Com efeito, os troços de cursos de água cujo escoamento não se processe a céu aberto - troços canalizados - e respetivas zonas ameaçadas pelas cheias não foram integradas na REN, uma vez que não existem condições de renaturalização (e.g. secção terminal da Ribeira do Barranco do Carvoeiro e secção correspondente à área urbana do Poço Partido, incluindo uma parte do troço a jusante desta, bem como a Ribeira de Lagoas no troço coincidente com o perímetro urbano da cidade de Lagoa). Contudo, a gestão do risco para pessoas e bens associado a esta tipologia fica salvaguardado pela sua integração na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso e na Planta de ordenamento - estrutura ecológica municipal e pela respetiva regulamentação (*vd.* artigos 9.º, 10.º e 14.º do Regulamento), que também assegura medidas cautelares e preventivas visando esse objetivo (*vd.* capítulo IX.3.7).

¹ Anexo II - Quadro de usos e ações compatíveis com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro.

Deste modo, e sem prejuízo do regime da REN, no **solo rústico** e no **solo urbano**, coincidente com as áreas de perigosidade identificadas na Peça gráfica I.3, aplicam-se as seguintes **medidas cautelares e preventivas**:

1. é interdita a construção de caves, com exceção das áreas de perigosidade baixa em solo urbano, nas quais deve ser consultada a entidade com competência em matéria de domínio hídrico;
2. nas obras de construção, de reconstrução e de ampliação, devem ser adotadas as medidas adequadas de proteção contra cheias;
3. nas autorizações de utilização, é obrigatória a inclusão a menção da perigosidade da cheia, de acordo com a delimitação incluída na Planta de ordenamento - outros limites ao regime de uso;
4. é obrigatório assegurar o normal escoamento das águas;
5. para as **áreas de perigosidade média ou elevada**, integradas em **solo urbano**, a Câmara Municipal deverá elaborar um **Plano de Prevenção e Controlo de Risco de Cheias e Inundações (PPCRI)** que definirá com detalhe as áreas afetadas, as soluções técnicas de minimização e a cota de inundação. Até à aprovação deste Plano, da responsabilidade da autarquia e sob parecer da APA.

As áreas de perigosidade a cheias e inundações naturais poderão sofrer alteração, com a consequente republicação da planta de condicionantes geral (peça gráfica II.1) e da planta de ordenamento – outros limites ao regime de uso (peça gráfica I.3) na sequência da monitorização e dinâmica do PDM (*vd.* capítulo IX.4.3.1.) por forma a manter a sua atualização.

ZONAS INUNDÁVEIS POR CHEIAS TÉCNICAS

Para além das zonas ameaçadas por cheias e inundações não relacionadas diretamente com fatores antrópicos/técnicos, registam-se também zonas inundáveis por cheias técnicas, que

correspondem às áreas máximas atingidas em caso de rotura das barragens (vd. Peça Gráfica I.3 - Planta de ordenamento - Outros limites ao regime de uso e Capítulo VII.1.4).

Para as barragens do Funcho e Arade, deve ser elaborado um Plano de Emergência Interno, que, à semelhança do existente para a barragem de Odelouca, identifique a área afetada, a população e as suas especificidades (e.g., dificuldades de mobilidade, existência de menores ou de pessoas dependentes, número de pessoas, contactos de emergência, presença sazonal).

Deverá ainda ser implementado no terreno um sistema de aviso, através de sinalética visual, sonora e luminosa ou outra entendida adequada, a ser acionada em caso de emergência.

Das áreas afetadas pelas inundações provocadas por cheias técnicas destacam-se essencialmente, a Tapada do Gramacho, Tapada do Corte, Sítio das Fontes, Tapadinha, Fontainhas, Vale Cervo, Mexilhoeira da Carregação, Quinta do Parchal e Praia da Angrinha (vd. Peça Gráfica I.3 - Planta de ordenamento - Outros limites ao regime de uso). Face à perigosidade associada a este fenómeno e ao número de pessoas potencialmente afetado, considera-se fundamental desenvolver campanhas de sensibilização, prevenção e informação sobre os fenómenos perigosos potenciais e as áreas de suscetibilidade e das medidas de autoproteção e/ou salvamento.

Quando os terrenos objeto de licenciamento ou autorização de operações urbanísticas se insiram, total ou parcialmente, em zonas ameaçadas por cheias técnicas, os alvarás que titulem as mesmas e a respetiva descrição predial, devem conter, obrigatoriamente, a menção desse facto, e serem ouvidos os serviços do município competentes em razão de matéria tendo em vista apoiar a melhor solução possível para minimizar a vulnerabilidade territorial e risco associado.

As zonas ameaçadas por cheias técnicas poderão sofrer alteração em caso de estudos que assim o determinem, com a conseqüente republicação da carta de ordenamento na sequência da monitorização e dinâmica do PDM (*vd.* capítulo IX.4.3) por forma a manter a sua atualização.

FAIXAS DE RISCO E PROTEÇÃO ÀS ARRIBAS

A integração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Burgau-Vilamoura inclui também a demarcação das faixas risco e de proteção às arribas, cujas dimensões constam do Anexo III da Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril. No entanto, refere o n.º 6 do artigo 9.º deste diploma que “as dimensões das faixas de risco e de proteção poderão ser aferidas em função de conclusões obtidas através de estudos concretos que se refiram aos aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos das arribas”. Neste sentido, a APA – ARH do Algarve, em reunião de concertação setorial¹, deu indicações para serem consideradas as faixas de risco e de salvaguarda delimitadas no âmbito dos trabalhos de elaboração do Programa da Orla Costeira Odeceixe-Vilamoura, cedidas pela entidade.

Com efeito, na Planta de Ordenamento – outros limites ao regime de uso, foram delimitados os seguintes elementos:

1. Faixa de salvaguarda para terra – nível I;
2. Faixa de salvaguarda para terra – nível II;
3. Faixa de risco em endocarso;
4. Faixa de salvaguarda da crista de escarpa natural;
5. Faixa de salvaguarda da base de escarpa natural;
6. Área de instabilidade potencial;
7. Faixa de risco de algares.

¹ Realizada no dia 7 de março de 2017 e cuja respetiva ata consta dos Anexos do Plano.

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 9.º da RCM n.º 33/99, a ocupação destas áreas obedece ao regime aplicável às diferentes categorias/subcategorias de espaço, ficando obrigatoriamente sujeita à apresentação pelos interessados, caso a caso, de comprovativo das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, definidas através de estudos específicos e projetos aprovados, com vista a garantir essas mesmas condições.

Para além do referido anteriormente, na **faixa de salvaguarda para terra – nível I**, devem ser respeitadas as seguintes condições (*cf.* n.º 4 do artigo 9.º da RCM n.º 33/99):

- a. Regularização da drenagem pluvial, por forma a minimizar os efeitos de erosão sobre as arribas;
- b. Interdição da rega intensiva e da infiltração de águas residuais.

Estes condicionamentos não são, porém, aplicáveis quando (*cf.* n.º 5 do artigo 9.º da RCM n.º 33/99):

- a. Tenham sido executadas ações de consolidação das praias ou arribas;
- b. a altura das arribas não ultrapassar os 4 m;
- c. estudos específicos garantam encontrar-se asseguradas as condições de segurança exigidas pelos usos e ocupações pretendidos ou sejam executadas ações por eles definidas com vista a garantir essas condições, nomeadamente nas áreas de instabilidade associadas à exumação do endocarso.

IX.3.16. BIBLIOGRAFIA

APA – ARH do Algarve (2016), Programa da Orla Costeira do Troço Odeceixe – Vilamoura, Fase 3 – Projeto de Programa, Parte I, Volume I - Normas e Diretivas.

Grupo de Trabalho para o Território (2015), Integração do conteúdo dos Planos Especiais - Guia Metodológico, pp.42.

ICNB (2011), Integração das Orientações de Gestão do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 nos Planos Municipais de Ordenamento do Território – Guia Metodológico, pp. 39.

PENSAAR 2020 (2014), Uma estratégia ao serviço da população: serviços de qualidade a um preço sustentável, Versão Preliminar – Documento de Trabalho.

LEGISLAÇÃO

Aviso n.º 11622/2008, de 15 de abril, II Série

Aviso n.º 4845/2008, de 22 de fevereiro, II Série

Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro, II Série

Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de julho, atualizado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 169/2005, de 26 de setembro

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual conferida pela Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro

Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto

Decreto-Lei n.º 17/2006, de 20 de outubro

Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na redação atual conferida pelo DL n.º 278/2007, de 1 de agosto

Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro

Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 02 de novembro

Decreto-Lei n.º 141/2009, de 16 de junho, alterado pelo DL n.º 110/2012, de 21 de maio

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro

Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 12 de maio

Decreto-Lei n.º 81/2013, de 14 de junho, na redação conferida pela Assembleia da República n.º 138/2019, de 8 de agosto

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

Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro

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

Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março

Lei Constitucional 1/2005, de 12 de agosto

Lei n.º 83/95, de 31 de agosto, na redação atual conferida pelo DL n.º 214-G/2015, de 2 de outubro

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

Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro

Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro

Portaria 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio

Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, revisto pelo Aviso n.º 14160/2013, de 26 de outubro, I Série B

Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro

OUTRAS FONTES

<http://www.apambiente.pt> (2016)

IX.4. O PDM DE LAGOA DE 2.^a GERAÇÃO. COMPATIBILIDADE E CONFORMIDADE COM OS IGT EFICAZES

IX.4.1. OS FUNDAMENTOS DA ABORDAGEM DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

A Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPSOTU)¹ consagra, 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 municipal² 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 RJIGT³ estabelece ainda 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 (*cf.* n.º 5 do artigo 28.º e n.º 7 do artigo 44.º da LBPSOTU).

É neste quadro legal que o presente capítulo se fundamenta, do qual resultará a elaboração de uma **análise comparativa entre o PDM de Lagoa de 2.ª geração** e os **demais planos e programas territoriais eficazes (ou em revisão) no concelho**, incluindo o PDM94, e aferição da **respetiva articulação**. Estrutura-se assim em três partes fundamentais, como se pode ver no Quadro IX.4.1, nomeadamente:

¹ Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na atual redação.

² PDM, PU e PP.

³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.

1. a primeira parte dedicada à **compatibilidade e conformidade**, portanto, aos instrumentos de **hierarquia** superior, como sejam:
 - a. o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT)¹;
 - b. o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)²;
 - c. o Plano de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF Algarve)³;
 - d. os planos especiais com incidência no concelho, o caso do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura (POOC Burgau-Vilamoura);
2. a segunda parte faz a **articulação** entre o **PDM** e os Planos de Urbanização eficazes:
 - a. PU da UP1;
 - b. PU da UP3;
 - c. PU da UP11;
 - d. PU da Área de Aptidão Turística UP 12;
3. a terceira parte consubstancia-se na **análise da relação entre o PDM de Lagoa de 2.^a Geração e o PDM94.**

¹ Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.

² Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, alterado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro.

³ Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro.

Quadro IX.4.1. Estrutura do capítulo



IX.4.2. O PDM DE LAGOA E O PNPOT

O PNPOT, enquanto instrumento de âmbito nacional, define “o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional e para a sua integração na União Europeia, estabelecendo as diretrizes a considerar a nível regional e a compatibilização das políticas públicas setoriais do Estado, bem como, na medida do necessário, a salvaguarda de valores e recursos de reconhecido interesse nacional (n.º 1 do artigo 40.º da LBPSOTU). Nestes termos, as respetivas orientações constituem inevitavelmente uma fonte de inspiração e uma referência da política de ordenamento a consagrar no PDM de Lagoa.

Sem sermos exaustivos, enuncia-se genericamente: em primeiro lugar 1) o esforço de ponderação e integração dos diversos instrumentos e opções de âmbito nacional que ajudam a concretizar o PNPOT no terreno, designadamente de natureza legislativa alguns consubstanciados enquanto programas e planos setoriais da política de ordenamento do

território¹ no domínio do ambiente, clima, desertificação, resíduos, cheias e inundações, riscos naturais, florestas, produção cartográfica, e outros como sejam guias técnicos orientadores²; em segundo lugar 2) sugere-nos mencionar o esforço de integração das **diretrizes de coordenação e articulação**, bem como das **diretrizes de conteúdo** para os PDM.

Neste sentido, no âmbito das diretrizes de coordenação e articulação emanadas do PNPOT, salienta-se, nomeadamente:

1. o **conteúdo estratégico** do PDM de Lagoa³, na medida que foi precedido da elaboração de um Plano Estratégico de Desenvolvimento (2017), que estabeleceu a visão, eixos de ação e objetivos estratégicos para os próximos 20 anos;
2. a integração da componente de **salvaguarda de riscos**, através de uma análise integrada dos mesmos e respetiva regulamentação;
3. a inclusão de um **programa de execução** e de um **sistema de monitorização**;
4. a **integração de conteúdos de outros planos e programas**, concentrando no PDM um vasto leque de disposições relativas à gestão do território (Rede Natura, PROT, PROF, SNDFCI, *e.g.*).

Na esfera da integração das diretrizes de conteúdo do PNPOT para os PDM, destacam-se no PDM de Lagoa as seguintes:

1. explicitação clara da estratégia territorial municipal, definindo o respetivo modelo de desenvolvimento territorial e as opções que presidiram à classificação e qualificação do solo, identificando princípios e objetivos;
2. definição do sistema urbano e de áreas de localização empresarial;
3. adoção de um modelo de proibição da edificação dispersa e de contenção da edificação na faixa costeira, promovendo a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana;

¹ Referimo-nos, e.g., aos seguintes planos: RCM (Resolução do Conselho de Ministros) 104/2006, de 23 de agosto; RCM 109/2007, de 20 de agosto; RCM 54/2009, de 26 de junho, ou RCM 24/2010, de 1 de abril, entre outros.

² Referimo-nos em particular, e.g., a ANPC/DGOTDU/IGP (2009) ou ANPC (2009).

³ A este respeito *vd.* capítulo VIII.3.1.

4. reforço da dimensão agrícola do concelho, através da inclusão da área do Aproveitamento Hidroagrícola Silves, Lagoa e Portimão (fora dos perímetros urbanos) na categoria de espaço “áreas agrícolas de produção”. Estas áreas visam a criação de valor associado aos produtos do mundo rural e a rentabilização dos investimentos feitos no regadio;
5. delimitação de áreas de suscetibilidade a perigos naturais, mistos e tecnológicos e de risco e os respetivos usos compatíveis e as medidas de prevenção e mitigação;
6. delimitação da Estrutura Ecológica Municipal, em consonância com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental do PROT Algarve, por forma a garantir a salvaguarda e valorização de recursos e valores naturais, nomeadamente da água, solo e biodiversidade e a qualificação da paisagem;
7. define as áreas do território onde poderão ser instaladas fontes de energias renováveis.

IX.4.3. O PDM DE LAGOA E O PROT ALGARVE

Nos termos da alínea a) e b) do n.º 1 do artigo 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”.

Com este quadro, o PROT Algarve não poderia assim deixar de constituir um importante instrumento orientador-balizador do PDM de Lagoa, destacando-se, para este exercício de compatibilidade, seis aspetos de maior relevância, sem prejuízo de outros, nomeadamente:

1. os objetivos estratégicos;
2. a estratégia territorial;
3. o modelo de desenvolvimento territorial;
4. as normas orientadoras;
5. as normas específicas de caráter territorial referentes à classificação e qualificação do solo;
7. as regras de expansão dos perímetros urbanos;
8. a edificação em solo rural.

IX.4.3.1. DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A concretização da ambição definida pelo PROT Algarve para a região assenta em quatro objetivos estratégicos:

1. qualificar e diversificar o *cluster* turismo/lazer;
2. robustecer e qualificar a economia, promover atividades intensivas em conhecimento;
3. promover um modelo territorial equilibrado e competitivo;
4. consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.

O modelo de desenvolvimento territorial preconizado para o concelho de Lagoa, veiculado pela revisão do PDM, bebe e vai ao encontro dos objetivos estratégicos do PROT Algarve (*vd.* capítulo VIII.3).

A título de exemplo, saliente-se que a estratégia do PDM de Lagoa define como **objetivos estratégicos do seu eixo de ação estratégica (EAE) 1. Economia e desenvolvimento - revitalizar e robustecer a base económica e potenciar o crescimento**, a “dinamização e diversificação da estrutura económica local” e “cimentar o setor do turismo como um dos pilares da base económica local”, os quais se **aproximam bastante do primeiro objetivo estratégico do PROT Algarve**, designadamente na preocupação com a qualificação do turismo e com ganhos de valor associados a esta atividade, designadamente pela aposta em segmentos diferenciados, mas também vai ao encontro do segundo objetivo do PROT, na perspetiva da diversificação da estrutura económica local, através da captação de projetos diferenciadores, inovadores e polarizadores multissetoriais, autónomos relativamente à procura turística.

A qualificação do capital humano surge associado ao segundo objetivo estratégico do PROT e é também um dos objetivos estratégicos do PDM, ainda associado ao EAE 1.

As preocupações com o **ordenamento do território** e com a **qualificação do sistema urbano** constituem outro EAE do PDM de Lagoa que tem correspondência direta com os objetivos do PROT (terceiro), desde logo pelas orientações dadas para a economia do solo, contenção de perímetros, colmatação de malhas com o preenchimento de interstícios, contenção do povoamento disperso e difuso, para a colmatação de necessidades ao nível das infraestruturas básicas e dos equipamentos de uso coletivo, mas também para a necessidade de reabilitação, qualificação e valorização do espaço público e do edificado e para a promoção de territórios acessíveis e inclusivos.

A **consolidação de um sistema ambiental sustentável e durável** constitui uma premissa indissociável do modelo de desenvolvimento preconizado para o concelho de Lagoa, na medida em que tratando-se de um território turístico, importa preservar e valorizar os fatores de competitividade daquela atividade. Neste sentido, a **salvaguarda dos recursos naturais e**

da **paisagem**, mas também a preocupação com a **minimização de riscos e com a promoção da resiliência do território às alterações climáticas** constituem objetivos estratégicos do PDM de Lagoa.

IX.4.3.2. DA ESTRATÉGIA TERRITORIAL

O PROT Algarve assume **sete opções estratégicas** que correspondem a grandes objetivos e linhas de intervenção estruturantes da organização, ordenamento e desenvolvimento territorial da Região:

1. **Sustentabilidade Ambiental**, que traduz preocupações de proteção e valorização de recursos naturais e da biodiversidade;
2. **Reequilíbrio Territorial**, na qual se refletem objetivos de coesão territorial e de fomento do desenvolvimento das áreas mais desfavorecidas do interior da Região;
3. **Estruturação Urbana**, através da qual se orienta o sistema urbano na perspetiva de uma melhor articulação com os espaços rurais, do reforço da competitividade territorial e da projeção internacional da Região;
4. **Qualificação e Diversificação do Turismo**, com o objetivo fundamental de melhorar a competitividade e a sustentabilidade do *cluster* turismo/lazer, evoluindo para uma oferta de maior qualidade e para uma maior diversidade de produtos turísticos;
5. **Salvaguarda e Valorização do Património Cultural Histórico-Arqueológico**, que traduz o reconhecimento do potencial de aproveitamento deste recurso territorial;
6. **Estruturação das Redes de Equipamentos Coletivos**, que constituem elementos estruturantes da reorganização territorial da Região;
7. **Estruturação das Redes de Transportes e Logística**, numa lógica de competitividade e equilíbrio territorial e de melhor inserção nos espaços nacional e europeu.

Analisa-se, seguidamente, cada uma das opções estratégicas do PROT e a existência ou não de convergência com o modelo de desenvolvimento territorial preconizado na revisão do PDM de Lagoa.

A Sustentabilidade Ambiental

A conservação da natureza e da biodiversidade constituem um fator crítico para o modelo de desenvolvimento ambientalmente sustentável definido no PROT, o que implica o desenvolvimento de dois sistemas estruturantes interligados: o **sistema do litoral** e o **sistema ambiental**, sendo que este último se concretiza essencialmente na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA).

O modelo de desenvolvimento e ordenamento do PDM de Lagoa, concretamente as opções de classificação e qualificação de solo contêm as **preocupações ambientais** manifestadas no PROT, desde logo pela integração da faixa costeira ainda não ocupada e os vales mais pronunciados como **espaços naturais e paisagísticos** (*vd.* planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo e capítulo IX.2.3.2) e pela definição da **Estrutura Ecológica Municipal** (*vd.* planta da EEM e capítulo IX.2.7), que se baseia na ERPVA, à qual se associa o estabelecimento de um conjunto de normas que visam o equilíbrio ecológico, a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística destas áreas.

O Reequilíbrio Territorial

Esta opção estratégica do PROT Algarve decorre da constatação das fortes assimetrias intrarregionais que caracterizam o Algarve e é direcionada essencialmente para os territórios do interior. Excetua-se a orientação ao nível do controlo das pressões de urbanização sobre o litoral. E neste sentido, o PDM de Lagoa é convergente com esta orientação, designadamente nas opções assumidas ao nível da classificação e qualificação do solo, considerando como solo rústico todas as áreas que não apresentam características urbanas

ou compromisso urbanísticos válidos (*vd.* Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo).

Estruturação Urbana

Dos diversos objetivos do PROT Algarve que visam a estruturação urbana, destacam-se a “contenção do preenchimento urbano da faixa costeira, assegurando espaços livres de ligação entre a costa, o barrocal e a serra, não apenas nas áreas que possuem zonas húmidas, rias ou áreas com estatuto de proteção, mas também em áreas que constituem as estruturas ecológicas urbanas” e a “proibição da edificação dispersa”, que teve acolhimento na revisão do PDM de Lagoa, designadamente ao nível da classificação e qualificação do solo, mas também da EEM, como já foi referido. Com efeito, todas as áreas litorais sem características de espaço urbano e sem compromissos urbanísticos válidos foram integradas nos **espaços naturais**, procurando manter canais de ligação com o interior, essencialmente através da rede hidrográfica (*vd.* Planta de ordenamento - classificação e qualificação do solo e capítulo IX.2.3.2). A **EEM**, por sua vez, integrou estas áreas e prevê um conjunto de normas associadas a objetivos de conservação da natureza e à prevenção de riscos naturais e mistos (*vd.* Planta da EEM e capítulo IX.2.7). O regime de uso do solo respeita a proibição de edificação dispersa (*vd.* capítulo IX.2.).

Qualificação e Diversificação do Turismo

Atendendo à importância do turismo na base económica da Região, constata-se que a sua qualificação e diversificação constitui um tema transversal a todos os objetivos estratégicos do PROT Algarve. A revisão do PDM de Lagoa também assume esta opção estratégica, preconizando para os espaços que afeta ao uso turístico um conjunto de valores, que vão desde a diversificação e qualificação da oferta, ancorada nos recursos locais, potenciadora dos mesmos e da identidade local, acessível e integrada, bem como medidas de discriminação positiva para a adoção de práticas sustentáveis, a definir no regulamento municipal. O objetivo de **qualificação da oferta** concretiza-se na definição de parâmetros de edificabilidade

mais vantajosos para os empreendimentos de 5 e 4 estrelas. O PDM dispõe ainda sobre critérios de qualidade e de sustentabilidade ambiental para todas as tipologias de Empreendimento Turístico, contribuindo assim para os objetivos de qualificação da oferta.

Salvaguarda e Valorização do Património Cultural, Histórico-Arqueológico

O PROT estabelece orientações estratégicas para a salvaguarda e valorização do património cultural, histórico-arqueológico, as quais foram consideradas na revisão do PDM de Lagoa, designadamente através da criação da categoria de “**espaços culturais**” que devem assegurar a preservação do património que encerram, mas também a sua divulgação, promovendo o respeito pelas tradições, especificidades locais e património, que permitem a diferenciação do destino turístico, especialmente se potenciadas pela integração em circuitos turísticos, pela animação e pela abordagem do *design for all* (vd. capítulo IX.2.3.2).

Por outro lado, a revisão do PDM de Lagoa dispõe especificamente sobre o **património concelhio de interesse e arqueológico** (vd. capítulo IX.2.11), de modo a garantir a sua proteção e manutenção num estado favorável de conservação e em respeito pelas características originais, e a sua valorização, constituindo um motor de desenvolvimento territorial.

Desta feita, constata-se a convergência do modelo de desenvolvimento territorial preconizado na revisão do PDM de Lagoa com as opções estratégicas do PROT Algarve, sobretudo ao nível da **sustentabilidade ambiental**, o **reequilíbrio territorial**, a **estruturação urbana**, a **qualificação e diversificação do turismo** e a **salvaguarda e valorização do património cultural e histórico-arqueológico**.

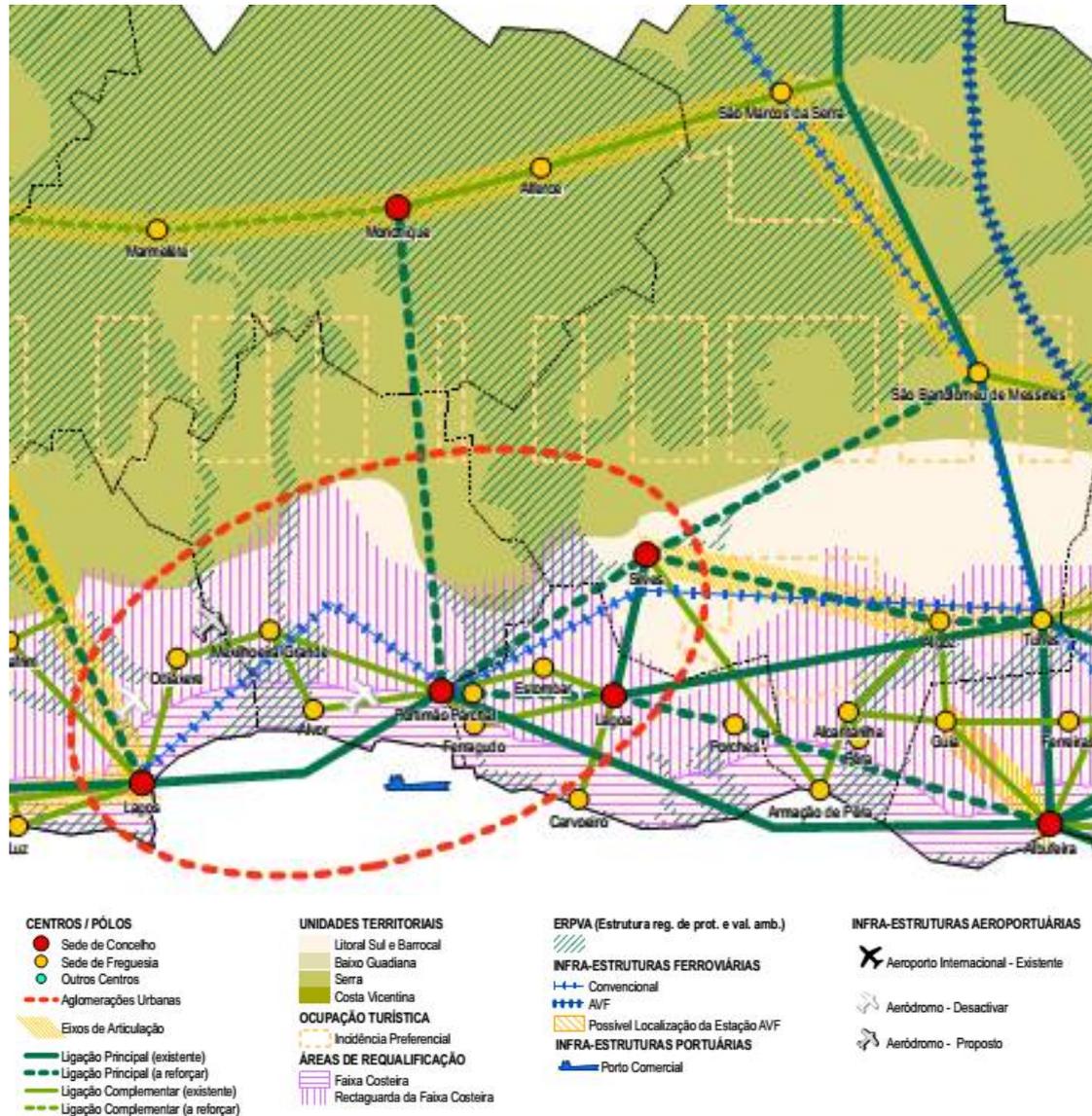
IX.4.3.3. DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

O modelo territorial do PROT Algarve¹ (vd. Figura IX.4.1) “traduz espacialmente as opções estratégicas de base territorial e visa orientar a reconfiguração territorial e funcional do Algarve” e “é **composto pelos sistemas** que se consideram mais relevantes em termos de estruturação territorial/funcional da região do Algarve: **urbano**, de **turismo**, do **litoral**, **ambiental**, e de **acessibilidade e mobilidade**, aos quais foi associado um conjunto de **regras de ocupação e gestão do território**.”

O PROT contempla ainda os **investimentos estruturantes** como meio de consolidação do modelo definido, bem como, foi definida a **Rede Regional de Património**, que também com efeito estruturante, serve de suporte para o desenvolvimento das orientações estratégicas relativas à salvaguarda e valorização do património cultural, histórico e arqueológico.

¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

Figura IX.4.1. Modelo de desenvolvimento territorial do PROT Algarve (extrato do concelho de Lagoa e área envolvente)



Fonte: PROT Algarve.

O modelo de desenvolvimento territorial, expresso na estratégia e ordenamento do concelho de Lagoa (vd. Figura VIII.3.9) foi, desta forma, inspirado no modelo de desenvolvimento do PROT Algarve, convergindo e articulando-se com este, na medida em que:

1. mantém ou reforça os **eixos estruturantes de ligação** aos territórios limítrofes (Portimão, Silves e Albufeira);

1. identifica a cidade de Lagoa como o aglomerado urbano de maior nível hierárquico, prevendo a manutenção/desenvolvimento das funções administrativas, residenciais, comércio e serviços (**sistema urbano**);
2. estabelece as condições e os critérios em que são admitidos os **Núcleos de Desenvolvimento Turístico** bem como os **Estabelecimentos Hoteleiros Isolados** (sistema do turismo);
3. integra o **sistema do litoral** na planta de ordenamento, identificando, para o efeito, a **Faixa Costeira**, a qual é composta pela Margem, Zona Terrestre de Proteção e Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção, e inclui no Regulamento os **critérios de ordenamento específico** para esta área;
4. inclui a componente da **mobilidade e acessibilidade**, privilegiando os modos de **transporte suave** e a criação de **espaços de circulação inclusivos**;
5. delimita a **Estrutura Ecológica Municipal**, em estreita articulação com as orientações do PROT, integrando a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) e a rede hidrográfica fundamental (**sistema ambiental**).

Deste modo, o PDM de Lagoa integra, adaptando à escala (de abordagem territorial e cartográfica), o modelo territorial do PROT Algarve.

IX.4.3.4. DAS NORMAS ORIENTADORAS

O PROT Algarve dedica um capítulo às normas orientadoras para a gestão e uso do território, as quais definem as condições e critérios de implementação da Estratégia Territorial definida. Destas destacam-se as referentes à “Atualização de Planos de Ordenamento”, as quais preveem a inclusão nos PDM das seguintes disposições:

- a. Implementação do novo modelo de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT);

- b. Implementação do modelo dos Núcleos de Desenvolvimento Económico (NDE);
- c. Implementação do novo modelo das Unidades Hoteleiras Isoladas (UHI);
- d. Regime de edificabilidade na faixa costeira, de acordo com as diretrizes constantes do sistema do litoral;
- e. Princípio da proibição da edificação dispersa;
- f. Critérios de edificação para o solo rural aos “instrumentos de dinamização e implementação”.

Neste sentido, o PDM de Lagoa integrou as referidas disposições no respetivo Regulamento, nomeadamente no que concerne aos modelos de implementação dos NDT e dos NDE, seguindo o disposto nos pontos 2.3.2 e 2.3.3 do PROT (*vd.* capítulo IX.3.5), ao modelo implementação das UHI, através das regras aplicáveis aos Estabelecimentos Hoteleiros Isolados (*vd.* capítulo IX.3.6), ao regime de edificabilidade na faixa costeira (*vd.* capítulo IX.3.8), ao princípio da proibição da edificação dispersa e aos critérios de edificação no solo rústico (*vd.* capítulo IX.3.3.2).

Contudo, tal como previsto no referido capítulo do PROT, subsistem “situações jurídicas consolidadas à luz das regras urbanísticas constantes dos atuais PMOT, designadamente autorizações e licenças de operações urbanísticas cujos efeitos ainda não se esgotaram.” O PROT prevê pois que essas situações jurídicas sejam analisadas e ponderadas no âmbito do processo de adaptação dos PDM ao PROT.

Por princípio, as autorizações e licenças com incidência no uso ou ocupação do solo, cujos efeitos ainda subsistam, devem conformar-se com as novas disposições dos PDM alterados em consequência da entrada em vigor do PROT Algarve. A aplicação deste princípio deve ser expressamente traduzida no regulamento do PDM através de regras claras quanto à caducidade e alteração das condições de autorização e licenças existentes, à luz do dever de indemnização.

Porém, o PROT estabelece que os PDM podem prever a não aplicação das novas disposições às autorizações e licenças existentes, e respetivos efeitos subsistentes, caso a conformação referida se revele demasiado onerosa, de difícil concretização ou afete gravemente direitos e interesses juridicamente tutelados dos cidadãos, à luz dos princípios da proporcionalidade, da segurança jurídica e da proteção da confiança. Neste caso, o regulamento do plano deve consignar expressamente e de forma clara a referida não aplicação, com indicação do prazo de vigência deste regime de exceção.

O PDM de Lagoa fez a ponderação das situações em que as novas disposições do PROT não se podem aplicar, justificando as mesmas no capítulo IX.2.2. e consignado essa questão expressamente no Regulamento.

IX.4.3.5. DAS NORMAS ESPECÍFICAS DE CARÁTER TERRITORIAL REFERENTES À CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

O PROT Algarve inclui um conjunto de disposições específicas diretamente relacionadas com a classificação e qualificação do solo, tratadas nomeadamente no capítulo “3. Normas específicas de carácter territorial”. A sua integração na revisão do PDM foi assegurada de uma forma atualista, pois com a revisão do RJGT¹, decorrente do novo enquadramento legal em matéria de ordenamento do território e urbanismo², houve uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável. Estas alterações foram vertidas para o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

² Com a publicação da Lei de Bases da Política de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual.

qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional (artigo 1.º).

Não obstante esta necessária leitura atualista do PROT Algarve, no que concerne aos **critérios de classificação do solo urbano**, verifica-se a existência de uma **convergência** assinalável entre os que nortearam este exercício na revisão do PDM de Lagoa e os contidos no PROT. A título de exemplo, refira-se o respeitante à necessidade de “afetar a espaço público, de fruição pública ou a espaço privado «*non aedificandi*», as áreas ainda livres contidas na Faixa Costeira correspondentes aos vales das ribeiras, integrando-as na estrutura ecológica urbana”, ou “promover a eliminação de barreiras arquitetónicas, salvaguardando as condições de acessibilidade da população com mobilidade condicionada”. Ambas as orientações do PROT foram consideradas na revisão do PDM de Lagoa, desde logo, através da integração das áreas ainda livres da Faixa Costeira na EEM, prolongando-a para o interior ao longo dos vales e pela introdução da mobilidade e acessibilidade para todos, não apenas para as pessoas com mobilidade condicionada, como fator essencial de qualificação, valorização, promoção e coesão social e territorial do concelho.

IX.4.3.6. DAS REGRAS DE EXPANSÃO DOS PERÍMETROS URBANOS

As regras de expansão dos perímetros urbanos previstas no PROT Algarve não foram vertidas para a revisão do PDM de Lagoa, porque, como já foi referido anteriormente, o atual enquadramento legal **não contempla espaços urbanizáveis**. O Plano limitou-se a delimitar como espaços urbanos as áreas que cumprem os critérios definidos no n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015.

IX.4.3.7. DA EDIFICAÇÃO EM SOLO RURAL

De entre as normas específicas de caráter territorial, o PROT Algarve define que, no âmbito da edificação em solo rural, os planos territoriais devem:

1. proibir a edificação dispersa;
2. definir perímetros urbanos que garantam a expansão dos aglomerados, núcleos e montes rurais, a que corresponda solo urbano com capacidade para acolher a procura;
3. enquadrar os núcleos de edificação no solo rural em formas ou tipologias que satisfaçam um conjunto de requisitos que explicita;
4. definir as condições em que se admite edificação isolada associada a atividades agrícolas, pecuárias, florestais, turísticas ou outras, de forma a que não ponham em risco a sustentabilidade ambiental e paisagística dos espaços rurais;
5. identificar e quantificar as áreas de edificação dispersa, nomeadamente quanto à sua densidade, número de edifícios, funções dominantes e dinâmicas, e proceder à sua caracterização socioeconómica, urbanística e ambiental, bem como programar o seu planeamento e reordenamento;
6. definir novos perímetros urbanos de baixa densidade sempre que a ocupação de edificação dispersa determine imperativos de saneamento ambiental que obriguem à infraestruturização urbana (completa ou simplificada);
7. promover a realocação de usos deslocados, isto é, daqueles que conflituam com o domínio hídrico, com a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental e com espaços de vocação agrícola, e ainda daqueles que se implantem em área com elevado risco de incêndio florestal;
8. interditar, nos termos da legislação aplicável, qualquer tipo de edificação em espaços florestais com risco de incêndio elevado ou muito elevado, de acordo com a classificação constante dos planos municipais de defesa da floresta contra incêndios.

A revisão do PDM de Lagoa atendeu, de um modo geral, aos princípios definidos no PROT Algarve, designadamente no respeitante ao regime de proibição da edificação dispersa e às condições em que a edificação isolada pode ocorrer no solo rústico (*vd.* Quadro IX.3.1, do capítulo IX.2.3.2), bem como aos respetivos parâmetros de edificabilidade (*vd.* Quadro IX.3.2, do capítulo IX.2.3.2).

IX.4.4. O PDM DE LAGOA E O PROF ALGARVE

Os programas regionais de ordenamento florestal são instrumentos de política setorial de âmbito nacional, que definem para os espaços florestais o **quadro estratégico**, as **diretrizes de enquadramento** e as **normas específicas** quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços.

O concelho de Lagoa é abrangido pelo Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro. Refere o Regulamento deste Plano que “as normas do PROF Algarve que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, são obrigatoriamente integradas nos planos territoriais de âmbito municipal (PTM) e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal (PTIM)” (artigo 1.º, n.º 4).

Contudo, o Decreto-Lei n.º 11/2019¹, de 21 de janeiro, introduz no artigo 4.º, n.º 5, que “os **PROF vinculam ainda, direta e imediatamente, os particulares** relativamente:

- a) À elaboração dos planos de gestão florestal;
- b) Às normas de intervenção nos espaços florestais;
- c) Aos limites de área a ocupar por eucalipto.”

¹ Procede à quarta alteração ao regime jurídico dos planos de ordenamento, de gestão e de intervenção de âmbito florestal.

O n.º 6 do mesmo artigo **exclui da integração nos PTM as normas com incidência territorial urbanística.**

Desta forma, considerando que os **PROF vinculam direta e imediatamente os particulares e que não possuem normas com incidência urbanística**, encontra-se **excluída a necessidade de transposição deste IGT para os PTM** e, em concreto para o PDM de Lagoa.

No entanto, de acordo com o PROF Algarve, os **corredores ecológicos** “devem contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais” (n.º 3, artigo 9.º). O concelho de Lagoa é abrangido pelo corredor ecológico do PROF delimitado ao longo do Rio Arade: Litoral e Barrocal, sendo que a **Estrutura ecológica municipal (EEM) proposta na revisão do PDM** (*vd.* Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal) **coincide em boa medida com este corredor ecológico**, já que integra o leito do estuário do Arade (águas de transição), os sapais, a área integrada na ZEC Arade/Odelouca, as zonas ameaçadas pelas cheias, as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos e outras áreas litorais com importância biofísica.

Estabelece o n.º 2 do artigo 9.º que as “intervenção florestais nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços, as quais se encontram identificadas no Capítulo E, do Documento Estratégico do PROF e referenciadas no Anexo I do presente Regulamento”. Pese embora, a não obrigatoriedade de transposição das normas de intervenção nos espaços florestais presentes no PROF Algarve¹, a regulamentação associada à EEM do concelho de Lagoa assegura, de um modo geral e, na medida do possível, os objetivos e normas previstos no PROF Algarve.

¹ Em conformidade com o disposto no DL n.º 11/2019, de 21 de janeiro, art.º 4.º, n.º 5, alínea b).

O PROF delimita **sub-regiões homogêneas** para as quais estabelece **objetivos comuns** (artigo 10.º). Estabelece ainda que a realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF Algarve deve obedecer às orientações constantes das **normas de intervenção e modelos de silvicultura** que se encontram definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento (*cf.* n.º 1 do art.º 11.º).

O PROF define para cada sub-região **modelos de organização territorial** que assentam (*cf.* n.º 2, art.º 11.º):

- a. em **normas gerais**;
- b. em **normas** de acordo com a **função** atribuída aos espaços florestais da sub-região homogênea;
- c. em **normas** que são de **aplicação localizada**, que têm apenas aplicação em determinadas **áreas específicas**:
 - i) Corredores ecológicos;
 - ii) Áreas florestais sensíveis.
- d. em **modelos de silvicultura** com espécies de árvores florestais a privilegiar, se existentes.

O concelho de Lagoa é abrangido, maioritariamente, pela sub-região do **Litoral**, sendo o extremo noroeste integrado na sub-região do **Barrocal**. Na primeira visa-se a implementação e o desenvolvimento das **funções de proteção, de recreio e valorização da paisagem, de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores**, dos espaços florestais (*cf.* n.º 1 do art.º 18.º).

Por sua vez, na sub-região homogênea do **Barrocal** visa-se a implementação e o desenvolvimento das **funções de conservação de habitats, de espécies de fauna e da flora e**

de **geomonumentos, de produção, de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores** (cf. n.º 1 do art.º 16.º).

Atendendo às especificidades do concelho de Lagoa, não foram qualificados espaços florestais no território. Porém, a revisão do PDM de Lagoa integra na sua proposta de classificação e qualificação do solo e no Regulamento, nomeadamente nos objetivos das categorias e subcategorias de solo rústico (essencialmente nos Outros espaços agrícolas e Espaços naturais e paisagísticos), a maioria dos objetivos estabelecidos para cada sub-região homogénea.

Assim, conclui-se sobre a **compatibilidade e a conformidade** do PDM de Lagoa com o **PROF Algarve** em vigor, especialmente no que concerne à integração das orientações de gestão aplicáveis às sub-regiões homogéneas e à consideração dos corredores ecológicos definidos na proposta de ordenamento e regulamento.

IX.4.5. O PDM DE LAGOA E O POOC BURGÃO-VILAMOURA

O concelho de Lagoa é abrangido pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgão-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril de 1999, o qual se encontra em processo de revisão¹.

Os planos especiais integram a definição de regimes de salvaguarda dos valores em causa através da identificação dos usos permitidos, condicionados ou proibidos e regimes de gestão dessas áreas com vista à sua proteção. No entanto, apenas as normas respeitantes aos

¹ Determinado pelo Despacho 7172/2010, de 23 de abril, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 79, que determinou igualmente a revisão do POOC Sines - Burgão, na área compreendida entre Odeceixe e Burgão, bem como a fusão dos dois instrumentos nos troços em causa, os quais, após a revisão, darão origem ao POC Odeceixe-Vilamoura.

regimes de salvaguarda dos valores em causa, que condicionem a ocupação, uso e transformação do solo e que se insiram na esfera de competências municipais, devem ser integradas nos PDM (DGT, 2015).

Também “as áreas abrangidas pelos planos especiais devem integrar o zonamento previsto pelo ordenamento do PDM, pelo que a transposição deve ser representada ao nível da planta de ordenamento” (DGT, 2015). Com efeito, e atendendo à Matriz de Integração da CCDR, foram transpostas para a Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo, as “classes” de uso “Espaços naturais de arribas” e “Espaços naturais de enquadramento” do POOCBV, tendo originado a criação de duas subcategorias de Espaços naturais e paisagísticos, respetivamente “de proteção do litoral” e “de enquadramento do litoral”, cuja respetiva regulamentação assegura a incorporação das respetivas normas no conteúdo do Plano, vinculando, desta forma, os particulares (*vd.* Quadro IX.3.7).

As “faixas de proteção às arribas” também foram transpostas para o PDM, tendo a sua delimitação resultado de estudos recentes (Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura) relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos da arriba, fornecidos pela APA-ARH do Algarve e sido integrada na Planta de Ordenamento – Outros limites ao regime de uso. A regulamentação do Plano assegura o conteúdo respeitante ao regime de uso constante do POOCBV (*vd.* Quadro IX.3.7).

As normas relativas aos “Espaços agrícolas e agro-florestais” (cuja integração não é obrigatória de acordo com a matriz da CCDR) e com uma área residual no concelho de Lagoa, foram absorvidas nas subcategorias de espaço “espaços naturais e paisagísticos de valorização” (*vd.* Quadro IX.3.7).

No que concerne “aos **perímetros urbanos**, quando se verificar não existir integral coincidência entre a delimitação prevista no PDM e no PEOT, prevalecerão as delimitações

dos perímetros urbanos definidas nos PDM salvo se tais discrepâncias resultarem de razões de salvaguarda dos valores naturais e de prevenção de riscos, devidamente fundamentadas” (DGT, 2015).

Assim, no sentido de aferir sobre a conformidade do solo urbano com o POOCBV, na respetiva área de intervenção, foi analisada em ambiente SIG, a seguinte informação:

- a. Ortofotomapas da DGT de 2012;
- b. Planta de Síntese do POOCBV, em formato vetorial, cedida pela APA – ARH do Algarve;
- c. Planta de Ordenamento do PDM Lagoa 1994, em formato vetorial, da CML;
- d. Loteamentos válidos, em formato vetorial, da CML;
- e. Faixas de risco e proteção das arribas do POCOV;
- f. Proposta de classificação e qualificação do solo.

Do cruzamento das referidas variáveis e respetiva avaliação resultou a identificação de 68 situações correspondentes a solo urbano na Proposta de Plano na área do POOCBV (*vd.* Planta da Conformidade do solo urbano com o POOCBV), totalizando cerca de 35,1 ha, as quais mereceram a avaliação da conformidade e/ou compatibilidade com este IGT, como se pode observar no Quadro IX.4.2.

As referidas situações podem ser agrupadas em duas tipologias:

1. as respeitantes a **solo urbano no PDM94** e que se **mantêm como solo urbano no PDM2G**;
2. as correspondentes ao solo rústico no PDM94 que são reclassificadas como solo urbano no PDM2G.

No que concerne à primeira tipologia – **solo urbano do PDM94 que se mantêm como solo urbano no PDM2G**, foram identificadas 36 situações (12,89 ha), para as quais se considera **haver fundamento para a conformidade com o POOCBV**, porquanto:

1. apesar de este IGT apenas identificar na Planta de Síntese, o espaço urbano de Benagil, o n.º 1 do artigo 67.º do respetivo Regulamento estabelece que “Os Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos integrados no POOC correspondem exclusivamente a áreas urbanas, urbanizáveis, industriais e turísticas como tal delimitadas em planos diretores municipais e que abrangem o domínio público marítimo”, ou seja, mantém-se a situação de solo urbano do PDM94 que o POOC validou aquando da sua aprovação;
2. a classificação de solo urbano, na área do POOCBV, apresenta condicionamentos à edificabilidade, conforme previsto no n.º 6 do artigo 19º do Regulamento do PDM2G, o qual transpõe o disposto no artigo 68º do Regulamento do POOC BV que define as obras permitidas em Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos, na ausência de planos de urbanização e planos de pormenor em domínio público marítimo;
3. o artigo 91º do Regulamento do POOC BV vem salvaguardar os direitos adquiridos à data da sua entrada em vigor;
4. na eventualidade destas áreas incidirem sobre as faixas de risco e proteção às arribas, tal como definidas no n.º 2 do artigo 18º do Regulamento do PDM2G, a sua ocupação fica obrigatoriamente sujeita à apresentação de estudos específicos, conforme estabelecido no n.º 3 do artigo 18º do Regulamento da proposta de PDM, o qual transpõe o artigo 9º do Regulamento do POOC BV;
5. nas áreas integradas na margem das águas do mar, identificada na Planta de condicionantes gerais, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), apenas são admitidas as infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos no POOC BV (conforme prevê o n.º 2 do artigo 19º do Regulamento do PDM2G).

No que diz respeito à segunda tipologia, isto é, às situações de **solo rústico no PDM94 reclassificado como solo urbano no PDM2G**, distinguem-se:

- a. as áreas abrangidas por alvará válido e anterior à aprovação do POOC BV, onde se aplica, nesta circunstância, o artigo 91º deste Plano Especial, sobrepondo-se os

condicionamentos que decorrem das faixas de risco, da margem e do RJREN e, por conseguinte, consideradas como situações conformes;

- b. áreas classificadas como solo urbano, onde não se aplicam os direitos adquiridos, coincidentes com Espaços Naturais de Arribas (11B, 11F, 12B, 12C, 13A, 13B, 18, 25, 36B, 36C) e Espaços Naturais de Enquadramento (38D) do POOC BV, mas que refletem situações consolidadas e anteriores ao PDM94. Por outro lado, as disposições ao nível do Regulamento do PDM2G associadas à salvaguarda do risco (faixas de proteção das arribas e endocarso), o regime da REN (quando aplicável) e a integração na margem (quando aplicável), garantem a conformidade com o POOCBV.

De salientar ainda que existem áreas no limite das classes do PDM 94 ou da classificação do solo do POOCBV, cuja dimensão e orgânica permite perceber que se trata de **desfasamentos de escalas**, de fontes de informação e/ou técnicas e meios utilizados distintos.

Assim, considera-se que a integração do POOCBV garante a salvaguarda dos valores e recursos naturais e a precaução e prevenção de riscos, essencialmente por via das faixas de salvaguarda das arribas integradas na Planta de Ordenamento – Outros limites ao regime de uso e respetivas disposições no Regulamento e pelas normas respeitantes às subcategorias de “Espaços naturais e paisagísticos de proteção do litoral” e “Espaços naturais e paisagísticos de enquadramento do litoral”.

Quadro IX.4.2. Avaliação da conformidade e compatibilidade da Proposta de Ordenamento com o POOCBV

Cód.	Local	PDM94 – classificação do solo	POOCBV – Planta de síntese	POOCBV - Regulamento	PDM2G	Conformidade/ Desconformidade	Área (m2)	JUSTIFICAÇÃO - FUNDAMENTAÇÃO	COMPATIB.
1	Ponta do Altar	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1)	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	4907,22	Solo urbano no PDM94 e, como tal considerada como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos” no POOCBV, por via do n.º 1 do art.º 67.º. Trata-se de uma área parcialmente ocupada e infraestruturada, vital para assegurar um acesso alternativo à praia, o qual permitirá resolver um problema de circulação e segurança públicas. Na época alta, o único acesso à praia (com dois sentidos) fica congestionado, devido ao estacionamento num dos sentidos, colocando em causa a circulação de viaturas de emergência. A manutenção do atual perímetro urbano constitui a única alternativa viável para a construção de outro acesso à praia (setor norte), permitindo que o trânsito passe a ter um único sentido em cada uma das vias (um para entrar e outro para sair da praia), já que decorrerá das cedências previstas no âmbito do processo de urbanização. Também permitirá a infraestruturização desta área com uma rede de esgotos a drenar para o sistema público, em substituição das fossas existentes atualmente. Sendo abrangida pelo Endocarso, coloca-se a necessidade de estudos e projetos, comprovativos das condições de segurança exigíveis ou à realização de ações de consolidação, aprovados pela entidade competente, com vista a garantir essas mesmas condições.	Compatível
2	Vila Gaivota	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1)	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	196,40	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de uma situação consolidada. Pequena área para remate da malha urbana. Para além de ser considerada como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos” no POOCBV, por via do n.º 1 do art.º 67.º, tem enquadramento na questão do desfasamento de escalas entre IGT.	Compatível
3A	Vila Gaivota	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1)	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1103,64	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 – urbano e, como tal também é “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos” no POOCBV, por via do n.º 1 do art.º 67.º Trata-se de uma situação consolidada, correspondendo ao alvará 21/89.	Compatível
3B	Vila Gaivota	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas	Espaços naturais de arribas	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	9697,82	Alvará de Loteamento 10/90. O solo urbano cinge-se à área edificada do loteamento e não prejudica os objetivos do POOC, sendo também abrangido parcialmente pela faixa de risco do endocarso.	Compatível
4	Vale da Lapa - Presa da Moura	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1)	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	2871,41	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de alvarás de loteamento (03/2010 e 04/2010). É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º Área sem capacidade edificatória.	Compatível
5	Vale da Lapa	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	16624,20	Alvará de Loteamento 22/89, tendo sido classificado como solo urbano apenas a parte do alvará com capacidade edificatória. Os espaços vazios permitem o fecho da malha.	Compatível
6A	Vale da Lapa	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	53780,52	Alvará de Loteamento 22/89, tendo sido classificado como solo urbano apenas a parte do alvará com capacidade edificatória. Praticamente tudo consolidado.	Compatível
6B	Mato Serrão	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	8444,12	Alvará de Loteamento 01/92, tendo sido classificado como solo urbano apenas a parte do alvará com capacidade edificatória. Consolidado.	Compatível
7A	Vale da Lapa	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1)	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	296,59	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de uma situação consolidada. Alvarás 01/87, 01/81; 7/93. Pequena área para remate da malha urbana. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
7B	Vale da Lapa	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	864,34	Alvará de loteamento 01/87. Área consolidada	Compatível
8	Mato Serrão	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	694,74	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de uma situação consolidada. Pequena área para remate da malha urbana. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível

				turísticos (art.º 67.º, n.º 1					
9A	Mato Serrão	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1539,11	Alvará de Loteamento 08/86, correspondendo a uma situação consolidada, que traduz algum desfasamento de escalas.	Compatível
9B	Mato Serrão	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	2717,00	Alvará de Loteamento 23/88, correspondendo a uma situação consolidada, que traduz algum desfasamento de escalas.	Compatível
9C	Mato Serrão	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1556,41	Alvará de Loteamento 23/88, correspondendo a uma situação consolidada, que traduz algum desfasamento de escalas. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
10A	Vale Currais	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	2560,66	Alvará de Loteamento 01/98, correspondendo a uma situação consolidada, que traduz algum desfasamento de escalas. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
10B	Vale Currais	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	350,03	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de uma situação consolidada. Pequena área para remate da malha urbana. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
10C	Vale Currais	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	3386,41	Alvará de Loteamento 06/80, correspondendo a uma situação consolidada. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso.	Compatível
11A	Carvoeiro - Quinta do Paraíso	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	3965,11	Alvará de Loteamento 08/82, correspondendo a uma situação consolidada. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso.	Compatível
11B	Monte de Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	11914,01	Área totalmente consolidada, com ocupações antigas (anteriores ao PDM94) e infraestrutura viária. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. A sua classificação como solo rústico não se afigura correta face à situação atual, de consolidação e integração no perímetro urbano de Carvoeiro. Como tal, deve considerar-se que esta situação decorre dos meios e recursos utilizados à data da elaboração do PDM94 e da diferença de escala entre o PDM94 e o PDM2.ª G, que justifica também os desfasamentos verificados entre os limites do perímetro urbano nestes dois planos. Por outro lado, o risco (faixa de risco nível I e associada ao endocarso) está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Novas ocupações/construções em áreas ainda não ocupadas ficam impedidas por via do RJREN (faixa de nível I sem pedido de exclusão), garantindo o cumprimento das restrições aplicáveis aos Espaços Naturais de Arribas do POOC BV. Integrado na margem. Desta forma, considera-se haver conformidade com o POOCBV.	Compatível
11C	Monte de Carvoeiro	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	3846,93	Mantém-se a classificação do solo do PDM94 - urbano, porque se trata de uma situação consolidada. Pequena área para remate da malha urbana.	Compatível
11D	Monte de Carvoeiro	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	1537,29	Alvará de Loteamento 08/83, correspondendo a uma situação consolidada. Mantém-se a classificação de urbano do PDM94. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
11E	Carvoeiro	Solo urbano - zonas urbanas	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços centrais	Conformidade	1511,98	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso	Compatível
11F	Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços centrais	Conformidade	1273,77	Área totalmente consolidada, com ocupações antigas (anteriores ao PDM94). Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. A sua classificação como solo rústico não se afigura correta face à situação atual, de consolidação e integração no perímetro urbano de Carvoeiro. Por outro lado, o risco (faixa de risco nível I e associada ao	Compatível

								endocarso) está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Integrado na margem. Como tal, deve considerar-se que esta situação decorre dos meios e recursos utilizados à data da elaboração do PDM94 e da diferença de escala entre o PDM94 e o PDM2.ª G, que justifica também os desfasamentos verificados entre os limites do perímetro urbano nestes dois planos, pelo que deve ser considerada a conformidade com o POOCBV.	
12A	Carvoeiro	Solo urbano - zonas urbanas	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços centrais	Conformidade	12630,39	Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível
12B	Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços centrais	Conformidade	1354,73	Área totalmente consolidada, com ocupações antigas (anteriores ao PDM94). Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. A sua classificação como solo rústico não se afigura correta face à situação atual, de consolidação e integração no perímetro urbano de Carvoeiro. Por outro lado, o risco (faixa de risco nível I e associada ao endocarso) está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Integrado na margem. Como tal, deve considerar-se que esta situação decorre dos meios e recursos utilizados à data da elaboração do PDM94 e da diferença de escala entre o PDM94 e o PDM2.ª G, que justifica também os desfasamentos verificados entre os limites do perímetro urbano nestes dois planos, pelo que deve ser considerada a conformidade com o POOCBV.	Compatível
12C	Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços de equipamentos	Conformidade	552,17	Área totalmente consolidada, afeta a equipamento (escola), correspondente a remate da malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas (nível I e endocarso), pelo que o risco está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Integrado na margem. Trata-se de um desfasamento resultante das diferentes escalas e recursos técnicos utilizados na produção do PDM94 e de 2.ª geração.	Compatível
13A	Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços verdes	Conformidade	7575,80	Área onde se pretende desenvolver um jardim público, ação permitida em espaços naturais de arribas do POOCBV, nos termos da alínea f) e i) do n.º 2 do artigo 20.º, sendo que o regime de edificabilidade dos espaços verdes do PDM2G assegura a integração destas disposições. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas (nível I e endocarso), pelo que o risco está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Integrado na margem.	Compatível
13B	Carvoeiro	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	636,46	Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas (faixa de risco nível I e associada ao endocarso), pelo que o risco está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN. Trata-se de um desfasamento resultante das diferentes escalas e recursos técnicos utilizados na produção do PDM94 e de 2.ª geração.	Compatível
13C	Carvoeiro	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	928,13	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso	Compatível
13D	Carvoeiro	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços verdes	Conformidade	1611,80	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área onde se pretende desenvolver um jardim público. Remate de malha. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
13E	Carvoeiro	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1911,03	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível
14A	Algar Seco	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	14069,35	Alvará de Loteamento 01/84, correspondendo a uma situação consolidada. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas	Compatível
14B	Algar Seco	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	2375,06	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Alvará de loteamento 01/84, correspondendo a uma situação consolidada. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível

15A	Vale Covo	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	3195,85	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Alvará de loteamento 8/74, correspondendo a uma situação consolidada de um empreendimento turístico. Faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
15B	Vale Covo	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	3309,41	Alvará de loteamento 8/74, correspondendo a uma situação consolidada de um empreendimento turístico. Faixas de risco e proteção às arribas - endocarso	Compatível
16	Vale Covo	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1549,03	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
17B	Sítio da Faria	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	555,06	Mantém-se a classificação do solo PDM94 para permitir o remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas – endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
17A	Sítio da Faria	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	3395,30	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Alvará01/86. Empreendimento turístico consolidado. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível
18	Vale Centianes	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	855,24	Área totalmente consolidada com um empreendimento turístico. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas Processo n.º 03/13/1383	Compatível
19	Vale Centianes	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1311,02	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área totalmente consolidada. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
20	Vale Centianes	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	2476,62	Mantém-se a classificação do solo PDM94. Área totalmente consolidada. Alvará 09/72. Remate de malha urbana. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível
21	Vale Centianes	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	460,72	Área destinada a remate da malha urbana, classificada como urbana no PDM94, com alvará de loteamento 01/87. Abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
22	Alfanzina	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	1208,38	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará 06/83. Endocarso. Classificação como urbano limitou-se à parte do alvará com capacidade edificatória	Compatível
23	Alfanzina	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	2608,62	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará 06/83. Classificação como urbano limitou-se à parte do alvará com capacidade edificatória. Abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso.	Compatível
24	Alfanzina	Solo urbano - zonas de ocupação turística e zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	22854,76	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará 06/83. Classificação como urbano limitou-se à parte do alvará com capacidade edificatória. Abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
25	Alfanzina	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	2664,36	Área edificada e consolidada. Pequena área para remate de malha urbana, abrangida pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Alvará de loteamento n.º 12/89.	Compatível
26	Alfanzina	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas/ de enquadramento	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	3573,08	Área totalmente consolidada. Alvarás de loteamento 15/89 e 15/71. Desfasamento de escalas. É também classificado no POOCBV como “Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos”, por via do n.º 1 do art.º 67.º	Compatível

27	Alfanzina	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1186,85	Mantém-se a classificação do solo para remate de malha urbana. Alvará de loteamento 15/71. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
28	Alfanzina	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	3454,70	Mantém-se a classificação do solo para remate de malha urbana. Alvará de loteamento 15/71. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
29	Alfanzina	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - Espaços habitacionais de baixa densidade	Conformidade	1238,52	Mantém-se a classificação do solo para remate de malha urbana. Alvará de loteamento 15/71. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso. Desfasamentos de escalas. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
30A	Benagil	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas/ de enquadramento		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	18553,19	Área totalmente consolidada, que inclui dois alvarás de loteamento (05/85 e 11/88) e classificada como solo urbano no PU da UP11, em vigor, sendo, por esse motivo, conforme e compatível com o POOCBV. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso.	Compatível
30B	Benagil	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	12993,99	Área totalmente consolidada. Alvarás de loteamento 18/89 e 9/89. Solo urbano do PU UP 11, em vigor. É abrangido pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso.	Compatível
31	Benagil	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas/ de enquadramento		Solo urbano - Espaços habitacionais consolidados	Conformidade	5676,85	Corresponde a uma área efetivamente ocupada e consolidada, classificada como solo urbano no PU UP 11, em vigor, sendo, por esse motivo, conforme e compatível com o POOCBV. Abrangida pelas faixas de risco e proteção às arribas - endocarso.	Compatível
32	Albandeira	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de enquadramento/ arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	19830,30	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará 10/92. Classificação como urbano limitou-se à parte do alvará ocupada. Parcialmente na faixa de proteção das arribas - endocarso.	Compatível
33A	Senhora da Rocha	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	4216,90	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará 14/74. Classificação como urbano limitou-se à parte do alvará ocupada. Faixa de proteção das arribas - endocarso.	Compatível
33B	Senhora da Rocha	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	2056,65	Mantém-se a classificação de solo urbano PDM94, porque está totalmente consolidada, empreendimento turístico. Alvará 14/74. Classificação de solo urbano limitou-se à parte do alvará ocupada. Endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
34	Senhora da Rocha	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	149,20	Corresponde a parte de uma piscina de empreendimento turístico. Alvará 14/74. Desfasamento de escalas.	Compatível
35A	Senhora da Rocha	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	235,91	Mantém a classificação de solo urbano do PDM94, para remate da malha urbana. Endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
35B	Senhora da Rocha	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	1765,93	Mantém a classificação de solo urbano do PDM94, para remate da malha urbana. Alvará 3/85. Endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
36A	Alporchinhos	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	6142,15	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Mantém a classificação de solo urbano do PDM94. Faixa de proteção das arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
36B	Alporchinhos	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	1107,72	Área totalmente consolidada, correspondente a parte da piscina associada ao empreendimento turístico existente, corrigindo assim um desfasamento na classificação do solo aquando da elaboração do PDM94, ajustando-se à realidade. O risco (faixa de risco nível I e associada ao endocarso) está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN, garantindo o cumprimento das restrições aplicáveis aos Espaços Naturais de Arribas do POOC BV. Integrado na margem.	Compatível

36C	Alporchinhos	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	460,92	Área totalmente consolidada, corrigindo um desfasamento na classificação do solo aquando da elaboração do PDM94. O risco (faixa de risco nível I e associada ao endocarso) está salvaguardado através da transposição do artigo 9º do Regulamento do POOC BV no Regulamento do PDM2G e da aplicação do RJREN, garantindo o cumprimento das restrições aplicáveis aos Espaços Naturais de Arribas do POOC BV. Integrado na margem.	Compatível
37	Alporchinhos	Solo urbano - zonas de ocupação turística e zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	15862,78	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvarás 5/92 e 11/87. Faixa de proteção das arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
38A	Alporchinhos	Solo urbano - zonas de ocupação turística e zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de arribas/ de enquadramento	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	8752,79	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvarás 4/84, 6/86 e 5/92. Faixa de proteção das arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
38B	Alporchinhos	Solo urbano - zonas de ocupação turística	Espaços naturais de enquadramento	E. urbanos, urbanizáveis e turísticos (art.º 67.º, n.º 1	Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	2689,51	Mantém-se a classificação de solo urbano do PDM94, porque a área está totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Faixa de proteção das arribas - endocarso. É também classificado no POOCBV como "Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos", por via do n.º 1 do art.º 67.º.	Compatível
38D	Alporchinhos	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de enquadramento		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	1532,46	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico, correspondente à piscina do mesmo. Licença de obras n.º 71/2003 e licença de utilização n.º 239/2004. Faixa de proteção das arribas - endocarso.	Compatível
39	Alporchinhos	Solo rural - Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental	Espaços naturais de enquadramento/agrícolas e agroflorestais		Solo urbano - espaços turísticos	Conformidade	7541,32	Área totalmente consolidada, com empreendimento turístico. Alvará15/90. Faixa de proteção das arribas - endocarso.	Compatível

IX.4.6. O PDM DE LAGOA E O PSRN2000

Atendendo à presença de uma ZEC – Arade/Odelouca e de uma ZPE – Leixão da Gaivota no concelho de Lagoa, constata-se que o PDM2G integra as orientações de gestão do PSRN2000 para a ZEC respeitantes ao regime de uso, ou seja, aquelas que dizem respeito a matérias da competência municipal, designadamente nas disposições da EEM, como se demonstrou no Quadro IX.3.8. Conclui-se, assim sobre a **compatibilidade** e **conformidade** do PDM de Lagoa com o **PSRN2000**.

IX.4.7. O PDM DE LAGOA E OS PTAM EFICAZES

No âmbito do processo de revisão do PDM, a identificação e ponderação dos planos em vigor no concelho constitui um requisito fundamental para assegurar a sua necessária compatibilização com o modelo de ordenamento e o respetivo regime de uso definido no PDM (*cf.* n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Do conjunto de planos territoriais de âmbito municipal (PTAM) previstos na LBPSOTU e no RJIGT, no concelho de Lagoa, apenas estão em vigor Planos de Urbanização (PU), os quais se encontram identificados no Quadro IX.4.3.

Quadro IX.4.3. Planos de Urbanização em vigor no concelho de Lagoa

Designação	Ato/Diploma publicado no DR	Data DR	Série DR
PU UP1 - Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro e Calvário	Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, revisto pelo Aviso n.º 14 160/2013	26-10-1999	I Série B
		19-11-2013	II Série
PU UP3 - Cidade de Lagoa	Aviso n.º 11622/2008	15-04-2008	II Série
PU UP11	Aviso n.º 4845/2008	22-02-2008	II Série

PU da Área de Aptidão Turística UP 12	Declaração n.º 56/2008	08-02-2008	II Série
--	------------------------	------------	----------

De acordo com o n.º 1 do artigo 98.º do RJIGT, o PU “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais”, ou seja, constitui um instrumento de gestão territorial de maior escala que permite detalhar as opções do modelo de desenvolvimento territorial preconizadas pelo PDM.

A análise do Quadro IX.4.3 permite concluir que todos os PU em vigor no concelho de Lagoa são posteriores à aprovação do PDM¹ e do PROT Algarve². Não obstante o quadro legal instituído pela nova LBPSOTU e pela revisão do RJIGT, donde decorre um prazo máximo de cinco anos para os PTAM se adaptarem ao novo regime jurídico, concretamente no que respeita ao regime de uso do solo (fim do solo urbanizável), os PU em vigor no concelho mantêm-se eficazes, por opção política do Executivo Municipal. Com efeito, o PDM identifica e representa a sua área de intervenção, remetendo para o mesmo o regime de uso que aí se aplica.

IX.4.8. DO PDM 1994 AO PDM DE 2.ª GERAÇÃO. UMA ANÁLISE COMPARATIVA

O Plano Diretor Municipal do concelho de Lagoa elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio,

¹ Aprovado pela RCM n.º 29/94, de 10 de maio, com a redação conferida pelo Aviso n.º 26197/2008, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 31 de outubro e pelo Aviso n.º 3872/2012, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 12 de março.

² Aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, com a redação conferida pela RCM n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

sofreu várias fases de dinâmica no quadro do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), de entre as quais a alteração por adaptação ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve), publicada através do Aviso n.º 26197/2008, de 31 de outubro, retificado pelo Aviso n.º 3872/2013, de 12 de março, ou ainda a elaboração de diversos planos territoriais de âmbito municipal (PTAM).

Porém, as bases do PDM mantêm-se no essencial, do que resulta um plano com mais de 20 anos de eficácia, o que por si só demonstra a sua desatualização e descontextualização face ao quadro jurídico e político de ordenamento do território e quadro estratégico superior de referência atuais. A acrescentar ainda as fortes mudanças, que ocorreram desde a sua aprovação, no paradigma de desenvolvimento e na situação de referência (uso do solo) existente quando em comparação com a situação do início da década de 90, quando foi elaborado.

Trata-se, por isso, de um instrumento de planeamento do território obsoleto no tempo e espaço, não mais convergente com os objetivos para os quais foi elaborado, hipotecando novas dinâmicas de ocupação e uso do solo e de desenvolvimento do território, que já ultrapassou o tempo máximo de vigência previsto no RJIGT (10 anos).

Desta forma, é pois natural que as diferenças entre o PDM94 e o PDM de 2.ª geração sejam estruturantes e com implicações no território, particularmente ao nível:

1. da classificação e qualificação do solo;
2. das servidões e restrições de utilidade pública;
3. dos parâmetros de edificabilidade;
4. dos espaços industriais;
5. do património;
6. da reserva agrícola nacional;
7. da reserva ecológica nacional.

Abordaremos em síntese cada uma destas diferenças individualmente.

IX.4.8.1. DA CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

A elaboração do PDM94¹ está a mais de 20 anos de distância da publicação da LBPSOTU², da revisão do RJGT³ e do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que enquadram legalmente o processo de revisão do PDM de Lagoa, o que justifica, desde logo, a existência de **diferenças** no que respeita à **classificação e qualificação do solo** entre estes dois instrumentos de planeamento.

Importa salientar, para começar, que no PDM94 nem sempre é garantida a articulação entre o uso do solo urbano definido no Regulamento e o uso previsto na Planta de Ordenamento, como se ilustra na Figura IX.4.2.

As diferenças mencionadas entre o PDM94 e o PDM de 2.ª geração (*vd.* Figura IX.4.3 e Figura IX.4.4) refletem-se na **classificação e qualificação do solo** no que respeita ao grau de desagregação, diversidade e complexidade (*vd.* Quadro IX.4.4).

Quadro IX.4.4. Regime de uso do solo nas duas gerações de PDM

Classificação e qualificação	PDM94	PDM 2.ª GERAÇÃO
Classes	2	2
Categorias	7 (3 urbano; 4 rural)	12 (5 urbano; 6 rústico)
Subcategorias (de nível I)	14 (8 urbano; 6 rural)	10 (5 urbano; 5 rústico)
Subcategorias (de nível II)	3 (1 urbano; 2 rural)	0

¹ Enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março.

² Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na redação atual

³ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual.

Com efeito, o PDM94 não distingue claramente o solo rural do solo urbano, enquanto o PDM de 2.^a geração procede à **classificação do solo** de acordo com a realidade e especificidades territoriais, distinguindo claramente entre solo rústico¹ e solo urbano e classificando as “áreas urbanizáveis” do PDM94 que não cumprem os critérios de solo urbano como solo rústico. Também ao nível da **qualificação**, se verificam algumas diferenças: o maior número de subcategorias do PDM94 e o facto de algumas destas se desdobrarem noutras, apesar desta situação só ocorrer em Regulamento e não ter reflexo na Planta de Ordenamento (*vd.* Figura IX.4.2 e Figura IX.4.3).

¹ Designação nova introduzida pela LBPSOTU, que não inova muito em relação ao conceito existente de “solo rural” e proveniente da Lei do Solo (Lei n.º 794/76, de 5 de novembro).

Figura IX.4.2. Articulação entre o uso do solo urbano estabelecido no Regulamento e na Planta de Ordenamento do PDM94

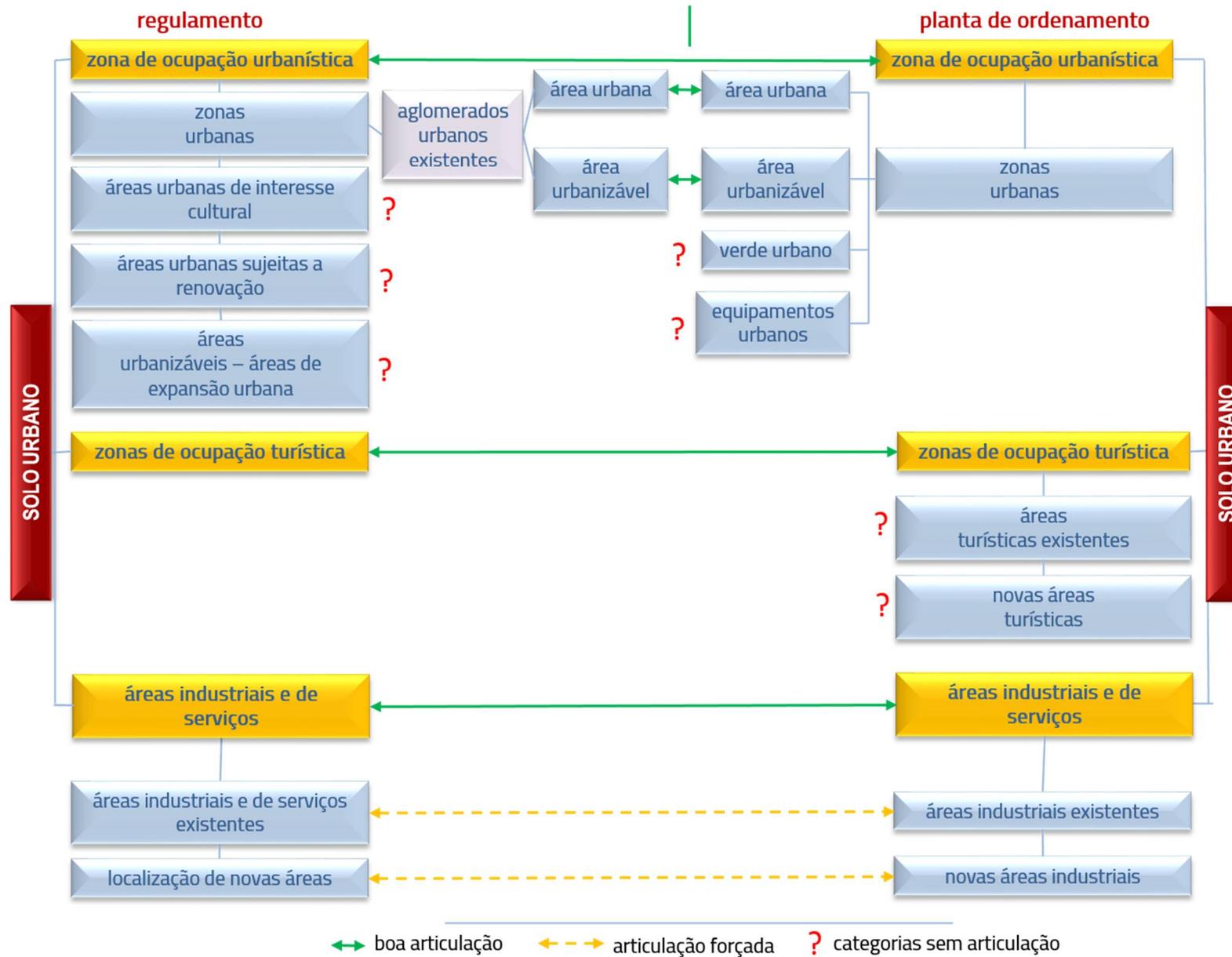


Figura IX.4.3. Qualificação do solo do PDM94 (urbano e rural)

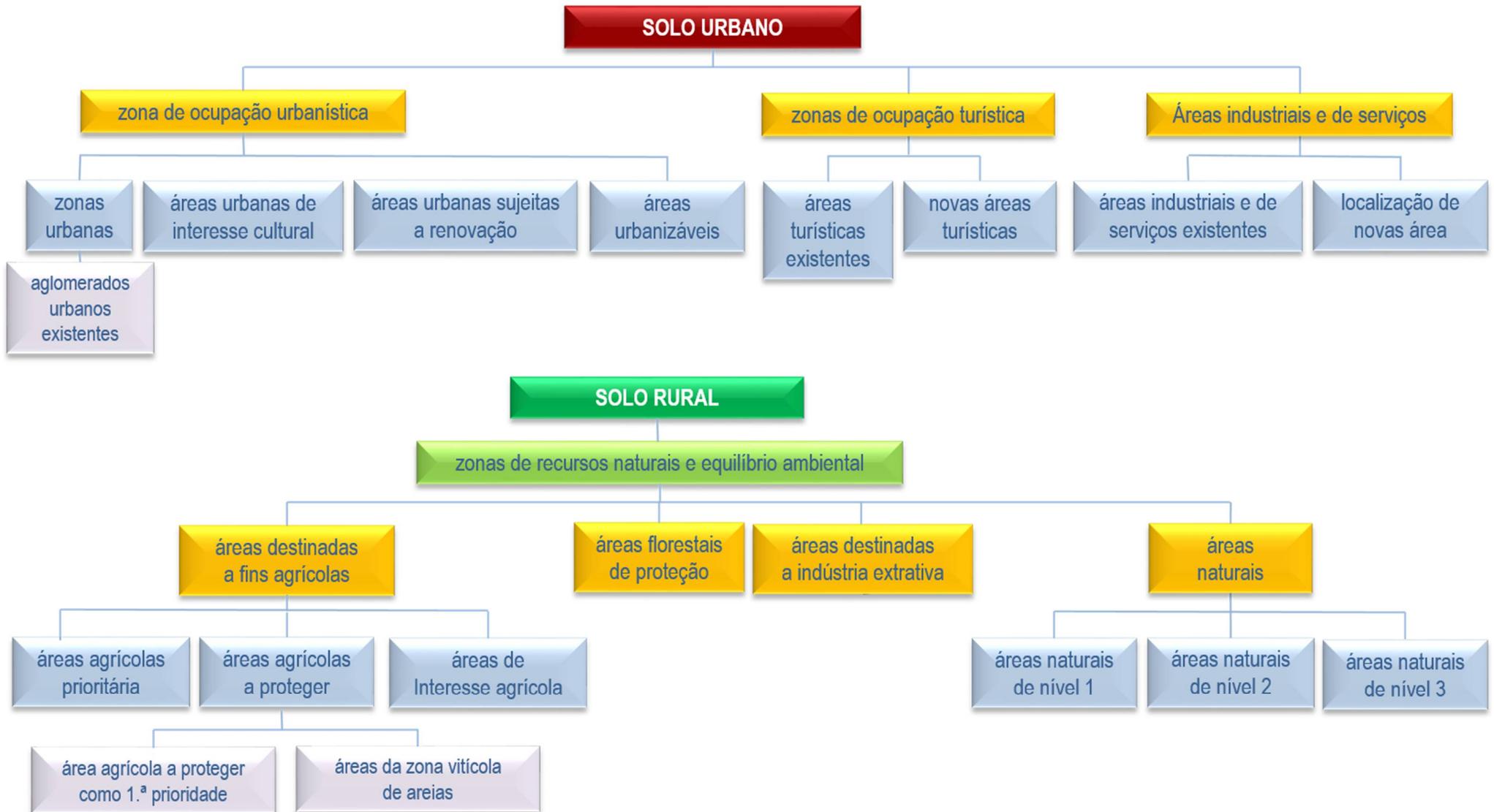


Figura IX.4.4. Qualificação do solo no PDM 2.ª geração



Não obstante as dificuldades relativas à comparação entre a classificação e qualificação do solo destes dois instrumentos, foi elaborado um exercício com esse objetivo, do qual resultou um quadro onde são apresentadas as áreas ocupadas por cada categoria/subcategoria de espaço em cada instrumento, e respetiva taxa de variação¹ (vd. Quadro IX.4.5).

Quadro IX.4.5. Classificação e qualificação nas duas gerações do PDM de Lagoa – contabilização de áreas

Classificação e qualificação do solo		Área (m ²) no PDM94	Área (m ²) no PDM 2ª G	Tx. Variação (%)
PDM94	PDM 2ª G			
Zonas Urbanas				
Área urbana	Espaços centrais; Espaços habitacionais consolidados; Espaços habitacionais de alta densidade; Espaços habitacionais de baixa densidade	3690015,77	10243854,83	177,61
Área urbanizável	-	548808,48	0,00	-100,00
Equipamentos urbanos	Espaços de Uso Especial: Espaços de Equipamentos	2197375,54	697413,78	-68,26
Verde urbano	Espaços verdes	46700,78	196041,48	319,78
Subtotal		6482900,57	11137310,08	71,80
Zonas de Ocupação Turística				
Áreas turísticas existentes	Espaços de Uso Especial: Espaços Turísticos	5492438,45	2006481,36	-63,47
Novas áreas turísticas	-	2050362,60	0,00	-100,00
Subtotal		7542801,05	2006481,36	-73,40
Áreas industriais e de serviços				
Áreas industriais existentes	Espaços de Atividades Económicas	45749,95	914644,19	1899,22
Novas áreas industriais	-	95740,72	0,00	-100,00
Subtotal		141490,67	914644,19	546,43
Total do solo urbano		14167192,29	14058435,62	-0,77
Zonas de recursos naturais e equilíbrio ambiental				
Área agrícola a proteger	Espaços agrícolas de produção	22364557,48	7411851,58	-74,77
Área agrícola prioritária		7013046,68		
Área de interesse agrícola	Outros Espaços Agrícolas	21122851,65	51329173,80	143,00

¹ Sempre que possível foi feita uma aproximação de categorias e subcategorias, verificando-se, no entanto, que algumas não têm correspondência nos dois instrumentos. Saliente-se ainda que a soma das partes não é idêntica em ambos os planos, o que se deve, por um lado, às diferenças de limites administrativos e, por outro, ao facto do PDM94 ter sido elaborado através de meios analógicos.

Área natural de nível 1	Espaços Naturais e Paisagísticos de proteção do litoral	11570393,41	3243488,49	-82,27
Área natural de nível 2	Espaços Naturais e Paisagísticos de enquadramento do litoral	4371158,45	782193,22	-82,11
Área natural de nível 3	Espaços Naturais e Paisagísticos de valorização	2356882,11	9643887,57	309,18
Áreas de indústria extrativa em exploração	Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos	749814,56	832704,49	11,05
Áreas florestais de proteção	-	1416862,91	0,00	-100,00
Subtotal		70965567,25	73243299,15	3,21
Área portuária	-	3652031,26	0,00	-100,00
Subtotal		3652031,26	0,00	100,00
-	Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações	0,00	662999,35	-
-	Espaços culturais	0,00	138108,09	-
Total do solo rural/rústico		74617598,51	74044406,59	-0,77

Com efeito, constata-se que se mantém praticamente inalterada a proporção de solo rústico e de solo urbano entre o PDM de 2.ª geração e o PDM94, com uma ligeira variação em ambos, -0,77%, sendo que as alterações se registam sobretudo ao nível da qualificação do solo (*vd.* Quadro IX.4.5).

IX.4.8.2. DAS SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

No domínio das **servidões e restrições de utilidade pública** não se verificam grandes diferenças entre aquelas que foram incluídas no PDM94 e as consideradas no PDM 2.ª G. No entanto, regista-se a inclusão dos sítios e ZPE da Rede Natura 2000¹ bem como as áreas de oliveiras, sobreiros e azinheiras e o arvoredado com interesse público. Relativamente ao

¹ Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro, que reviu a transposição para o direito interno das Diretivas Aves e Habitats, criando a Rede Natura 2000.

domínio hídrico, regista-se a jurisdição repartida entre a Doca Pesca e a Administração dos Portos de Sines e do Algarve no estuário do Rio Arade (*vd.* Quadro IX.4.6).

Quadro IX.4.6. Servidões e restrições de utilidade pública nas duas gerações do PDM de Lagoa

PDM94	PDM 2ª G
Domínio Público Hídrico	Domínio hídrico
A.P.B.A. (Área Portos Barlavento Algarvio)	Área de jurisdição da Doca Pesca Área de jurisdição da Administração dos Portos de Sines e do Algarve
-	-
Pedreiras	Recursos geológicos: exploração de massas minerais
REN	REN
-	Rede Natura 2000
RAN	RAN
Perímetro de rega Silves/Lagoa	Obras do AHSLP
-	Oliveiras*
-	Sobreiros e azinheiras*
-	Arvoredo de interesse público
Imóveis classificados como monumento nacional	Imóveis classificados como monumento nacional
Imóveis classificados como de interesse público	Imóveis classificados como de interesse público
Imóveis de interesse concelhio	-
Património a propor classificação (Grutas e Fontes)	-
Arqueossítios	-
Infraestruturas e equipamentos	
Furos de captação de água	Redes e infraestruturas de abastecimento de água e de saneamento básico
ETAR e proteção	
Emissário submarino	
Linha aérea de alta tensão	Rede elétrica
Aterro sanitário	-
Rede viária (existente e prevista)	Rede rodoviária
Rede ferroviária	Rede ferroviária
Faróis	Faróis
Marcos geodésicos	Marcos geodésicos

* Sem representação cartográfica

Acresce ainda referir o facto do PDM de 2.ª geração integrar um conjunto de variáveis que apesar de não constituírem servidões ou restrições de utilidade pública legalmente instituídas, são assumidas no plano como especificidades territoriais a salvaguardar na medida em que protegem recursos naturais (*e.g.* estrutura ecológica municipal, áreas potenciais de recursos geológicos, perímetros de proteção às captações públicas de água subterrânea, área crítica à extração de águas subterrâneas, o sistema litoral do PROT Algarve, bem como as faixas de proteção das arribas), recursos patrimoniais (áreas de património

arqueológico e bens culturais de interesse) e a salvaguarda de pessoas e bens face à suscetibilidade a fenómenos perigosos (e.g. zonas ameaçadas pelas cheias em solo urbano, integradas na Estrutura Ecológica Urbana, zonas inundadas por cheias técnicas). Assumem-se, assim, como mais um instrumento de apoio à gestão, visando o equilíbrio ambiental e a atratividade que se pretendem assegurar para o território municipal.

IX.4.8.3. PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Os parâmetros de edificabilidade¹ das duas gerações de PDM apresentam algumas diferenças, atendendo às necessidades decorrentes da evolução da prática de urbanismo, assim como da complexidade de situações a que o plano deverá responder, mas também algumas semelhanças, decorrentes da constatação de que os parâmetros definidos no PDM94 se encontram adaptados às especificidades do território e ao respetivo modelo de desenvolvimento. Com efeito, apesar das diferenças ao nível da classificação e qualificação do solo já mencionadas (*vd.* capítulo IX.3.6.1), há uma convergência ao nível dos parâmetros de edificabilidade definidos para as áreas urbanas consolidadas, que compreendem no caso do PDM94, as áreas urbanas e, no caso do PDM 2.^a G, os espaços centrais e os espaços habitacionais consolidados, sendo que se pautam essencialmente pelo respeito dos alinhamentos e cêrceas dominantes (*vd.* Quadro IX.4.7 e Quadro IX.4.8).

Quadro IX.4.7. Parâmetros de edificabilidade do PDM94 – solo urbano

ÁREA URBANA	Alinhamentos e cêrceas dominantes
ÁREA URBANIZÁVEL	
Lagoa	150 hab/ha
Estômbar e Porches	150 hab/ha e 3 pisos
Ferragudo, Corgos, Bela Vista, Parchal, Mexilhoeira da Carregação, Pateiro, Calvário	150 hab/ha
Carvoeiro e Poço Partido	60 hab/ha e 3 pisos

¹ Nos termos do Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

ZONAS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	
<i>Estabelecimentos hoteleiros</i>	
Densidade populacional	<= 100 hab/ha
Coeficiente de ocupação do solo (COS)	
Empreendimentos de luxo	COS <= 0.5
Outras categorias	COS <= 0.4
Coeficiente de afetação do solo (CAS)	CAS <= 0.15
Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)	CIS <= 0.30
Altura máxima da construção*	
Empreendimentos de luxo	15 m
Outras categorias	13.5 m
Afastamento mínimo a todos os limites do terreno	
Empreendimentos de luxo	13.5 m
Outras categorias	12.5 m
<i>Loteamentos, construções e empreendimentos</i>	
Densidade populacional	<= 60 hab/ha
Coeficiente de ocupação do solo (COS)	COS <= 0.2
Coeficiente de afetação do solo (CAS)	CAS <= 0.15
Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)	CIS <= 0.25
Altura máxima da construção	6.5 m
Afastamento mínimo a todos os limites do terreno	6.5 m
<i>Moradias Unifamiliares</i>	
Coeficiente de ocupação do solo (COS)	COS <= 0.15
Coeficiente de afetação do solo (CAS)	CAS <= 0.10
Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)	CIS <= 0.15
Altura máxima da construção	6.5 m
Afastamento mínimo a todos os limites do terreno	5 m
<i>Moradias unifamiliares (AC < 250 m²)</i>	
Sem parâmetros	
ÁREAS INDUSTRIAIS E DE SERVIÇOS	
Índice de implantação (IO)	IO = 0.6
Volumetria máxima, variando entre 3m ³ /m ² e 5m ³ /m ² consoante as características topográficas.	5m ³ /m ²
Arruamentos	
Faixa de rodagem	>= 7 m
Bermas e passeios	>= 2 m
Altura máxima, salvo situações excepcionais justificadas.	9.5 m

* Limitação de altura a 8 m e máximo de 2 pisos quando os estabelecimentos hoteleiros se situem a menos de 350 do limite da margem das águas do mar.

Fonte: PDM94

De igual modo, nos espaços de uso turístico há uma aproximação entre os parâmetros das duas gerações de PDM, concretamente no que respeita aos estabelecimentos hoteleiros. O

mesmo sucede com os espaços de atividades económicas, ao nível do índice de ocupação¹ (IO) e da altura máxima (*vd.* Quadro IX.4.7 e Quadro IX.4.8).

Porém, no PDM 2.^a G não se verifica a perpetuação dos parâmetros das áreas urbanizáveis (que corresponderão às áreas de novos loteamentos nos espaços habitacionais de alta densidade e nos espaços habitacionais de baixa densidade), assentes em densidades habitacionais e número de pisos. Estas áreas devem respeitar, no PDM de 2.^a G, o IO, o índice de utilização (IU)² e o número de pisos (*vd.* Quadro IX.4.7 e Quadro IX.4.8).

Importa salientar que os espaços de baixa densidade integram uma importante área das zonas de ocupação turística (assim designadas no PDM94, embora com um uso habitacional dominante) os quais, atendendo às morfotipologias dominantes, apresentam uma semelhança com os parâmetros definidos no PDM94 para as moradias unifamiliares destas áreas (*vd.* Quadro IX.4.7 e Quadro IX.4.8).

Assim, constata-se que o PDM 2.^a G tem subjacente o **princípio da simplificação, reduzindo** ao máximo a diversidade de **parâmetros** a considerar em cada categoria/subcategoria de espaço. A título de exemplo veja-se o caso do espaço urbano consolidado/central, em que as operações urbanísticas devem obedecer aos alinhamentos existentes e cêrceas dominantes, enquanto nos restantes espaços habitacionais a gestão urbanística socorre-se apenas do número máximo de pisos e dos índices de ocupação e utilização (*vd.* Quadro IX.4.8 e capítulo IX.2.3.1).

¹ O IO respeita ao quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito – Ficha I-34 do DR 5/2019.

² O IU respeita ao quociente entre a área total de construção e área do solo a que o índice diz respeito – Ficha I-35 do DR 5/2019.

Quadro IX.4.8. Parâmetros de edificabilidade do PDM 2.^a G – solo urbano

Categoria/Subcategoria	Alinhamentos	N.º pisos	IO	IU	Altura máxima (m)	AC máxima (m ²)	Afastamentos (m)
Espaços centrais	X	média do alinhamento	NA	NA	NA	NA	NA
Espaços habitacionais consolidados	X	média do alinhamento	NA	NA	NA	NA	NA
Espaços habitacionais de alta densidade	X*	3	0,35	0,85**	NA	NA	NA
Espaços habitacionais de baixa densidade***	NA	2	0,15****	0,20*****	7,5	NA	5*****
Espaços verdes	NA	1	0,05	NA	NA	1000	NA
Espaços de atividades económicas	X	NA	0,6	NA	9,5*****	NA	NA
Espaços de equipamentos	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Hotéis 4 e 5*	NA	NA	0,2	0,5	15	NA	15
Espaços turísticos	Restantes categorias de ET	NA	0,2	0,4	13,5	NA	15

* Para as operações urbanísticas que não sejam construções novas, não se aplicando o n.º de pisos, o IO e o IU.

** Sendo que 0,20 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos.

*** Para fins habitacionais apenas se admite a tipologia unifamiliar.

**** Nas parcelas em que da aplicação do IO resulte uma área de construção inferior a 250 m², admite-se este valor como limite máximo da mesma.

***** Sendo que 0,05 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos.

***** Salvo características específicas das atividades a instalar, podendo exceder este valor desde que tecnicamente justificado.

***** Com exceção das parcelas com área inferior a 2000 m².

IX.4.8.4. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

O número de espaços destinados a atividades económicas registou, entre o PDM94 e o PDM 2.^a G, um acréscimo significativo, tendo passado de um (localizado no Pateiro) para onze (*vd.* Quadro IX.4.9), o que teve repercussão direta na área afeta a este uso, a qual aumentou 1899 % (*vd.* Quadro IX.4.5). Ainda que se considere também a superfície ocupada pelas “Novas áreas industriais” previstas no PDM94, adjacente à área do Pateiro, continua a registar-se um

incremento muito substantivo dos espaços de atividades económicas no concelho entre o PDM94 e o PDM 2.^a G, cerca de 546% (vd. Quadro IX.4.5).

Este crescimento da oferta de espaços destinados a acolher atividades económicas resulta da estratégia e modelo de desenvolvimento territorial definidos para o concelho de Lagoa, correspondendo à constatação dos usos existentes no território e à rentabilização das infraestruturas existentes, promovendo a diversificação e o dinamismo da base económica e, conseqüentemente, a atratividade do concelho, pois só com a criação de riqueza, em particular com a oferta de postos de trabalho, se promove a dinamização económica de um território, fator cada vez mais relevante no contexto de desenvolvimento económico global.

Quadro IX.4.9. Espaços de atividades económicas no PDM 2.^a G

Local	Área m ²
Alporchinhos	8487,41
Lagoa centro	29748,34
Lagoa nascente	400674,95
Lagoa poente	36639,72
Norinha	28299,49
Parchal 1	94728,82
Parchal 2	10515,53
Pateiro	241501,88
Poço Partido 1	16910,42
Poço Partido 2	32303,39
Porches	14834,25
Total	914644,19

Fonte: RTGeo, 2020.

IX.4.8.5. PATRIMÓNIO

A comparação entre as duas gerações de PDM no que concerne ao património demonstra uma clara diferença de abordagens, desde logo pela atual visão holística e integrada do

conceito de patrimônio, sendo o mesmo assumido no seu sentido amplo, incluindo a componente natural e humana e, dentro desta a material e imaterial.

Com efeito, no PDM94 apenas foram identificados elementos do patrimônio material (imóveis classificados com interesse nacional e público), um imóvel de interesse municipal (em vias de classificação) e dois elementos do patrimônio natural (patrimônio a propor a classificação), como se pode observar no Quadro IX.4.10.

O PDM 2.^a G, por sua vez, para além de identificar e analisar os elementos do patrimônio classificado, em que não se registou qualquer alteração, também identifica os elementos do patrimônio de interesse, os quais pelas suas características arquitetónicas, de referencial histórico e identitário, deverão ser objeto de intervenções de proteção e salvaguarda, articuladas com iniciativas de promoção e divulgação e eventualmente, em alguns casos, classificação (*vd.* Quadro IX.4.10).

Neste contexto, foram identificados **118 elementos patrimoniais de interesse**, integrados em quatro categorias, sendo que a arqueologia constitui a categoria mais representativa em termos de elementos que integra (69%), seguida da arquitetura civil (18%) e da arquitetura religiosa (12%). A arquitetura de cariz militar não ultrapassa 1% do total (*vd.* Quadro IX.4.10).

Quadro IX.4.10. Patrimônio nas duas gerações do PDM de Lagoa

Patrimônio	Bens	PDM94	PDM 2. ^a G
Classificado	Interesse nacional	1	1
	Interesse público	2	2
	Subtotal	3	3
Em vias de classificação	Interesse municipal	1	0
Não classificado	Com interesse	0	118
Total		4	121

Fonte: RTGeo, 2016.

Por último, o PDM de 2.ª geração integra também, numa abordagem mais abrangente, como já foi referido, o **património imaterial** e o **património natural**. O primeiro desempenha um papel fundamental na consolidação da identidade cultural e da memória de um povo, constituindo assim elemento diferenciador das especificidades locais e inclui, neste concelho, as **artes e performances, rituais e festas, técnicas tradicionais e expressões orais**. O **património natural**, por seu turno, engloba as formações com características físicas, biológicas, geológicas ou geomorfológicas com grande valor do ponto de vista científico e estético ou da conservação, cuja salvaguarda e promoção importam potenciar, englobadas em cinco tipologias: **geformas litorais, campos de lapiás, ecossistema marinho, estuário do Rio Arade, Sítio das Fontes e Vale das Fontes** (*vd.* capítulo VI). De salientar que o património é entendido como um recurso sobre o qual deve assentar a estratégia de desenvolvimento local (*vd.* capítulo VIII.3).

IX.4.8.6. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

A **proposta de RAN Bruta** constante do PDM 2.ª G consubstancia-se num **acréscimo de 48,59%** em relação à RAN em vigor¹ (*vd.* Quadro IX.4.11), resultado da alteração ocorrida no quadro legal² durante o período de vigência do PDM94, mas também, e essencialmente, pelo facto de a mesma considerar como ponto de partida a RAN em vigor, já que esta representa cerca de 67,3% daquela proposta (*vd.* relatório RAN, capítulo 3).

No entanto, as alterações ocorridas no território ao longo do tempo de vigência do PDM94 e dos restantes planos territoriais de âmbito municipal (Planos de Urbanização), designadamente a ocupação de áreas para fins urbanos (*e.g.* habitação, atividades

¹ Que resulta das atualizações (reduções) à RAN que integra o PDM94, por via da aprovação dos diversos Planos de Urbanização.

² Em concreto, a revogação do DL 196/89, de 14 de junho pelo DL 73/2009, de 31 de março, alterado pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro.

económicas, equipamentos) justificam o aumento de apenas **0,34 pontos percentuais** ou de **0,93% da proposta de RAN Final** constante do PDM 2.^a G face à RAN eficaz. As **exclusões** da RAN foram agrupadas em **seis tipologias**:

- I. **classificação do solo como urbano** (cf. n.º 1 do artigo 10.º do RJRAN) e/ou **alterações dos limites dos perímetros urbanos**, por corresponderem a áreas efetivamente ocupadas ou necessárias para a satisfação de carências de habitação (cf. n.º 3 do artigo 12.º do RJRAN) e para o fecho da malha urbana, na perspetiva da otimização de recursos (redes de infraestruturas existentes);
- II. **áreas com direitos adquiridos**, correspondentes a **compromissos urbanísticos válidos** com vista à concretização de empreendimentos turísticos;
- III. áreas ocupadas por **atividades económicas** não compatíveis com os objetivos da RAN ou áreas necessárias à implantação de **equipamentos**;
- IV. áreas com **ocorrência de solos com capacidade de uso Cs, Ce, D e E**, não correspondentes a solos Vt, Rg, Sr e Vtc, com classe de declive igual ou inferior a 4%;
- V. **espaços urbanos de uso turístico**, correspondentes a áreas infraestruturadas (e.g. água, saneamento, eletricidade, arruamentos), maioritariamente impermeabilizadas, ocupadas por edificações e respetivos jardins ou a situações de compromissos urbanísticos com a finalidade de uso turístico. De salientar que sobre os campos de golfe existentes nestas áreas e abrangidos pela RAN bruta não recaem pedidos de exclusão, uma vez que esta utilização se afigura compatível com a RAN, de acordo com o previsto na alínea i) do n.º 1 do artigo 22.º do RJRAN;
- VI. **áreas** cuja dimensão e localização contribuem para a **fragmentação** desta restrição de utilidade pública e, por conseguinte, para a sua inoperacionalidade.

Quadro IX.4.11. Área total e em percentagem da superfície do concelho da RAN em vigor, da RAN Bruta, da proposta de RAN Final e da área proposta para exclusão

	Área (ha)	% do concelho
RAN em vigor	3365,11	38,13
Proposta de RAN Bruta	5000,21	56,66
Proposta de RAN Final	3395,25	38,47
Área a excluir da RAN Bruta	1332,52	15,01

A proposta de RAN Final do PDM 2.^a G integra as áreas com efetiva capacidade de uso, com representatividade espacial (contiguidade e escala das manchas), reduzindo ou integrando interstícios e áreas adjacentes por generalização cartográfica, concorrendo assim para uma maior operacionalidade desta restrição de utilidade pública, ao contrário da RAN em vigor, que se caracteriza pela sua maior fragmentação.

IX.4.8.7. RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

A proposta de **REN Bruta** do concelho de Lagoa totaliza 2390,76 ha¹, o que representa cerca de **27,09% da área do município**, mais 14,6% relativamente à REN em vigor, muito embora não se possam comparar estes valores, uma vez que resultam da utilização de metodologias bastante diferentes. Com efeito, a REN eficaz foi delimitada com base no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março, enquanto a proposta de REN Bruta resulta da aplicação dos critérios e diretrizes plasmados no respetivo regime jurídico² e nas Orientações Estratégicas de âmbito nacional e regional³, discutidos em concertação com as principais entidades com tutela sobre esta restrição de utilidade pública, como são a CCDRA e a APA/ARH do Algarve.

¹ Não sendo contabilizadas as tipologias que ocorrem exclusivamente em território marítimo, fora dos limites administrativos do concelho, como a faixa marítima de proteção costeira, os ilhéus e rochedos emersos do mar e as praias, não sendo também contabilizadas as sobreposições das diversas tipologias.

² DL n.º 166/2008, de 22 de agosto, alterado pelo DL n.º 124/2019, de 28 de agosto.

³ Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro.

A proposta de delimitação da REN integra as **dinâmicas territoriais** que ocorreram nos últimos anos, nomeadamente as alterações ao nível da ocupação do solo, com as implicações daí decorrentes ao nível das **exclusões propostas**, as quais coincidem, de um modo geral com as **áreas urbanas existentes** ou resultantes dos **acertos propostos aos perímetros**, com exceção de áreas impermeabilizadas na tipologia de áreas de proteção e recarga de aquíferos que integram solo rústico.

Com efeito, considera-se que a **proposta de REN**, que totaliza 2297,27 ha, o que corresponde a 26,03% da superfície do concelho e se traduz num **aumento** de 259,54 ha face à REN em vigor, ou seja, de **12,74%**, **se encontra adequada à realidade do território**, contribuindo para a sua ocupação e uso sustentáveis, através da preservação dos valores naturais fundamentais presentes em toda a faixa litoral, na massa de água de transição, nos principais cursos de água e nos sistemas aquíferos e, por outro lado, a prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens, associados às tipologias de áreas com elevado risco de erosão hídrica dos solos, zonas ameaçadas pelas cheias, zonas ameaçadas pelo mar e faixas de proteção das arribas.

No que concerne às tipologias mais relevantes em termos de área ocupada (área terrestre) há a destacar as áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos (11,12%), coincidentes com os sistemas aquíferos Querença-Silves e Ferragudo-Albufeira, e com as baixas aluvionares com maior importância para a recarga de aquíferos, as áreas com elevado risco de erosão hídrica do solo (10,49%), que ocupam os principais valeiros perpendiculares à linha de costa, mas também as vertentes pronunciadas do vale do Sobral e do extremo noroeste do concelho e as zonas ameaçadas pelas cheias, com 8,61%. O leito das águas de transição ocupa o quarto lugar com 3,6%, correspondente ao Rio Arade.

IX.4.9. UMA SÍNTESE DA COMPATIBILIDADE E DA CONFORMIDADE

O PDM de 2.^a geração enquadra e integra as disposições dos demais instrumentos de gestão com incidência territorial tal como se pode constatar no Quadro IX.4.12. As únicas exceções à total compatibilidade / conformidade ocorrem com o PROT Algarve, designadamente no que respeita às normas específicas de caráter territorial referentes à classificação e qualificação do solo e às regras de expansão dos perímetros urbanos, devido ao novo quadro legal que não contempla os espaços urbanizáveis, ainda presentes naquele IGT. No primeiro caso, há, contudo, uma convergência assinalável entre os critérios de classificação do solo urbano que nortearam este exercício na revisão do PDM de Lagoa e os contidos no PROT. Já as regras de expansão dos perímetros urbanos não foram consideradas no PDM 2.^a G.

Excetua-se desta compatibilidade, tal como se compreende, a relação do PDM de 2.^a geração com o PDM94, na medida em que o primeiro constitui a revisão e revogação do segundo (*vd.* Quadro IX.4.13).

Quadro IX.4.12. Síntese da compatibilidade e da conformidade

IGT	Análise de compatibilidade e conformidade		Compatibilidade / Conformidade
PNPOT	-	<p>“... o esforço de ponderação e integração dos diversos instrumentos e opções de âmbito nacional que ajudam a concretizar o PNPOT no terreno, designadamente de natureza legislativa ...”</p> <p>“...o esforço de integração das diretrizes de coordenação e articulação, bem como das diretrizes de conteúdo para os PDM”</p>	
PROT Algarve	Objetivos estratégicos	“O modelo de desenvolvimento territorial preconizado para o concelho de Lagoa, veiculado pela revisão do PDM, bebe e vai ao encontro dos objetivos estratégicos do PROT Algarve ...”	
	Estratégia territorial	“... convergência do modelo de desenvolvimento territorial preconizado na revisão do PDM de Lagoa com as opções estratégicas do PROT Algarve, sobretudo ao nível da sustentabilidade ambiental, o reequilíbrio territorial, a estruturação urbana, a qualificação e diversificação do turismo e a salvaguarda e valorização do património cultural e histórico-arqueológico.”	
	Modelo de desenvolvimento territorial	“O modelo de desenvolvimento territorial, expresso na estratégia e ordenamento do concelho de Lagoa foi (...) inspirado no modelo de desenvolvimento do PROT Algarve, convergindo e articulando-se com este ...”	
	Normas específicas de caráter territorial referentes à classificação e qualificação do solo	<p>“A sua integração na revisão do PDM foi assegurada de uma forma atualista (...), houve uma profunda reforma no modelo de classificação do solo, eliminando a categoria operativa de solo urbanizável.”</p> <p>“Não obstante esta necessária leitura atualista do PROT Algarve, no que concerne aos critérios de classificação do solo urbano, verifica-se a existência de uma convergência assinalável entre os que nortearam este exercício na revisão do PDM de Lagoa e os contidos no PROT”</p>	
	Regras de expansão dos perímetros urbanos	“As regras de expansão dos perímetros urbanos previstas no PROT Algarve não foram vertidas para a revisão do PDM de Lagoa, porque (...) o atual enquadramento legal não contempla espaços urbanizáveis. O Plano limitou-se a delimitar como espaços urbanos as áreas que cumprem os critérios definidos no n.º 3 do artigo 7.º do DR n.º 15/2015.”	
	Edificação em solo rural	“A revisão do PDM de Lagoa atendeu aos princípios definidos no PROT Algarve, designadamente no respeitante ao regime de proibição da edificação dispersa e às condições em que a edificação isolada pode ocorrer no solo rústico bem como aos respetivos parâmetros de edificabilidade.”	
PROF Algarve		<p>“Desta forma, considerando que os PROF vinculam direta e imediatamente os particulares e que não possuem normas com incidência urbanística, encontra-se excluída a necessidade de transposição deste IGT para os PTM e, em concreto para o PDM de Lagoa.”</p> <p>“Assim, conclui-se sobre a compatibilidade e a conformidade do PDM de Lagoa com o PROF Algarve em vigor, especialmente no que concerne à integração das orientações de gestão aplicáveis às sub-regiões homogêneas e à consideração dos corredores ecológicos definidos na proposta de ordenamento e regulamento.”</p>	
POOC Burgau-Vilamoura	“Classes” de integração obrigatória	“... foram transpostas para a Planta de Ordenamento – classificação e qualificação do solo, as “classes” de uso “Espaços naturais de arribas” e “Espaços naturais de enquadramento” do POOCBV, tendo originado a criação de duas subcategorias de Espaços	

		naturais e paisagísticos, respetivamente “de proteção do litoral” e “de enquadramento do litoral”, cuja respetiva regulamentação assegura a incorporação das respetivas normas no conteúdo do Plano ...”	
	Faixas de proteção às arribas	“...também foram transpostas para o PDM, tendo a sua delimitação resultado de estudos recentes (Programa da Orla Costeira Odeceixe Vilamoura) relativos a aspetos geológicos, geomorfológicos e evolutivos da arriba, fornecidos pela APA-ARH do Algarve e sido integrada na Planta de Ordenamento – Outros limites ao regime de uso. A regulamentação do Plano assegura o conteúdo respeitante ao regime de uso constante do POOCBV...”	
	Espaços agrícolas e agro-florestais	As normas relativas aos “Espaços agrícolas e agro-florestais” (cuja integração não é obrigatória de acordo com a matriz da CCDD) e com uma área residual no concelho de Lagoa, foram absorvidas nas subcategorias de espaço “espaços naturais e paisagísticos de valorização”.	
	Perímetros urbanos	<p>“... mantêm-se a situação de solo urbano do PDM94 que o POOC validou aquando da sua aprovação; a classificação de solo urbano, na área do POOCBV, apresenta condicionamentos à edificabilidade, conforme previsto no nº 6 do artigo 19º do Regulamento do PDM2G, o qual transpõe o disposto no artigo 68º do Regulamento do POOC BV que define as obras permitidas em Espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos, na ausência de planos de urbanização e planos de pormenor em domínio público marítimo; o artigo 91º do Regulamento do POOC BV vem salvaguardar os direitos adquiridos à data da sua entrada em vigor; na eventualidade destas áreas incidirem sobre as faixas de risco e proteção às arribas, tal como definidas no nº 2 do artigo 18º do Regulamento do PDM2G, a sua ocupação fica obrigatoriamente sujeita à apresentação de estudos específicos, conforme estabelecido no nº 3 do artigo 18º do Regulamento da proposta de PDM, o qual transpõe o artigo 9º do Regulamento do POOC BV; nas áreas integradas na margem das águas do mar, identificada na Planta de condicionantes gerais, fora dos perímetros urbanos de aglomerados tradicionais (de génese não turística), apenas são admitidas as infraestruturas e equipamentos de apoio balnear e marítimos previstos no POOC BV (conforme prevê o nº 2 do artigo 19º do Regulamento do PDM2G).”</p> <p>Nas “situações de solo rústico no PDM94 reclassificado como solo urbano no PDM2G, distinguem-se:</p> <p>a. as áreas abrangidas por alvará válido e anterior à aprovação do POOC BV, onde se aplica, nesta circunstância, o artigo 91º deste Plano Especial, sobrepondo-se os condicionamentos que decorrem das faixas de risco, da margem e do RJREN e, por conseguinte, consideradas como situações conformes;</p> <p>b. áreas classificadas como solo urbano, onde não se aplicam os direitos adquiridos, coincidentes com Espaços Naturais de Arribas (11B, 11F, 12B, 12C, 13A, 13B, 18, 25, 36B, 36C), Espaços Naturais de Enquadramento (38D) e Espaços Agrícolas e Agroflorestais (40) do POOC BV, mas que refletem situações consolidadas e anteriores ao PDM94. Por outro lado, as disposições ao nível do Regulamento do PDM2G associadas à salvaguarda do risco (faixas de proteção das arribas e endocarso), o regime da REN (quando aplicável) e a integração na margem (quando aplicável), garantem a conformidade com o POOCBV.”</p>	
PSRN2000		“... o PDM2G integra as orientações de gestão do PSRN2000 para a ZEC respeitantes ao regime de uso, ou seja, aquelas que dizem respeito a matérias da competência municipal, designadamente nas disposições da EEM, como se demonstrou no Quadro IX.2.9. Conclui-se, assim sobre a compatibilidade e conformidade do PDM de Lagoa com o PSRN2000.”	
PU UP1	-	“Não obstante o quadro legal instituído pela nova LBPSOTU e pela revisão do RJIGT, donde decorre um prazo máximo de cinco anos para os PTAM se adaptarem ao novo regime jurídico, concretamente no que respeita ao regime de uso do solo (fim do solo	
PU UP3	-		
PU UP11	-		

PU da AT UP 12	-	urbanizável), os PU em vigor no concelho mantêm-se eficazes, por opção política do Executivo Municipal. Com efeito, o PDM identifica e representa a sua área de intervenção, remetendo para o mesmo o regime de uso que aí se aplica.”	
-------------------	---	--	--

😊 Compatibilidade / conformidade total 😊 Compatibilidade / conformidade parcial 😞 Incompatibilidade / desconformidade

Quadro IX.4.13. Síntese das principais diferenças em relação ao PDM94

Classificação e qualificação do solo	<p>“... o que justifica, desde logo, a existência de diferenças no que respeita à classificação e qualificação do solo entre estes dois instrumentos de planeamento.”</p> <p>“As diferenças mencionadas entre o PDM94 e o PDM de 2.ª geração refletem-se na classificação e qualificação do solo no que respeita ao grau de desagregação, diversidade e complexidade.”</p>
Servidões e restrições de utilidade pública	<p>“No domínio das servidões e restrições de utilidade pública não se verificam grandes diferenças (...). No entanto, regista-se a inclusão dos sítios e ZPE da Rede Natura 2000 bem como as áreas de oliveiras, sobreiros e azinheiras e o arvoredo com interesse público. Relativamente ao domínio hídrico, regista-se a jurisdição repartida entre a Doca Pesca e a Administração dos Portos de Sines e do Algarve no estuário do Rio Arade.”</p> <p>“ Acresce ainda referir o facto do PDM de 2.ª geração integrar um conjunto de variáveis que apesar de não constituírem servidões ou restrições de utilidade pública legalmente instituídas, são assumidas no plano como especificidades territoriais a salvaguardar na medida em que protegem recursos naturais ...”</p>
Parâmetros de edificabilidade	<p>“Os parâmetros de edificabilidade das duas gerações de PDM apresentam algumas diferenças (...), mas também algumas semelhanças ...”</p> <p>“... o PDM 2.ª G tem subjacente o princípio da simplificação, reduzindo ao máximo a diversidade de parâmetros a considerar em cada categoria/subcategoria de espaço.”</p>
Espaços de atividades económicas	<p>“O número de espaços destinados a atividades económicas registou, entre o PDM94 e o PDM 2.ª G, um acréscimo significativo, tendo passado de um (...) para onze, o que teve repercussão direta na área afeta a este uso, a qual aumentou 2113%. Ainda que se considere também a superfície ocupada pelas “Novas áreas industriais” previstas no PDM94, adjacente à área do Pateiro, continua a registar-se um incremento muito substantivo dos espaços de atividades económicas no concelho entre o PDM94 e o PDM 2.ª G, cerca de 615,6%”.</p>
Património	<p>“A comparação entre as duas gerações de PDM no que concerne ao património demonstra uma clara diferença de abordagens, desde logo pela atual visão holística e integrada do conceito de património, sendo o mesmo assumido no seu sentido amplo, incluindo a componente natural e humana e, dentro desta a material e imaterial.”</p> <p>“O PDM 2.ª G, por sua vez, para além de identificar e analisar os elementos do património classificado, em que não se registou qualquer alteração, também identifica os elementos do património de interesse (...) [tendo sido] identificados 118 elementos patrimoniais de interesse...”</p> <p>“... o PDM de 2.ª geração integra também, numa abordagem mais abrangente (...) o património imaterial e o património natural.”</p>
Reserva agrícola nacional	<p>“... as alterações ocorridas no território ao longo do tempo de vigência do PDM94 e dos restantes planos territoriais de âmbito municipal (Planos de Urbanização), designadamente a ocupação de áreas para fins urbanos (e.g. habitação, atividades económicas, equipamentos) justificam um aumento de apenas de 0,34 pontos percentuais ou de 0,93% da proposta de RAN Final constante do PDM 2.ª face à RAN eficaz (PDM94).”</p>

Reserva ecológica nacional

"...considera-se que a proposta de REN, que totaliza 2297,27 ha, o que corresponde a 26,03% da superfície do concelho e se traduz num aumento de 259,54 ha face à REN em vigor, ou seja, de 12,74%, se encontra adequada à realidade do território, contribuindo para a sua ocupação e uso sustentáveis, através da preservação dos valores naturais fundamentais presentes em toda a faixa litoral, na massa de água de transição, nos principais cursos de água e nos sistemas aquíferos e, por outro lado, a prevenção e mitigação de riscos para pessoas e bens, associados às tipologias de áreas com elevado risco de erosão hídrica dos solos, zonas ameaçadas pelas cheias, zonas ameaçadas pelo mar e faixas de proteção das arribas."

"A proposta de delimitação da REN integra as dinâmicas territoriais que ocorreram nos últimos anos, nomeadamente as alterações ao nível da ocupação do solo, com as implicações daí decorrentes ao nível das exclusões propostas, as quais coincidem, de um modo geral com as áreas urbanas existentes ou resultantes dos acertos propostos aos perímetros ..."

IX.4.10. LEGISLAÇÃO

Aviso n.º 4845/2008, de 22 de fevereiro

Aviso n.º 11622/2008, de 15 de abril

Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro

DL 196/89, de 14 de junho, revogado pelo DL 73/2009, de 31 de março, alterado pelo DL n.º 199/2015, de 16 de setembro

Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março

Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro

Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro

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

Decreto-Lei n.º 11/2019, de 21 de janeiro

Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro

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

Despacho 7172/2010, de 23 de abril, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 79

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

Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro

Resolução de Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio, com a redação conferida pelo

Aviso n.º 26197/2008, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 31 de outubro e pelo

Aviso n.º 3872/2012, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 12 de março

Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro

Resolução do Conselho de Ministros n.º 126/99, de 26 de outubro, revisto pelo Aviso n.º

14160/2013, de 19 de novembro

Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril

Resolução do Conselho de Ministros n.º 104/2006, de 23 de agosto

Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, e as alterações inseridas através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 109/2007, de 20 de agosto

Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/2009, de 26 de junho

Resolução do Conselho de Ministros n.º 24/2010, de 1 de abril

Resolução do Conselho Resolução de Ministros n.º 81/2012, de 3 de outubro, com as devidas retificações.

IX.5. GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PDM DE LAGOA

IX.5.1. DA PROGRAMAÇÃO À EXECUÇÃO

A **programação** tem vindo a ser assumida como o elo de ligação essencial entre o momento do planeamento urbanístico e o da gestão concreta do uso, ocupação e transformação do solo, **definindo os termos da respetiva execução**, ou seja, o modo e o quando da concretização das suas disposições e opções (OLIVEIRA, 2012), bem como os responsáveis e respetivas responsabilidades.

De acordo com o atual quadro legal, a **execução** dos planos **assenta** em **programação** a cargo da Administração Pública. A LBPSOTU aponta, em concreto, a programação como “tarefa pública”, nomeadamente municipal (artigo 54.º, n.º1), a obrigatoriedade da programação ser inscrita em planos de atividades e orçamentos municipais (artigo 56.º), o dever dos particulares “de concretizar e de adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades” estabelecidos na programação (artigo 54.º, n.º 2) e a ocorrência da execução, conforme programação, no âmbito de unidades de execução ou de operações de reabilitação urbana que para tal devem ser delimitadas (artigos 55.º, n.º 3 e 56.º, n.º 4).

A revisão dos PDM de 1.ª geração, em geral, e do PDM de Lagoa em concreto, constitui assim uma oportunidade para lhes introduzir a necessária operatividade, potenciando a dinâmica e a concretização no terreno, pois o “plano existe essencialmente para ser cumprido, sob pena de se tornar num instrumento morto” contrariando a tendência e o legado deixado por uma execução não sistemática sobre o território, prosseguida através de operações casuísticas dos privados no limite das suas propriedades, segundo prioridades próprias que em nada se relacionam com lógicas de boa gestão do espaço e/ou do interesse público (OLIVEIRA, 2012).

Neste sentido, os **componentes** que a **programação da execução do plano** (n.º 1 do artigo 146.º do RJIGT) deve incluir, entendida esta como a definição de um **programa de execução** e de um **plano de financiamento**, nos termos do n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT, devem ser, designadamente:

- a. identificação, por prioridade, das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;
- b. explicitação dos objetivos a atingir;
- c. descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano;
- d. indicação dos prazos de execução;
- e. ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
- f. definição dos meios disponíveis, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento e dos demais agentes a envolver na execução e, ainda, na estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução.

Numa leitura mais extensiva, e atentos ao consagrado no RJIGT, *grosso modo* do artigo 146.º ao artigo 169.º, consideram-se os seguintes **instrumentos e mecanismos** facilitadores da gestão e operacionalização do PDM no terreno, ou seja, da **programação e execução do PDM de Lagoa**:

1. as unidades de execução;
2. a reserva de solo;
3. o direito de preferência;
4. o direito de superfície;
5. a venda forçada;
6. o arrendamento forçado;

7. a estruturação da propriedade através das respetivas operações de reestruturação, designadamente:
 - a. o fracionamento;
 - b. o emparcelamento;
 - c. o reparcelamento
8. a expropriação;
9. os mecanismos de perequação;
10. a reabilitação urbana;
11. as modalidades de PP e o PU.

Serão abordados de seguida, em síntese, cada um destes mecanismos, com particular destaque para as unidades de execução, que constituem o instrumento privilegiado de programação dos planos territoriais.

IX.5.1.1. AS UNIDADES DE EXECUÇÃO

O artigo 147.º do RJIGT é dedicado aos **sistemas de execução** dos planos territoriais, os quais funcionam no âmbito de **unidades de execução (UE)**, de acordo com o n.º 2 do mesmo artigo. Não sendo o único mecanismo de execução dos planos territoriais (n.º 3 do artigo 147.º), as UE constituem o seu **instrumento privilegiado de programação** no atual quadro legal, sobretudo nas áreas urbanas que carecem de consolidação ou colmatação, que justifiquem intervenções suportadas por uma solução integrada de conjunto, garantindo a contratualização (OLIVEIRA, 2013). O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹ (RJRU) também prevê a possibilidade de delimitação de UE no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana (*vd.* capítulo IX.4.1.3) que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana (*cf.* n.º 1 ao artigo 34.º do RJRU).

¹ Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De uma forma geral, a delimitação das UE¹, feita sobre planta cadastral, na área a sujeitar a intervenção urbanística, deve assegurar uma **intervenção de conjunto** que permita (*cf.* n.º 2 do artigo 148.º do RJGT):

1. o desenvolvimento urbano harmonioso;
2. a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
3. a disponibilização de espaços públicos a afetar a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais;
4. um projeto único a ser aprovado para a sua área de incidência.

Esta delimitação pode ocorrer no PDM ou pode ser subsequente a este (*cf.* n.º 4 do artigo 148.º do RJGT), como se assumirá no caso do PDM de Lagoa, desde que respeite a **programação municipal** e obedeça aos seguintes **requisitos operativos** (CARVALHO, 2015):

1. viabilidade jurídica e fundiária;
2. sustentabilidade económica e financeira;
3. mobilização de parceiros e respetivos meios (privados e do Município);
4. atitude estratégica e seletiva (apenas as intervenções de que as áreas urbanas mais necessitam);
5. atitude pragmática, traduzida em objetivos claros e exequíveis e envolvendo em cada UE apenas os prédios e os investidores indispensáveis.

Deste modo, a **localização de UE** deve corresponder ou, pelo menos, estar articulada, com a **hierarquia das prioridades** previstas no **plano** (*cf.* programação municipal), distinguindo (OLIVEIRA, 2015):

1. **as áreas em que importa ou é prioritário intervir**, para uma maior estruturação e qualificação das áreas urbanas, devendo corresponder a operações estratégicas, que permitam o desenvolvimento do território de forma ordenada;

¹ As quais poderão ser de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa, *cf.* n.º 1 do artigo 147.º do RJGT.

2. das outras em que, mesmo admitidas pelo plano, são pouco relevantes.

Para a concretização das **UE** consideradas **prioritárias** é indispensável o recurso a **sistemas de cooperação ou de imposição administrativa**¹, ou seja, o município deve dispor-se a entrar na **parceria** sempre que necessário, substituindo algum proprietário que se recuse a participar, ou até chamando a si as obras de urbanização. No caso da **UE** admitidas no plano, mas **sem caráter prioritário**, a operação deve cingir-se a um **sistema de iniciativa dos interessados**².

As **UE** implicam, desta forma, para os particulares o **dever de executar**, traduzindo-se numa operação de **reparcelamento urbano**³, regida por **contrato de urbanização**⁴, que assegurará a distribuição de direitos e de obrigações entre todos os investidores que integrem a **parceria**.

Atendendo a este enquadramento, a **delimitação de UE no município de Lagoa** deve seguir as seguintes **orientações**:

1. **obrigatoriedade** de elaboração de um **contrato de desenvolvimento urbano**, no qual constem, entre outros conteúdos a acordar caso a caso:
 - a. a identificação dos prédios abrangidos e respetivos titulares;
 - b. a área, valor do prédio ou o valor do capital a investir ou da obra a realizar, consoante se trate de proprietário ou não, com que cada um dos interessados entra na operação de reparcimento;
 - c. os benefícios concretos que são concretizados, com a operação urbanística, para cada um dos interessados e os encargos que cada um dos interessados terá que assumir, na proporção dos benefícios que lhe couberem;

¹ Sistemas de execução previstos no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

² Também cf. n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT.

³ Instrumento de execução dos planos territoriais, previsto no artigo 164.º do RJIGT.

⁴ De acordo com o n.º 2 do artigo 165.º do RJIGT.

- d. o eventual acerto e redistribuição de benefícios dos interessados que não queiram ou não possam assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
 - e. a distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados;
 - f. o acompanhamento dos serviços municipais, designadamente a consulta prévia aos serviços de planeamento, de obras municipais e serviços urbanos e ambiente;
 - g. a inclusão de um articulado claro que defina as obrigações das partes, designadamente a responsabilidade pelo licenciamento, execução e manutenção (reparações/substituições) das intervenções previstas;
 - h. a definição de um calendário de execução onde se encontrem faseadas as diferentes etapas (desde o licenciamento até à execução) incluindo a respetiva responsabilidade;
 - i. a definição dos custos associados à intervenção e a sua repartição pelos diferentes proprietários;
 - j. a inclusão de cauções/garantias bancárias para a execução, a fasear de acordo com o previsto;
2. primar pela **articulação e integração da solução** urbana proposta, em relação à envolvente, no que concerne às infraestruturas, morfotipologia e dinâmicas sociais e económicas;
 3. garantir a **qualificação e coerência da solução** urbana proposta de forma a assegurar um desenvolvimento harmonioso e de conjunto. Esta questão é particularmente importante em situações de conflito morfotipológico e nas de transição urbano-rural;
 4. garantir que, sempre que haja adjacência de UE, que as **áreas de cedência sejam contíguas**, materializando assim o princípio da não dispersão, ganhando escala. Para este efeito, compete ao município, no âmbito do acompanhamento à conceção e implementação das UE, garantir esta contiguidade;
 5. as UE devem ser **executadas de uma só vez**, numa perspetiva integrada, privilegiando sempre a qualificação e coerência da solução urbana proposta, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e de conjunto. No entanto, em caso de manifesta intenção de um dos proprietários de parcelas integradas na UE proceder isoladamente à

execução urbana da sua parcela, este deverá previamente apresentar um estudo de ocupação urbana para o total da UE, a ser aprovado por todos os intervenientes, com mediação do município.

IX.5.1.2. OUTROS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

RESERVA DE SOLO

A reserva de solo constitui um instrumento de execução dos planos territoriais, previsto no artigo 154.º do RJIGT, que consiste na obrigatoriedade dos municípios adquirirem os prédios, sempre que a reserva de solo incida sobre prédios de particulares, que devam destinar-se à execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva. Esta obrigação deve ocorrer no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação, caducando ao fim de cinco anos, contados da data de entrada em vigor do mesmo plano (caso não haja uma fixação do prazo). Em caso de caducidade, o Município é obrigado a proceder à redefinição do uso do solo, exceto se o plano tiver previsto um regime de solo supletivamente aplicável (artigo 154.º, n.º 7 do RJIGT).

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os municípios têm o direito de exercer preferência nas transmissões de prédios, realizadas ao abrigo do direito privado e a título oneroso, no âmbito de execução de planos de pormenor ou de unidades de execução. Com efeito, o **direito de preferência**, previsto no artigo 155.º do RJIGT, e cujo procedimento é fixado mediante decreto-regulamentar (n.º 4), constitui um dos instrumentos de execução dos planos territoriais que visa a viabilização de ações de reabilitação, regeneração ou reestruturação da propriedade (n.º 1).

DIREITO DE SUPERFÍCIE

De acordo com o artigo 1524º, do Código Civil “o direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações”, e o mesmo encontra-se consagrado no artigo 156.º do RJIGT, sendo que “os municípios podem constituir direitos de superfície sobre bens imóveis do seu domínio privado para a prossecução de finalidades de política pública do solo” (n.º 1).

DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS

A demolição de edifícios está prevista no artigo 157.º do RJIGT nos casos em que:

- a. quando for necessária para a execução de plano de urbanização ou plano de pormenor;
- b. quando for integrada em operação de reabilitação urbana, prevista no quadro de uma unidade de execução ou de plano intermunicipal ou de plano municipal;
- c. quando os edifícios careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação for técnica ou economicamente inviável;
- d. quando as características arquitetónicas dos edifícios ou a sua integração urbanística revelem falta de qualidade ou desadequação.

EXPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA

A expropriação de terrenos ou de edifícios necessários à execução dos programas e dos planos territoriais, bem como à realização de intervenções públicas e instalação de infraestruturas e de equipamentos de utilidade pública encontra-se prevista no artigo 159.º do RJIGT e segue o disposto no Código das Expropriações. A expropriação só pode ter lugar quando a constituição de uma servidão de direito administrativo ou de outros meios menos lesivos não seja suficiente para assegurar a prossecução das finalidades de interesse público referentes à execução do plano (n.º 5 do artigo 159.º), as quais se encontram listadas no n.º 3 do mesmo artigo.

VENDA FORÇADA

A **venda forçada**¹ consiste num instrumento de execução de planos que, em alternativa à expropriação por utilidade pública, permite a **aquisição de** (artigo 160.º, n.º 1 do RJIGT):

- a. **bens imóveis necessários às operações de regeneração ou de reabilitação urbana**, quando os respetivos proprietários não cumpram os ónus e deveres previstos no plano territorial;
- b. **edifícios em ruína ou sem condições de habitabilidade**, bem como parcelas de terrenos resultantes da sua demolição, nas situações previstas no regime jurídico da reabilitação urbana.

Os adquirentes dos edifícios e parcelas de terrenos ficam obrigados aos ónus e deveres a que estavam sujeitos os anteriores proprietários, os quais devem ser expressamente previstos no ato de venda forçada, assim como o respetivo prazo e programação (n.º 3 do artigo 160.º do RJIGT).

ARRENDAMENTO FORÇADO

O arrendamento forçado, previsto no artigo 161.º do RJIGT, aplica-se aos **edifícios e às frações autónomas objeto de ação de reabilitação**, nos termos e condições previstas no artigo 59.º do regime jurídico da reabilitação urbana, com as necessárias adaptações.

ESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE

As operações de reestruturação da propriedade incluem o **fracionamento**, o **emparelamento** e o **reparcelamento da propriedade**, e acordo com o n.º 1 do artigo 162.º do RJIGT, as quais se realizam segundo o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser

¹ O procedimento de venda forçada obedece ao disposto nos artigos 62.º e 63.º do regime jurídico da reabilitação urbana, com as necessárias adaptações (n. 2 do artigo 160.º do RJIGT).

adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido. Assumem as seguintes **finalidades** (n.º 3 do artigo 162.º):

- a. viabilizar a reconfiguração de limites cadastrais de terrenos;
- b. contribuir para a execução de operações de regeneração e reabilitação urbanas;
- c. assegurar a implementação de políticas públicas e de planos territoriais;
- d. ajustar a dimensão e a configuração do solo à estrutura fundiária definida pelo plano intermunicipal ou plano municipal;
- e. distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano intermunicipal ou plano municipal;
- f. localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes ou de outros espaços e equipamentos de utilização coletiva.

O **reparcelamento de solo urbano**, operação de reestruturação da propriedade consagrada no artigo 164.º do RJIGT, consiste no **agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão**, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados e tem como **objetivos específicos** (n.º 2 do artigo 164.º):

- a. ajustar às disposições do plano intermunicipal ou do plano municipal, a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- b. distribuir equitativamente os benefícios e encargos resultantes do plano;
- c. localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos.

A operação de reparcimento é da iniciativa dos proprietários, diretamente ou conjuntamente com outras entidades interessadas, ou da câmara municipal, isoladamente ou em cooperação, sendo que as relações entre os proprietários e o município, bem como entre os proprietários e outras entidades interessadas, são reguladas por **contrato de urbanização**

(n.ºs 1 e 2 do artigo 165.º do RJIGT). A operação de reparcelamento de solo urbano implica a obrigação de urbanizar a zona (n.º 1 do artigo 170.º).

IX.5.1.3. A REABILITAÇÃO URBANA

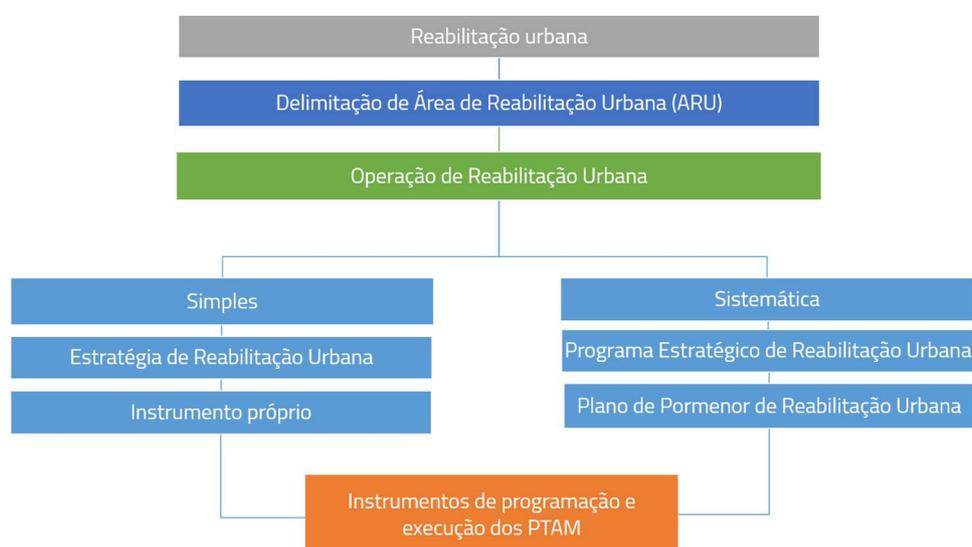
A reabilitação urbana (*vd.* capítulo V.2.7) é, conforme o n.º 1 do artigo 61.º da LBPSOTU, “a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística”.

É suportada pela **delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU)** que englobam espaços urbanos degradados (edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos, espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva) e que justificam uma intervenção integrada (*cf.* n.º 1 do artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹), através de uma **operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio** ou em **plano de pormenor de reabilitação urbana** (alínea b) do artigo 2.º do RJRU), os quais constituem **instrumentos próprios de programação** que contribuem para a **execução dos planos territoriais** (n.º 4 do artigo 8.º do RJRU) (*vd.* Figura IX.5.1).

¹ RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

Desta feita, a cada área de reabilitação urbana corresponde uma **operação de reabilitação urbana**, que pode ser **simples**¹ ou **sistemática**² (n.º 1 do artigo 8.º do RJRU), em função da primazia dada apenas à reabilitação do edificado, ou ao edificado, equipamentos, espaços verdes e infraestruturas, num quadro de programa de investimento público, respetivamente (vd. Figura IX.5.1).

Figura IX.5.1. Instrumentos de concretização da reabilitação urbana



Fonte: Adaptado do RJRU.

Em função desta diferenciação, a Câmara Municipal propõe, e a Assembleia Municipal aprova, os instrumentos de programação das ORU: uma “Estratégia de Reabilitação Urbana” ou um “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana”, respetivamente para a ORU simples e para a ORU sistemática. Deste modo, estão criadas as condições necessárias para a aprovação da

¹ A operação de **reabilitação urbana simples** “consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à **reabilitação do edificado**, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução” (n.º 2 do artigo 8.º do RJRU).

² A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público (n.º 4 do artigo 8.º do RJRU).

ORU, a qual pode ser aprovada com recurso a “instrumento próprio” ou a “plano de pormenor de reabilitação urbana” (vd. Figura IX.5.1), determinando, a partir da sua aprovação, a obrigatoriedade de promoção da mesma.

A opção por uma das tipologias de ORU (simples ou sistemática), que terá por base e como fundamento as **especificidades territoriais da área de reabilitação urbana** e a **estratégia** que o Município determinar para essa mesma área, através de um instrumento de programação (estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana), está intimamente relacionada com a opção de aprovação da ORU, por meio de um instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (vd. Figura IX.5.1).

Com efeito, enquanto instrumento de programação, a **estratégia de reabilitação urbana** deve (cf. n.º 2 do artigo 30.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
5. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
6. explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana;
7. identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora,

- juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
8. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

Por seu turno, o **programa estratégico de reabilitação urbana** deve (*cf.* n.º 2 do artigo 33.º do RJRU):

1. apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
2. estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
3. definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
4. estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
5. determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
6. apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
7. descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

8. definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
9. identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
10. mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O **programa estratégico de reabilitação urbana** pode prever **unidades de execução** ou **intervenção da operação de reabilitação urbana** e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas, de acordo com n.º 3 do artigo 33.º do RJRU (*vd.* a este respeito o capítulo IX.5.1.1).

EFEITOS DA DELIMITAÇÃO DE UMA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A aprovação de uma ARU resulta num conjunto de efeitos, mais ou menos diretos, **potenciadores e facilitadores da intervenção de reabilitação urbana** pretendida e dirigidos aos diferentes agentes envolvidos. Assim:

Determina para o município (entidade gestora):

- a. a obrigatoriedade de promover a operação de reabilitação urbana (ORU) (artigo 19.º);
- b. a obrigatoriedade de definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, concretamente ao imposto municipal sobre imóveis (IMI) e ao

- imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) (alínea a) do artigo 14.º);
- c. a possibilidade de conceder apoios financeiros a intervenções realizadas por proprietários, entidades gestoras ou terceiros, no âmbito das ORU (artigo 75.º). Estes apoios financeiros podem revestir-se de diferentes modalidades, de entre as quais se destaca a criação de “um regime especial de taxas urbanísticas com vista a incentivar a realização das operações urbanísticas que integrem operações de reabilitação urbana e/ou a incentivar a instalação, dinamização e modernização de atividades económicas” (OLIVEIRA, 2011) ou o estabelecimento, em regulamento municipal, de “um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pelo não cumprimento dos parâmetros para a previsão de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva (...), não cumprimento esse que se justifica frequentemente, dada a especial situação de consolidação urbanística de grande parte das áreas de reabilitação urbana” (Ibidem);
 - d. a possibilidade, caso se trate de uma ORU sistemática, de recorrer a instrumentos de política urbanística como as expropriações, a venda forçada dos imóveis existentes, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade;
 - e. a possibilidade de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 76.º);
 - f. a possibilidade de [neste caso, as entidades gestoras] contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município (n.º 1 do artigo 76.º);
 - g. a obrigatoriedade de elaborar anualmente um relatório de monitorização da ORU em curso a submeter à Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 20.ºA);

- h. a obrigatoriedade de elaborar a cada cinco anos um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana a submeter à apreciação da Assembleia Municipal (n.º 2 do artigo 20.ºA); e,
- i. a possibilidade de impor ao proprietário a obrigação de reabilitar, quando o estado de conservação do imóvel for de nível 1 ou 2, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutura e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (n.º1 do artigo 55.º).

Determina para o particular (aqui integrando os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana):

- a. o acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (alínea b) do artigo 14.º);
- b. o dever de realizar as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma ORU simples (artigo 29.º); e,
- c. a possibilidade de beneficiar de um regime simplificado de controlo prévio (artigos 44.º a 53.º G e 77.º B).

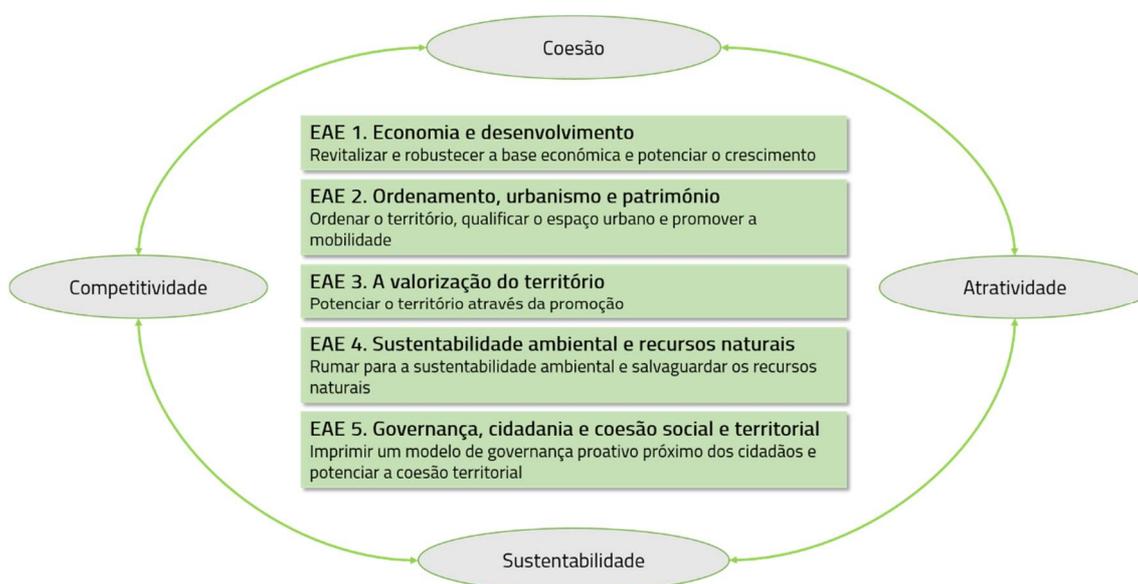
AS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO CONCELHO DE LAGOA

A estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Lagoa definida no Plano de Estratégico de Desenvolvimento de Lagoa¹ (PEDL) e amadurecida no âmbito da revisão do PDM (*vd.* capítulo VIII.3), assenta na concretização de uma visão e missão que se colocam ao concelho, tendo como desafio de fundo promover a sua **atratividade, sustentabilidade, competitividade e coesão**.

¹ CM Lagoa, 2015.

A **reabilitação urbana**, pelo seu caráter **transversal e integrado**, surge assim com um papel fundamental na prossecução da estratégia de desenvolvimento territorial definida para o concelho de Lagoa enquadrando-se em todos os **eixos de ação para o desenvolvimento** (vd. Figura IX.5.2).

Figura IX.5.2. Eixos de ação estratégica para o desenvolvimento territorial do concelho de Lagoa



Desta feita, e sem prejuízo da necessidade de definição de uma estratégia municipal de intervenção para a reabilitação urbana, preconiza-se que deverão ser constituídas, preferencialmente, **ARU** que englobem as **áreas urbanas centrais e consolidadas da cidade de Lagoa**, aglomerados de **Ferragudo, Estômbar, Porches**, a área da **Fatacil** e a **faixa ribeirinha desde a Mexilhoeira a Ferragudo**.

As ARU que vierem a ser delimitadas deverão ter os seguintes **objetivos estratégicos**:

- assegurar a **reabilitação dos edifícios** que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

2. melhorar as **condições de habitabilidade** e de **funcionalidade** do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
3. garantir a proteção e promover a valorização do património e da identidade cultural;
4. modernizar as infraestruturas urbanas;
5. promover as condições de acessibilidade para todos, tornando os espaços públicos mais inclusivos, através da integração dos conceitos do *design for all*;
6. promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
7. fomentar a regeneração urbana;
8. assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
9. fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
10. promover a fixação de população;
11. dinamizar o eixo ribeirinho entre Ferragudo e a Mexilhoeira da Carregação, promovendo a ligação da população com o Rio Arade.

Desta forma, a delimitação de ARU no concelho de Lagoa poderá traduzir-se no incremento da atratividade do território para pessoas e atividades e, conseqüente competitividade, alicerçada em princípios de sustentabilidade, inclusão, justiça e coesão social.

A par da constituição das ARU propostas e/ou de outras, considera-se pertinente a definição de uma estratégia municipal concertada no domínio da reabilitação e regeneração urbanas, que poderá passar, entre outros, pelo estabelecimento de alguns **incentivos** que, em conjunto, com os mecanismos nacionais já existentes, poderão alavancar a reabilitação e regeneração urbanas. A título de exemplo salientam-se:

- a. a isenção das taxas municipais de constituição de propriedade horizontal, ocupação do espaço público por motivo de obras e vistorias;

- b. a redução em 50% nas restantes taxas administrativas cobradas pela câmara municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação;
- c. apoio técnico municipal personalizado;
- d. constituição de uma espécie de “via verde” para o licenciamento de obras em ARU;
- e. promover a criação de uma associação de comerciantes que dinamizem os espaços centrais das ARU.

IX.5.1.4. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

A política de ordenamento do território e de urbanismo deverá assentar no **princípio da equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da aplicação dos instrumentos de gestão territorial (alínea f) do n.º 1 do artigo 3.º da LBPSOTU). Neste sentido, o RJGT dedica uma secção à temática da “redistribuição de benefícios e encargos”, consagrando o n.º 1 do artigo 176.º que os planos territoriais devem prever “mecanismos diretos ou indiretos de perequação”.

Os referidos mecanismos, que devem ser utilizados de forma conjugada, correspondem (cf. n.º 1 do artigo 177.º do RJGT):

- a. ao estabelecimento da edificabilidade média do plano;
- b. ao estabelecimento de uma área de cedência média;
- c. à repartição dos custos de urbanização.

DA EDIFICABILIDADE MÉDIA DO PLANO

A **edificabilidade média do plano** corresponde ao quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano¹.

¹ Cf. n.º 3 do artigo 178.º do RJGT.

O RJIGT prevê, no n.º 5 do artigo 178.º, que quando o **direito concreto de construção**¹ do proprietário **for inferior** à sua **edificabilidade abstrata**², o proprietário deve receber uma **compensação**, nos termos a prever em regulamento municipal, designadamente, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

1. desconto nas taxas que tenha de suportar;
2. aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável;
3. transmissão de uma área correspondente à edificabilidade em defeito.

Porém, quando o **direito concreto de construção** do proprietário **for superior** à sua **edificabilidade abstrata**, o proprietário, **deve compensar** a área de construção correspondente a essa diferença, em **numerário ou em espécie**, designadamente através da transmissão para o domínio privado do município de uma área correspondente à área de construção em excesso (*cf.* n.º 6.º do artigo 178.º do RJIGT).

DA ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

As áreas de cedência média decorrem dos parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes, de equipamentos e de infraestruturas de utilização coletiva, nos termos definidos no regime jurídico da urbanização e edificação e estabelecidos no capítulo IX.2.10.1.

¹ O **direito concreto de construção** corresponde à “edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no plano” (n.º 4 do artigo 178.º do RJIGT).

² “A **edificabilidade abstrata** a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no plano pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário” (n.º 2 do artigo 178.º do RJIGT).

De acordo com o n.º 5 do artigo 182.º do RJIGT, quando a **área de cedência efetiva for superior à cedência média**, o proprietário deve, quando pretenda realizar operações urbanísticas, ser compensado, nos termos previstos no plano ou em regulamento municipal.

Prevê igualmente o RJIGT, que quando a **área de cedência efetiva for inferior à cedência média**, o proprietário tem que compensar os demais proprietários ou pagar a respetiva compensação urbanística nos termos definidos em regulamento municipal (n.º 6 do artigo 182.º do RJIGT).

DA REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Todos os custos previstos nos planos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva são contabilizados como encargos de urbanização para efeitos de perequação intraplano, sendo que a comparticipação nos mesmos é determinada pelos seguintes critérios (artigo 183.º do RJIGT):

1. o tipo de aproveitamento urbanístico determinados pelas disposições dos planos;
2. a capacidade edificatória atribuída;
3. a extensão excecional de infraestruturas para serviço de uma parcela.

IX.5.1.5. PLANOS DE URBANIZAÇÃO OU DE PORMENOR

Nos termos do disposto no RJIGT (artigo 98.º, n.º 1) “o **plano de urbanização** desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais”. Já o **plano de pormenor** “desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a

edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (artigo 101.º, n.º 1).

São assim assumidos, no PDM de Lagoa, como instrumentos de execução da política de ordenamento municipal, uma vez que permitirão a definição, com maior detalhe, de propostas de ocupação, requalificação e valorização do território, em particular dos espaços habitacionais de baixa densidade abrangidos pelo Sistema Litoral do PROT Algarve.

Concretiza-se, deste modo, o pressuposto do RJIGT que assume o PDM como um instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais e para a concretização da estratégia municipal de desenvolvimento territorial (*vd.* n.º 2 do artigo 95.º e alíneas l) e p) do n.º 1 do artigo 96.º), sem prejuízo de outros objetivos deste.

IX.5.2. PROGRAMAÇÃO DA EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

O Programa de Execução e Plano de Financiamento encontram-se previstos nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT, sendo que o primeiro deve conter as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do Município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo. Por sua vez, o Plano de Financiamento deve conter a origem do financiamento e os montantes afetos àquelas intervenções, fundamentando assim a sustentabilidade económica e financeira das mesmas.

A programação temporal e financeira devem sustentar o processo de implementação do PDM de Lagoa, constituindo instrumentos estratégicos e orientadores para a definição de políticas municipais e não instrumentos de gestão e de definição orçamental, atendendo à escala geográfica e ao horizonte temporal de eficácia do plano. Esta ideia da inclusão de orientações para a execução nos PDM, a “inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos” encontra-se, aliás, expressa no n.º 4 do artigo 146.º do RJIGT. Com efeito, durante a vigência do plano, a Câmara Municipal de Lagoa deverá, através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município, **privilegiar as seguintes intervenções:**

1. as que, contribuindo para a concretização dos objetivos do plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
2. as de consolidação e reabilitação urbana;
3. as de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
4. as que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências existentes;
5. as de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando necessária a oferta de solo urbanizado, por força da procura verificada ou por razões de controlo do mercado de solos;
6. as destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Importa ainda salientar que a capacidade para envolver parceiros e/ou para garantir o acesso a apoios financeiros comunitários é determinante na realização dos projetos programados.

O **programa de execução** apresenta um **carácter dinâmico**, estando a sua validade diretamente associada às opções políticas ou económicas efetuadas em determinado contexto, podendo vir a ser aferido à medida que surjam alterações capazes de afetar os

resultados previstos. Deste modo, este documento deverá funcionar sempre como uma **orientação geral das intervenções futuras**, não constituindo um programa de gestão financeira de aplicação direta.

Foi pois com base nestes pressupostos que se selecionaram os projetos e ações incluídos nas linhas orientadoras da estratégia de desenvolvimento do concelho (*vd.* capítulo VIII.3.3) que contribuem para a concretização dos objetivos e visão estabelecida para o concelho, bem como para a implementação do modelo de desenvolvimento territorial preconizado.

De modo a facilitar a sua apreensão e análise, as ações e o respetivo calendário proposto, num cenário de relativa flexibilidade, bem como os custos estimados¹ e fontes de financiamento prováveis, são expostos num quadro integrador (*vd.* Quadro IX.5.1) dos diversos elementos que concorrem para a execução, utilizando para o efeito a técnica do semáforo².

Assim, o montante de investimento atribuído ao Município, às entidades da Administração Central e a outros parceiros no âmbito do Programa de Execução do Plano ascende a um valor global estimado de 88 810 000 €, repartidos pelos cinco eixos de ação estratégica.

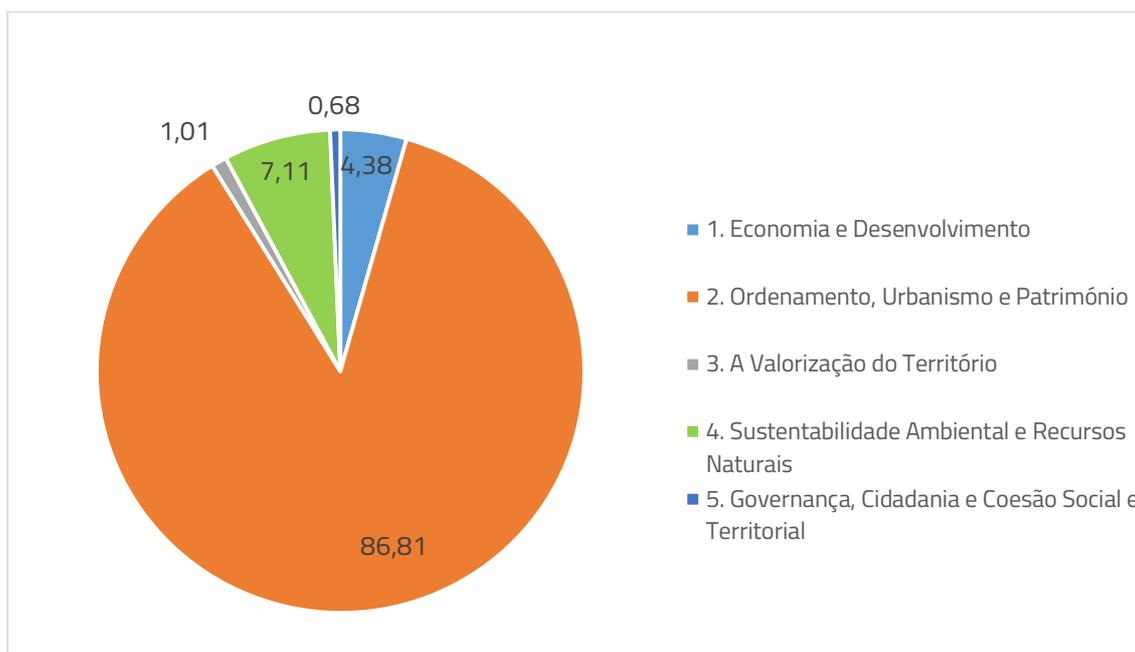
De um total de 95 projetos/ações, o EAE 2. Ordenamento, Urbanismo e Património é o que detém maior número (34) e volume de investimento previsto (77 100 000 €), correspondente a mais de 86,8% do total do investimento. Segue-se o EAE 4. Sustentabilidade Ambiental e

¹ Os custos estimados para cada uma das intervenções correspondem a um valor de referência.

² Isto é, utilizando a cor **verde**, para traduzir os compromissos especialmente prioritários para colocar a estratégia no sentido da visão assumida, constituindo em todo o caso ações dependentes do município ou onde este se assume como ator fundamental, e que decorrem de necessidades claramente sentidas pelos atores locais; o **amarelo** para representar as ações que não constituem prioridade imediata, sobretudo no quadro conjuntural atual, e cujo plano de financiamento, à luz dos meios disponíveis e face aos instrumentos de financiamento existentes, é de difícil planeamento e programação, e cuja responsabilidade poderá depender ou não diretamente do município; o **vermelho**, para assinalar todas as ações que assumem um papel secundário para colocar a estratégia no sentido da visão, que são, à partida, mais difíceis de concretização na conjuntura atual, independentemente dos atores responsáveis.

Recursos Naturais, com 6 315 000 € (7,11% do total). Os restantes EAE não ultrapassam os 6,18%, dos quais 4,4% pertencem ao EAE 1. Economia e Desenvolvimento (vd. Figura IX.5.3).

Figura IX.5.3. Distribuição do Investimento previsto pelos Eixos de Ação Estratégica do Plano



No que respeita à prioridade de execução dos projetos/ações previstos, os que não constituem prioridade imediata, ou seja, os que deverão ser desenvolvidos no médio prazo, representam cerca de 55% do total, seguidos dos de prioridade máxima, com 40% do total (Quadro IX.5.1).

O Programa de Execução apresentado traduz o compromisso do Município com a Visão e Estratégia do PDML, concretizada através dos Eixos de ação estratégia e respetivos projetos e/ou ações, na medida em que estabelece aqueles que deverão ser executados no horizonte do Plano e quais as prioridades de intervenção dos mesmos.

No Plano de financiamento, por sua vez, são estimados os custos de cada projeto/ação bem como as respetivas fontes de financiamento previstas e os parceiros preferenciais.

Quadro IX.5.1. Programação da execução e plano de financiamento

Eixo de ação estratégica	Projeto ou ação	Prioridade	Entidade responsável	Estimativa Custo	Fontes Financiamento
1. Economia e desenvolvimento - revitalizar e robustecer a base económica e potenciar o crescimento	Promover a Revitalização das Áreas Empresarias do concelho, através do reforço da capacitação e da promoção das PME instaladas nessas áreas, em modelos de gestão e de marketing inovadores		CM Lagoa; AMAL	100 000,00 €	CRESC Algarve 2020
	Criar e divulgar uma "via verde" para o licenciamento de projetos de desenvolvimento económico		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Criar o Gabinete de Apoio ao Investidor e ao Desenvolvimento Económico (criador, inovador, planeador, mobilizador de recursos, orientador e facilitador de investimentos)		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa
	Apoiar e dinamizar feiras de rua (comércio de produtos biológicos e de base local)		CM Lagoa	10 000,00 €	CM Lagoa
	Criar o "certificado de excelência Municipal" para comércio local (atendimento, acessibilidade, inovação, design, práticas ambientais, etc.), criação de rede de aderentes		CM Lagoa; ONG	150 000,00 €	Portugal 2020; CM Lagoa
	Divulgar a marca "Lagoa" associada a uma imagem forte, identificadora e valorizadora dos produtos locais tradicionais		CM Lagoa; ONG	100 000,00 €	Portugal 2020; CM Lagoa
	Promover a pesca e as atividades económicas conexas		CM Lagoa	50 000,00 €	MAR 2020; CM Lagoa
	Qualificar e valorizar do ponto de vista da acessibilidade para todos (<i>design for all</i>) os locais e espaços de maior atratividade turística		CM Lagoa; Turismo de Portugal	200 000,00 €	Turismo Portugal; CM Lagoa
	Apostar na promoção e formação na olaria tradicional de Lagoa e Porches		CM Lagoa; IEFP; Agrupamentos Escolares	50 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Elaborar um Plano Municipal de Turismo Acessível, de modo a promover o concelho como um destino turístico acessível		CM Lagoa; Turismo de Portugal	50 000,00 €	CM Lagoa
	Apostar na promoção do segmento do "turismo e bem-estar"		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa
	Apostar na promoção do segmento do "turismo desportivo e ativo"		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa
	Apostar na promoção do segmento do "turismo de natureza"		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa
	Implementar o Projeto Lagoa Percursos		CM Lagoa	500 000,00 €	CRESC Algarve 2020; CM Lagoa
	Requalificar a Ecovia do Litoral		CM Lagoa; AMAL; CCDR Algarve; Turismo de Portugal	200 000,00 €	CRESC Algarve 2020; CM Lagoa; Turismo de Portugal
	Promover a ligação do concelho de Lagoa à "Via Algarviana"		CM Lagoa; AMAL; Associação Almargem; Turismo de Portugal	100 000,00 €	CRESC Algarve 2020; CM Lagoa; Turismo de Portugal
	Implementar roteiros turísticos /percursos temáticos (acessíveis) relacionados com o património natural e cultural		CM Lagoa	125 000,00 €	CM Lagoa
	Criar APP com localização dos estabelecimentos, produtos e serviços existentes no concelho		CM Lagoa	75 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Instalar Parque de Autocaravanismo do PMSF		CM Lagoa	75 000,00 €	CM Lagoa
	Criar condições para instalação de Parques de Campismo e Caravanismo		CM Lagoa	- €	Regulamento PDM
Criar núcleo Museológico alusivo às diferentes temáticas tradicionais do concelho		CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários	
Criar condições para a realização de formação profissional para os empresários do concelho com vista a criação de valor acrescentado aos seus produtos e serviços		CM Lagoa; IEFP	200 000,00 €	CM Lagoa, Fundos Comunitários	
Criar incubadora de empresas no concelho		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários	
2. Ordenamento, urbanismo, património e mobilidade - ordenar o território, qualificar o espaço urbano, promover a mobilidade	Criar corredores de ligação pedonal e ciclável entre os diferentes aglomerados urbanos do concelho		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Criar e implementar Plano de Mobilidade Sustentável		CM Lagoa	250 000,00 €	CM Lagoa
	Aprovar Regulamento de Trânsito e Estacionamento		CM Lagoa	250 000,00 €	CM Lagoa; Privados
	Estudar, identificar e renovar a sinalização rodoviária e turística do concelho		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Privados
	Implementar rede pública de abastecimento elétrico de veículos		CM Lagoa; Mobi.E; AMAL	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Mobi.E; POSEUR; Privados
	Renovar as frotas automóveis Municipais para as tornar mais eficientes e ecológicas		CM Lagoa	5 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Reforçar a rede de transportes públicos no concelho		CM Lagoa; AMAL	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários; IMT
	Reabilitar e requalificar a Estação de Comboios Estômbar - Lagoa		IP; REFER	500 000,00 €	IP; REFER
	Eletrificar a linha férrea do Algarve		IP; REFER	1 000 000,00 €	IP; REFER
	Requalificar e melhorar a segurança dos atravessamentos da linha férrea no Parchal e em Estômbar		IP; REFER; CM Lagoa	250 000,00 €	IP; REFER; CM Lagoa

	Requalificar o Terminal Rodoviário de Lagoa		CM concessionário Lagoa;	100 000,00 €	CM Lagoa; concessionário
	Requalificar as paragens e abrigos de autocarros do concelho		CM concessionário Lagoa;	100 000,00 €	CM Lagoa; concessionário
	Requalificação das rua Coronel Figueiredo, Praça da República, rua Dr. Manuel de Arriaga e Largo Alves Roçadas		CM Lagoa	600 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Requalificação da rua Dr. Ernesto Cabrita e Largo do Município		CM Lagoa	800 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Requalificação Urbana da envolvente ao Futuro Tribunal de Comércio de Lagoa		CM Lagoa	250 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Requalificação de espaços urbanos em todo o concelho com o objetivo da melhoria do espaço público, da mobilidade e do ambiente		CM Lagoa	1 500 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Rede de bicicletas de uso público partilhado		CM Lagoa; Privados	250 000,00 €	Privado; CM Lagoa
	Requalificar e reforçar a rede de parques infantis Municipais		CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa
	Reforçar a rede de equipamentos de saúde, sociais e de apoio a idosos (lares e afins)		IPSS; Governo; CM Lagoa	5 000 000,00 €	Orçamentos IPSS; CRESC Algarve 2020
	Renovar e ampliar as redes de abastecimento de águas		CM Lagoa	2 000 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR
	Criar rede Municipal de Wireless de acesso à internet de forma gratuita, nos pontos de maior afluência de público do concelho		CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa; Wi-fi 4 EU; Fundos Comunitários
	Planear e implementar, nos edifícios públicos, medidas de acessibilidade e mobilidade para todos com base na abordagem do design for all (barreiras físicas, sociais, de comunicação, acesso a serviços, etc)		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Turismo de Portugal; Fundos Comunitários
	Rever e completar a toponímia e a numeração de polícia do concelho		CM Lagoa; Juntas de Freguesia	200 000,00 €	CM Lagoa
	Regenerar e requalificar o Parque Municipal de Feiras e Exposições de Lagoa		CM Lagoa	4 000 000,00 €	CM Lagoa
	Reabilitar a frente ribeirinha da Mexilhoeira da Carregação - Parchal - Ferragudo		CM Lagoa; Privados	10 000 000,00 €	Privados; CM Lagoa; Fundos Comunitários; Mar 2020
	Instalação no concelho de um equipamento à escala regional para reforçar a disponibilidade de camas de cuidados continuados e paliativos		ONG; IPSS; Privados; Governo; CM Lagoa	5 000 000,00 €	Privados; Fundos Comunitários
	Reformar a rede de ilhas ecológicas e redefinição das tipologias existentes		CM Lagoa; Algar	1 000 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR
	Reforçar a recolha seletiva e de RSU		CM Lagoa; Algar	500 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR; Algar
	Delimitar Áreas de Reabilitação Urbana em todos os aglomerados urbanos do concelho		CM Lagoa	50 000,00 €	CM Lagoa
	Implementar Operações de Reabilitação Urbana para todos os aglomerados urbanos		CM Lagoa; privados	1 000 000,00 €	CM Lagoa; IFRUU 2020; Fundos Comunitários
	Criar Plano de reconversão de imóveis devolutos		CM Lagoa; privados	1 000 000,00 €	CM Lagoa; IFRUU 2020; Fundos Comunitários
	Implementar Programa de construção a custos controlados e reabilitação de edifícios municipais para habitação jovem e habitação não social		CM Lagoa	2 000 000,00 €	CM Lagoa; IFRUU 2020; Fundos Comunitários
	Potenciar a criação de um centro de alto rendimento de desportos náuticos no concelho		CM Lagoa; privados	2 500 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários;
	Instalação de um equipamento cultural: Museu de Artes e Espetáculos		Privados	6 000 000,00 €	Privada
	Instalação de hospital particular: Hospital Internacional de Lagoa Algarve		Privados	20 000 000,00 €	Privada
3. A Valorização do Território - potenciar o território através da promoção	Promover uma feira de regional de imobiliário "Salão Imobiliário do Algarve"		CM Lagoa	200 000,00 €	CM Lagoa; Privados
	Divulgar a marca "Lagoa" associada a uma imagem forte, identificadora e valorizadora dos produtos locais tradicionais		CM Lagoa; ONG	100 000,00 €	Portugal 2020; CM Lagoa
	Promover "Lagoa" enquanto destino turístico para diferentes segmentos de mercado (natureza, saúde, ativo, acessível)		CM Lagoa; Turismo de Algarve; Privados	500 000,00 €	CM Lagoa; Turismo de Portugal; Fundos Comunitários; Privados
	Promover o Enoturismo		CM Lagoa; Privados	100 000,00 €	CM Lagoa; Privados
4. Sustentabilidade Ambiental e Recursos Naturais - rumar para a sustentabilidade ambiental e salvaguardar os recursos naturais	Fazer o inventário do património natural (biótico e abiótico) concelhio de forma a potenciar o turismo de natureza		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Elaborar uma carta do património geomorfológico litoral		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa; APA
	Fazer a proteção (Municipal) dos algares, campos de lapiás e vales suspensos		CM Lagoa; APA	50 000,00 €	CM Lagoa; APA
	Colocar pontos de paragem e colocação de painéis explicativos para todos (acessíveis: braile, altos relevos, etc.) junto dos principais elementos geomorfológicos costeiros		CM Lagoa; APA	25 000,00 €	CM Lagoa; APA
	Criar passadiços (aferir diversas soluções possíveis) nas áreas de maior risco de degradação (e erosão) por ação do pisoteio antrópico		CM Lagoa; APA	50 000,00 €	CM Lagoa; APA
	Classificar alguns geomonumentos (a catedral e vales suspensos e/ou vales secos, algares, plataformas de abrasão costeiras, vales suspensos)		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
	Criar um corredor para modos suaves (pedonal ou bicicleta), que preferencialmente minimize o pisoteio, acessível e devidamente identificado, ao longo de toda a linha de costa, com o menor impacte sobre as arribas		CM Lagoa	10 000,00 €	CM Lagoa
	Minimizar a construção para fins habitacionais em locais de cheia e inundação		CM Lagoa	- €	Regulamento PDM
Fazer campanhas de sensibilização e esclarecimento relativas às alterações climáticas e potenciais fenómenos perigosos no concelho de Lagoa		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa	

	Disponibilizar à população cartografia de riscos e medidas de autoproteção		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Estimular a criação de grupos de ação setoriais voluntários orientados para a sustentabilidade		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Elaborar Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas		CM Lagoa	50 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR
	Implementar programa de limpeza de linhas de água e respetiva campanha de sensibilização		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
	Implementar de medidas de proteção do património costeiro		CM Lagoa	500 000,00 €	CM Lagoa
	Dias sustentáveis no concelho (incentivo ao não uso do automóvel, estímulos para utilizar modos suaves de transporte)		CM Lagoa; APA	5 000,00 €	CM Lagoa
	Sensibilização para a utilização de energias renováveis, para a redução da pegada de carbono, para a gestão de resíduos, gestão da energia e da água		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Recuperação ambiental e paisagística das pedreiras esgotadas		Privados	500 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR
	Parque de energia solar para iluminação pública (arruamentos e edifícios públicos)		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Projeto de otimização e eficiência energética da iluminação pública (ex. LED, desligar luminárias em excesso)		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; Fundos Comunitários
	Instalação de sistemas e contadores inteligentes		CM Lagoa	1 000 000,00 €	CM Lagoa; POSEUR
	Requalificar as praias estuarinas do concelho		CM Lagoa	2 000 000,00 €	CM Lagoa; Privados
	Elaboração de um Plano de Prevenção e Controlo de Risco de Cheias e Inundações (PPRCI) para as áreas que apresentem perigosidade moderada ou alta de cheias		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
5. Governança, cidadania e coesão social e territorial – imprimir um modelo de governança proativo e próximo dos cidadãos e potenciar a coesão territorial	Promover a realização de Workshops de participação e auscultação dos atores locais relativos a temáticas de interesse relevante (os ajustes na estratégia, eficiência energética, consumo de água, poluição, alterações climáticas, acessibilidades, floresta, produtos locais e desenvolvimento, governança, demografia, urbanismo, consumo de água, poluição, alterações climáticas, acessibilidades, floresta, produtos locais e desenvolvimento, governança, demografia, urbanismo e sustentabilidade)		CM Lagoa	5 000,00 €	CM Lagoa
	Continuar com o Orçamento Participativo anual		CM Lagoa	150 000,00 €	CM Lagoa
	Disponibilizar permanentemente um espaço de questões/sugestões no site do município, que permita a georreferenciação (APP de Ocorrência na Lagoa Smart City)		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Implementar um SIG Municipal como instrumento de modernização administrativa		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa; CRESC Algarve 2020
	Dinamizar um espaço de formação ao longo da vida		Agrupamentos do Concelho	25 000,00 €	CRESC Algarve 2020; Agrupamentos Escolares
	Iniciar processos de governança, criando comissões de bairro que organizem e giram atividades nas respetivas áreas de residência. (ex. baseado no modelo de Plano de Bairro de Madrid)		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
	Atribuição de livros escolares aos alunos das escolas do concelho		CM Lagoa	100 000,00 €	CM Lagoa
	Ciclos de fóruns nas sedes de freguesias abertos à população		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
	Promoção de atividades de ocupação de tempos livres para crianças em períodos de paragem letiva		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
	Ações de formação/esclarecimento sobre temas como a sexualidade, violência doméstica, toxicod dependência, gestão de rendimentos		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa
Campanha de sensibilização da população para consumo sustentável do recurso água		CM Lagoa	25 000,00 €	CM Lagoa	

Quadro IX.5.2. Investimento previsto por Eixo de Ação Estratégica do Plano

EAE	Total Investimento previsto (€)	%
1. Economia e Desenvolvimento	3 890 000,00 €	4,38
2. Ordenamento, Urbanismo e Património	77 100 000,00 €	86,81
3. A Valorização do Território	900 000,00 €	1,01
4. Sustentabilidade Ambiental e Recursos Naturais	6 315 000,00 €	7,11
5. Governança, Cidadania e Coesão Social e Territorial	605 000,00 €	0,68
Total	62 810 000,00 €	100,00

IX.5.3. MONITORIZAÇÃO, PRAZO DE EFICÁCIA E DINÂMICA

DA MONITORIZAÇÃO

A monitorização da **estratégia**, objetivos e **resultados** da execução do PDM encontra-se prevista na LBPSOTU, no artigo 57.º, devendo a mesma consistir na avaliação de um conjunto de parâmetros e indicadores previamente definidos, a qual deve ser disponibilizada publicamente, através de meios informáticos adequados.

O RJIGT concretiza que o PDM estabelece o respetivo sistema de monitorização (alínea r) do n.º 1 do artigo 96.º) e que a monitorização e avaliação dos planos municipais, sustentada em indicadores, deve ser “consubstanciada nos **relatórios de estado do ordenamento do território**” (REOT) (n.º 2 do artigo 93.º), de cujos resultados dependem os processos de alteração e revisão. Os referidos relatórios devem ser revistos no prazo de quatro anos (n.º 1 do artigo 202.º).

Neste sentido, a **monitorização** da operacionalização do PDM deve corresponder a um processo de acompanhamento regular e sistemático da execução do plano ao longo do tempo, incidindo especialmente sobre os seguintes aspetos:

1. verificação da realização das ações e dos projetos propostos pelo PDM – **monitorização da implementação;**
2. avaliação do grau de alcance das metas do PDM e dos resultados alcançados – **monitorização de impactes;**
3. confirmação da adequação das ações e dos projetos propostos ao alcance dos objetivos – **monitorização estratégica.**

Assim, a monitorização do PDM de Lagoa, resultante dos indicadores identificados no Quadro IX.5.3, deve corresponder a:

1. um processo integrado que permita identificar, caracterizar e avaliar os benefícios e os efeitos indesejados decorrentes da implementação do PDM;
2. uma abordagem preventiva que permita identificar as componentes preventivas e/ou mitigadoras das medidas e ações;
3. uma abordagem operacional que permita que as conclusões periódicas do processo de monitorização e avaliação sejam integradas na implementação do modelo de desenvolvimento proposto pelo plano;
4. uma abordagem estratégica, traduzida no desenvolvimento de orientações que permitam aumentar o conhecimento e reduzir as incertezas.

Quadro IX.5.3. Indicadores de monitorização do PDM de Lagoa

Indicador de Monitorização	Unidade de medida	Periodicidade	Fontes de informação
Eixo de ação estratégica 1. Economia e desenvolvimento revitalizar e robustecer a base económica e potenciar o crescimento			
Número e tipologia dos empreendimentos turísticos	N.º e tipologia	4 anos	INE, Turismo de Portugal, Autarquia
Taxa de crescimento do n.º de dormidas nacionais e internacionais	%	Anual	INE, Turismo de Portugal, Autarquia
N.º de empresas do setor da náutica de recreio.	N.º	4 anos	Autoridade Marítima Nacional, Doc. Pesca e Administração dos Portos de Sines e do Algarve
N.º empresas ligadas ao turismo de natureza	N.º	4 anos	Turismo de Portugal, ICNF
N.º de rotas e/ou circuitos pedestres/bicicleta; pontos de observação de aves e locais de mergulho, devidamente identificados, sinalizados e infraestruturados para o efeito.	N.º	4 anos	Turismo de Portugal, ICNF, Autarquia
N.º e capacidade dos parques de caravanismo/ autocaravanismo	N.º e capacidade	4 anos	Turismo de Portugal
Percentagem de incremento do n.º de dormidas na época baixa.	%	Anual	INE, Turismo de Portugal, Autarquia
Taxa de crescimento do n.º de empresas no setor primário	%	4 anos	INE
N.º de projetos âncora diferenciadores	N.º	4 anos	Autarquia

Taxa de crescimento do emprego nos setores do alojamento, golfe e restauração, náutica de recreio e turismo de natureza.	% por setor	4 anos	INE
Taxa de crescimento do emprego no setor primário.	%	4 anos	INE
Peso da população empregada por nível de qualificação académica e profissional.	%	4 anos	INE
N.º de associações de empresários	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º de horas de formação/empregado.	N.º horas	4 anos	IEFP, Autarquia
N.º de empresas e produtos/serviços certificados	N.º	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento efetivo da população	%	4 anos	INE
Taxa de crescimento efetivo da população por grupos etários	%	4 anos	INE
N.º e tipologia das intervenções em espaços verdes de utilização coletiva	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
N.º das intervenções de manutenção dos espaços públicos de utilização coletiva.	N.º	4 anos	Autarquia
Quilómetros de percursos pedonais e/ou ciclovias criados.	N.º Km	4 anos	Autarquia
N.º de intervenções e tipologia das ações enquadradas em projetos de acessibilidade para todos.	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
Rácio de áreas verdes criadas por habitante (m ² /hab.).	M ² /hab.	4 anos	Autarquia
N.º de habitantes expostos a níveis de ruído acima dos permitidos.	N.º habitantes	4 anos	Autarquia
N.º de alojamentos sociais ou de custos controlados criados.	N.º	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento da classe "urbano" no uso do solo	%	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento da população residente em lugares com menos de 200 habitantes	%	4 anos	INE
Evolução do peso do n.º de alojamentos dentro dos perímetros urbanos vs fora dos perímetros urbanos	%	4 anos	INE
N.º de espaços verdes, de recreio e lazer localizados dentro dos perímetros urbanos	N.º	4 anos	Autarquia
Eixo de ação estratégica 2. Ordenamento, urbanismo, património e mobilidade - ordenar o território, qualificar o espaço urbano, promover a mobilidade			
N.º de edifícios requalificados ou reabilitados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de empresas localizadas em locais reabilitados	N.º	4 anos	Autarquia
População residente em locais reabilitados	N.º e %	4 anos	Autarquia; INE
Taxas de cobertura das infraestruturas básicas	%	4 anos	Autarquia e entidades reguladoras
N.º de intervenções realizadas para a melhoria da eficiência das redes	N.º	4 anos	Autarquia

Quilómetros de redes intervencionados ou construídos (por tipo de infraestrutura e de intervenção)	Km, por tipo de infraestrutura e de intervenção	4 anos	Autarquia
N.º de aglomerados com cobertura de internet por <i>wireless</i>	N.º	4 anos	Autarquia
Área coberta por <i>wireless</i>	Km ²	4 anos	Autarquia
N.º e tipologia de equipamentos de utilização coletiva construídos e intervencionados	N.º e tipologia	4 anos	Autarquia
Taxas de utilização dos equipamentos de utilização coletiva	%	4 anos	Autarquia
N.º de eventos realizados em equipamentos culturais, por tipologia	N.º	4 anos	Autarquia
Quilómetros de ciclovias e/ou percursos pedonais criados	km	4 anos	Autarquia
População afetada por níveis de ruído acima dos legalmente permitidos, no interior dos aglomerados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º médio de passageiros/dia nos transportes públicos, por carreira	N.º	4 anos	Autarquia e empresas concessionárias do transporte coletivo
N.º de intervenções (por tipologia) no espaço público e privado no âmbito do conceito de acessibilidade para todos	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de ações do plano de marketing territorial desenvolvidas	N.º	4 anos	Autarquia
Taxa de crescimento das dormidas nacionais e internacionais	%	4 anos	INE, Turismo de Portugal, Autarquia
Eixo de ação estratégica 3. Valorização do território - potenciar o território através da promoção			
N.º de massas de água em "Bom Estado"	N.º	4 anos	APA – ARH do Algarve
N.º de praias com bandeira azul	N.º	Anual	ABAE; Autarquia; APA
N.º de praias com qualidade inferior a Bom	N.º	4 anos	APA – ARH do Algarve
Volumes extraídos das captações de água (superficiais e subterrâneas)	M ³	4 anos	APA – ARH do Algarve
N.º de ações de sensibilização para o uso eficiente da água	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de perímetros de proteção às captações públicas de água subterrânea	N.º	4 anos	Autarquia
Percentagem de solo impermeabilizado	%	4 anos	Autarquia
N.º de bolsas estratégicas de solos criadas	N.º	4 anos	Autarquia
Áreas das bolsas de solo criadas	Hectares	4 anos	Autarquia
Total de área de solos potencialmente contaminados recuperada	Hectares	4 anos	Autarquia
Total de área de pedreiras recuperada	Hectares	4 anos	Autarquia; CCDR Algarve
N.º de incumprimentos dos valores limites legais estabelecidos para os parâmetros de qualidade do ar	N.º	Anual	CCDR Algarve
N.º de locais classificados / com interesse conservacionista identificados e respetiva área no total do concelho	N.º e área (ha)	4 anos	Autarquia

Percentagem de áreas classificadas intersetadas por infraestruturas	%	4 anos	Autarquia; ICNF
N.º de medidas implementadas por tipo e alvo de intervenção (e.g. fauna, flora, recuperação de habitats, património, etc.)	N.º	4 anos	Autarquia; ICNF
N.º de ações de divulgação (por tipo) do património geológico e geomorfológico	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de percursos/rotas criadas para promoção dos recursos naturais e da paisagem	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de ocorrências verificadas anualmente, por tipologia	N.º	4 anos	ANPC; Bombeiros; Autarquia
Número de medidas e ações desenvolvidas na prevenção e controlo dos riscos	N.º	4 anos	ANPC; Bombeiros; Autarquia
N.º de avisos de perigo colocados em áreas suscetíveis	N.º	4 anos	ANPC; Bombeiros; Autarquia; ARH do Algarve
Número de habitantes, equipamentos e atividades económicas em áreas de risco natural, mistos e de risco tecnológico (por tipologia ou por classe de risco)	N.º	4 anos	Autarquia
Percentagem de população a viver em zonas de conflito	%	4 anos	Autarquia; CCDR Algarve
N.º de campanhas de sensibilização e esclarecimento relativas às alterações climáticas	N.º	4 anos	Autarquia
Percentagem de redução dos GEE, anualmente	%	4 anos	APA
Eixo de ação estratégica 5. Governança, cidadania e coesão social e territorial - imprimir um modelo de governança proativo e próximo dos cidadãos e potenciar a coesão territorial			
N.º de Workshops de participação e auscultação dos atores locais relativos a temáticas de interesse relevante	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de procedimentos de licenciamento zero	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de comissões de bairro ou similar	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de utilizadores do balcão único municipal	N.º	4 anos	Autarquia
N.º participantes em processos de discussão pública	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de serviços ambulatoriais, de cuidados continuado	N.º	Anual	Autarquia; Administração Regional de Saúde
N.º de utentes dos serviços de saúde mental	N.º	Anual	Autarquia; Administração Regional de Saúde
N.º de utentes dos serviços de terapia ocupacional e fisioterapia	N.º	Anual	Autarquia; Administração Regional de Saúde
N.º de famílias a residirem em habitação social ou a custos controlados	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelo programa de arrendamento social	N.º	4 anos	Autarquia
N.º de famílias abrangidas pelos programas de apoio aos mais desfavorecidos	N.º	4 anos	Autarquia

DO PRAZO DE EFICÁCIA E DINÂMICA

O PDM, enquanto instrumento de planejamento por excelência, deverá ser **dinâmico** de modo a **ajustar-se à realidade** dialética, no espaço e no tempo, sob prejuízo de se tornar obsoleto ao ponto de, em vez de potenciar os objetivos para os quais foi desenvolvido, na essência, o desenvolvimento sustentável do território, se transformar num instrumento estrangulador.

Decorre daqui a necessidade de estar munido dos mecanismos que garantam a sua monitorização, ou seja, a **avaliação da sua execução** e o alinhamento com a visão estratégica e modelo de ordenamento do território e desenvolvimento assumidos, os quais foram identificados anteriormente. Só assim poderá sofrer os ajustes necessários às mudanças ocorridas e/ou preconizadas, designadamente através da **ativação dos instrumentos de execução** previstos no capítulo IX.4.1.2, por forma a repor a estratégia no sentido da visão assumida e/ou desejada.

Não obstante, quando do processo contínuo de monitorização da execução do plano, plasmado nos relatórios e estado do ordenamento do território resultar a identificação de níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes, suscetível de determinar uma modificação do modelo territorial definido, deverá o PDM de Lagoa ser revisto (artigo 93.º do RJIGT).

Pese embora o referido processo de monitorização da execução do plano não identifique a clara necessidade da sua revisão, considera-se que, atendendo à acentuada dinâmica e imprevisibilidade atuais, o **PDM de Lagoa deverá sofrer uma profunda avaliação e ser revisto no prazo de oito anos.**

A referida **revisão** implica, de acordo com o n.º 3 do artigo 115.º do RJIGT, “a reconsideração e a reapreciação global, com caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.”

A dinâmica do PDM fica ainda condicionada pela necessidade de **atualizar**¹, através da boa republicação, da:

1. Planta de condicionantes relativamente aos seguintes elementos:

- a. **perigosidade de incêndio florestal**, sempre que o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) seja revisto;
- b. **povoamentos florestais percorridos por incêndios**, que deverão ser objeto de atualização anual integrando as áreas ardidadas com referência a 31 de dezembro de cada ano, nos termos definidos no DL 327/90, de 22 de outubro, na sua redação atual, atendendo às restrições que lhe estão associadas;
- c. **imóveis classificados**, ou verificando-se a abertura de procedimentos de classificação, ou eventualmente, de desclassificação, atendendo às servidões que decorrem do seu perímetro de proteção (zona geral de proteção ou zona especial de proteção);
- d. **zonas ameaçadas pelas cheias e inundações**, que deverão ser objeto de monitorização constante, designadamente através de um Plano de Prevenção contra Cheias e Inundações, de onde poderá resultar a necessidade de alterar a delimitação atual;
- e. **perímetros de proteção às captações públicas de água subterrânea**, após a sua publicação em Diário da República.

2. Planta de ordenamento – Estrutura ecológica municipal relativamente aos seguintes elementos:

- a. aos bens do património material não classificado;

¹ Não obstante esta figura não constituir um procedimento de dinâmica dos planos territoriais, nos termos do artigo 115.º do RJIGT, considera-se que o PDM pode prever instrumentos que promovam a sua atualização.

- b. às áreas do património arqueológico de interesse não classificado.
4. **Planta de ordenamento – Outros limites ao regime de uso**, relativamente aos seguintes elementos:
- a. às áreas sujeitas a inundações por cheias técnicas;
 - b. ao zonamento acústico.

IX.5.4. BIBLIOGRAFIA

BATISTA e SILVA, J. (1999), "A função monitorização em planeamento urbanístico ao nível municipal – MAPA, um modelo para apoio à programação de ações por objetivos". Dissertação para obtenção de grau de Mestre em Engenharia Civil. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA (2015), Plano Estratégico de Desenvolvimento de Lagoa.

CARVALHO, J. (2015), "Execução dos planos territoriais" in *O novo Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial*; coordenado por Cláudio Monteiro, Jaime Valle e João Miranda; ICJP, CIDP, Almedina, 2016, Coimbra.

CARVALHO *et. al* (2014), "Lei de bases perante os grandes problemas e desafios de Ordenamento", in *Colóquio sobre a LBSOTU*, CCDRC, Coimbra, pp. 20.

OLIVEIRA, F.P. (2015), "As Principais Novidades do RJIGT", in *Conferência Norte: Território e Desenvolvimento Territorial*, dedicada ao tema O Novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, CCDR Norte, Porto, pp.23.

OLIVEIRA, F.P. (2014), "LBPSOTU, Novos Instrumentos/Novos Atores?", in *Ciclo de Conferências sobre a Lei de Bases da Política de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*, organizada pelo Instituto Jurídico da FDUC (em colaboração com CCDR-C, Climar, CEDOUA), Coimbra, pp. 31.

OLIVEIRA, F.P. (2012), *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Comentado*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. (2011), *A Discricionariedade de Planeamento Urbanístico Municipal na Dogmática Geral da Discricionariedade Administrativa*, Coimbra, Almedina.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2002), "As Medidas Cautelares dos Planos", in *Revista do Centro de Estudos do Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente*, n.º 10, Ano V_2.02, p. 45 - 68, Coimbra Editora.

OLIVEIRA, F.P. e LOPES, D. (2013), *Execução Programada de Planos Municipais (As unidades de execução como instrumento de programação urbanística e o reparcelamento urbano como figura pluriforme)*, Coimbra, Almedina, pp. 182.

OLIVEIRA, F. P. (2002) - "Sistemas e instrumentos de execução dos planos". Cadernos CEDOUA, Coimbra.

SIMÕES, J. E. (2002) - "Critérios de perequação: dificuldades na sua aplicação", *Seminário - O sistema de execução de planos e a perequação – comunicações, comentários e conclusões*; DGOTDU, Lisboa, pp.135-155.

LEGISLAÇÃO

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação atual conferida pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

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

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

OUTRAS FONTES

<https://poseur.portugal2020.pt>

<http://algarve2020.pt/info/>

IX.6. CONCLUSÕES

IX.6.1. REMATE CONCLUSIVO

O Plano Diretor Municipal é um instrumento complexo pela transversalidade temática e visão integradora e multissetorial que apresenta, e por isso muito exigente em relação à necessidade de integrar e ponderar múltiplos interesses em presença, nomeadamente de âmbito público. Isto nota-se, desde logo, pela constituição da Comissão Consultiva (CC). A elaboração de um PDM é assim, sempre, um desafio talvez maior quando se trata de uma revisão pois o legado e a herança do PDM eficaz obriga a que se aprenda com os erros e se procure melhorar tanto do ponto de vista material como de conteúdos, objetivos e mecanismos de execução. Foi essa a nossa grande ambição, balizada, inevitavelmente, pelo quadro jurídico e atores envolvidos, nomeadamente, os que integram a CC.

No final, após uma ampla auscultação das entidades e orientados por uma forte participação pública desenvolvida no âmbito da estratégia de desenvolvimento, a proposta de plano apresenta-se com relativa robustez e traz valor acrescentado ao território e ao plano de primeira geração, quer do ponto de vista material e documental como, ainda, em termos dos mecanismos de execução previstos.