



REUNIÕES PROPOSTAS MINUTAS

Procurar...



Propostas ▸ 1221-2018 [DP]



## 1221-2018 [DP]

**Assunto** 1.ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA - 2.ª FASE. ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA. DAR CONHECIMENTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL.

**Resumo** a) Tomar conhecimento da ata da conferência procedimental e dos respetivos pareceres que a acompanham (em anexo); b) Aprovar o projeto de alteração do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, PUV (em anexo); c) Determinar a abertura do período de discussão pública do projeto de alteração do regulamento do PUV, por um período de 20 dias úteis, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT; d) Publicitar o teor da deliberação no Diário da República e proceder à sua divulgação na comunicação social e no sítio eletrónico do Município, nos termos do n.º 1 do artigo 89.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do RJIGT; e) Dar conhecimento do teor da deliberação às entidades representadas na conferência procedimental: Agência Portuguesa do Ambiente, I.P / Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ ARH – Alg.); Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR- Alg.); Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve do Algarve (DRAP – Alg); Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC – Alg.), Instituto da Conservação da Natureza e Floresta, IP/ Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve (ICNF) e o Turismo de Portugal, I.P (TdP); f) Dar conhecimento do teor da deliberação à Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP) e Comissão Permanente de Apoio ao Investidor (CPAI); g) Dar conhecimento do teor da deliberação à Assembleia Municipal de Loulé; h) Dar conhecimento do teor da deliberação à Junta de Freguesia de Quarteira; i) Dar conhecimento do teor da deliberação ao promotor "Vilamoura World".

**Tema** Urbanismo e Planeamento

**Valor**

Ver Todas as Propriedades

Editar Propriedades



Proposta agendada na 14ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (11 de julho de 2018)



Aprovado por unanimidade.

Despachos

Deliberação do **Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé**  
11 de Julho de 2018 às 15:46:47

Aprovado por unanimidade.

**Resultado:** Proposta Aprovada

 14ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (11 de julho de 2018)

[VER MAIS HISTÓRICO](#) 3

## Anexos

 novo documento ou arraste ficheiros para aqui

Localizar um ficheiro 

✓		Nome	
		2_PUV_ProjAltReg	...
		1.PUV_Atá_Conferencia_Procedimental	...
		Proposta	...

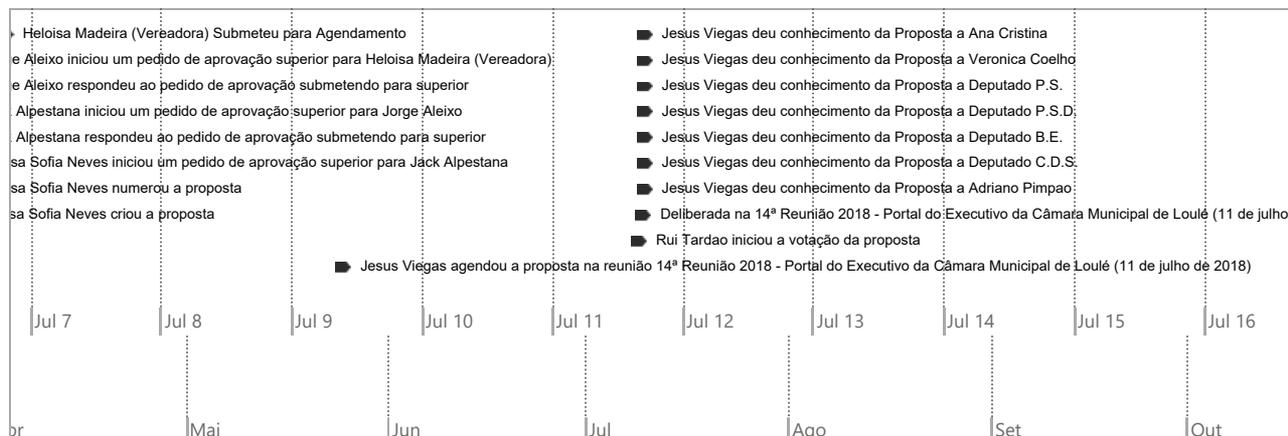
## Desdobramentos

Localizar um ficheiro 

✓  Nome

Não existem documentos nesta vista.

## Cronologia





**Câmara Municipal de Loulé**  
[DIVISÃO DE PLANEAMENTO]

---

**PROPOSTA**

**ASSUNTO:** 1.<sup>a</sup> ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA - 2.<sup>a</sup> FASE. ABERTURA DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA. DAR CONHECIMENTO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL.

**Considerando que:**

I. Em 21.03.2018, mediante a Proposta n.º 517/2018 [DP], a Câmara Municipal de Loulé (CML) deliberou, por unanimidade, nomeadamente: dar início ao processo de alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.<sup>a</sup> fase (PUV), nos termos do n.º 1 do artigo 119.º<sup>1</sup>, conjugado como o n.º 1 do artigo 76.º<sup>2</sup>, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>3</sup>, circunscrevendo-o a uma alteração regulamentar, bem como aprovar os termos de referência.

II. Em 16.05.2018, mediante a Proposta n.º 893/2018 [DP], a CML deliberou, por unanimidade, nomeadamente: tomar conhecimento que durante o período de consulta pública (preventiva), que decorreu entre 13.04.2018 e 07.05.2018, não deram entrada neste município quaisquer participações; aprovar o projeto de alteração do regulamento do PUV e remeter o assunto à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg.) para efeitos de conferência procedimental (cfr.n.º3 do artigo 86.º<sup>4</sup>, conjugado com o n.º 1 do artigo 119.º, ambos do RJIGT).

III. Em 29.05.2018 realizou-se, nas instalações da CML, a reunião da Comissão Permanente de Apoio ao Investidor (CPAI) de acompanhamento do Projeto PIN Vilamoura Lakes, onde se aprovou o Cronograma das ações inerentes à execução do projeto, com os seguintes participantes: Promotor "Vilamoura World"; CML; Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP); Agência Portuguesa do Ambiente, I.P / Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ ARH – Alg.); Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg.); Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve do Algarve (DRAP – Alg.); Instituto da Conservação da

---

<sup>1</sup> Dispõe o n.º 1 do artigo 119.º que, "As alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes".

<sup>2</sup> Dispõe o n.º 1 do artigo 76.º que, "A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal."

<sup>3</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>4</sup> Dispõe o n.º 3 do artigo 86.º que; "Sem prejuízo do disposto no número anterior, concluída a elaboração, a câmara municipal apresenta a proposta de plano e o relatório ambiental à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente que, no prazo de 10 dias, remete a documentação recebida a todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, convocando-as para uma conferência procedimental, a realizar no prazo de 20 dias a contar da data de expedição da referida documentação, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 84.º."



## **Câmara Municipal de Loulé** **[DIVISÃO DE PLANEAMENTO]**

---

Natureza e Floresta, IP/ Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve (ICNF); Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP) e Turismo de Portugal, I.P (TdP).

IV. Em 28.06.2018 realizou-se nas instalações da CCDR-Algarve reunião de trabalho, no âmbito do acompanhamento da alteração do regulamento do PUV, conforme acordado na reunião da CPAI e elencado no Cronograma, com as seguintes entidades: APA/ ARH – Alg.; CML; CCDR-Alg.; DRAP – Alg. e Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC – Alg.).

V. Em 04.07.2018 realizou-se a conferência procedimental com as entidades representativas dos interesses a ponderar: APA/ ARH–Alg.; CML; CCDR-Alg.; DRAP–Alg; DRC–Alg. O ICNF e o TdP, não estiveram presentes, tendo emitido parecer.

Conforme ata da conferência procedimental, em anexo, resultou a emissão de parecer favorável à alteração do regulamento do PUV.

### **Tenho, assim, a honra de propor que a Exma. Câmara Municipal de Loulé delibere:**

- a) Tomar conhecimento da ata da conferência procedimental e dos respetivos pareceres que a acompanham (em anexo);
- b) Aprovar o projeto de alteração do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, PUV (em anexo);
- c) Determinar a abertura do período de discussão pública do projeto de alteração do regulamento do PUV, por um período de 20 dias úteis, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.<sup>05</sup> do RJIGT;
- d) Publicitar o teor da deliberação no Diário da República e proceder à sua divulgação na comunicação social e no sítio eletrónico do Município, nos termos do n.º 1 do artigo 89.<sup>06</sup> e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.<sup>07</sup>, ambos do RJIGT;
- e) Dar conhecimento do teor da deliberação às entidades representadas na conferência procedimental: Agência Portuguesa do Ambiente, I.P / Administração da Região Hidrográfica

---

<sup>5</sup> Dispõe o n.º 2 do artigo 89.º que, “O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias, para o plano director municipal, e a 20 dias para o plano de urbanização e para o plano de pormenor”.

<sup>6</sup> Dispõe o n.º 1 do artigo 89.º que, “Concluído o período de acompanhamento e, quando for o caso, decorrido o período adicional de concertação, a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no *Diário da República* e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respectivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respectivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação”.

<sup>7</sup> Dispõe a alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º que, “Os avisos de abertura do período de discussão pública dos programas e dos planos territoriais”.



***Câmara Municipal de Loulé***  
**[DIVISÃO DE PLANEAMENTO]**

---

do Algarve (APA/ ARH – Alg.); Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR-Alg.); Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve do Algarve (DRAP – Alg); Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC – Alg.), Instituto da Conservação da Natureza e Floresta, IP/ Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve (ICNF) e o Turismo de Portugal, I.P (TdP);

- f) Dar conhecimento do teor da deliberação à Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal (AICEP) e Comissão Permanente de Apoio ao Investidor (CPAI);
- g) Dar conhecimento do teor da deliberação à Assembleia Municipal de Loulé;
- h) Dar conhecimento do teor da deliberação à Junta de Freguesia de Quarteira;
- i) Dar conhecimento do teor da deliberação ao promotor "Vilamoura World".

Anexos:

- Ata da Conferência Procedimental (e respetivos pareceres);
- Projeto de alteração do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase.

Loulé, 06 de julho de 2018

O Presidente, Vítor Aleixo

M  
 P  
 F  
 N  
 S.

**ATA DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)<sup>1</sup>**

**«Assunto: 1ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2ª fase  
 (versão maio/junho 2018). Conferência Procedimental (CP)».**  
**- Câmara Municipal de Loulé -**

<b>Data e Hora</b> 4.07.2018 11:00h	<b>Local</b> CCDR Algarve Rua Lethes, n.º 32 FARO	<b>Referências processuais</b> PU-08.08.05/1-96; DSGT/PU/2001/43650
---	--	---

<b>Peças em análise na CP</b>	Proposta de alteração da redação do regulamento que acompanha o ofº nº 2018,60,S,60,10934, de 22.05.2018, da CM Loulé; atualizada na sequência dos contributos prestados pelas entidades (infra indicadas), na reunião realizada em 28.06.2018, nas instalações da CCDR-Algarve, enviada por email de 29.06.2018 da CM de Loulé (DOC I – em anexo).
-------------------------------	---

ENTIDADES CONVOCADAS	REPRESENTANTES PRESENTES
Agência Portuguesa do Ambiente, IP/Administração da Região Hidrográfica do Algarve (APA/ARH)	Paula Noronha
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve)	Jorge Eusébio (Diretor DSOT) Maria João São Braz (DGTQC)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve (DRAP)	Rui Miguel Costa (Chefe Divisão) Raquel Monteiro
Direção Regional de Cultura do Algarve (DRC)	Frederico Tátá Regala
Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP (ICNF)	Não compareceu por motivos de agenda, enviou parecer por email de 4-07-2018
Turismo de Portugal, IP (TP)	Não compareceu por motivos de agenda, enviou parecer por email de 02-07-2018

ENTIDADES CONVIDADAS	REPRESENTANTES PRESENTES
Câmara Municipal de Loulé	Jorge Aleixo Ramos (Diretor Serv.) Jack Alpestanda (Chefe Divisão) Isabel Neves

1 No âmbito do n.º 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

Handwritten initials and signatures in the top right corner.

A Conferência Procedimental decorreu com a seguinte Ordem de Trabalhos:

1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objeto da mesma;
2. Esclarecimentos da CM relativamente a eventuais questões suscitadas;
3. Posição das entidades sobre a proposta de Plano;
4. Conclusões.

### 1. Abertura da reunião com breve nota sobre o objecto da mesma

1.1. Pelo Arq<sup>o</sup> Jorge Eusébio (Diretor da DSOT)<sup>2</sup>, foi aberta a reunião, tendo efetuado uma breve nota explicativa sobre o objeto e a forma de funcionamento da mesma, identificando as entidades presentes e referindo que, nos termos da lei, os seus representantes devem estar mandatados para vincularem as entidades por si representadas.

1.2. Foi passada a palavra ao/à representante da Câmara Municipal o qual referiu que a proposta em apreciação, de alteração ao plano pretende no essencial adequar alguns artigos do regulamento, para o tornar mais exequível, tendo em conta o atual dinamismo e diversificação da base económica local e o significativo tempo de vigência do mesmo.

### 2. Esclarecimentos da CM relativamente às questões suscitadas pelas Entidades

Não foram colocadas quaisquer questões à Câmara Municipal.

### 3. Posição das entidades sobre a proposta de Plano

ENTIDADES	PARECERES
APA/ARH	<b>Parecer favorável</b> (conforme of <sup>o</sup> n <sup>o</sup> S040267-201807-ARHALG.DPI, 3.07.2018 – em anexo)
CCDR	<b>Parecer favorável</b> (conforme despacho e parecer exarados na I01999-201806-INF-ORD, de 29.06.2018 – em anexo)
DRAP	<b>Parecer favorável</b> (conforme despacho e pareceres exarados na inf <sup>o</sup> INF/334/2018/DL/DRAPALG, de 2.07.2018 – em anexo)
DRC	<b>Parecer favorável</b> (conforme of <sup>o</sup> n <sup>o</sup> CS: 174451, de 3.07.2018 – em anexo)

<sup>2</sup> Cf. a Delegação de poderes, conferida pelo Despacho de 4.07.2018, emitida pelo Vive Presidente da CCDR Algarve Dr<sup>o</sup> Nuno Marques.

*Handwritten initials and a signature.*

ICNF	<b>Parecer favorável</b> (conforme ofº nº3 7543/2018/DCNF-ALG/DLAP, de 4.07.2018 – em anexo)
TP	<b>Parecer favorável</b> (conforme despacho e parecer exarados sobre. INT/2018/7407[DVO/DEOT/ML], de 28.06.2018 – em anexo)

#### 4. Conclusões

Em face da posição transmitida pelos representantes das entidades convocadas, foi acolhida a decisão da Câmara Municipal de não sujeitar as alterações regulamentares em causa a Avaliação Ambiental Estratégica, dado que pela sua natureza e dimensão não são susceptíveis de efeitos significativos no ambiente.

Mais se conclui emitir parecer favorável sobre a proposta de alteração em apreço, cabendo à CM de Loulé prosseguir a tramitação prevista na lei.

E nada mais havendo a referir, foi lavrada a presente ata, a qual contém em anexo os pareceres das entidades convocadas, passando a mesma a ser assinada pelos seus representantes.

#### Agência Portuguesa do Ambiente / Administração da Região Hidrográfica do Algarve

.....*Paula Noronha*.....

(Paula Noronha)

#### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

.....*Jorge Eusébio*.....

(Jorge Eusébio)

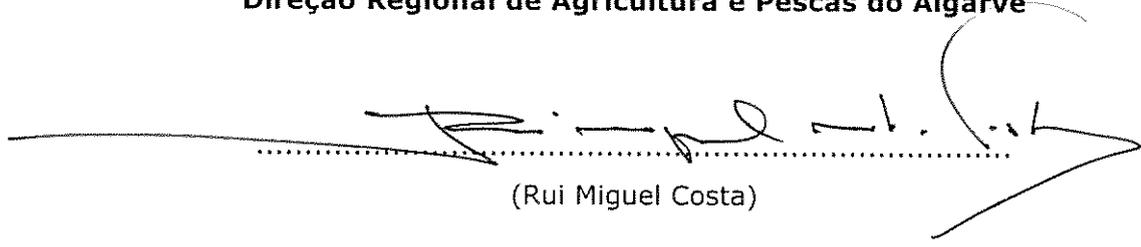
#### Direção Regional de Cultura do Algarve

.....*Frederico Tátá Régala*.....

(Frederico Tátá Régala)

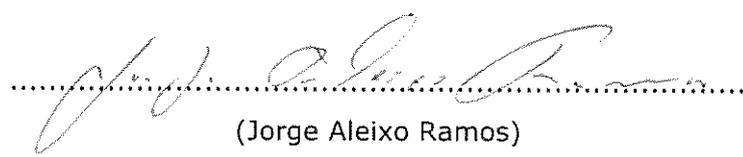
V P  
E

**Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve**



(Rui Miguel Costa)

**Câmara Municipal de Loulé**



(Jorge Aleixo Ramos)

Anexo: Pareceres das entidades  
Folha de presenças

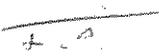
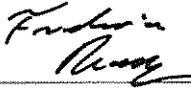
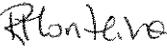
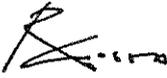
«Assunto: 1ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2ª fase (versão maio/junho 2018). Conferência Procedimental (CP)».

PU-08.08.05/1-96; DSGT/PU/2001/43650

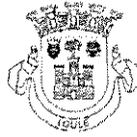
- Câmara Municipal de Loulé -

4.07-2018 – 11:00H

Lista de Presenças

Representante	Entidade	Rubrica	E-mail
Jorge Alvaro Ramos	CTL		jorge.alvaro@cm-loule.pt
JACK ALPESTANA	CTL		jack.alpeстана@cm-loule.pt
FREDERICO T. REGALA	JRCA DGPC		FTATA@CULTALG.GOV.PT
Raquel Ponteiro	DRAPALG		raquel@drapalgarve.gov.pt
Micaela M. m. Lira	DRAPALG		micosra@DRAPALGARVE.GOV.PT
Paula Noronha	APA ARH Algarve		paula.noronha@apambiente.pt
Isabel Neves	CTL		isabel.neves@cm-loule.pt
MARIA JOÃO SÁBRAZ	CCDR		maajoo
Jorge Gusebio	CEOR		jgusebio@ceor-alg.pt

1/2

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Aviso n.º [...]
1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2.ª FASE

PROJETO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2.ª FASE

Vitor Manuel Gonçalves Aleixo, Presidente da Câmara Municipal de Loulé, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, em articulação com a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de (...), a Assembleia Municipal de Loulé, na reunião de (...), deliberou aprovar, por (...), uma alteração ao regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no Diário da República – I Série-B, n.º 134, de 11 de junho de 1999.

A presente alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase (PUV), visa essencialmente enquadrar o projeto de execução dos “Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura” neste instrumento de gestão territorial, o qual foi objeto de Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE), tendo merecido Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE) favorável condicionado, emitida em 07 de fevereiro de 2018.

Neste contexto, o âmbito da alteração ao PUV incidirá apenas a nível do regulamento, mantendo a sistemática do mesmo.

Nos termos do disposto no RJIGT foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à conferência procedimental e à discussão pública, a qual decorreu no período compreendido entre .... e .....

A presente alteração ao PUV, não foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando que as alterações em causa, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 3 do artigo 96.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

(...) de (...) de 2018 – O Presidente da Câmara Municipal de Loulé, Vitor Manuel Gonçalves Aleixo.

Artigo 1.º
Alteração

Os artigos 5.º, 23.º, 27.º, 37.º, 48.º, 50.º e 53.º do regulamento do PU Vilamoura passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º
[...]»

- 1 - .....
2 - .....
3 - Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os alterados ou revogados.

Artigo 23.º
[...]»

- 1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.
2 - Nas áreas urbano-turísticas contíguas à categoria lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.

Artigo 27.º
[...]»

- 1 - .....
2 - .....
3 - .....
4 - A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior.
5 - As zonas secas contíguas poderão ser inseridas em operações de loteamento, enquanto áreas para espaços verdes, integradas ou não em áreas de logradouros, sem capacidade edificatória e que garantam a continuidade da usufruição do espaço em que se inserem.

Artigo 37.º
[...]»

- 1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos residenciais, de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.
2 - Nos espaços urbanizáveis de expansão contíguas às subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### Artigo 48.º [...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de RAN, delimitadas na planta de zonamento:

- 1) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 2) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 3) .....
- a) .....
- b) .....
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior; *admes*
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva agrícola nacional.

- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior; *admes*
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva ecológica nacional.»

### Artigo 2.º Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

### Artigo 50.º [...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de agricultura condicionada II, delimitadas na planta de zonamento:

- 1) .....
- a) .....
- b) .....
- 2) .....
- a) .....
- b) .....
- 3) .....
- a) .....
- b) .....
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior; *admes*
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto nos respetivos regimes jurídicos da reserva agrícola nacional e da reserva ecológica nacional.

### Artigo 53.º [...]

- 1) .....
- a) .....
- b) .....



AGÊNCIA  
PORTUGUESA  
DO AMBIENTE

Exm<sup>o</sup> Senhor Presidente  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento  
Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 Faro

S/ referência

Data

N/ referência

Data

Of<sup>o</sup> n<sup>o</sup> S040267-201807-ARHALG.DPI

Assunto: 1<sup>a</sup> Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2<sup>a</sup> Fase  
Conferência Procedimental de 04/07/2018

Na sequência da análise da proposta de alteração ao Regulamento do PU de Vilamoura - 2<sup>a</sup> fase, consubstanciada nos documentos enviados pela Câmara Municipal de Loulé através de *email* com data de 29/06/2018, os quais constituem uma versão atualizada em resultado dos contributos das entidades que participaram na reunião de trabalho (28/06/2018), informa-se V. Ex<sup>a</sup> que este Serviço, no âmbito das suas competências, emite **parecer favorável** a essa proposta, considerando que a mesma salvaguarda as questões associadas ao domínio hídrico, atendendo à redação do artigo 5<sup>o</sup> que introduz uma norma específica por forma a colmatar as remissões desatualizadas.

Com os melhores cumprimentos.

 O Diretor Regional

da Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Por substituição  
Isabel Pires

Chefe de Divisão de Recursos Hídricos do Litoral da  
Administração da Região Hidrográfica do Algarve

Sebastião Braz Teixeira



ZM/..

1

(1) (Por subdelegação de competências – Despacho n<sup>o</sup> 9216/2017, DR 2<sup>a</sup> Série n<sup>o</sup> 202, de 2017/10/19)



REPÚBLICA  
PORTUGUESA

AMBIENTE

**ASSUNTO: «1ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2ª fase (versão maio 2018). Conferência Procedimental».**  
**- Câmara Municipal de Loulé -**

PU-08.08.05/1-96

**Despacho:**

Concordo.

Conforme resulta da presente informação, a proposta de alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2ª fase em apreço, da responsabilidade da Câmara Municipal (CM) de Loulé (efetuada em articulação com o respetivo Promotor), é exclusivamente regulamentar, não implica alterações cartográficas, nem prejudica o cumprimento das demais disposições legais e regulamentares (aplicáveis, designadamente, aos instrumentos de gestão territorial como o em apreço, por força da atual Lei de Bases Gerais da Políticas Públicas de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e diplomas complementares, bem como às operações urbanísticas nele previstas, no âmbito do cumprimento dos regimes jurídicos de licenciamento específicos).

Acresce que, entretanto, na sequência da reunião de trabalho, realizada nestas instalações no passado dia 28/06/2018, no âmbito do acompanhamento da proposta em apreço, em que foram convidadas a participarem a Câmara Municipal/Equipa Técnica do Promotor, e as entidades representativas dos interesses a ponderar, face aos contributos então prestados, deu entrada uma versão atualizado da mesma proposta de regulamento, através de email da CM, do passado dia 29/06/2018 (E03784-201807), o qual mantém o essencial da proposta apreciada nesta informação, pelo que não justifica a sua alteração.

Assim, no que respeita à decisão da CM de não sujeitão a procedimento de avaliação ambiental (estratégica), acompanha-se que as alterações regulamentares em apreço, não provocam efeitos significativos no ambiente.

Mais se releva que as referidas alterações regulamentares não têm interferência com as restrições de utilidade pública em presença e que por Despacho Conjunto dos Ministérios do Planeamento e da Administração do Território, da Agricultura, do Comércio e Turismo e do Ambiente e Recursos Naturais, de 27/09/1995, publicado no Diário da República n.º 250, II Série, de 28/10/1995, foi reconhecido o relevante interesse público (RIP) da 2.ª fase do empreendimento Vilamoura (abrangido por este Plano de Urbanização), sendo que, por analogia com o entendimento constante no relatório da IGAMAOT (identificado nesta informação), homologado pelo Sr. Ministro do Ambiente a 11/07/2017, julga-se possível admitir que aquele RIP tenha idêntico valor jurídico ao previsto no artigo 21.º do RJREN.

Em face do exposto, emite-se parecer favorável sobre proposta de alteração em apreço, em matéria da competência desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, prevista no art. 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, extensível a esta apreciação.

O Diretor de Serviços de Ordenamento do Território, no uso da subdelegação de competências decorrentes do despacho do Sr. Vice-Presidente desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, exarado nesta data o qual se anexa.



Jorge Eusébio  
04-07-2018

---

**Parecer:**

---

**I - INTRODUÇÃO**

1. Pelo ofício com a ref<sup>a</sup> 2018,60,S60,10934, de 22.05.2018 (E02917-201805-PRE, de 23.05.2018), a Câmara Municipal (CM) de Loulé enviou a esta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR), a 1<sup>a</sup> Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2<sup>a</sup> fase (PUV) em causa, por forma a ser apreciada pelas entidades<sup>1</sup> representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP) a realizar nos termos do disposto nos n.º 3 do artigo 86º, conjugado com o n.º 2 do artº 119º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT<sup>2</sup>).

2. Pelo email registado com o nº S00917-201806-ORD, de 6.06.2018, a CCDR Algarve convocou as entidades com interesses a ponderar, e convidou a CM de Loulé a fazer-se representar na CP, a realizar-se no próximo dia 4 de julho, pelas 11:00 horas, nas instalações desta CCDR, na Rua Lethes, n.º 32, em Faro, com a seguinte ordem de trabalhos, provisória:

- Abertura da reunião com breve nota sobre o funcionamento da mesma;
- Esclarecimentos da CMI relativamente a eventuais questões suscitadas;
- Posição das entidades sobre os documentos em apreciação;
- Conclusões.

**II – ANTECEDENTES**

1. Os antecedentes da presente alteração encontram-se explanados nas informações nº I02148-201607-INF-ORD, de 29.07.2016 e nº I02966-201611-INF-ORD, 4.11.2016.

Sucintamente era pretendido introduzir alguns ajustamentos ao PUV publicado, sem ser necessário recorrer ao procedimento normal de alteração do PUV - 2<sup>a</sup> fase, ratificado pela

---

<sup>1</sup> - Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Algarve

- Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve
- Direção Regional de Cultura do Algarve
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, IP
- Turismo de Portugal, IP

<sup>2</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio

Resolução do Conselho de Ministros nº 52/99, de 11 de junho. Esses ajustamentos incidiam na área denominada IPP8, e consistiam essencialmente em:

- diminuição da superfície e profundidade dos lagos e canais (a área de espelho de água fica com cerca de 22 ha) e (re)equação do seu caráter e fruição, suprimindo a obra de transferência de embarcações, com a Marina, com prevalência da navegabilidade leve, sendo adotadas soluções mais orgânicas para margens com vista à sua naturalização;
- criação de uma ilha central com componente turística (de pequenos edifícios com 3-4 pisos destinados a apartamentos turísticos, com pequenos ancoradouros exclusivos das unidades turísticas), espaços e ambientes mais urbanos, componente comercial e de restauração, assim como espaços públicos de permanência. Estão previstos 2070 lugares para estacionamento em caves;
- reconfiguração e realocação do dique.

2. Acerca desta pretensão foi parecer da CCDR Algarve que "(...) *face aos elementos apresentados, o projeto que se pretende concretizar não parece ser totalmente compatível com as disposições do PUV em vigor, nomeadamente para a zona 8.6. do mesmo, ao prever operações urbanísticas, incluindo edificações, em parte da ilha proposta para o lago, pelo que conclui no sentido da necessidade de ser alterado o referido plano, para acomodar a concretização deste projeto; (...) a delimitação da REN aprovada no âmbito do PUV nunca chegou a ser publicada e a entrar em vigor, pelo que também nesta matéria se verificam incompatibilidades entre o previsto no projeto em apreço, e até mesmo no PUV em vigor, com a delimitação da REN municipal em vigor e, conseqüentemente, com as disposições do regime jurídico da REN aplicável; (...) Reforça-se que estas informações constituem uma primeira abordagem aos elementos entretanto entregues e apreciados, pelo que não prejudicam outras eventuais soluções que venham a ser encontradas, em articulação com a Câmara Municipal de Loulé e com a Promotora, desde que tenham o necessário enquadramento legal*" (parecer exarado infª nº I02966-201611-INF-ORD, 4.11.2016).

3. Pelo ofício com a refª 2017,60,S60,22373, de 7.11.2018, a CM de Loulé enviou a esta CCDR, (E06906-201712-ORD, de 18.12.2017) uma proposta de alteração regulamentar por forma a viabilizar pretensão supra referida. Desta proposta de alteração, uma vez que não é mencionada nem proposta regulamentação, verifica-se que foi abandonada a ideia de proposta da ilha e respetiva edificação.

4. A supra referida Proposta de Alteração do PUV enviada a este serviço é composta por um quadro onde constam a proposta de redação de alteração regulamentar apresentada pelo promotor (Vilamoura World) e a contra proposta de redação elaborada pela CM de Loulé.

5. O parecer da CCDR foi transmitido à CM de Loulé pelo e-mail nº S05368-201712-PRE, de 22.12.2017, onde de forma genérica foi indicado que "(...)a designada contra-proposta do Município de alteração do regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, de 11 de junho, parece-nos genericamente compatível com a posição que temos vindo a assumir nas diferentes reuniões conjuntas em que pudemos participar, designadamente, nas reuniões de 18 de janeiro e de 4 de agosto de 2017, ambas realizadas nas instalações da Câmara Municipal de Loulé".

6. No mesmo email recordou-se a necessidade da alteração do artigo 53.º, do regulamento do PUV, para cumprir o disposto no artigo 41.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), salvo nos casos de operações de loteamento enquadráveis no disposto no artigo 38.º (empreendimentos turísticos), igualmente do RJUE.

7. Mais foi referido que: *"Não tendo esta CCDR conhecimento de que tenha sido formalmente iniciado o procedimento de alteração do IGT em assunto, a presente pronúncia não substitui, dispensa ou condiciona o(s) parecer(es) da CCDR do Algarve a emitir no âmbito do acompanhamento do referido procedimento de dinâmica sobre a globalidade da proposta que venha a ser apresentada, importando nessa oportunidade continuar a garantir que "o empreendimento deverá (...) obedecer às condições e requisitos fixados na informação n.º 111/95, de 11 de setembro, e no memorando de 19.07.95, ambos da SEALOT", conforme disposto no n.º 2, do Despacho Conjunto de 27 de setembro de 1995, publicado no Diário da República, II Série, de 28 de outubro de 1995, nos termos do qual foi reconhecido o relevante interesse público do empreendimento"*.

### **III- ANÁLISE DE CONFORMIDADE COM NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS<sup>3</sup>**

Propõe-se que a análise que se passa a efetuar venha a consubstanciar o parecer desta Comissão de Coordenação, a ser transmitido na CP, o qual deverá integrar a ata da mesma.

---

3 Conforme o disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

## **1. Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial –RJIGT<sup>4</sup>**

1.1. Para analisar a alteração pretendida é necessário recorrer à “Secção V - Dinâmica” do RJIGT, nomeadamente ao artº 115º [nº 1 e alínea a) do nº 2], que informa:

### Artº 115º

*«1 - Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.*

*2 — A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:*

*a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano (...)» (sublinhado nosso).*

1.2. As alterações aos planos territoriais seguem o disposto nos artigos no nº1 do artº 119º, artº 76º e 86º (nº 3) do RJIGT, com as devidas adaptações no que se refere aos procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, sem prejuízo do disposto nos artigos 90º, 191º e 195º.

1.3. O artigo 118º do RJIGT, atinente aos procedimentos de alteração dos planos intermunicipais e municipais, informa que os mesmos são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

1.4. Conteúdo material e conteúdo documental (artº 99º e artº 100º do RJIGT).

1.4.1. Da documentação enviada pela CM de Loulé, pelo ofício supra identificado (refª 2018,60,S60,10934, de 22.05.2018), consta:

- proposta da CM de Loulé nº 893-2018, de 9 de maio;
- projeto de alteração do regulamento do PU de Vilamoura 2ª fase.

A alteração pretendida é apenas regulamentar tendo reflexos nos artigos 23º, 27º, 37º, 48º, 50º e 53º, atinentes às *área de lagos canais* que incluiu zonas inundadas e zonas secas *contíguas* aos mesmos.

---

4. Decreto-lei nº 80/2015, de 15 de maio

1.4.2. Considerando que a alteração em questão pretende melhorar e tornar mais eficaz o PUV, sem alterar a filosofia do mesmo, sendo bem delimitada, e maioritariamente referente à área do IPP8 – Cidade Lacustre, incluída na área de intervenção do PUV, e tendo presente as alterações económicas que se fizeram sentir no setor imobiliário, bem como a nova filosofia de navegabilidade ligeira que se pretende dar aos lagos que o integram, pode-se entender que a documentação supra indicada é suficiente para a compreensão da alteração pretendida, sendo aceitável que os conteúdos material e documental propostos, para a alteração em apreço, cumprem na generalidade os artigos nº 101º e 107º do RJIGT.

1.4.3. Considerando o supra referido e uma vez que, na generalidade, foram acolhidas as indicações desta CCDR (e-mail nº S05368-201712-PRE, de 22.12.2017), propõe-se superiormente que a pretensão possa encontrar enquadramento através de um procedimento de alteração “normal”, ao abrigo dos artº 76º, artº 86º, artº 90º, artº 115º, artº 118º, artº 119º, artº 120º, 191º e 195º, todos do RJIGT.

## **2. Avaliação Ambiental Estratégica**

Acompanha esta CCDR o entendimento da CM de Loulé de que a presente alteração ao PUV, não foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando que as alterações em causa, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 3 do artigo 96.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

## **3. Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

### *3.1. Reserva Ecológica Nacional*

Nos termos da apreciação da Divisão de Serviço de Ordenamento do Território, Conservação da Natureza e Valorização da Paisagem, desta CCDR, as alterações regulamentares apresentadas (Artigos 23º, n.º 2; 27º, n.º 5 e 37º, n.º 2), não invalidam a aplicação do Regime Jurídico da REN no âmbito dos usos e ações propostas, na categoria em presença *Lagoas e lagos e respetiva faixa de proteção* (I01874-201806-CSI-ORD, de 19.06.2018).

Mais refere o citado parecer que *"(...) que pese embora a delimitação da REN aprovada no âmbito do PUV nunca tenha chegado a ser publicada, mantendo-se em vigor nesta área a delimitação da REN municipal, o facto do projeto global abrangido pelo PU de Vilamoura - 2.ª fase ter sido objeto do Despacho Conjunto de 27/09/1995, nos termos do qual foi reconhecido o relevante interesse público do empreendimento, poder ter valor jurídico*

*idêntico ao do despacho de relevante interesse público, mencionado no artigo 21.º do RJREN, por analogia com o entendimento acolhido no Relatório Final do processo de inspeção da IGAMAOT NUI/AOT/03/16.3.SEDE, homologado pelo Sr. Ministro do Ambiente, de 11/07/2017, relativo a ações de beneficiação e requalificação da Sociedade Polis(...)"*

### 3.2. Reserva Agrícola Nacional

No que respeita à Reserva Agrícola Nacional, compete à Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve a pronúncia sobre matéria.

## **IV - VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES<sup>5</sup>**

### 1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve<sup>6</sup> e Plano Diretor Municipal (PDM) de Loulé

1.1. Regista-se que o PDM de Loulé foi adaptado ao PROT Algarve, pelo Aviso nº 5374/2008, de 27 de fevereiro, através de um procedimento de alteração por adaptação, para o expurgar as disposições consideradas incompatíveis com aquele Plano Regional, pelo que a aplicação do PDM de Loulé assegura o cumprimento deste plano regional.

1.2. O PUV foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 52/99 de 11 de junho e o PDM de Loulé foi alterado em conformidade.

### 2. Plano de Urbanização de Vilamoura<sup>7</sup>

2.1. As alterações pretendidas têm reflexos apenas no Regulamento, propondo concretamente: aditamentos do nº3 do artº 5º, nº 2 do artº 23º; nºs 4 e 5 do artº 27º, nº 2 do artº 37º; alíneas c) e d) do nº 3 do artº 48º; alíneas c) e d) do nº 3 do artº 50º; alíneas c) e d) do nº 1 do artº 53º, não implicando modificações na cartografia.

2.2. O aditamento do nº 3 do artigo 5º visa atualizar automaticamente a redação do Regulamento do PUV, quando se verificarem alterações à legislação referida no dito regulamento.

---

<sup>5</sup> Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

<sup>6</sup> RCM nº 102/2007, de 3, de agosto, alterada pela Declaração de Retificação nº 85-C/2007, de 2 de outubro, alterado pela RCM nº 188/2007, de 28 de dezembro.

<sup>7</sup> RCM nº52/99, de 11.06.1999

2.3. Todos os restantes aditamentos respeitam às subcategorias lagos e canais e incluem as zonas inundadas e zonas secas contínuas. Nestas zonas vigoram, quando existirem, os regimes jurídicos da REN e da RAN, pelo que nada há a obstar à presente alteração regulamentar

3. Como nota final, reitera-se que nos termos do artigo 82º da Lei de Bases Gerais da Políticas Públicas de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014, de 30 de maio), reforçado pelo artº nº 199º do RJIGT, as regras relativas à classificação de solos, previstas na referida Lei, são aplicáveis aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, que se tenham iniciado após a data da sua entrada em vigor e aos que ainda se encontrem pendentes um ano após essa data, sendo que os solos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada, mantêm a classificação como solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio. O nº 2 do artº 199º do RJIGT consagra um prazo de cinco anos após a publicação da referida Lei de Bases Gerais (Lei nº 31/2004) aos planos municipais para incluírem as regras de classificação e qualificação nela constantes, sob pena da suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas, não podendo na área abrangida e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

4. A presente análise técnica não dispensa, nem prejudica, a competente análise jurídica.

## **V - EM CONCLUSÃO**

Considerando o supra mencionado, bem como o facto da atividade planificatória do Município ser da responsabilidade da CM de Loulé, competindo à Autarquia propor, ponderar e decidir, cumprindo as disposições legais e regulamentares aplicáveis, as soluções que considere mais convenientes e que se afigurem mais compatíveis com os princípios do correto ordenamento do território, entende-se que, as alterações pretendidas não provocam efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 3 do artigo 96.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, nem interferem com a estratégia do PU Vilamoura vigente, podendo ser suscetíveis

de enquadramento legal (artº 76º, artº 86º, artº 90º, artº 115º, artº 118º, artº 119º, artº 120º, 191º e 195º, todos do RJIGT).

#### **VI - DA TRAMITAÇÃO SUBSEQUENTE**

- Conferência Procedimental a 4.07.2018;
- Reuniões de concertação em função das objeções que, eventualmente, venham a ser colocadas no âmbito da CP;
- Período de discussão pública da proposta de alteração ao PUV e do relatório de avaliação das intervenções, caso venham a ser apresentadas;
- Aprovação pela Assembleia Municipal;
- Publicação em Diário da República e registo.

Á consideração superior

A Técnica\*



Maria João

(\*) com a colaboração da Drª Alexandra Sena (DSOTCNVP)

Unidade Orgânica: Divisão de Licenciamento

Assunto: 1.ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase  
Convocatória para Conferência Procedimental (04-07-2018)  
Req: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Data: 2018-07-02

Nº: INF/334/2018/DL/DRAPALG Proc.: PU/1/2018/DL/DRAPALG

## PARECER

Concordo com a presente informação.

Assim, atento ao informado, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de alteração regulamentar ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase (PUV).

À consideração superior

O Chefe de Divisão

Miguel Mota e Costa  
02-07-2018

## DESPACHO

Concordo.

Emito parecer favorável nos termos propostos.

2018.07.02

O Diretor Regional  
Fernando Severino

A presente informação surge na sequência da Convocatória para a Conferência Procedimental a realizar a 04-07-2018, nos termos do disposto nos n.º 3 do artigo 86.º conjugado com o n.º 2 do art.º 119º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, referente à 1.ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase, e sobre a qual cumpre-nos informar o seguinte:



Os elementos em análise foram remetidos através de email (Entrada 3389/2018, 06-06) e email de 22-06-2018. Foram igualmente prestados esclarecimentos na reunião de trabalho ocorrida a 28-06-2018 na sequência da qual foi remetido email ( 29-06-2018 ) com os elementos finais para a avaliação no contexto da CD de 04-06-2018.

### 1. Enquadramento

A Câmara Municipal de Loulé apresentou uma proposta de alteração para o Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase (PUV), aprovado pela RCM n.º 52/99, publicado no DR, I série - B n.º. 134, de 11 de junho, que visa enquadrar o projeto atualmente designado com “Vilamoura Lakes”.

Sobre o PUV importa salientar os seguintes aspetos:

- O Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase (PUV), foi publicado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, de 11 de Junho.
- O Plano mantém áreas classificadas como RAN, as quais estão incluídas na subcategoria “Lagos e Canais da Cidade Lacustre”, e estão sujeitas ao cumprimento do disposto no Regime Jurídico da RAN.
- O Estudo Prévio do projeto designado “Lagos da Cidade Lacustre da 2.ª Fase do Plano de Urbanização de Vilamoura”, foi submetido a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), tendo sido neste contexto publicada a Declaração de Impacte Ambiental (DIA), com decisão favorável condicionada (20 de Novembro de 2009).
- Para efeitos de implementação e execução das medidas de minimização e compensatórias previstas na DIA, foi solicitada a mobilização do art.º 25.º (Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31/03, com as alterações publicadas pelo Decreto-lei n.º 199/2015, de 16/09), tendo sido declarado relevante interesse público para as intervenções propostas em áreas RAN, num total de 36,06 ha, inseridas na área do Parque Ambiental de Vilamoura (despacho n.º 5191/2014, DR 2.º série - 11 de abril).

## 2. ANÁLISE

A proposta de alteração do PUV, de natureza regulamentar, foi objeto de análise pela DRAP cujo parecer foi transmitido através da INF/600/2017/DL/DRAPALG, de 22-11-2017, e da qual se sublinha o seguinte:

- Para a alteração proposta para o artigo 48.º, e artigo 50.º, alertámos para que fosse ponderado o uso a atribuir a estas “zonas secas contiguas”, tendo presente a incompatibilidade entre o regime jurídico da RAN e a integração em lotes, ainda que não edificáveis.

O promotor na sequência dos pareceres emitidos, no contexto da anterior proposta de alteração ao regulamento do PUV, e tendo presente o objetivo de concretizar o projeto de “**Licenciamento da operação loteamento e obras de urbanização de Vilamoura Lakes - IPP8 do PUV**” respeitando o enquadramento legal do mesmo, apresentou uma nova proposta de alteração ao regulamento do PUV e efetivou alterações ao Layout do projeto.

Sublinha-se que, para as áreas RAN que incidem na subcategoria “Lagos e Canais em RAN”, as quais incluem zonas inundadas e zonas secas contiguas, a proposta agora apresentada não prevê a inclusão das zonas secas contiguas em lotes, prevenindo assim eventuais conflitos com o regime jurídico da RAN.

O projeto de loteamento prevê que estas áreas, não serão impermeabilizadas, nem objeto de qualquer edificação, sendo o seu principal objetivo o de criação de espaços verdes aliados ao plano de água.

No que respeita à alteração regulamentar a Câmara Municipal de Loulé, e tendo por base o documento final remetido através do **email de 29-06-2018**, para além das alterações anteriormente propostas referentes aos artigos 23.º, 27.º, 37.º, 48.º, 50.º, 53.º, é introduzida uma alteração adicional relativa ao art.º 5.º.

Em anexo, são apresentados vários quadros, onde se procede para à análise comparativa entre as propostas, ao nível de cada artigo.



Sublinha-se o art.º 48.º, que define o regime do uso do solo para as zonas secas contíguas em RAN, dispondo que nestas áreas o regime do uso do solo é o previsto no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, considera-se assim que fica salvaguardado cumprimento do disposto no RJRAN.

O art.º 50 e o art.º 53.º referem não só a salvaguarda do RJRAN mas também o Regime jurídico da REN, o que consideramos conforme, sem prejuízo de que no que se refere à REN, se tratar de matéria da competência da CCDR Algarve, sendo esta a entidade melhor habilitada para a pronúncia sobre esta alteração.

### 3. CONCLUSÃO

Face ao exposto, e no âmbito das competências desta DRAP, relativamente à proposta de alteração regulamentar ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª fase (PUV), que visa enquadrar o projeto de loteamento para Vilamoura Lakes, propõe-se a emissão de parecer favorável, tendo presente os seguintes aspetos:

- O layout do projeto de loteamento foi alterado, sublinhando-se que o uso a atribuir às “zonas secas contíguas” (art.º 48.º art.º 50), é compatível com o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009 de 31/03, com as alterações publicadas pelo Decreto-lei n.º 199/2015, de 16/09;
- As alterações ao regulamento garantem a aplicação do RJRAN;

À consideração superior.

A técnica,

Raquel Monteiro

Em anexo: quadros 1 a 6



# ANEXOS

Quadros 1 a 6



## Quadro 1 - Artigo 5.º

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
Artigo 5.º refere-se à complementaridade com a restante legislação	Não apresentou alteração	Acresce um ponto n.º 3 com a seguinte redação:  Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que subsistem ou complementam os alterados ou revogados	Concordamos com o articulado proposto

Quadro 2 - Artigo 27.º

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
<p><b>Artigo 27.º (Categoria de espaços lagos canais)</b>  <b>Artigo 27.º, n.º 3</b> - Esta categoria de espaço destina-se à regularização das linhas de drenagem natural e armazenagem da água resultante, com fins de valorização ambiental e paisagística dos espaços onde estes se inserem e de suporte a atividades lúdicas complementares.</p>	Mantém a redação	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto
	<p><b>n.º 4</b> - A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuam para o desempenho das funções referidas no número anterior.</p>	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto
	<p><b>n.º 5</b> - As zonas secas contíguas poderão ser inseridas em operações de loteamento, enquanto áreas para espaços verdes, integradas ou não em áreas de logradouros, sem capacidade edificatória e que garantam a continuidade da usufruição do espaço em que se inserem.</p>	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto

**Quadro 3- Artigo 48.º**

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
Artigo 48.º, n.º 3, alínea b) - A subcategoria de espaço lagos e canais em RAN destina-se à regularização das linhas de drenagem natural e armazenagem da água resultante, em adequação com a rede hidrográfica, com fins de valorização ambiental e paisagística dos espaços onde estes se inserem e de suporte a atividades lúdicas complementares.			
	n.º 3, alínea c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuam para o desempenho das funções referidas no número anterior	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto
	n.º 3, alínea d) Nas zonas secas contíguas o regime do uso do solo é o previsto no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto

Quadro 4 - Artigo 50.º

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
<p><b>Artigo 50.º (subcategoria de espaços lagos canais em área de agricultura condicionada II) - [RAN + REN])</b></p> <p>Artigo 50.º, n.º 3, alínea b) - A subcategoria de espaço lagos e canais em área de agricultura condicionada II destina-se à regularização das linhas de drenagem natural e armazenagem da água resultante, em adequação com a rede hidrográfica, com fins de valorização ambiental e paisagística dos espaços onde estes se inserem e de suporte a atividades lúdicas complementares.</p>	<p><b>Manter</b></p>	<p><b>Manter</b></p>	<p>s/observações</p>
	<p>n.º 3, alínea c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuam para o desempenho das funções referidas no número anterior.</p>	<p>Mantém a redação</p>	<p>Concordamos com o articulado proposto</p>
	<p>n.º 3, alínea d) - Nas zonas secas contíguas o regime do uso do solo é o previsto nos respetivos regimes jurídicos da Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.</p>	<p>Mantém a redação</p>	<p>Concordamos com o articulado proposto, sem prejuízo da pronúncia da CCDR Algarve sobre as questões relacionadas com a REN</p>

Quadro 5 - Artigo 53.º

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
<p><b>Artigo 53.º (subcategoria de espaços lagos canais em REN) Artigo 53.º, n.º 1, alínea b) - A subcategoria de espaço lagos e canais em REN destina-se à regularização das linhas de drenagem natural e armazenagem da água resultante, em adequação com a rede hidrográfica, com fins de valorização ambiental e paisagística dos espaços onde estes se inserem e de suporte a atividades lúdicas complementares</b></p>	A manter	A manter	
	n.º 1, alínea c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuam para o desempenho das funções referidas no número anterior	Mantém a redação	Concordamos com o articulado proposto.
	n.º 1, alínea d) - Nas zonas secas contíguas o regime do uso do solo é o previsto no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.	Mantém a redação	È matéria da competência da CCDR Algarve, pelo que julgamos não sermos a entidade mais habilitada para se pronunciar.

Quadro 6 - Artigo 23.º e 37.º

PU em vigor	CM Loulé (08-11-2017)	CM Loulé (CD 04-07-2018)	DRAP Algarve
Artigo 60.º [Manter n.º 1, 2 e 3]	<p>Artigo n.º 60.º - [Manter]</p> <p>Aditar:</p> <p><b>Artigo 23.º, n.º 2 (Usos na categoria de espaço área urbano-turística)</b></p> <p>Nas áreas urbano-turísticas contíguas às categorias e subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.</p> <p><b>Artigo 37.º, n.º 2 (Usos na categoria de espaço urbanizável de expansão)</b></p> <p>Nas áreas urbano-turísticas contíguas às categorias e subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.</p> <p>Notas: Em substituição da proposta de aditamento de um número no artigo 60.º, propõe-se garantir o alcance pretendido com as alterações aos artigos 23.º, n.º 2 e 37.º, n.º 2 do regulamento do PU em vigor.</p>	<p>Artigo n.º 60.º - [Manter]</p> <p>Aditar:</p> <p><b>Artigo 23.º, n.º 2 (Usos na categoria de espaço área urbano-turística)</b></p> <p>Nas áreas urbano-turísticas contígua à <u>categoria</u> lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos</p> <p><b>Artigo 37.º, n.º 2 (Usos na categoria de espaço urbanizável de expansão)</b></p> <p><u>Nos espaços urbanizáveis de expansão contíguos às subcategorias</u> lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.</p>	Concordamos com a alteração proposta



**Assunto:** 1.ª Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª fase

**Requerente:** Câmara Municipal de Loulé

**Local:** Loulé – Vilamoura, Quarteira

**Servidão** Ruínas Romanas do Cerro da Vila – IIP - Decreto n.º 129/77,  
**Administrativa:** DR, I Série, n.º 226, de 29-09-1977  
**Património** Ruínas Romanas do Cerro da Vila [CNS: 14]  
**Arqueológico:**

**Inf. n.º SI:**

**N.º Proc.:** CS: 174451

**Nº DRCAlg (cód. manual)** 180652

**Data Ent. Proc.:** 06/06/2018

---

**Data:** 03/07/2018

**Técnicos:** Frederico Tátá Regala (arqueólogo)

### **1. Enquadramento legal**

A presente apreciação destina-se a emissão de parecer vinculativo para efeitos de licenciamento e fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do Património Cultural.
- Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 24 de maio, que aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (DR, 1.ª série, n.º 149, de 03/08/2007);
- Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que regulamenta a avaliação ambiental estratégica dos instrumentos de gestão territorial.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio, que cria a Direção-Geral do Património Cultural;
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural;
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, que cria as Direções Regionais de Cultura;
- Portaria n.º 227/2012 de 3 de agosto que estabelece a estrutura nuclear das Direções Regionais de Cultura;
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de novembro, que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).
- Resolução da Assembleia da República n.º 71/97, de 9 de outubro de 1997, que aprova a Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico (revista), aberta à assinatura em La Valetta, Malta, em 16 de Janeiro de 1992.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação entre a atividade arqueológica em meio subaquático e em meio terrestre.
- Decreto n.º 4/2005, de 14 de fevereiro, que aprova a Convenção Europeia da Paisagem.
- Aviso n.º 6/2012, de 26 de Março, que publica a Convenção da UNESCO para a Proteção do Património Cultural Subaquático de 2001, aprovada pela Resolução da Assembleia da



República n.º 51/2006 e ratificada pelo Decreto do Presidente da República n.º 65/2006, ambos de 18 de Julho.

## **2. Abrangência**

Na prossecução das competências previstas nas alíneas g) e h) do n.º 3 do Artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, a DRCAlgarve procede à apreciação e emite o competente parecer sobre a proposta de alterações ao Plano de Urbanização remetidos pela Câmara Municipal de Loulé.

## **3. Antecedentes processuais**

Existem antecedentes relativos a este Plano nesta Direção Regional, incluindo o respetivo EIA (CS 70727; 81616; 93909; 96932; 158303; 169079).

## **4. Situação de referência / Análise da área de incidência**

- 4.1. A pretensão inclui área de servidão administrativa de proteção a bens culturais imóveis classificados, nomeadamente a afeta às Ruínas Romanas do Cerro da Vila.
- 4.2. A pretensão tem incidência em área arqueológica, o que obriga a compatibilizar com a salvaguarda do património arqueológico.

## **5. Caracterização da Proposta**

- 5.1. Pretende a entidade requerente, CM de Loulé, aprovar a proposta de alterações pontuais à redação vigente do Plano de Urbanização de Vilamoura.
- 5.2. Para o efeito, e no que aos bens culturais diz respeito, as alterações propostas não interferem com aspetos relacionáveis com a salvaguarda do património cultural.

## **6. Adequação do Plano aos IGT e outras normas, regulamentos e legislação vigentes**

O parecer da DRCAlg é emitido exclusivamente ao abrigo e para os efeitos da legislação e das normas legais acima enunciadas e não constitui condição suficiente nem substitui outros pronunciamentos, necessários obter, por parte do proponente ou da entidade de gestão, junto de outros organismos com jurisdição sobre a matéria em causa ou sobre o território onde a pretensão em apreço incide, ao abrigo de regimes jurídicos específicos, designadamente, se e quando aplicáveis, os regimes jurídicos de Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN), Regime Hídrico (RH) e demais Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) aplicáveis e vigentes para aquele espaço, só podendo ser aprovado desde que se verifique essa conformidade.

## **7. Proposta de tomada de decisão**

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à aprovação das alterações ao Plano.

ICNF, I.P.	SAIDA
DATA	
04/07/2018	
N.º	37543

Exmo. Senhor  
Presidente da Comissão do Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 Faro

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA

37543/2018/DCNF-ALG/DLAP

**ASSUNTO** Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura  
— Câmara Municipal de Loulé

Relativamente ao assunto referido em epígrafe, e aos elementos que instruem a proposta em apreço, com vista ao cumprimento do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial<sup>1</sup> (RJIGT), tendo em vista o competente parecer deste Instituto na Conferência Procedimental a realizar em 04.07.2018, nessas instalações, informa-se o seguinte:

A presente alteração ao PU de Vilamoura não se encontra abrangido pelo Sistema Nacional de Áreas Classificadas.

A participação do ICNF em processo relacionado com o PU diz respeito ao procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), referente apenas às obras de construção dos lagos, e resultou nas obrigações de implementação de medidas compensatórias que asseguram a constituição de uma zona de *habitat* de caniçal com capacidade de suporte e características ecológicas equivalentes às atualmente existentes, assim como na implementação de um plano de proteção das espécies aquáticas protegidas que habitam as áreas a intervir.

Analisada a proposta em apreço, nomeadamente as alterações ao seu regulamento, verifica-se que as mesmas não colocam em causa as medidas anteriormente definidas no procedimento de AIA.

Face ao acima exposto, e em síntese, verificando-se que as alterações propostas de natureza regulamentar a introduzir no PU de Vilamoura, não configuram matéria e conteúdo passíveis de interferir com os impactos ambientais avaliados em sede de AIA, no qual este Instituto participou, não recomendando quaisquer alterações ao nível das medidas de minimização/compensação, o ICNF, I.P., através do

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve, emite parecer favorável à presente proposta de planeamento.

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Algarve,

(Valentina Coelho Calixto)

/CM

C/c C.M. Loulé

Exmo(a). Sr.(a)  
Comissão de Coordenação do  
Desenvolvimento Regional do Algarve  
Praça da Liberdade, 2  
8000-164 FARO

V/ Refª.: E- mail  
V/Comunicação: 06.06.2018

N/ Refª SAI/2018/8378/DVO/DEOT/FV  
Procº. 14.01.10/104

02 JUL. 2018

**ASSUNTO:** Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura - 2ª Fase, concelho de Loulé - Conferência Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2018/7407[DVO/DEOT/ML], bem como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos



Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado



**Informação de Serviço N.º INT/2017/7407/DVO/DEOT**

**Assunto:** Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura–2ª Fase, concelho de Loulé  
- Conferência Procedimental

**Processo:** 14.01.10/104

---

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com os quais concordo, emite-se parecer favorável à proposta de plano, devendo a redação do n.º 2 do art.º 23.º ser retificada, conforme referido no ponto III.3.a) da Informação.

Alerta-se, ainda, para o mencionado no ponto III.3.b) da informação de serviço que antecede e para a necessidade de retificação do lapso referido no ponto III.4 da mesma informação.

Transmita-se este parecer à CCDR Algarve, com conhecimento à Câmara Municipal de Loulé.



Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 29 de junho de 2018



**Informação de serviço n.º INT/2018/7407 [DVO/DEOT/ML]**

**Assunto:** Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura-2ª Fase, Loulé  
(Proc.º 14.01.10/104)

---

Visto. Concordo.

O parecer que antecede incide sobre a proposta de *Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura-2ª Fase*, e é elaborado no seguimento de convocatória para a respetiva Conferência Procedimental, a realizar no próximo dia 4 de julho, nos termos previstos no n.º 3 do art.º 86 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

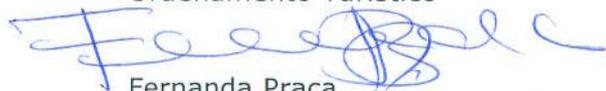
Conforme referido na Informação de serviço, a presente alteração, de natureza regulamentar, do *Plano de Urbanização de Vilamoura - 2.ª Fase*, que visa acomodar o projeto PIN Vilamoura Lakes, não altera o regime de edificabilidade em vigor, e pretende enquadrar, em termos de ordenamento do território e no respeito pelas restrições de utilidade pública aplicáveis, um projeto ambientalmente mais sustentável (do ponto de vista da sua execução e operação) e com melhor enquadramento paisagístico que reforçará a oferta de espaços verdes públicos em Vilamoura, constituindo um espaço privilegiado de usufruto dos lagos, e que será diferenciador e qualificador da oferta turística.

Considerando o exposto na Informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável à proposta de *Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura-2ª Fase*, devendo a redação do n.º 2 do art.º 23.º ser retificada, conforme referido no ponto III.3.a) da Informação.

Alerta-se para o mencionado no ponto III.3.b), devendo, ainda, ser retificado o lapso referido no ponto 4.

À consideração superior, com proposta de comunicação à CCDR Algarve, e conhecimento à Câmara Municipal de Loulé.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça  
(por subdelegação de competências)  
28.06.2018



**Informação de serviço n.º INT/2018/7407 [DVO/DEOT/ML]**

28/06/2018

**Assunto:** Alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura-2ª fase, Loulé (14.01.10/104)

A presente informação procede à análise da proposta de alteração regulamentar do Plano de Urbanização de Vilamoura (2ª fase), referenciada em epígrafe, no âmbito das competências que são atribuídas ao Turismo de Portugal, I.P. (TP), na alínea a) do n.º 2 do art.º 21.º do DL n.º 39/2008, de 7 de Março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, tendo em vista consubstanciar a posição do Turismo de Portugal, IP (TP) no âmbito da Conferência Procedimental agendada para o próximo dia 4 de julho, nos termos do disposto nos n.º 3 do art.º 86.º conjugado com o n.º 1 do art.º 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.

A presente apreciação tem por base os elementos enviados pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRA), via email, correspondentes à entrada n.º 2018.E.13203, de 2018.06.06, destes serviços, nomeadamente os anexos ao ofício da Câmara Municipal de Loulé com a referência n.º 2018,60,S,60,10934, de 22 de maio (Proposta n.º 893-2018 [DP] e proposta de alteração ao PUV – regulamento), e ainda os elementos correspondentes à entrada n.º 2018.E.14633, de 2018.06.22, com versão retificada da proposta de alteração ao regulamento do PUV bem como os documentos de trabalho disponibilizados pelo município (englobando planta esquemática do projeto de loteamento que será promovido pela Vilamoura Lusotur, S.A. e que se pretende enquadrar com a presente alteração deste Plano de Urbanização).

No último email da CCDRA as entidades envolvidas no acompanhamento da alteração ao plano em apreço são convidadas a participar na reunião de trabalho prévia à Conferência Procedimental, agendada para o dia 28 de junho, de acordo com o procedimento acordado na reunião da CPAI, de 29.05.2018, no âmbito do acompanhamento do Projeto de Potencial Interesse Nacional (PIN) Vilamoura Lakes. Estes serviços não estarão representados na referida reunião por terem conhecimento deste projeto PIN enquanto gestores do processo no âmbito da CPAI.

**I – ANTECEDENTES**

O Plano de Urbanização de Vilamoura (2ª fase) (PUV) foi ratificado pela RCM n.º 52/99 publicada no DR n.º 134, Série I-B, de 11 de junho de 1999, e, no âmbito do reconhecimento do Interesse Público do empreendimento “Vilamoura - 2ª fase” (Despacho Conjunto MPAT/MA/MCT/MARN de 27.09.95, publicado no DR n.º 250, série II, de 28.10.95), efetuado ao abrigo do n.º 3 do art.º 41.º do DR 11/91, de 21 de março (PROT Algarve), foi objeto de Protocolo subscrito, a 20 de Maio de 1999, pela Comissão de Coordenação da Região do Algarve (CCRA atual CCDR Algarve), Direção Regional do Ambiente (atual CCDR Algarve), DGT (atual Turismo de Portugal, IP), Câmara Municipal de Loulé e a LUSOTUR - Sociedade Financeira de Turismo S.A. (atual Vilamoura Lusotur, S.A.) no qual se previa a execução dos lagos da Cidade Lacustre.

O PUV enquadra, no Instrumento de Planeamento de Pormenor (IPP) 8, o projeto PIN inicialmente designado como Cidade Lacustre (reconhecido como PIN pela CAA-PIN em 16 de junho de 2008, sendo o PIN 151<sup>2</sup>) e agora designado como Vilamoura Lakes<sup>3</sup>

Este PIN engloba toda a área do IPP8 à exceção da área de verde urbano (campo de golfe existente) da zona 8.1, da zona 8.3 (com alvará existente, n.º 4/89) e de parte da zona 8.6 (Conjunto Turístico The Lake Resort englobando um Hotel de 5\* e apartamentos turísticos com total de 664 camas/utentes), e engloba ainda a Estação Arqueológica do Cerro da Vila, que não é abrangida pelo PUV. O PIN prevê, além dos lagos e infraestruturas de amarração, dois hotéis (4\* e 5\*), um aldeamento turístico de 4\* e 4 empreendimentos de Apartamentos Turísticos de 4\*.

<sup>1</sup> DL n.º 80/2015, de 14 de maio

<sup>2</sup> proc.º n.º 14.01.15/69, destes serviços

<sup>3</sup> Reunião da CPAI de 05.02.2018

O estudo prévio do projeto "Lagos da Cidade Lacustre da 2ª fase do Plano de Urbanização de Vilamoura", incidindo em área abrangida pelo PIN Vilamoura Lakes, obteve, a 20 de novembro de 2009, Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada cuja validade foi prorrogada até 8 de novembro de 2020 e na qual se determinou a reconfiguração do Lago Central de modo a excluir uma área de 0,9ha destinada a reserva arqueológica para o sítio classificado do Cerro da Vila.

Através do despacho n.º 5191/2014, de 11 de abril, do Secretário de Estado do Turismo e do Secretário de Estado das Florestas e do Desenvolvimento Rural foi reconhecido o relevante interesse público ao abrigo do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, para a utilização não agrícola de 360.600,00 m2 de solos abrangidos pelo Regime da Reserva Agrícola Nacional (RAN) destinados à execução do projeto "Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura" e respetivas medidas de minimização e compensação.

Em 2015, com o novo e atual promotor do projeto (Vilamoura Lusotur, S.A.), a configuração do projeto inicial foi reformulada tendo originado uma alteração do projeto de execução dos "Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura" e do respetivo Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE), que em 2012 fora objeto de Decisão de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DECAPE). O novo RECAPE foi objeto de DECAPE favorável condicionada em 13.11.2017 e Título Único Ambiental emitido a 07.02.2018.

## **II – DESCRIÇÃO DA ALTERAÇÃO PROPOSTA**

A elaboração da presente alteração regulamentar do PUV foi determinada por deliberação da Câmara Municipal de Loulé, de 21 de março de 2018 [Proposta n.º 517/2018 DP] publicada através do Aviso n.º 4910/2018, de 12 de abril, e visa, essencialmente, enquadrar neste instrumento de gestão territorial o projeto PIN Vilamoura Lakes que será objeto de uma operação de loteamento e englobará o projeto de execução reformulado dos "Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura" (objeto de DCAPE favorável condicionada).

Foi estabelecido o prazo de 12 meses, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, para o procedimento de elaboração desta alteração regulamentar ao PUV.

A área total abrangida pelo Plano de Urbanização de Vilamoura é de 821,20ha prevendo o máximo de 6937 camas turísticas e um total de 948000m2 de área de construção.

A presente alteração do PUV procura enquadrar, a nível regulamentar, o novo projeto dos lagos do PIN Vilamoura Lakes que prevê a redução e reconfiguração dos planos de água dos lagos relativamente à área cartografada na Planta de Zonamento do PUV, em vigor, e que, de acordo com os termos de referência desta alteração<sup>4</sup>, deverá contribuir para o reforço da estrutura ecológica urbana e melhoria do enquadramento paisagístico da Cidade Lacustre e para a diminuição dos volumes de escavação, tendo ainda os seguintes objetivos:

- Eliminação da navegabilidade pesada nos lagos por embarcações provenientes da marina (RECAPE de 2012);
- Naturalização das margens dos lagos;
- Reposicionamento do dique de proteção de cheias e desvio do Vale Tisnado;
- Articulação do projeto com a envolvente urbana;
- Cumprimento da posição assumida pelo município de Loulé no âmbito da apreciação do RECAPE 2017.

Assim, serão alterados essencialmente os usos previstos (sem alteração da edificabilidade) de modo a contemplar a existência de zonas secas contíguas às zonas inundadas em categorias de solo destinadas no PUV a lagos e canais (abrangidas ou não por RAN e/ou REN), mantendo os "fins de valorização ambiental e paisagística" e sendo definidas como áreas para espaços verdes nas áreas não abrangidas por qualquer destas restrições de utilidade pública, e a permitir a existência de zonas inundadas em áreas com capacidade edificatória de solo urbano, alterando concretamente a nível regulamentar os art.º 23.º, 27.º, 37.º, 48.º, 50.º, e 53.º.

Concretamente, ao nível das categorias de solo previstas no PUV, verifica-se que a presente alteração prevê:

<sup>4</sup> Entrada n.º 2018.E.7680, de 2 de abril de 2018, destes serviços

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO (Usos aditados)	PUV (Classificação e Qualificação do solo)	
Tratamento natural das margens dos lagos	Área Urbano-Turística (Espaço Urbano) (art.º 23.º)	Solo Urbano
	Espaço Urbanizável de Expansão (Espaço Urbanizável) (art.º 37.º)	
Admissão de zonas secas com fins de valorização ambiental e paisagística que poderão integrar loteamentos como espaços verdes (integrados ou não em logradouros privados)*	Lagos e Canais (Espaço Urbano) (art.º 27.º)	Solo Urbano
Admissão de zonas secas com fins de valorização ambiental e paisagística nas quais se aplica o regime jurídico das restrições de utilidade pública correspondentes	Lagos e Canais em RAN (Espaço Agrícola) (art.º 48.º)	Solo Rústico
	Lagos e Canais em área de Agricultura Condicionada II (coincide com RAN e REN) (Espaço Agrícola) (art.º 50.º)	
	Lagos e Canais em REN (Espaço Natural) (art.º 53.º)	

\* Apesar da redação da alteração regulamentar não o mencionar deverá enquadrar-se nas áreas secas desta categoria de solo o “Parque Urbano público de mais de 4ha” referido nos esclarecimentos aditados pelo município, em 2018.06.22, que acompanharam a versão retificada da proposta de alteração regulamentar

A presente alteração do PUV não será sujeita a avaliação ambiental estratégica, nos termos do n.º 1 do art.º 120.º do RJIGT e do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo DL n.º 58/2011, de 4 de maio, pelo facto de se considerar que a dimensão e a natureza da alteração não são suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente.

### III – APRECIÇÃO

Da análise da presente proposta de alteração do PUV, do ponto de vista do turismo, cumpre informar o seguinte:

1. A presente alteração regulamentar do PUV não altera o regime de edificabilidade em vigor, aplicando-se os parâmetros urbanísticos dos diversos IPP constantes no quadro síntese do art.º 60.º do PUV, e pretende enquadrar, em termos de ordenamento do território e no respeito pelas restrições de utilidade pública aplicáveis, um projeto ambientalmente mais sustentável (do ponto de vista da sua execução e operação) e com melhor enquadramento paisagístico que reforçará a oferta de espaços verdes públicos em Vilamoura, constituindo um espaço privilegiado de usufruto dos lagos, e que será diferenciador e qualificador da oferta turística existente e prevista. A proposta subjacente a esta alteração regulamentar enquadra-se na Estratégia Turismo 2027 (ET27) ao nível da meta de sustentabilidade social por contribuir para a melhoria da qualidade de vida das populações residentes e enquadra-se também no Eixo Estratégico “Valorizar o Território e as Comunidades”, na linha de atuação relacionada com a promoção da regeneração urbana e o desenvolvimento turístico sustentável.
2. Na área do PUV existem atualmente 4 empreendimentos turísticos (2 hotéis e 2 empreendimentos de apartamentos turísticos, totalizando três empreendimentos de 5\* e um de 4\*) com total de 1376 camas/utentes, e 4 loteamentos com 2296 camas/utentes (dos quais 2 totalmente inseridos no PUV, com 1278 camas/utentes) não tendo sido apreciado favoravelmente, por estes serviços, qualquer projeto de empreendimento turístico na área do PUV, de acordo com o Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR). No concelho de Loulé existem 77 empreendimentos turísticos com um total de 20670 camas/utentes. A oferta de empreendimentos turísticos é constituída maioritariamente por estabelecimentos hoteleiros (cerca de 47%) representando a oferta de categoria superior (igual ou superior a 4\*) cerca de 47% do total da oferta do concelho (correspondendo aos empreendimentos de maior dimensão média e por conseguinte a cerca de dois terços do total de camas deste concelho), de acordo com o Registo Nacional Empreendimentos Turísticos (RNET). Ao nível do Alojamento Local o Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) contabiliza, nesta data, 4163 registos com capacidade para um total de 23464 utentes no concelho de Loulé.

Oferta de alojamento turístico e campos de golfe



Fonte: SIGTUR – Sistema de Informação Geográfica do Turismo (Turismo de Portugal, IP)  
27.06.2018

3. A presente análise é globalmente favorável, do ponto de vista do turismo, à proposta de alteração regulamentar do PUV, contudo, face ao objetivo subjacente de a mesma vir a constituir o enquadramento ao nível do ordenamento do território da reconfiguração dos lagos operada pelo atual projeto PIN Vilamoura Lakes, considera-se ser de salientar os seguintes aspetos:
- a) Atendendo a que nas áreas urbano-turísticas o projeto não pretende apenas um “tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos” mas também a admissão do atravessamento da zona 8.6 por um braço do lago (zona inundada) de modo a inserir parte desta zona numa ilha, considera-se que a redação do n.º 2 do art.º 23.º deveria ser alterada de modo a acomodar essa situação (que não se limita a um tratamento da margem), nomeadamente acrescentando a admissão da reconfiguração da área inundada.



- b) Face ao esclarecimento telefónico havido com o promotor considera-se que a redação proposta para o art.º 27.º poderá acomodar a via representada na planta de estudo do loteamento de acesso à zona 8.6 da ilha central (ligando zona 8.4 à zona 8.6) pelo facto de se pretender concretizar a mesma em material permeável ou semipermeável<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Na mesma ocasião foi também esclarecido que a área a edificar prevista no estudo do loteamento em área de verde urbano equipado do espaço urbanizável se destina a equipamento, não justificando a alteração do art.º 43.º do PUV



4. Deverá corrigir-se o lapso substituindo a referência a "número anterior" por "alínea anterior" na alínea c) do n.º 3 do art.º 48.º, na alínea c) do n.º 3 do art.º 50.º, e na alínea c) do n.º 1 do art.º 53.º.

#### IV- CONCLUSÃO

Face ao exposto, e exclusivamente no âmbito da competência destes serviços, considera-se de propor a emissão de parecer favorável à proposta de alteração do Plano de Urbanização de Vilamoura, devendo a mesma ser retificada conforme se refere na alínea a) do ponto 3 e no ponto 4 da parte III desta informação, alertando-se para o referido na alínea b) do ponto 3 da parte III desta informação.

Propõe-se o envio da presente informação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve e à Câmara Municipal de Loulé.

À consideração superior,

  
Marta Lazana, arqt.ª





## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### **Aviso n.º [...]** **1.ª ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO** **DE VILAMOURA – 2.ª FASE**

Vítor Manuel Gonçalves Aleixo, Presidente da Câmara Municipal de Loulé, em cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio, em articulação com a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de (...), a Assembleia Municipal de Loulé, na reunião de (...), deliberou aprovar, por (...), uma alteração ao regulamento do Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/99, publicada no Diário da República – I Série-B, n.º 134, de 11 de junho de 1999.

A presente alteração ao Plano de Urbanização de Vilamoura – 2.ª Fase (PUV), visa essencialmente enquadrar o projeto de execução dos “Lagos e Infraestruturas da Cidade Lacustre de Vilamoura” neste instrumento de gestão territorial, o qual foi objeto de Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (RECAPE), tendo merecido Decisão sobre a Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (DCAPE) favorável condicionado, emitida em 07 de fevereiro de 2018.

Neste contexto, o âmbito da alteração ao PUV incidirá apenas a nível do regulamento, mantendo a sistemática do mesmo.

Nos termos do disposto no RJIGT foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à conferência procedimental e à discussão pública, a qual decorreu no período compreendido entre .... e .....

A presente alteração ao PUV, não foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando que as alterações em causa, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do n.º 3 do artigo 96.º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

(...) de (...) de 2018 – O Presidente da Câmara Municipal de Loulé, *Vítor Manuel Gonçalves Aleixo*.

### **PROJETO DE ALTERAÇÃO DO** **REGULAMENTO DO PLANO DE** **URBANIZAÇÃO DE VILAMOURA – 2.ª FASE**

#### Artigo 1.º Alteração

Os artigos 5.º, 23.º, 27.º, 37.º, 48.º, 50.º e 53.º do regulamento do PU Vilamoura passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 5.º [...]

- 1 - .....
- 2 - .....
- 3 - Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituem ou complementam os alterados ou revogados.

#### Artigo 23.º [...]

- 1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.
- 2 - Nas áreas urbano-turísticas contíguas à categoria lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.

#### Artigo 27.º [...]

- 1 - .....
- 2 - .....
- 3 - .....
- 4 - A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas no número anterior.
- 5 - As zonas secas contíguas poderão ser inseridas em operações de loteamento, enquanto áreas para espaços verdes, integradas ou não em áreas de logradouros, sem capacidade edificatória e que garantam a continuidade da usufruição do espaço em que se inserem.

#### Artigo 37.º [...]

- 1 - Nesta categoria de espaço são permitidos os usos residenciais, de carácter turístico e hoteleiro, comerciais, de serviços e equipamentos.
- 2 - Nos espaços urbanizáveis de expansão contíguas às subcategorias lagos e canais é admissível um tratamento natural, pontual e contido das margens dos lagos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

### Artigo 48.º [...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de RAN, delimitadas na planta de zonamento:

- 1) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 2) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 3) .....
- a) .....
- b) .....
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas na alínea anterior;
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva agrícola nacional.

- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas na alínea anterior;
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto no regime jurídico da reserva ecológica nacional.»

### Artigo 2.º Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

### Artigo 50.º [...]

Identificam-se na área de intervenção do PU Vilamoura as seguintes subcategorias de espaço em áreas de agricultura condicionada II, delimitadas na planta de zonamento:

- 1) .....
- a) .....
- b) .....
- 2) .....
- a) .....
- b) .....
- 3) .....
- a) .....
- b) .....
- c) A área de lagos e canais inclui zonas inundadas e zonas secas contíguas, que contribuem para o desempenho das funções referidas na alínea anterior;
- d) Nas zonas secas contíguas o regime de uso do solo é o previsto nos respetivos regimes jurídicos da reserva agrícola nacional e da reserva ecológica nacional.

### Artigo 53.º [...]

- 1 - .....
- a) .....
- b) .....