

TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DE VALE DE CÃES – LAGOA

JULHO 2025



Terraforma, Sociedade de Estudos e Projectos, Lda.

Praça do Campo Pequeno nº 2 – 2B | 1000-078 Lisboa

Tel. (+351) 217 615 220

Email: geral@terraforma.pt

www.terraforma.pt

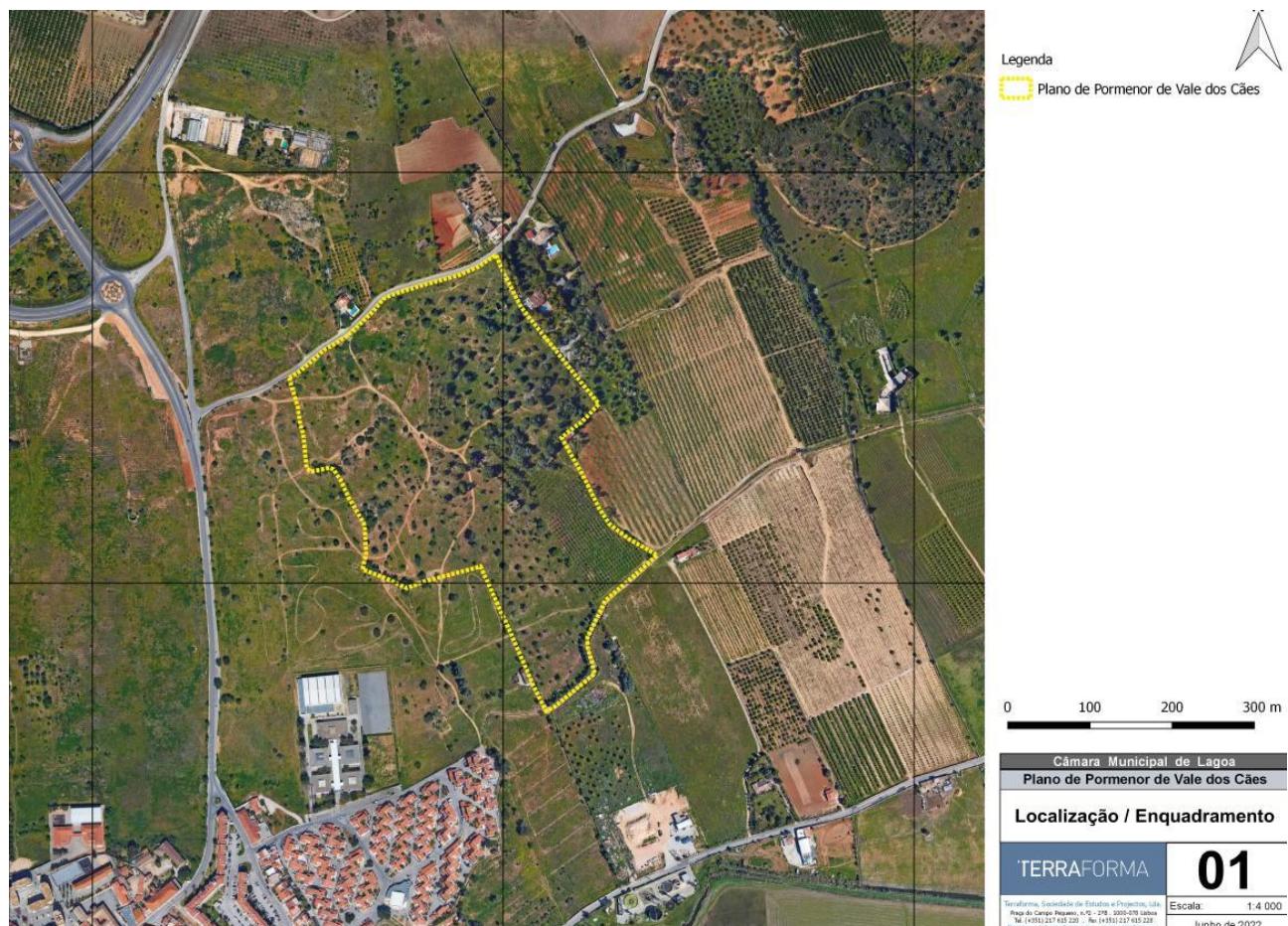
ÍNDICE

1. Enquadramento Legal do Plano.....	1
2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção	2
3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	2
3.1. ENQUADRAMENTO DO PROT ALGARVE	3
3.2. ENQUADRAMENTO DO PDM DE LAGOA	6
3.3 ENQUADRAMENTO DO PU DA CIDADE DE LAGOA	14
4. Oportunidade da Elaboração do Plano e Objetivos	18
5. Avaliação Ambiental	19
6. Servições e Restrições de Utilidade Pública.....	19
7. Conteúdo Material e Documental	21
8. Faseamento e Prazos.....	22
9. Equipa Técnica e Prazos.....	23
10. Anexo – Listagem de Plantas	24

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), consubstancia os termos de referência da elaboração do Plano de Pormenor de Vale de Cães (PPVC) em Lagoa.

A área de intervenção do PP tem uma área de 12,27 hectares e localiza-se a norte da cidade de Lagoa, conforme ilustrado na figura seguinte. Numa área hoje abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, correspondendo a área da Unidade HBE7 do referido Plano.



Área de intervenção

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A referida área de 12,27 hectares abrange os seguintes prédios:

- Prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa pelo número 4487, freguesia de Lagoa, inscrito na matriz rústica pelo artigo 33 da seção B e na matriz predial urbana pelos artigos 2162 e 2164 (com cerca de 6,32 hectares);
- Prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa pelo número 3010, freguesia de Lagoa, inscrito na matriz rústica pelo artigo 3 da seção H e na matriz predial urbana pelo artigo 7707, freguesia de Lagoa e Carvoeiro (com cerca de 4,36 hectares);
- Prédio descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa pelo número 4401, freguesia de Lagoa, inscrito na matriz rústica pelo artigo 40 da seção B (com cerca de 1,54 hectares);

É uma área que se localiza na zona norte/nordeste da cidade de Lagoa. A norte da Escola Secundária Padre António Martins de Oliveira, do Bairro CHE Lagoense e da ETAR de Lagoa.

Esta é uma área de expansão natural da cidade de Lagoa, que aliás ficou desse modo prevista no Plano de Urbanização de Lagoa, uma vez que a zona a norte é menos condicionada que a zona situada a sul da cidade de Lagoa.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Considerando os objetivos pretendidos, verifica-se que os mesmos se enquadram no objeto de elaboração de um plano de pormenor (art. 101.º do RJIGT), em especial considerando o conteúdo material e documental necessário (art. 102.º e 107.º do RJIGT), no quadro das disposições gerais definidas pelo art. 75.º do mesmo diploma.

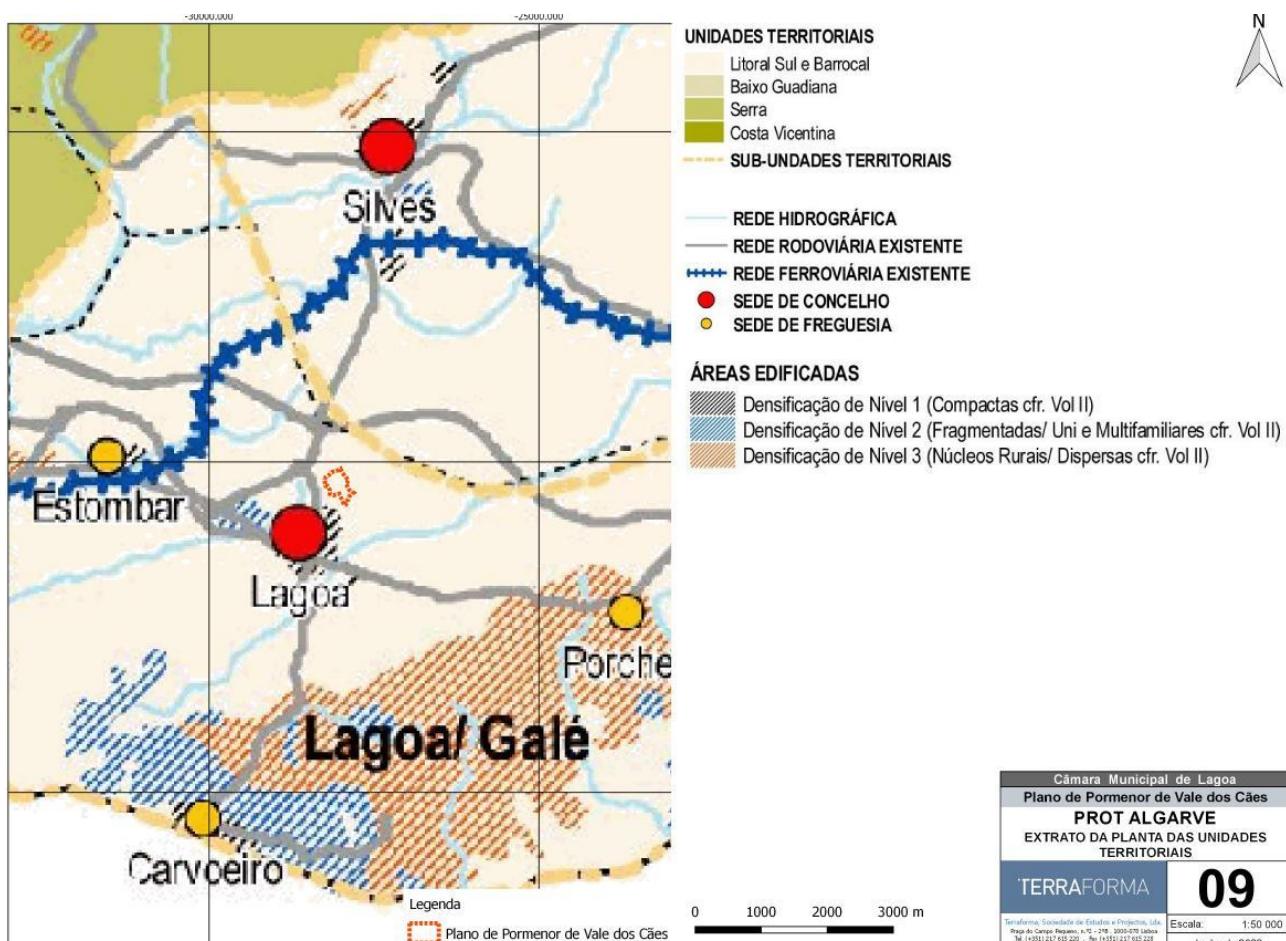
A elaboração do Plano assegura o direito à participação, nos termos do art. 6.º e seguintes do RJIGT, e em respeito pela legislação conexa, em especial no âmbito da avaliação ambiental.

A área do PPVC é abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Lagoa (na versão da sua revisão publicada em 2021) e do Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa (PUL) que data de 2008. Sendo que a Revisão do PDM definiu que o PUL se mantém eficaz e em vigor e prevalece sobre o disposto no PDM nesta área. Deste modo a principal referência para o PPVC será o referido PUL.

3.1. ENQUADRAMENTO DO PROT ALGARVE

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT) foi aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, alterado pela RCM n.º 188/2007, de 28 de dezembro. Os planos municipais devem adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações emanadas do plano regional. Sendo o PDM recente, o mesmo já incorporou e adaptou o previsto no PROT.

O PROT Algarve definiu o Modelo Territorial, organizado espacialmente por Unidades e Subunidades, definindo orientações e ações estratégicas para cada uma das Subunidades. A sua estrutura territorial/funcional contém cinco Sistemas Estruturantes: Sistema Urbano; Sistema de Turismo; Sistema do Litoral; Sistema Ambiental; Sistema de Acessibilidade e Mobilidade.



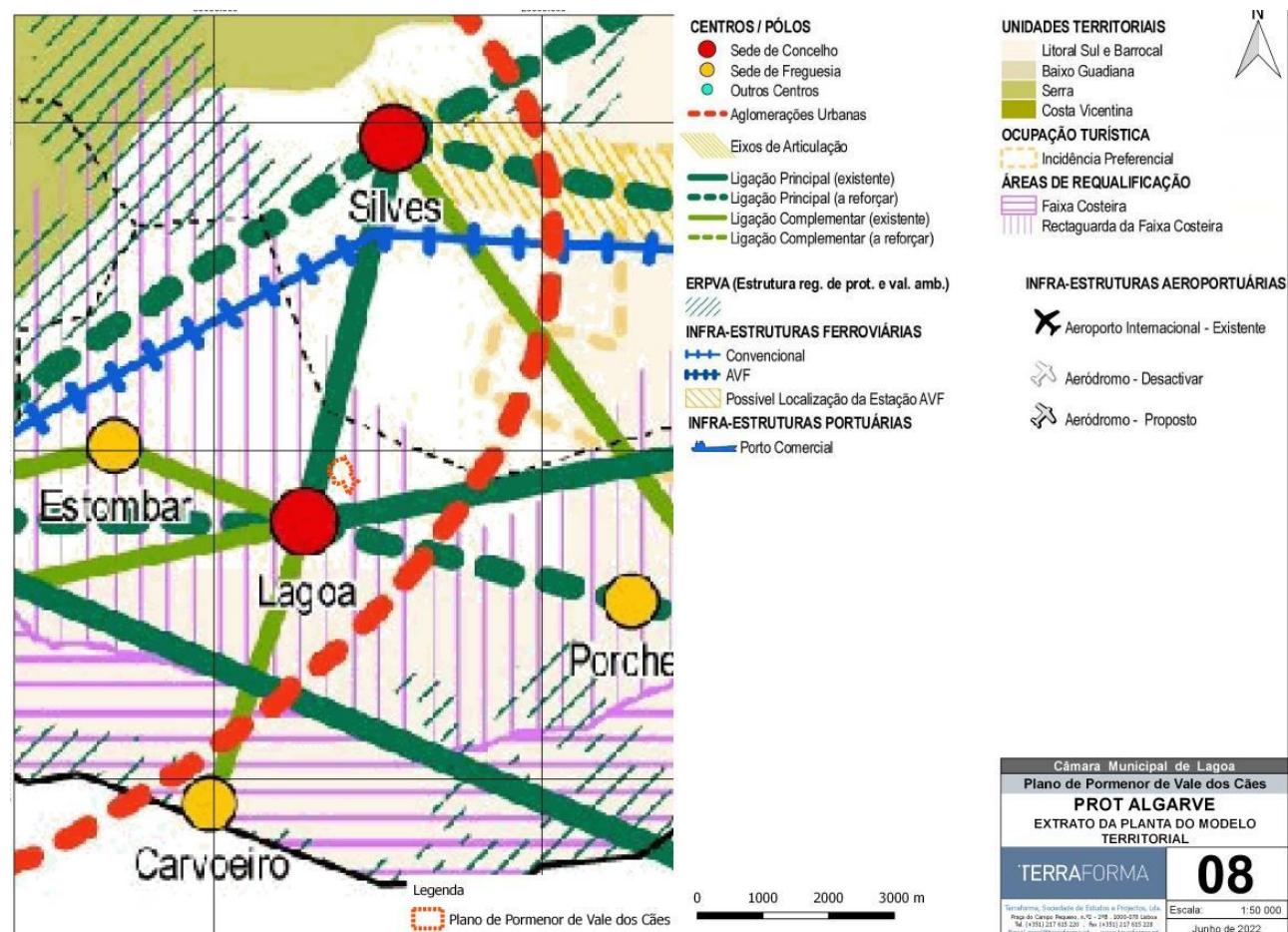
Extrato PROT Algarve – Unidades Territoriais

A área de intervenção do Plano integra a Subunidade Territorial de Lagoa/Galé, que se enquadra na Unidade Territorial Sul e Litoral. Esta subunidade abrange áreas que vão desde Ferragudo a Armação de Pêra, incluindo Lagoa e respetiva área de expansão no interior. Para esta área o PROT Algarve definiu as seguintes orientações e ações prioritárias:

- Promover a qualificação urbanística dentro dos perímetros urbanos;
- Estabilizar a extensa área de edificação dispersa de baixa densidade e promover a sua requalificação;
- Estruturar as áreas urbanas turísticas da margem do Rio Arade em articulação com o Programa Estratégico de Valorização Turística e Ambiental do Território do Arade/ Costa Vicentina (PE 08);
- Promover no PDM a continuidade do estudo de ordenamento previsto para a sub-unidade de Portimão, dando sequência territorial ao estudo das faixas envolventes da VLA;
- Manter as características paisagísticas específicas da unidade na área agrícola de policultura.
- Conservar os valores naturais nas áreas da Rede Natura 2000 como factor de oportunidade para o desenvolvimento de actividades sócio-económicas.

O PPVC irá contribuir diretamente e indiretamente para “promover a qualificação urbanística dentro dos perímetros urbanos” e “estabilizar a extensa área de edificação dispersa de baixa densidade e promover a sua requalificação”, dado que irá planificar e definir uma solução urbanística de qualidade. E que deverá contribuir para uma maior qualificação urbanística na envolvente. Sendo uma proposta planeada, evita-se o que foi frequente nesta zona do município de edificação dispersa, ou de pelo menos, licenciamentos avulsos que não salvaguardaram uma solução conjunta.

Ao nível do Modelo Territorial, a área de intervenção localiza-se a norte da cidade de Lagoa (Que é um centro/sede de concelho) e está perto de várias ligações principais (nomeadamente para Silves e para nascente). Esta área está dentro da aglomeração urbana que também abrange Portimão e Lagos. A área de intervenção do PPVC, estando a mais de 2000 metros da linha de costa, está numa área de requalificação definida no PROT, estando já na chamada retaguarda da faixa costeira.



Extrato PROT Algarve – Modelo Territorial

Ao nível do Sistema de Turismo, as orientações estratégicas a considerar são as seguintes:

- Introduzir discriminações positivas para estimular os projetos turísticos de maior qualidade e efeito estruturante;
- Proceder à defesa dos valores fundamentais do capital natural, do ambiente e do património histórico-cultural, numa perspetiva dinâmica e de compromisso com o desenvolvimento económico e social, numa lógica de sustentabilidade nas suas várias dimensões;
- Encare os valores e qualidade ambientais como suporte de produtos turísticos específicos;
- Proceda à requalificação e contenção da oferta na faixa costeira, mediante, designadamente, operações de relocalização, reconversão e recuperação do existente.

No que toca ao Sistema Ambiental, o PROT Algarve define três realidades distintas: a Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA), a Estrutura Hidrográfica Fundamental e Recursos Hídricos, e as Estruturas Complementares. No entanto a área de intervenção do PPVC está fora das áreas nucleares e corredores ecológicos definidos para a região.

No capítulo do Sistema de Acessibilidade e Mobilidade, as já referidas boas ligações a Silves, a nascente), bem como à A22, definem esta área como muito bem servida em termos de acessibilidade.

A área de intervenção, como todo o município de Lagoa está dentro de Área de Sensibilidade Ambiental à Poluição Hídrica.

3.2. ENQUADRAMENTO DO PDM DE LAGOA

O Plano Diretor Municipal de Lagoa, já na sua revisão, foi publicado pelo Aviso nº 16.179/2021, de 26 de agosto.

O Plano Diretor Municipal de Lagoa define vários eixos de ação estratégia e objetivos específicos, sendo listados de seguida, e onde são destacados a negrito os que são concretizados pelo proposto no PPVC:

- **EAE 1 — Revitalizar e robustecer a base económica e potenciar o crescimento:**
 - i) Dinamizar e diversificar a estrutura económica local;
 - ii) **Cimentar o setor do turismo como um dos pilares da base económica local;**
 - iii) Promover sinergias entre os atores locais;
 - iv) Qualificar a prestação dos serviços e os profissionais.
- **EAE 2 — Ordenar o território, qualificar o espaço urbano e promover a mobilidade:**
 - i) Potenciar o equilíbrio e o policentrismo do sistema urbano;
 - ii) **Qualificar e regenerar o espaço urbano** e reabilitar e valorizar o património;
 - iii) **Promover um território inclusivo e as acessibilidades e mobilidade para todos.**
- c) **EAE 3 — Potenciar o território:**
 - i) **Potenciar os valores do território através dos recursos locais para o seu desenvolvimento e criar novos produtos;**

- ii) Otimizar a centralidade e a polaridade do concelho no contexto regional.
- EAE 4 — Promover a sustentabilidade ambiental e a salvaguarda dos recursos naturais:
 - i) Salvaguardar os recursos naturais e a paisagem;
 - ii) Minimizar os riscos naturais e tecnológicos e promover a resiliência do território às alterações climáticas;
 - iii) Estimular o desenvolvimento da economia verde e um território saudável e seguro.
- EAE 5 — Concretizar um modelo de governança proativo e próximo dos cidadãos e potenciar a coesão territorial:
 - i) Incentivar os valores de uma sociedade dinâmica, participativa e informada;
 - ii) Promover a coesão territorial e social e uma sociedade inclusiva.

A revisão do PDM veio definir um novo quadro de ordenamento nesta área do município que é descrito de seguida. No entanto, a mesma refere que os Planos de Urbanização identificados no seu regulamento, eficazes à data da respetiva entrada em vigor, se mantêm em vigor e prevalecem sobre as disposições do PDM, como é o caso do Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa.

A área de intervenção do PPVC está fora das faixas previstas no sistema litoral do PROT, ou seja, fora da Margem, Zona Terrestre de Proteção e Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção.

Como ilustrado na figura seguinte, a revisão do PDM de Lagoa classifica toda a área do PPVC como Solo Rústico, qualificando a mesma como “Outros Espaços Agrícolas”.

Estas áreas abrangem as áreas do município que não estão dentro do Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão e que integram áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outras áreas do território do Município de Lagoa com potencial de utilização agrícola.

Constituem objetivos de ordenamento e de gestão da categoria de espaço “Outros Espaços Agrícolas” a respetiva valorização económica, a otimização do aproveitamento dos recursos existentes e a promoção da respetiva atratividade e competitividade.

O uso dominante previsto é a atividade agrícola, sendo complementares e compatíveis os seguintes usos:

Usos complementares:

- Atividade pecuária;

- Atividade agroflorestal;
- Atividade industrial de primeira transformação de produtos agrícolas, pecuários e agroflorestais;
- Edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;

Usos compatíveis:

- Habitação própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola, pecuária ou florestal;
- TER e TH;
- Aproveitamento de recursos geológicos, nos termos do artigo 50.º;
- NDT, sem prejuízo do regime do ponto 7.2. do Anexo do Regulamento, e EHI;
- Abrigos para animais de companhia, com a área máxima de construção de 30 m², de caráter amovível, sendo interdita a posterior alteração da respetiva utilização;
- Equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, desde que em edificações preexistentes;
- PCC, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;
- Áreas de serviço para autocaravanas, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;
- Centrais fotovoltaicas, sem prejuízo do regime jurídico da RAN;
- 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 jurídico da RAN.

Nestas áreas as novas edificações obedecem às seguintes condições e parâmetros:

Residência própria do agricultor:

- a) A área mínima do prédio é 10 ha;
- b) Deve estar integrada numa exploração agrícola ou agroflorestal economicamente viável, comprovada por declaração emitida pela entidade competente em razão da matéria;
- c) As intervenções, nas áreas não edificadas do prédio, devem preferencialmente respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;

- d) As infraestruturas são da responsabilidade do interessado, não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas e obedecem às demais condições estabelecidas no artigo 31.º do presente Regulamento;
- e) A edificação destina-se à residência para uso do próprio agricultor, 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;
- f) A área máxima de construção da habitação é 500 m²;
- g) A altura máxima da fachada é 7,5 m;
- h) O número máximo de pisos acima do solo é dois, incluindo os pisos semienterrados;
- i) São admitidas áreas em cave, nas condições previstas no artigo 34.º

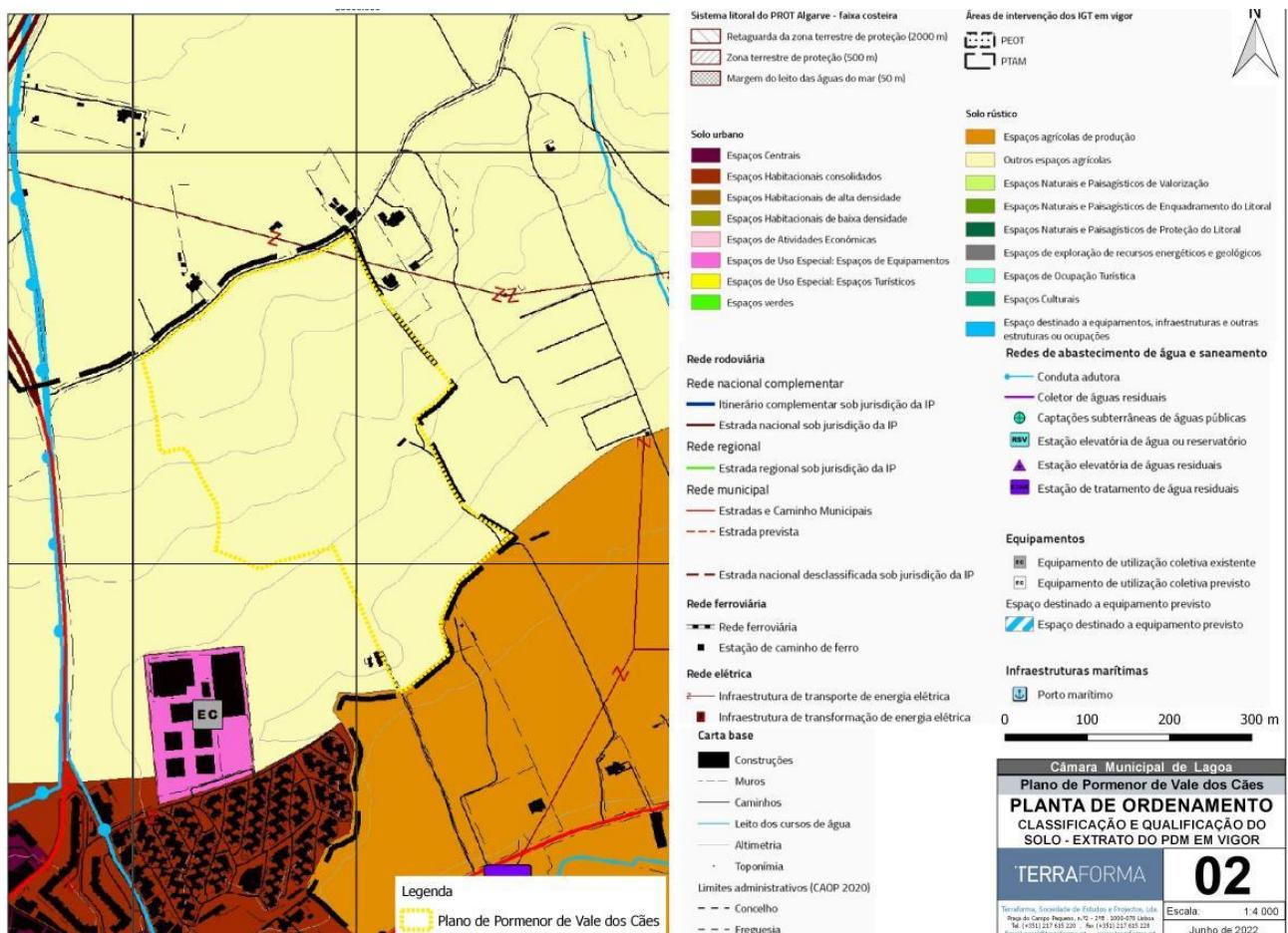
O ónus de inalienabilidade referido na alínea e), não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre o prédio ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor.

Para as edificações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais:

- a) São aplicáveis as alíneas c) e d) do n.º 2;
- b) Só é admitida uma nova edificação, quando não exista qualquer outra para o mesmo fim;
- c) As edificações são amovíveis e determinadas pelas necessidades inerentes às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais das propriedades em que se inserem, o que deve ser comprovado pelos serviços setoriais competentes; A área máxima de construção é:
 - i) Construções de apoio às atividades agrícolas e florestais: 30 m² por 0,5 ha em culturas hortícolas, 30 m² por cada 2,5 ha de outras culturas de regadio, 30 m² por cada 5 ha de culturas de sequeiro e 30 m² por cada 5 ha de floresta;
 - ii) Construções de apoio às atividades pecuárias: uma área de referência de 10 m² por cabeça normal de espécie — CN;
- d) A altura máxima da fachada é 7,5 m, exceto em caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico

Para estabelecimentos industriais de primeira transformação e/ou de comercialização de produtos agropecuários e florestais e outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas:

- a) São aplicáveis as alíneas c) e d) do n.º 2;
- b) A necessidade das edificações deve ser comprovada pelos serviços regionais competentes ao nível do controlo prévio da atividade industrial ou da atividade a desenvolver, no caso de outros edifícios indispensáveis à diversificação das atividades produtivas, sempre que esta o exija;
- c) A área máxima de construção é 500 m²;
- d) A altura máxima da fachada é 7,5 m, exceto em caso de instalações especiais que exijam altura superior e desde que esta seja justificada do ponto de vista técnico.



Extrato Planta de Ordenamento do PDM Lagoa – Classificação e Qualificação do Solo

No Solo Rústico é ainda permitida a instalação de empreendimentos turísticos que podem assumir as seguintes tipologias:

- Empreendimentos turísticos integrados em NDT, nos termos do artigo 37.º, cuja área de intervenção será reclassificada como solo urbano através de plano de pormenor com efeitos registais, nos termos do ponto 10 do Anexo ao presente Regulamento;
- EHI, do tipo hotel e pousada, associados a temáticas específicas relacionadas com o território em que se inserem, designadamente, turismo de saúde, de desporto, cinegético, da natureza, turismo social, educativo e cultural; (sendo que os EHI não são permitidos na freguesia em presença)
- TER (com uma área máxima de construção de 2000 m², e outras regras definidas no artigo 42º);
- TH;
- Parques de campismo e de caravanismo (PCC).

São admitidos campos de golfe nos Outros Espaços Agrícolas, desde que integrados em NDT e em EHI ou como projetos autónomos, desde que apoiados por alojamento turístico próximo já existente, nas seguintes condições:

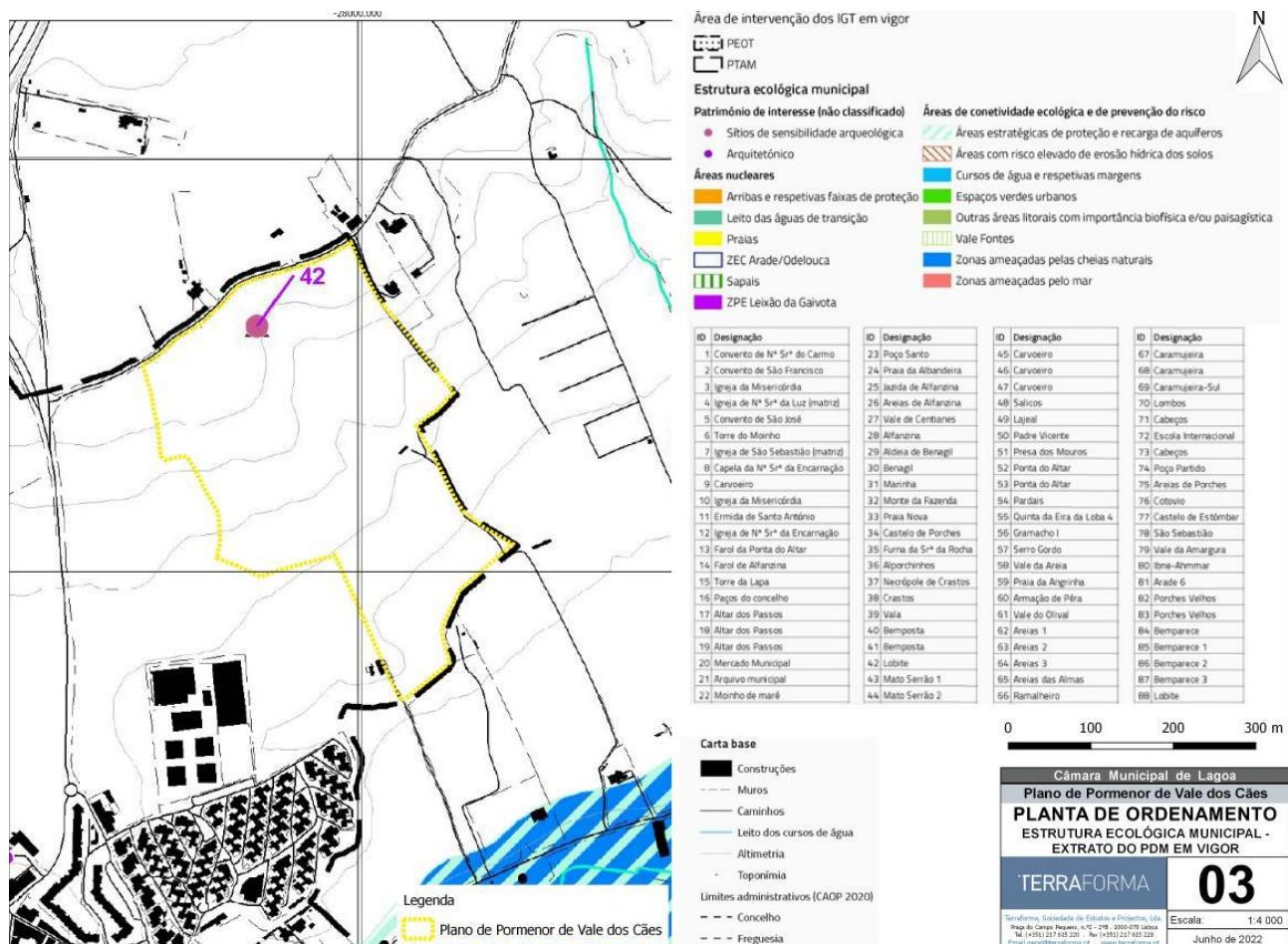
- a) Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com realce para os aspetos associados ao seu valor natural e ambiental;
- b) Garantia de disponibilidade (durável) de água suficiente, tendencialmente através da reutilização integral de águas residuais tratadas;
- c) Acessos rodoviários adequados;
- d) Enquadramento paisagístico e ambiental, quer do campo de golfe quer da respetiva envolvente, com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagista;
- e) Seleção de espécies, para a constituição do campo, adaptadas às condições de solo e edafoclimáticas do local;
- f) Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.

4 — Na conceção dos novos projetos de campos de golfe devem ser atendidos os seguintes critérios:

- a) Garantir a salvaguarda da estrutura hidrográfica fundamental e dos aquíferos;
- b) Controlar os impactes resultantes das transformações do relevo e promover a adaptação progressiva dos traçados e implantações do campo à morfologia natural do terreno;

- c) Assegurar a preservação das espécies locais e formações botânicas classificadas e a conservação das associações vegetais características da Região;
- d) Favorecer a utilização de espécies autóctones e de espécies características da Região, na integração paisagística dos empreendimentos;
- e) Garantir condições de boas práticas na construção e exploração do campo de golfe, através de instrumentos de gestão ambiental, designadamente com recurso a mecanismos de certificação;
- f) Assegurar o controlo periódico/monitorização dos parâmetros ambientais mais significativos.

Conforme ilustrado pela figura seguinte, a área de intervenção não está dentro da Estrutura Ecológica Municipal. Sendo de referir a existência de uma referência de património de interesse (não classificado), 42 – Lobite.

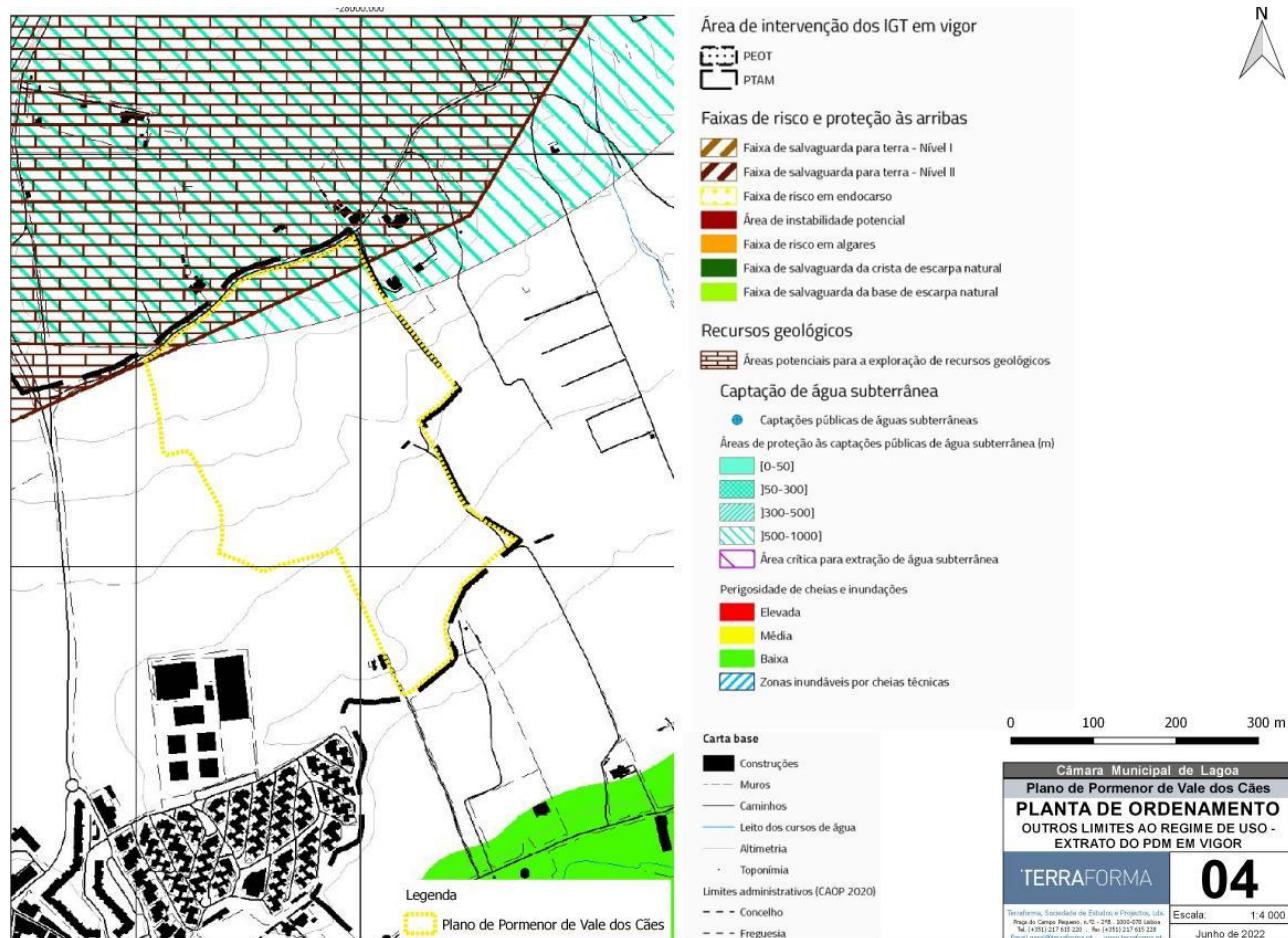


Extrato Planta de Ordenamento do PDM Lagoa – Estrutura Ecológica Municipal

A figura seguinte ilustra outros limites ao regime de uso, sendo de referir que na zona norte da área do PPVC, ocorre uma pequena faixa de “áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos” e uma faixa de proteção às captações públicas de área subterrânea. No caso desta última, estando entre 300 e 1000 metros da captação “é obrigatório que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja dotada de tratamento complementar prévio à rejeição no meio receptor, excetuando -se as infraestruturas já existentes, cuja manutenção é permitida, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente causada pela ausência de tratamento.”. E no caso dos 500 a 1000 metros de distância, será ainda de respeitar que “apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem 10.000 m³ por mês, sendo que a extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora.”

No que se refere às áreas potenciais para a exploração de recursos geológicos, estas correspondem a “áreas que reúnem características litológicas com potencial para a exploração de recursos minerais e onde é permitida a instalação de atividades associadas à prospeção, pesquisa e exploração de massas minerais e de águas de nascente, de acordo com o regime jurídico da revelação e aproveitamento dos recursos geológicos.”. No PDM define que a viabilidade de explorações de recursos minerais depende das seguintes condições:

- a) No caso das massas minerais, apenas é admitida a exploração após comprovado esgotamento destes recursos nos Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- b) É aplicável o n.º 4 do artigo 26.º e o artigo anterior em matéria de edificabilidade;
- c) Não é admitida qualquer atividade de prospeção, pesquisa e exploração de recursos minerais numa faixa de proteção de 750 m ao limite dos perímetros urbanos e dos empreendimentos turísticos existentes, com projeto aprovado ou que disponham de informação prévia favorável eficaz;
- d) É obrigatória a implantação de uma cortina arbórea compacta nas frentes das explorações, constituída por espécies autóctones, sem prejuízo da adoção das demais medidas de minimização dos impactes ambientais das explorações;
- e) A destruição da vegetação autóctone deve cingir-se ao mínimo indispensável e, em caso de substituição, deve a mesma ser feita por espécies igualmente autóctones;
- f) Deve ser assegurada a proteção do aquífero, não sendo permitida a exploração do maciço rochoso, numa espessura mínima de 10 m acima do nível freático.



Extrato Planta de Ordenamento do PDM Lagoa – Outros Limites ao Regime de Uso

3.3 ENQUADRAMENTO DO PU DA CIDADE DE LAGOA

O Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa (PUL) foi publicado pelo Aviso nº 11.622/2008, de 15 de abril.

Este PUL tem por objetivo a programação da urbanização do solo (concretizando as orientações do PDM para aquelas áreas naturais) em função das necessidades de expansão habitacional, da implantação de equipamentos e da introdução de novas acessibilidades zona Norte de Lagoa, e a programação da urbanização do solo a Sul, expandindo as atividades económicas, para a implantação de áreas industriais de usos múltiplos comerciais e de serviços. Localizando-se a área de intervenção do PPVC na zona Norte de Lagoa.

Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes

A Planta de Zonamento do PUL classifica o solo como urbano e qualifica o mesmo como solo cuja urbanização é possível programar - Zonas Habitacionais de Expansão 7 (HBE7).

Relativamente às Zonas Habitacionais de Expansão, o regulamento do PUL refere o seguinte como disposições comuns:

- Uso das construções
 - a) As construções destinam-se na generalidade a habitação de residência fixa, podendo coexistir no mesmo edifício, funções comerciais e de serviços ao nível do piso térreo;
 - b) Excepcionalmente a Câmara Municipal de Lagoa poderá autorizar a construção no todo ou em parte de edifícios destinados a outras funções tais como: escritórios, gabinetes, escolas particulares especializadas, clínicas, hotéis e outros estabelecimentos afins com carácter urbano;
 - c) A área de construção utilizada em serviços é deduzida da área de construção total para habitação atribuída a cada zona de expansão.
- Caves¹
 - a) É autorizada a construção de caves sob os edifícios quando estas caves se destinem a estacionamento automóvel dos utentes do próprio edifício;
 - b) A área de construção das caves a que se refere a alínea a) é supranumerária à área de construção atribuída à respetiva zona habitacional.

A regulamentação específica para as Zonas Habitacionais de Expansão 7 (HBE7) são as seguintes:

Zona Habitacional de Expansão - Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão HBE 7

Zona de expansão periférica a Nascente, a preencher com moradias isoladas e moradias em banda. O espaço verde desta área de expansão constitui uma reserva para parque desportivo e instalações de apoio. Localizando-se esta na zona sul da HBE 7/área de intervenção do PPVC.

Indicadores máximos:

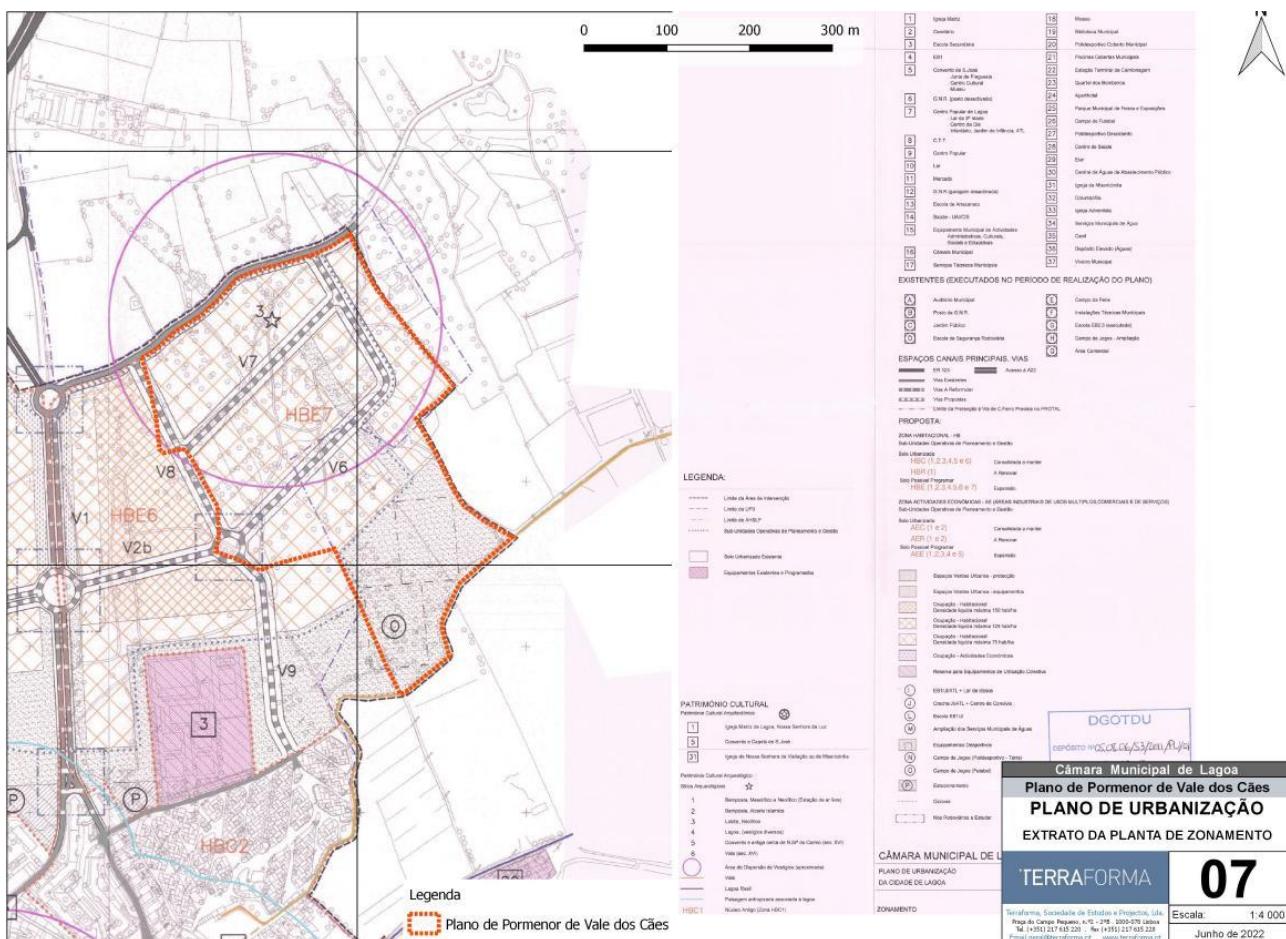
- a) Densidade populacional bruta (Dpb): 50 hab/ha;
- b) Densidade populacional líquida (Dpl): 75 hab/ha;
- c) Índice de construção bruto (Icb): 0,25;

¹ Existe ainda uma alínea c) não aplicável

- d) Índice de construção habitacional (Ich): 0,20;
 - e) Índice de construção equipamentos (Ice): 0,05;
 - f) Cércea (c): 6,50 m;
 - g) Número de pisos (np): 2;
 - h) Índice de implantação (ii): 0,50.

Valores totais da Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão HBE 7:

- a) Superfície total (St): 12,18 ha;
 - b) Superfície destinada a habitação (Sth): 8,95 ha;
 - c) Superfície destinada a equipamentos (Ste): 0,00 ha;
 - d) Superfície destinada a estrutura verde (Stv): 3,23 ha;
 - e) Área bruta de construção (abc): 30.450 m²;
 - f) Área de construção habitacional (ach): 24.360 m²;
 - a) Área de construção equipamentos (ace): 6.090 m².



Extrato Planta de Zonamento do PU Lagoa

Sendo de referir que o PUL define os perfis para as novas vias nesta área, no caso concreto a V6, V7 e V8, tendo as referidas vias que ter um perfil com 2,5 metros de passeio, 5 metros de estacionamento, uma faixa de rodagem de 7 metros, 5 metros de estacionamento e 2,5 metros de passeio. Totalizando assim o perfil uma largura de 22 metros. Sendo o perfil das vias interiores de 2,25 metros de passeio, 5 metros de estacionamento, uma faixa de rodagem de 6,5 metros, 5 metros de estacionamento e 2,25 metros de passeio.

No entanto, o regulamento do PUL, em termos de execução do plano, refere que para a execução do PU e para cada subunidade operativa de planeamento e gestão a Câmara Municipal adota pela elaboração de Planos de Pormenor e/ou pela definição de unidades de execução (cuja área de intervenção terá de corresponder à superfície total da subunidade operativa de planeamento e gestão) como instrumentos de gestão territorial, podendo ainda ser adotada a figura de loteamento quando a parcela ou parcelas que compõem a sub-UOPG são propriedade de uma única entidade.

Define ainda o PUL que constituem as principais áreas de cedência ao município os espaços de reserva para equipamentos, área de verde urbano público, área de verde de proteção público e área para parques de estacionamento públicos, definidos no PUL. Constituem áreas de cedência ao município todas as áreas de infraestruturas públicas explicitadas no PUL e as decorrentes de Planos de Pormenor e ou de unidades de execução, assim como as decorrentes da possibilidade construtiva em excesso. Podendo a CML, sem prejuízo da área de construção atribuída a cada Zona de Expansão, aumentar as áreas de cedência para equipamentos ou para verde urbano em sede de Plano de Pormenor.

O PUL refere sobre a estruturação das ações de perequação compensatória do Plano. O regulamento do PUL define que o reparcelamento do solo urbano opera-se em cada sub-UOPG, de acordo com o seu zonamento e Plano de Pormenor ou unidade de execução subsequente, com o objetivo de distribuir equitativamente entre os proprietários das parcelas que constituem cada sub-UOPG, os benefícios e os encargos resultantes do plano, para essa sub-UOPG. De referir ainda que a participação nos custos de urbanização será determinada em função da intensidade do aproveitamento urbanístico, isto é, os custos das obras de urbanização atribuídos a cada sub-UOPG são repartidos proporcionalmente à área de construção líquida atribuída em cada sub-UOPG.

O PUL define os seguintes índices médio de utilização e Área de Cedência Média² para a sub-UOPG em causa:

² Refere-se a áreas para equipamento e a área de verde público. Serão ajustadas em cada Plano de Pormenor com a introdução de mais outras áreas de cedência designadamente as referentes às infraestruturas rodoviárias, estacionamentos, passeios, praças, jardins

Índices médios – Perequação Compensatória	Sub-UOPG, HBE 7
Índice médio de utilização	0,20
Área de cedência média	0,36

Índices médios – Perequação Compensatória.

As condicionantes aplicáveis na área de intervenção do PPVC são descritas adiante. No entanto indica-se o referido no PUL. Na planta de condicionantes é identificada uma linha de água a céu aberto e respetiva faixa de proteção, e é identificado um elemento de Património Cultural Arqueológico, nomeadamente na sub-UOPG HBE7, e respetiva área de dispersão: n.º 3 Lobite, Neolítico.

A identificação daquele Património Cultural Arqueológico obriga a que todos os projetos de obras que afetem qualquer elemento do património cultural, assim como construção, edificação, modelações de terreno, renovação de infraestruturas, demolição de estruturas habitacionais antigas que impliquem escavações superiores a 0,5 m de profundidade, ou os que abranjam uma área de construção superior a 0,5 hectares, devem ser submetidas a parecer prévio da Direção Geral do Património Cultural (DGPC) (antigo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico - IGESPAR). O aparecimento de quaisquer vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra obriga à paragem imediata dos trabalhos no local e à comunicação imediata da ocorrência à Autarquia e ao IGESPAR, só podendo ser retomados após pronúncia destas entidades.

4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJETIVOS

A área de intervenção do PPVC foi alvo de Pedido de Informação Prévia em 2021 que não foi aprovado. Sendo uma das razões apontadas a necessidade de elaborar um Plano de Pormenor

Com efeito, a área de intervenção do PPVC está sujeita às regras do PUL, cujas normas foram mantidas em vigor pela recente revisão do PDM e prevalecem sobre esta, conforme resulta expressamente do disposto no artigo 5.º, n.º 3, do Regulamento do PDM.

Nesta conformidade, à luz do disposto no PUL, a área de intervenção do PPVC constitui solo urbano e integra a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão HBE7, para a qual se exige que seja realizado um plano de pormenor e ou delimitada uma unidade de execução, nos termos estabelecidos no artigo 72.º, n.º 3, do PUL.

O PPVC vem, assim, dar execução ao PUL e concretizar a expansão que o mesmo previa para a zona a norte da cidade de Lagoa, com uma área de 12,27 hectares. Os objetivos específicos do PPVC são:

- Desenvolvimento de solução urbanística de qualidade de uso residencial;
- Criação de novos espaços verdes, equipamentos e serviços ligados ao bem-estar;
- Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana;
- Criar novos empregos diretos e indiretos, com uma nova área urbana.

A proposta urbanística terá como índice urbanístico de referência o índice médio de utilização previsto no PU de Lagoa, ou seja, onde 0,2. No entanto poderá o mesmo ser ajustado pontualmente, sendo necessária fundamentação técnica para o efeito, tendo presente o previsto na alínea b) do número 1 do artigo 42º.

Prevê-se a afetação da área ao desenvolvimento de edifícios destinados ao uso [dominante] habitacional, que se estima composto por 240 a 250 fogos, baseado em princípios de qualidade e sustentabilidade, com serviços propostos e equipamentos que visam como principal preocupação a saúde e o bem-estar dos residentes.

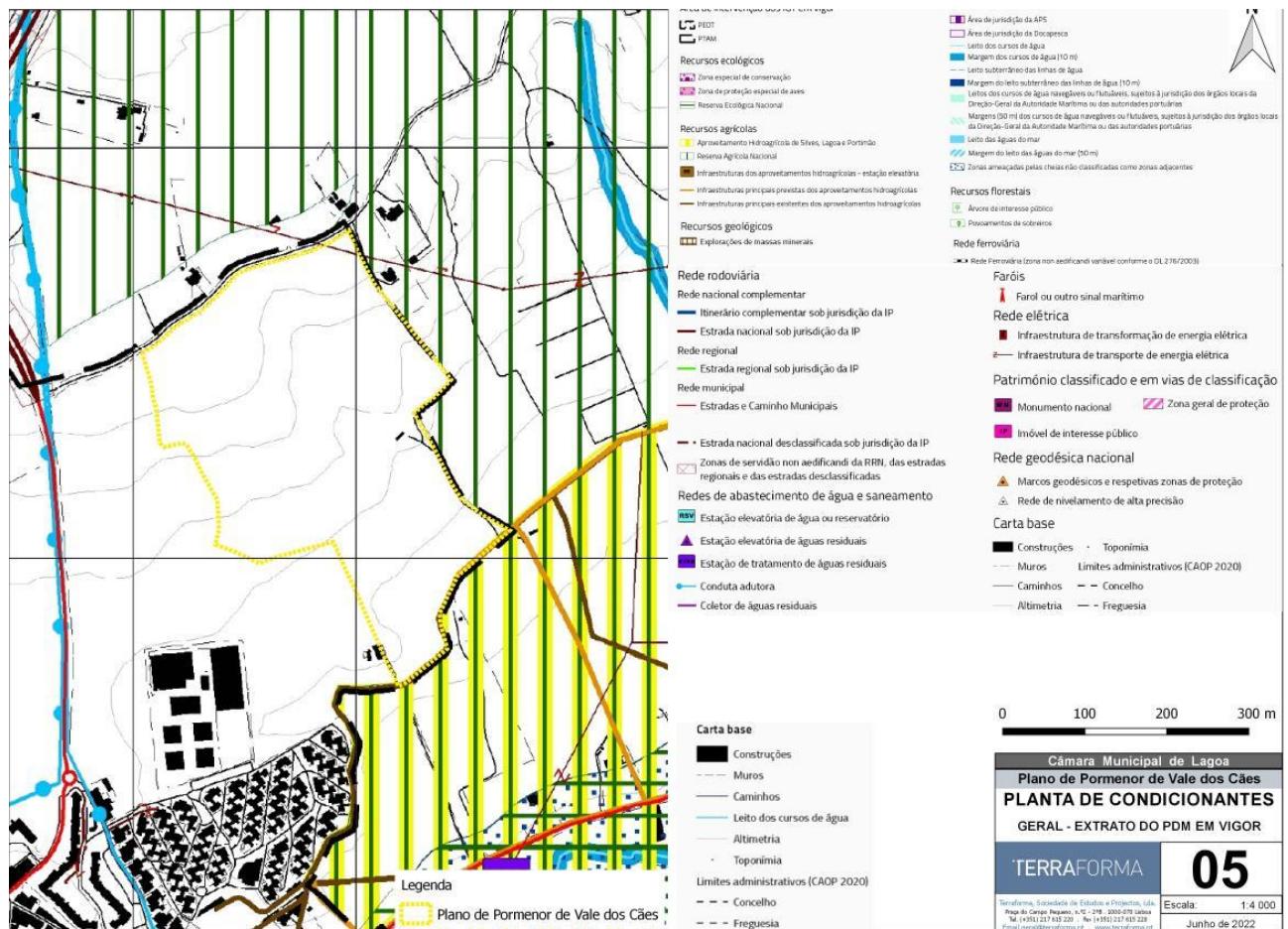
5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Ao abrigo da legislação em vigor, nomeadamente da conjugação do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho e suas alterações, o PPVC irá incluir a respetiva avaliação ambiental estratégica.

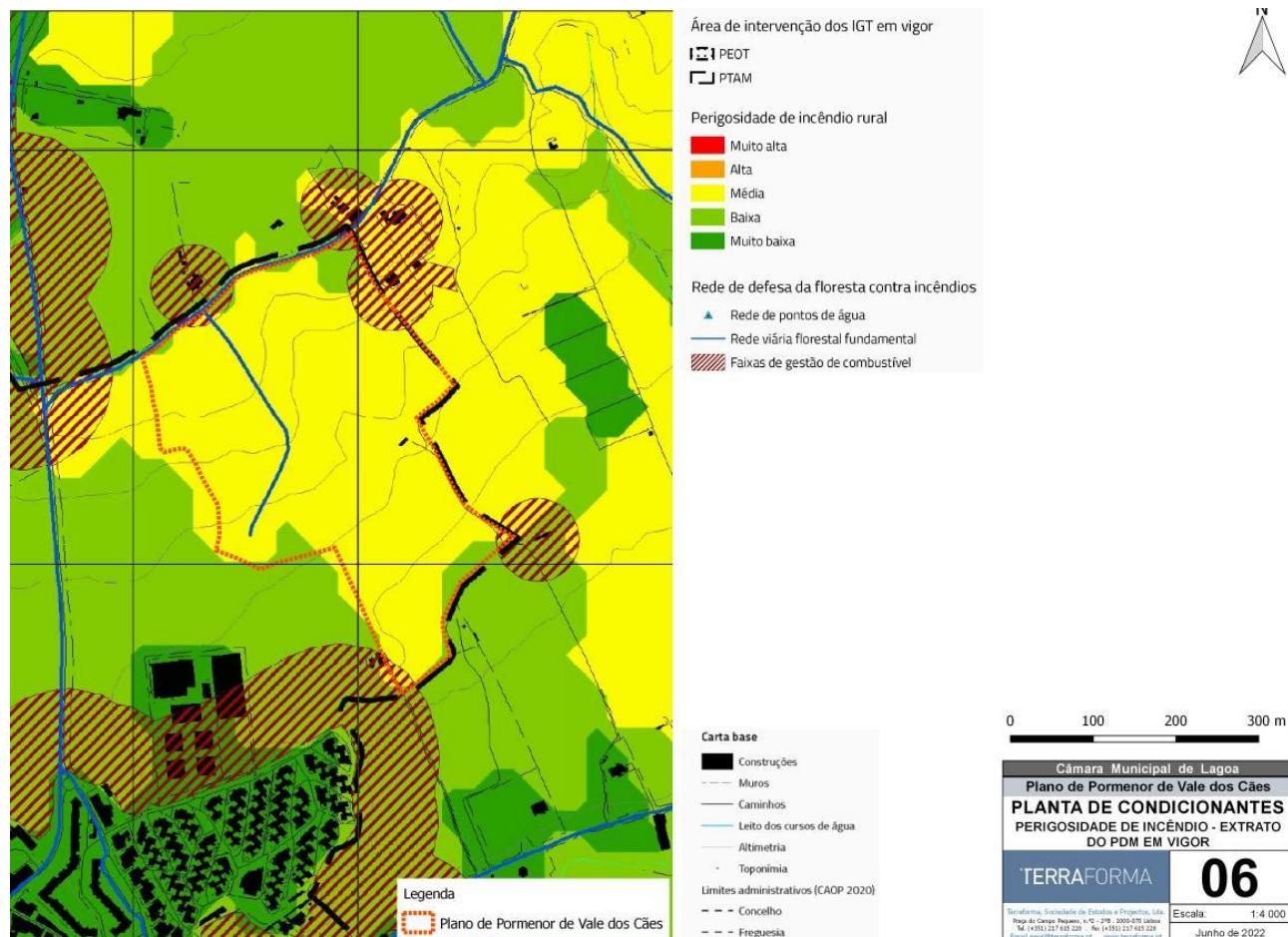
6. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

O PPVC deveria atender a todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicáveis na área de intervenção, mas as mesmas não existem na sua área de intervenção como ilustrado pela figura seguinte. Assim será de ter presente a perigosidade de incêndio florestal (ilustrado abaixo). Bem

como outros condicionalismos descritos anteriormente (ainda que não sejam servidões e restrições de utilidade pública), como é exemplo o sítio arqueológico.



Extrato Planta de Condicionantes do PDM Lagoa – Geral



Extrato Planta de Condicionantes do PDM Lagoa – Perigosidade de Incêndio

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de elaboração de PPVC, no seu conteúdo material e documental, cumprirá o disposto nos artigos 102.º, 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), e incluirá outros elementos necessários a uma melhor gestão e implementação do Plano.

O PPVC incluirá também os elementos que se venham a considerar necessários de forma a ser explícito, acessível e legível a qualquer cidadão, num princípio de equidade e justiça.

8. FASEAMENTO E PRAZOS

O prazo para a elaboração do PPVC é de 18 meses. Seguindo a elaboração seguirá os preceitos previstos no RJIGT.

A CML publicitará a deliberação que determine a elaboração do PPVC, de modo a possibilitar aos interessados, no prazo de 25 dias, a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração do plano proposto.

A deliberação de elaboração será publicada na 2.ª Série do Diário da República e divulgada na comunicação social, no boletim municipal e no sítio da internet da CML, nos termos do disposto nos artigos 76.º, 191.º e 192.º do RJIGT.

A elaboração do PPVC decorre com o seguinte faseamento:

1ª Fase

- Aprovação dos Termos de Referência;
- Participação preventiva e ponderação das sugestões formuladas;

2ª Fase

- Elaboração de proposta de Plano;
- Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- Solicitação da Conferência de Serviços à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), respetivos pareceres e eventuais reuniões de concertação;

3ª Fase

- Ponderação do conjunto de pareceres e integração de eventuais alterações;
- Elaboração de proposta de Plano para discussão pública;
- Aprovação de proposta de Plano para discussão pública na CML;
- Período de discussão pública;

4.ª Fase

- Elaboração do relatório de ponderação dos contributos da discussão pública;
- Elaboração dos elementos finais;
- Versão final do Plano;
- Aprovação pela Câmara Municipal e envio do Plano para a Assembleia Municipal;
- Aprovação pela Assembleia Municipal;
- Elaboração da Declaração Ambiental.

9. EQUIPA TÉCNICA E PRAZOS

A elaboração do PPVC será da responsabilidade de empresa a designar de comum acordo entre a CML e os restantes signatários do contrato para planeamento. A equipa técnica será multidisciplinar e deverá assegurar especialistas necessários para a elaboração do Plano, nomeadamente cumprindo o Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro.

A coordenação técnica da elaboração deste Plano de Pormenor será também assegurada pelo gabinete de consultoria especializado em Planeamento Urbanístico e Ordenamento do Território, a designar, em articulação com a equipa técnica da Câmara Municipal de Lagoa.

A coordenação política de todo o processo de elaboração deste plano, será dos órgãos competentes da Câmara Municipal de Lagoa.

10. ANEXO – LISTAGEM DE PLANTAS

- 1 – Localização e Enquadramento
- 2 – Extrato do PDM de Lagoa – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo
- 3 - Extrato do PDM de Lagoa – Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal
- 4 - Extrato do PDM de Lagoa – Planta de Ordenamento – Outros Limites ao Regime de Uso
- 5 – Extrato do PDM de Lagoa – Planta de Condicionantes - Geral
- 6 – Extrato do PDM de Lagoa – Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio
- 7 – Extrato do PU de Lagoa – Planta de Zonamento
- 8 – Extrato do PROT Algarve – Modelo Territorial
- 9 – Extrato do PROT Algarve – Planta de Unidades Territoriais