



PLANO DE PORMENOR DO VALE DE ENGENHO (ATE B) DA ÁREA DE APTIDÃO TURÍSTICA UP12 DE LAGOA

Programa de Execução das Ações Previstas



ANTÓNIO BARREIROS FERREIRA

abf@tetractys.pt | +351 917 573 194 | 510 362 621 | www.tetractys.pt
Rua da Penha de França, 193, 5º B, 1170-303 Lisboa
Atelier: Cais de Alcântara, Ed. Vasco da Gama, Bloco C, 1.45/50, 1350-355 Lisboa



Julho de 2024

Conteúdo

1 Introdução	3
2 Programa de Execução.....	4
2.1 Sistema de execução	4
2.2 Programa de ações específicas.....	4
2.3 Tipologia de áreas	5
2.4 Estratégia de execução e faseamento	6

1 Introdução

O presente documento acompanha a proposta de *Plano de Pormenor do Vale de Engenho (ATE B) da Área de Aptidão Turística UP12 de Lagoa*, correspondendo aos elementos a que se refere a alínea d) do artigo 107.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), definido através do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março.

Para o efeito, define-se o **Programa de Execução** deste plano de pormenor (PP) localizado no concelho de Lagoa, Algarve, com a identificação dos sistemas de execução preferenciais, sem prejuízo do estabelecimento de instrumentos contratuais e compromissos urbanísticos que assegurem uma adequada e atempada concretização das propostas vertidas no PP, a consubstanciar através da emissão de alvarás de licença, títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas, informações prévias favoráveis ou outros instrumentos adequados.

Paralelamente, é indicado um **programa de ações específicas** de *âmbito local* (nível PP), bem como uma estratégia de execução e faseamento, com a formulação de cenários alternativos de execução no horizonte temporal de vigência do plano, ou seja, de dez anos, cf. capítulo 2.

O programa de ações específicas de âmbito local respeita unicamente às intervenções previstas e abrangidas pelo PP, que se enquadram na estratégia e modelo de ordenamento mais abrangentes do plano de urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12 de Lagoa (PU) e que serão enquadradas de forma convencionada com os particulares, no que toca às infraestruturas gerais, através da execução coordenada e programada do PU nos termos promovidos pela Câmara Municipal de Lagoa, em conformidade com o disposto no artigo 43.º do regulamento do PU.

Desta forma, a execução das infraestruturas gerais previstas no PU para a área envolvente do PP será regulada através de contratualização com os particulares em que serão determinadas as condições para a efetivação das infraestruturas gerais, constando as mesmas dos termos de contratos de urbanização, os quais regularão as relações entre os proprietários e entre estes e o município.

Pretende-se, desta forma, dotar a área envolvente do PP das condições necessárias a uma abordagem integrada ao nível local e geral, no que respeita às infraestruturas, abrindo a possibilidade de várias combinações possíveis para repartir o risco associado ao investimento necessário e garantir uma regular e boa execução das infraestruturas gerais. Por outro lado, pretende-se também enquadrar devidamente a gestão de combustíveis minimizando o risco de incêndio e incentivar a exploração agrícola sustentável da propriedade mais abrangente que envolve o PP, através da implementação de soluções criativas e flexíveis. A estratégia seguida e os princípios paisagísticos, bem como os incentivos adotados para o efeito encontram-se mais amplamente explanados no relatório do PP, no quadro de uma intervenção no território que se pretende exemplar e inovadora no contexto da região em que se insere.

O presente estudo foi desenvolvido por Pedro Afonso Fernandes, Economista, inscrito na Ordem dos Economistas com o número 6365, em estreita articulação com o arquiteto António Barreiros Ferreira – Tetractys Arquitetos, com o jurista Eduardo Gonçalves Rodrigues (Sérvulo & Associados) e com as demais especialidades técnicas envolvidas no processo de planeamento.

2 Programa de Execução

2.1 Sistema de execução

O PP será executado preferencialmente através do **sistema de cooperação**, sem prejuízo da adoção do sistema de iniciativa dos interessados, previsto artigo 147.º do RJGT, caso tal seja possível e adequado, atendendo a que a área do PP é detida por um mesmo proprietário.

2.2 Programa de ações específicas

A proposta de PP encerra um conjunto de ações específicas de investimento em **infraestruturas e arranjo de espaços exteriores de âmbito local (obras de urbanização)**, incluindo a realização dos arruamentos e a instalação de redes técnicas especiais nas vias municipais. Os custos projetados nesta fase dependem da realização de uma rotunda e via de acesso na solução base face a uma solução alternativa sem essas infraestruturas:

Quadro 1 – Programa de ações específicas de investimento em infraestruturas e arranjo de espaços exteriores comuns: encargos locais de urbanização dos privados

Ações específicas de investimento em infraestruturas locais			Estimativas orçamentais (euros)	
N.º	Designação	Descrição	Solução Base	Solução Alternativa
1	Movimento de terras	Terraplanagens e escavações	33.525,00	6.225,00
2	Infraestruturas viárias e de estacionamento	Realização dos acessos locais, passeios e bolsas de estacionamento	170.000,00	25.000,00
3	Infraestruturas de abastecimento de água	Execução da rede de abastecimento de água e rega aos lotes e respetiva ligação às condutas principais	30.000,00	15.000,00
4	Infraestruturas de drenagem de águas residuais e pluviais	Execução da rede de drenagem de águas residuais e pluviais, com a ligação aos coletores principais	76.000,00	50.000,00
5	Infraestruturas de gás canalizado	Execução da rede de gás canalizado doméstico e ligação aos lotes	11.000,00	2.000,00
6	Infraestruturas de eletricidade	Instalação de postos de transformação, distribuição em baixa tensão pelas parcelas e instalação de um sistema de iluminação pública	240.000,00	185.000,00
7	Infraestruturas de telecomunicações	Instalação dos espaços e redes de tubagem aptas ao alojamento das redes de cabos e outros dispositivos das redes de telecomunicações	23.000,00	9.000,00
8	Resíduos sólidos urbanos	Instalação de contentores e ecopontos	80.000,00	80.000,00

Ações específicas de investimento em infraestruturas locais			Estimativas orçamentais (euros)	
N.º	Designação	Descrição	Solução Base	Solução Alternativa
9	Intervenção paisagista	Arranjo dos espaços verdes de proteção, conservação e recreio, do verde urbano principal, das áreas complementares de ocupação turística, dos espaços naturais e paisagísticos e dos espaços agrícolas	1.459.725,00	1.459.725,00
Valor total (estimativa orçamental, a preços do ano base)			2.123.250,00	1.831.950,00

Os encargos decorrentes do programa de ações específicas serão os que resultarem dos projetos de execução a desenvolver, posteriormente, no quadro do processo de urbanização.

É, no entanto, possível avançar, desde já, como uma primeira estimativa do **custo total** do programa de ações locais no valor de **2.123.250,00 euros na solução base e de 1.831.950,00 euros na solução alternativa**, de acordo com o indicado no quadro anterior. Estes encargos deverão ser assumidos pelo único proprietário da área sujeita a planeamento nesta ATE.

2.3 Tipologia de áreas

O PP incide sobre uma área total de 8.81 hectares, repartida entre solo urbano (7.45 hectares), solo rústico (1.25 hectares) e vias de circulação (Rua do Vale do Engenho e Azinhaga da Praia), para a qual está prevista a implementação de três Empreendimentos Turísticos, mais precisamente dois estabelecimentos hoteleiros do tipo hotel-apartamentos e um aldeamento turístico.

No **Empreendimento Turístico 1** está em causa uma área de solo urbano de 24.000 m², com uma parcela edificável de 21.023 m² complementada por Espaços Verdes (Verde Urbano Principal) de 2.977 m², bem como 8.232 m² de solo rústico que inclui Áreas Complementares de Ocupação Turística, Espaços Naturais e Paisagísticos, Espaços Agrícolas e Áreas de Edificação Dispersa. O número total de camas previsto para este primeiro Hotel Apartamento (HA1) é de 250, a que correspondem 125 quartos e 100 unidades de alojamento.

O segundo Hotel Apartamento (HA2), a edificar no **Empreendimento Turístico 2**, envolve uma parcela de solo urbano de 16.000 m², complementada por 1.610 m² de solo rústico destinado a Áreas Complementares de Ocupação Turística. O número de total de camas neste caso é de 170, correspondendo a 85 quartos e 68 unidades de alojamento.

Finalmente, o **Empreendimento Turístico 3** envolve uma área de solo urbano de 34.500 m², com uma parcela edificável de 15.912 m² complementada por Espaços Verdes de Proteção, Conservação e Recreio de 18.588 m², bem como 2.658 m² de solo rústico destinado a Espaços Naturais e Paisagísticos. O Aldeamento Turístico (AT) previsto para este empreendimento é composto por 22 moradias unifamiliares com um total de 132 camas relativas a 66 quartos.

2.4 Estratégia de execução e faseamento

A estratégia adotada é no sentido de ser definida uma única unidade de execução, ou figura equivalente. Tal configura-se como a opção mais natural, quer por via da estrutura do cadastro (um único proprietário), quer pela intenção do PP em proporcionar um espaço de elevada qualidade, pautado por uma certa homogeneidade, ou mesmo cumplicidade, entre as unidades hoteleiras (HA1 e HA2) e o aldeamento (AT) propostos. De facto, esta estratégia favorece a infraestruturação sistémica, articulada e coerente do território que, no caso de várias unidades de execução, poderia sair prejudicada.

A própria natureza inovadora do plano, em que se pretende alcançar uma original simbiose entre espaços naturais e construídos, também aconselha uma intervenção assente em apenas uma unidade de execução. Tal não impede, contudo, que possa vir a ser adotada, em fase posterior à aprovação do PP, um diferente esquema de execução, sem prejuízo da necessária flexibilidade que deve caracterizar qualquer processo de planeamento e gestão urbanística.

Em termos de faseamento da execução, é de esperar o desenvolvimento mais célere do primeiro Hotel Apartamento (HA1, Empreendimento Turístico 1), na medida em que se trata da principal valência deste núcleo de desenvolvimento turístico. Numa segunda fase, poder-se-ia edificar o AT (Empreendimento Turístico 3) por via da maior complementaridade face a essa unidade hoteleira, remetendo-se o segundo Hotel Apartamento (HA2, Empreendimento Turístico 2) para a terceira fase de execução do PP.

Para efeito da análise económico-financeira, considerou-se a possibilidade de um desenvolvimento mais ou menos célere do plano no seu horizonte de vigência de 10 anos, de acordo com o seguinte esquema indicativo:

- Cenário rápido: desenvolvimento integral na primeira metade de vigência do PP, com o HA1 concluído no ano 3, tal como as infraestruturas, o AT de forma faseada entre os anos 3 e 5 e o HA2 também no ano 5;
- Cenário regular: desenvolvimento do HA1 ainda na primeira metade de vigência do PP (ano 4), tal como as primeiras moradias (ano 5), com a conclusão do AT no ano 7 e do HA2 no ano 8; neste cenário, as infraestruturas ficariam realizadas no ano 4;
- Cenário lento: conclusão apenas na segunda metade de vigência do PP, com a realização das infraestruturas e a libertação do HA1 no ano 6, do AT ao longo dos três anos seguintes (7 a 9) e do HA2 apenas no ano 10.

Foram, ainda, consideradas as duas soluções, base e alternativa, para efeito de análise do custo das infraestruturas locais, a que se fez referência na secção 2.2.