

REUNIÃO PÚBLICA

Proteção Paisagística / Construção Excessiva nos Últimos Espaços Verdes de Luz

Alexandra Soares
Advogada / Lawyer

Pós- Graduação em Urbanismo pela Faculdade de Direito de Lisboa

set. 2020





© 2008 Google
All rights reserved.

Google Maps



© 2008 Google
All Rights Reserved

Google Earth

30° 20' 00" N 15° 40' 00" E







Google earth

© 2007 Google
All rights reserved.







© 2008 Google
All rights reserved.

Google Earth



© 2014 Google

Google earth



EXISTEM DIREITOS ADQUIRIDOS?



NÃO houve projeto aprovado.

Existe Contrato de
Urbanização?



- Caducado
- Necessidade de revisão
- Compatível com PDM

Urbanização projetada
no passado?



- Ruas Existentes



ARE THERE ANY ACQUIRED RIGHTS?



There was **NO** approved project.

Is there an Urbanization Contract?



- Expired
- Need for review
- Compatible with PDM

Urbanization projected in the past?



- Existing Streets



EXISTE-T-IL DES DROITS ACQUIS?



Il n'y a pas eu de projet approuvé.

Existe-t-il un contrat
d'urbanisation?



- Expiré
- Besoin de révision
- Compatible PDM

Urbanisation projetée
dans le passé?



- Rues existantes



DIREITOS ADQUIRIDOS DA COMUNIDADE

Construção no futuro

Sustentabilidade

Enquadramento na paisagem

Traços característicos da Praia da Luz

Em especial na zona central a sul da Rua
25 de Abril e Rua Direita

Direito adquirido da comunidade local

Direito à paisagem/ Direito à qualidade
de vida/ambiente

COMMUNITY ACQUIRED RIGHTS

Construction in the future

Sustainability

Framing the landscape

Characteristic features of Praia da Luz

Especially in the central area south of
Rua 25 de Abril and Rua Direita

Right acquired by the local community

Right to landscape / Right to quality of
life / environment

DROITS ACQUIS PAR LA COMMUNAUTÉ

Construction dans le futur

Durabilité

Encadrer le paysage

Caractéristiques de Praia da Luz

Surtout dans la zone centrale au sud de
la Rua 25 de Abril et de la Rua Direita

Droit acquis par la communauté locale

Droit au paysage / Droit à la qualité de
vie / à l'environnement



BREVE SUMÁRIO DO QUADRO LEGAL
SOBRE ORDENAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL



BRIEF SUMMARY OF THE LEGAL FRAMEWORK
ON TERRITORIAL ORDINATION AND MANAGEMENT



BREF RÉSUMÉ DU CADRE JURIDIQUE
SUR L'ORDINATION ET LA GESTION TERRITORIALE

Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo

Uso do solo: planos municipais

Uso do solo: planos municipais

- Classificação e qualificação do solo
- Opção de planeamento

Deveres dos proprietários

- **Preservar e valorizar os bens naturais, ambientais, paisagísticos, culturais**
- Ceder áreas para equipamentos, **espaços verdes e de utilização coletiva**

Plano Municipal: ordenamento do território

- **Melhoria das condições de vida e de trabalho das populações**
- Distribuição das atividades económicas, habitação, cultura e lazer
- **Adequação de níveis de densidade urbana**

Law no. 31/2014, of 30 May, Law on general bases for public policy on land, land use and urban planning

Land use: municipal plans

- Soil classification and qualification
- Planning option

Duties of owners

- Duty to **enhance natural, environmental, landscape, cultural and biodiversity assets**
- **Provide** areas for **equipment, green spaces and other spaces for collective use**

Municipal Plan: territory planning

- **Living and working conditions of the populations**
- **Distribution and location of economic activities, habitation, culture and leisure**
- **Adequacy of urban density levels**

Loi no. 31/2014, du 30 mai, Loi sur les bases générales de la politique publique en matière foncière, d'aménagement du territoire et d'urbanisme

Utilisation du sol: plans municipaux

- Classification et qualification des sols
- Option de planification

Obligations des propriétaires

- Obligation de valoriser les atouts naturels, environnementaux, paysagers, culturels et de biodiversité
- Fournir des zones pour l'équipement, des espaces verts et d'autres espaces à usage collectif

Plan municipal: aménagement du territoire

- Conditions de vie et de travail des populations
- Répartition et implantation des activités économiques, du logement, de la culture et des loisirs
- Adéquation des niveaux de densité urbaine

PLANEAMENTO



PLANO DIRECTOR MUNICIPAL E PLANO DE URBANIZAÇÃO

Plano diretor municipal é de elaboração obrigatória

LEI



Plano de urbanização desenvolve e concretiza o
plano diretor municipal

- Localização das **infraestruturas e equipamentos**
- Condições da área territorial
- Caracterização da área, **valores culturais e naturais**
- Informação arqueológica, zonamento industrial e de gestão de resíduos
- **Parâmetros urbanísticos**

MUNICIPAL DIRECTOR PLAN AND URBANIZATION PLAN

Municipal master plan is mandatory

LAW



Urbanization plan develops and implements the municipal master plan

- Location of the **main infrastructure and equipment**
- Conditions of the territorial area
- Characterization of **the area, cultural and natural values**
- Archaeological information, industrial zoning and waste management
- **Urban parameters**

PLAN DIRECTEUR MUNICIPAL ET PLAN URBANISATION

Le plan directeur municipal est obligatoire

LOI



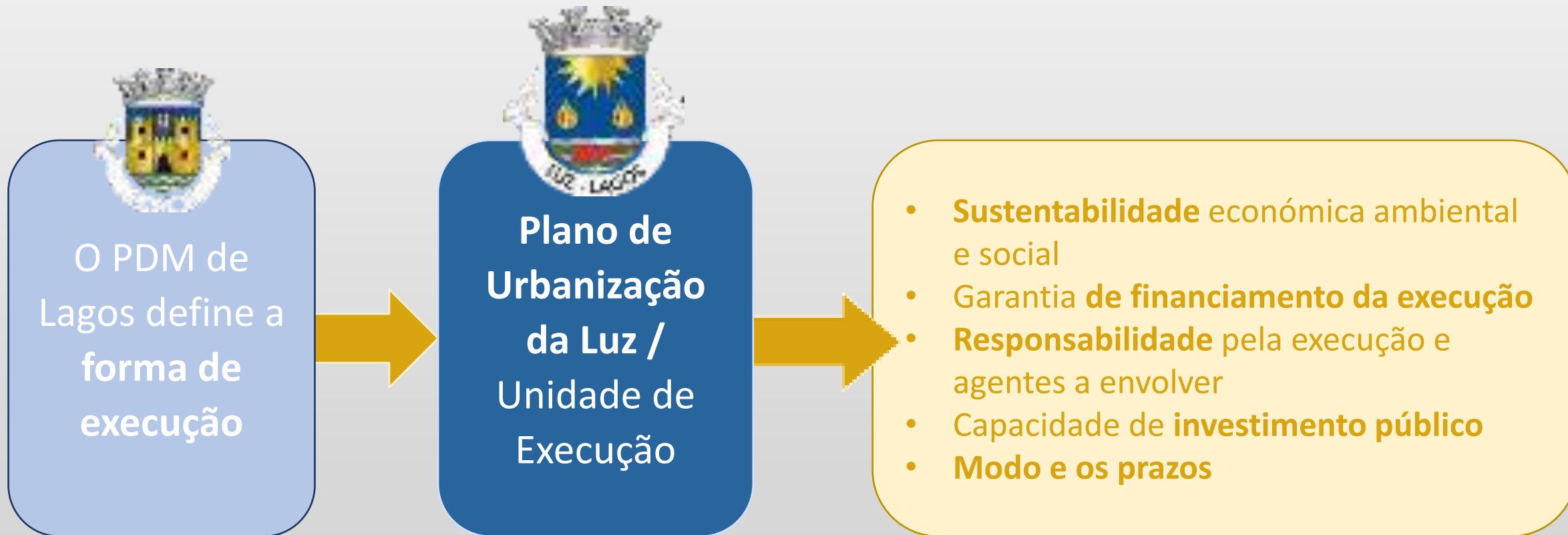
Le plan d'urbanisation élabore et met en œuvre le plan directeur municipal

- **Localisation des infrastructures** principales et des équipements
- Conditions de la zone territoriale
- Caractérisation **de la zone, valeurs culturelles et naturelles**
- **Informations** archéologiques, zonage industriel et gestion des déchets
- **Paramètres urbains**

VILA DA LUZ

PDM DE LAGOS E PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LUZ

PROGRAMAÇÃO e ELEMENTOS



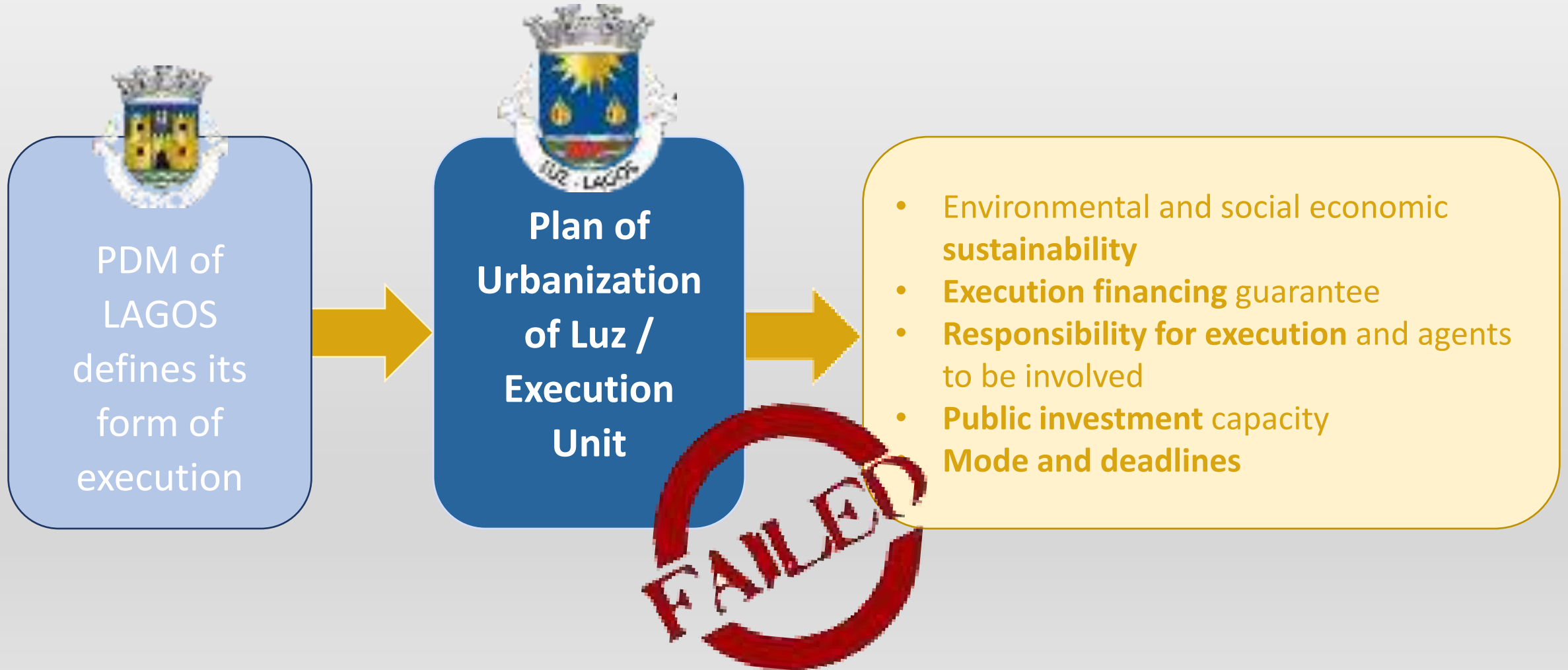
VILA DA LUZ

PDM DE LAGOS E PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LUZ

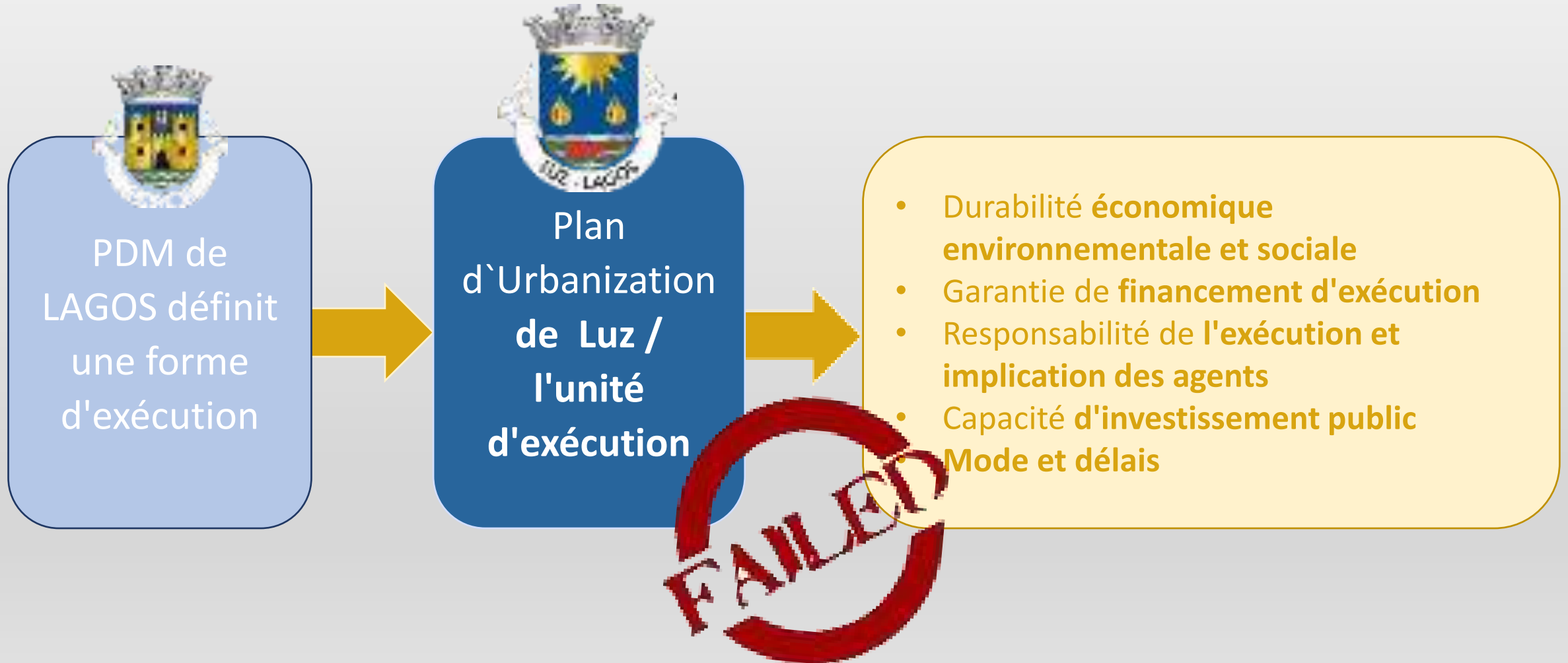
PROGRAMAÇÃO e ELEMENTOS



LUZ- PDM AND URBANIZATION PLAN - PROGRAMMING AND ITS ELEMENTS



LUZ - PDM ET PLAN D'URBANISATION - PROGRAMMATION et ses éléments



Artigo 93.º

TÍTULO VI Programação e execução

CAPÍTULO I Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 92.º Disposição geral

1. As UOPG previstas no PDM de Lagos estruturam-se pelas seguintes áreas territoriais:
 - a) UOPG em solo urbano;
 - b) UOPG Turística;
 - c) UOPG em solo rural.
2. Os objetivos das UOPG são as constantes das respetivas áreas de intervenção, aplicando-se nos planos de parâmetros urbanísticos relativos às categorias de espaço previstas no presente regulamento.
3. Adotando-se a integração de ajustamentos à definição das UOPG, tendo que os mesmos se fundam na articulação com a estrutura territorial, económica, paisagística, aplicação de critérios de equidade entre os pontos de vista da consecução dos objetivos programáticos de cada UOPG.

Artigo 95.º

- a) Qualificar a estrutura verde da cidade, garantindo a sua continuidade com os espaços naturais envolventes (Fresta da Piedade, Espal e Hada de Bersalim) e procurando uma maior estreita integração com a estrutura urbana edificada;
- b) Reforçar a ligação da cidade ao rio, através da redefinição do perfil da Margem esquerda do rio como Espaço Público Filialitário;
- c) Reforçar a ligação entre as duas margens que permita a melhoria das acessibilidades quer através da localização de funções representativas de caráter público ou privado.

3. Instrumento de execução: plano de urbanização

Artigo 95.º UOPG 02 – Luz

1. A UOPG 02 abrange a área de intervenção abrangida pelo plano de urbanização da Luz e inclui, em síntese, a área localizada a norte do perímetro urbano, que compreende a área de reserva para a potencialização da requalificação das áreas urbanas adjacentes.
2. Os objetivos da UOPG 02 são os seguintes:

Unidade de planeamento e gestão prevista no PDM de Lagos

Unidade de planeamento e gestão prevista no PDM de Lagos

Artigo 95.º cont.

- a) Qualificação do tecido urbano e das suas funções e remuneração das áreas urbanizadas, criação dos fluxos centrais, atração da valorização (juntando e propondo áreas) espaços públicos, consideração prioritária, articulando com a multiplicação/criação de equipamentos com destino vital para o desenvolvimento urbano, desenvolvendo-se a partir do conceito de mobilidade integrada. O todo é visto na perspectiva da criação de uma rede municipal;
- b) Reforço da identidade da vila, promovendo-se harmonização o aumento da concentração na área central para intensificação de atividades e diversificação da vida urbana na escala local, considerando que a atuação o seu tipo de influência em toda a área urbana favoreça o desenvolvimento das ações sobre o espaço público definidas no plano anterior;
- c) Diversificação do tipo de oferta pública, atrair a valorização do patrimônio existente, como forma de renovação da malha da infraestrutura. Como estratégia à longo da gestão administrativa futura deve ser introduzido um tipo de distribuição urbana, por recurso a diferentes situações para garantir a segurança e interesse local no investimento realizado;

- d) Melhoria do nível de serviço das infraestruturas públicas, nomeadamente através da diversificação das diversas formas de mobilidade, com a criação de plataformas cicláveis e pedonais, em complemento das viárias e o alargamento da rede urbana de percursos; melhoria da traça da rede de abastecimento de água e da rede de saneamento; e implementação de bacias de retenção para controlo do regime hídrico da Ribeira Luz;
- e) Salvaguarda das condições ambientais e paisagísticas e identificação dos valores culturais;
- f) Contemplar no espaço de uso pedestal-luário, à sul da Rua 25 de Abril, uma área destinada a recreação, de acesso público, no curso do tempo, a partir do qual seja possível obter uma panorâmica do cosmo;
- g) Garantir a ligação entre a Rua 25 de Abril e o passeio ribeirinho com um espaço canal destinado à amarração de catadufes locais mas com área lateral exclusivamente pedonal e sinalizada;

3. Instrumentos de execução para de urbanização.



DESENHOS TÉCNICOS ENGANATÓRIOS



Ilusão de uma construção de altura baixa, verde e ecológica

ILLUSTRATIVE TECHNICAL DRAWINGS

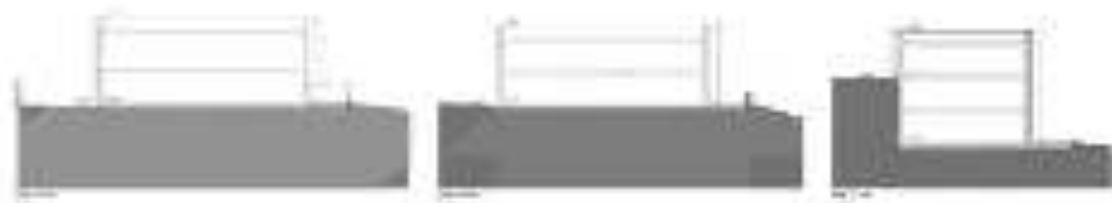
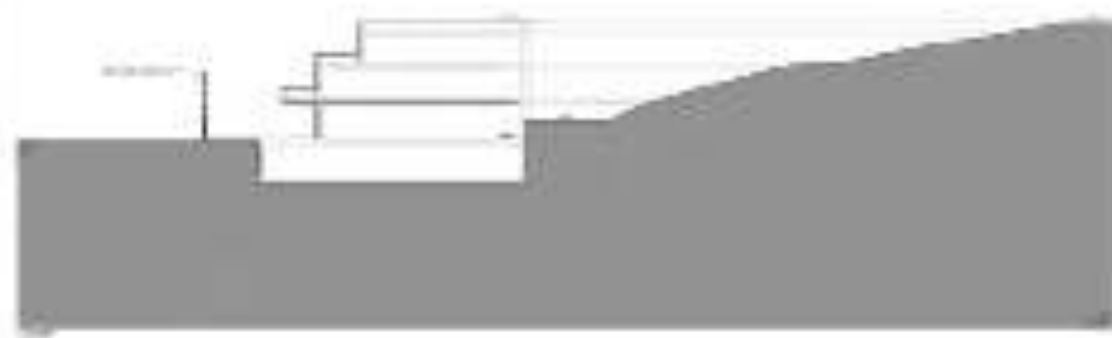


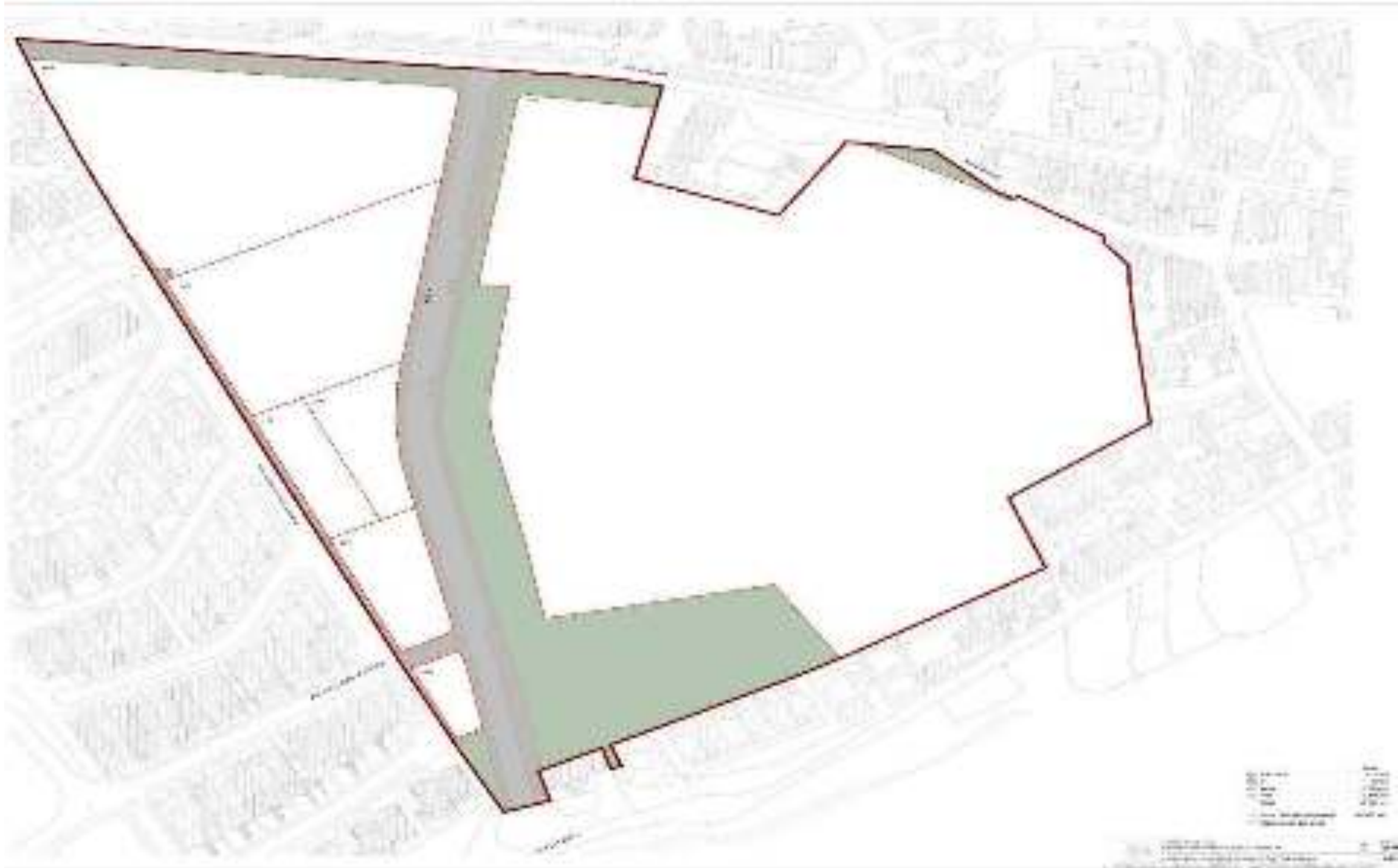
Illusion of a low height building, green, and ecological

DESSINS TECHNIQUES ILLUSTRATIFS



Illusion d'un bâtiment de faible hauteur, vert et écologique





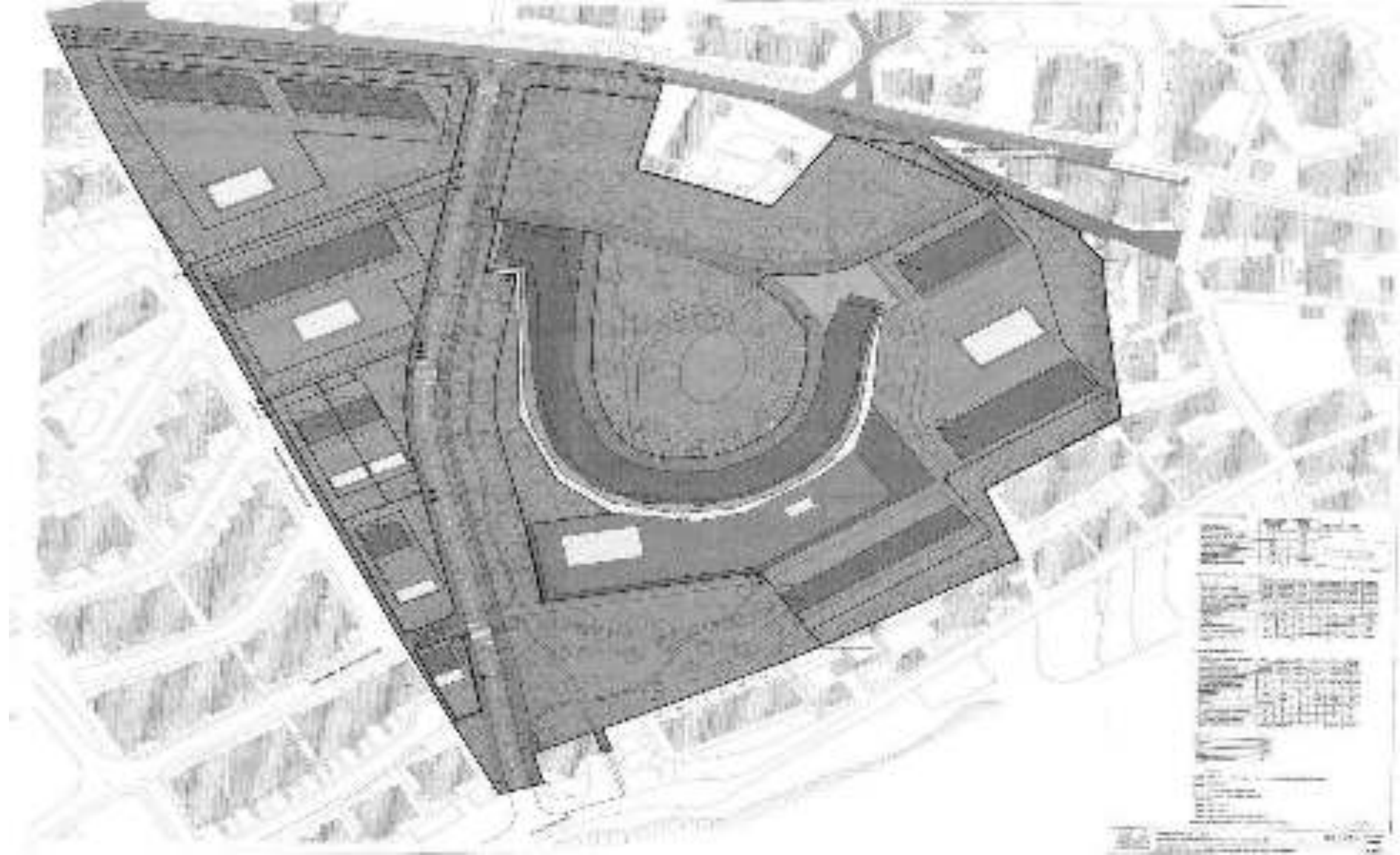




Fig. 1.1. Section A-A (vertical)



Fig. 1.2. Section B-B (vertical)



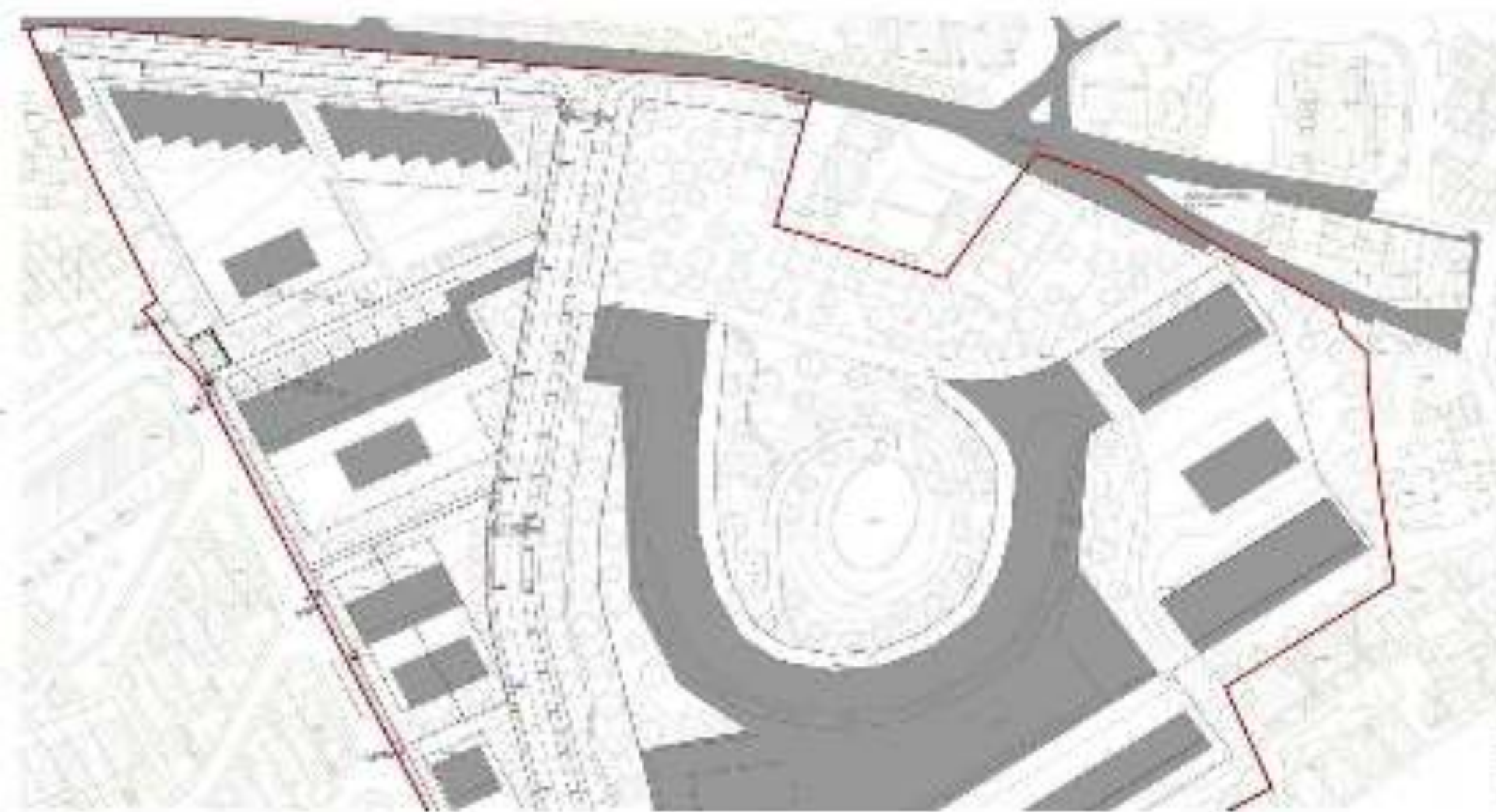
Fig. 1.3. Section C-C (vertical)



Fig. 1.4. Section D-D (vertical)

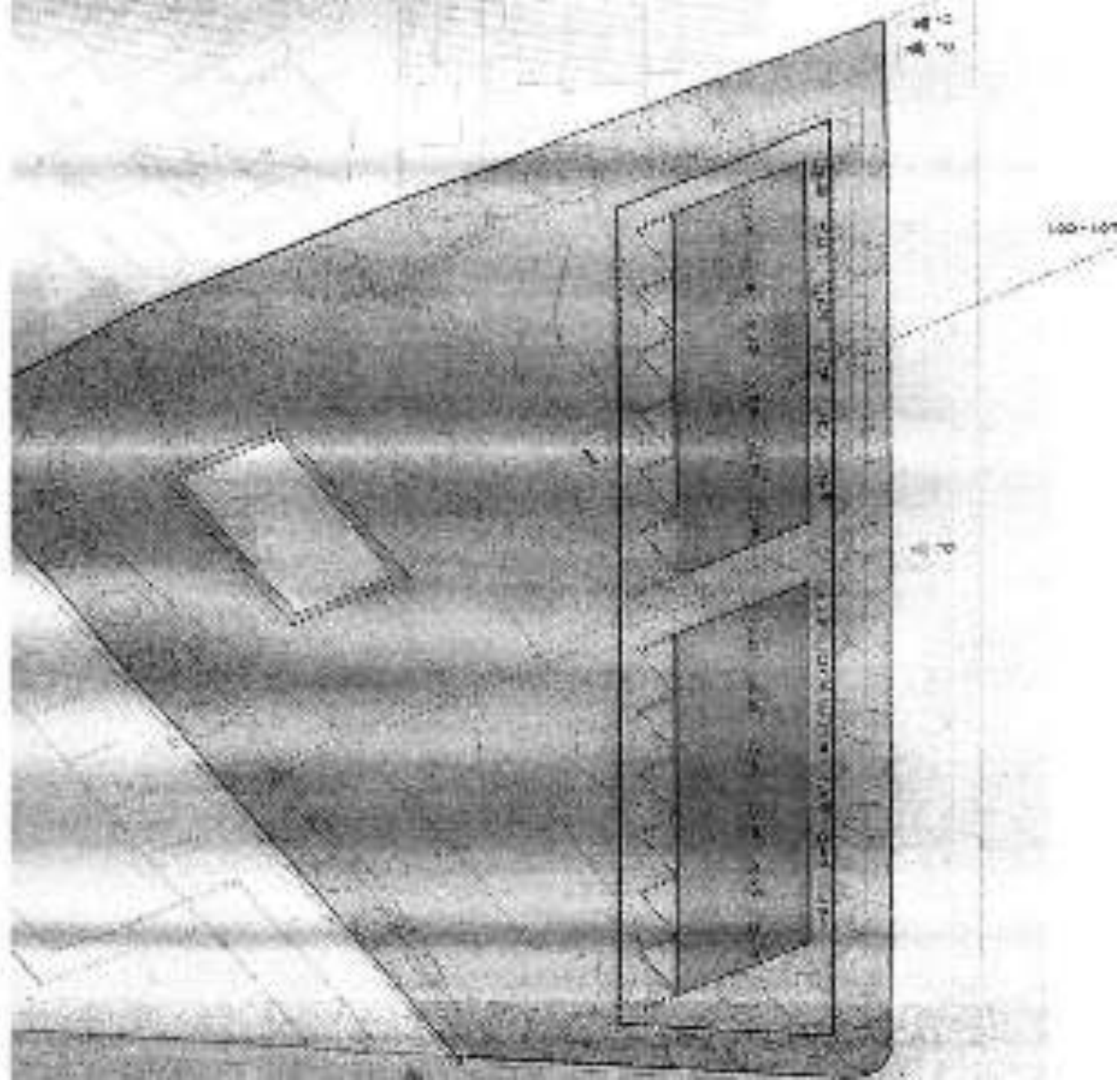






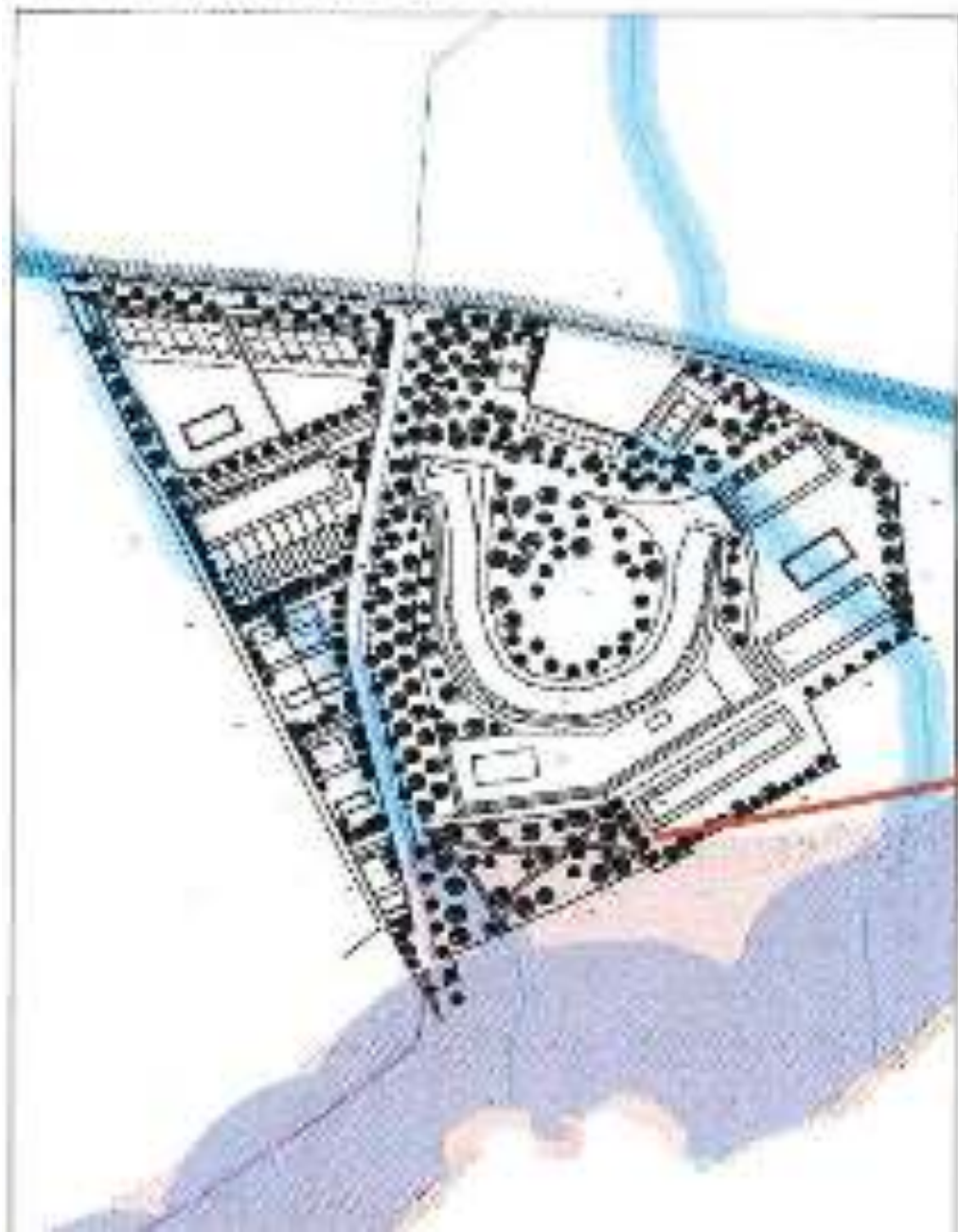
- LEGENDA**
- Limite do terreno
 - Estrada
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação ambiental
 - Área de preservação ambiental





Anexo 1

Sobreposição da solução urbana proposta, com o estudo de
planta de condicionantes do POM.



Reserva Ecológica Nacional

1. Einleitung

[illegible]

1. General License as holder of vehicle No. 11282-A.

	Setor 01	Setor 02	Setor 03	Setor 04	Setor 05	Setor 06	Setor 07
Área de terra	2.757 m ²	4.404 m ²	264 m ²	1.778 m ²	1.18 m ²	407 m ²	18.364 m ²
Área e terreno de construção	5.144 m ²	1.775 m ²	272 m ²	205 m ²	100 m ²	304 m ²	4.744 m ²
Área construída de implantação	1.652 m ²	1.177 m ²	178 m ²	218 m ²	141 m ²	149 m ²	3.734 m ²
Área e volume de ocupação residencial	2.676 m ²	4.744 m ²	101 m ²	107 m ²	60 m ²	144 m ²	5.407 m ²
Volume construído	11.246 m ³	9.177 m ³	1.305 m ³	1.833 m ³	1.144 m ³	1.778 m ³	31.508 m ³
Nº elev. sobre o solo da unidade	2	3	3	2	3	3	—
Nº elev. sobre o solo da unidade sistema	1	1	1	1	1	1	—
Cob. de cob. de	40,2 x 20,3	36,0	36,0	33,3	33,3	26,6	—
Cob. de sistema	1,8 m	1,8 m	1,8 m	1,8 m	1,8 m	1,8 m	—
Correção	11	11	11	11	11	11	—
Indicador de desempenho	37	34	4	4	4	4	36
Nº de elev. de unidade sistema	34	34	4	4	4	4	36
Área de construção sobre o solo	2.744 m ²	5.574 m ²	—	—	—	140 m ²	4.458 m ²

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

[illegible]

	Área
 Passeios	3032 m ²
 PT	13 m ²
 Verde	7 624 m ²
 Vias	2 834 m ²
Total	13 503 m ²

Nº de lugares de estacionamento público - 45

— Área Total da intervenção - 60 950 m²

— Delimitação dos Lotes

2019.01.02

5

6 PRAIA DA LUZ, LAGOS

requerente: Aquazul Investimentos Turísticos e Hoteleiros, SA



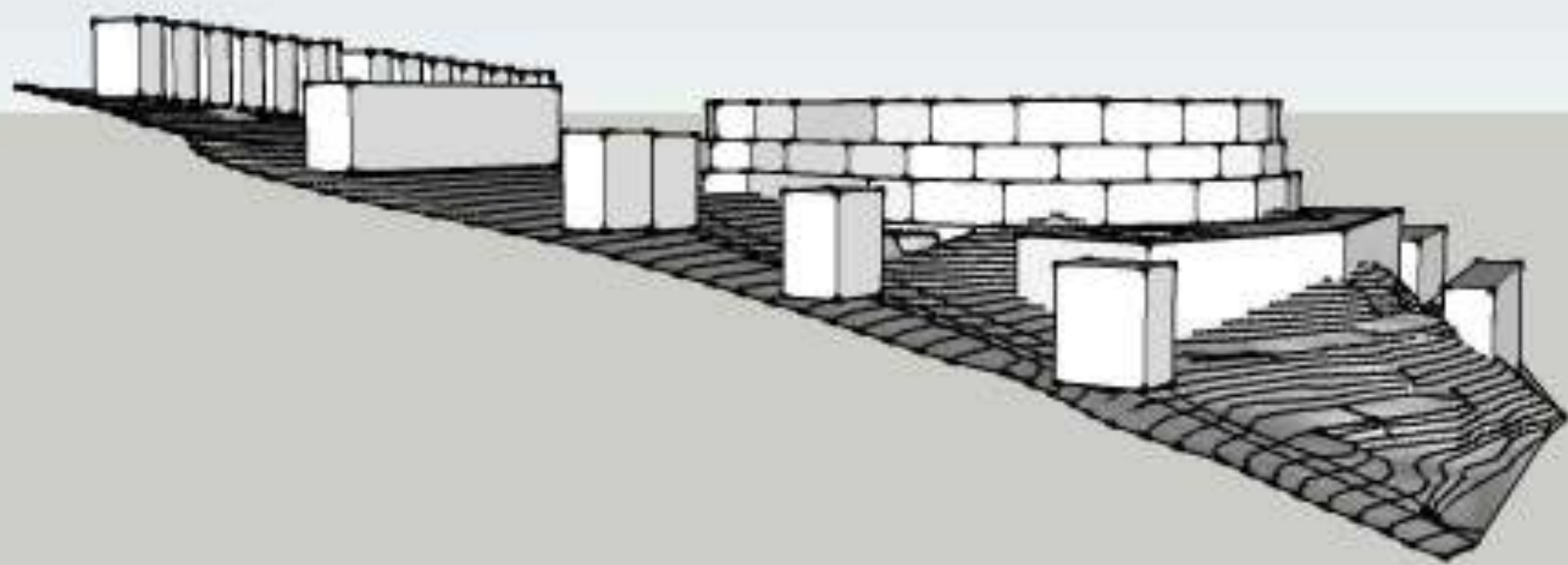


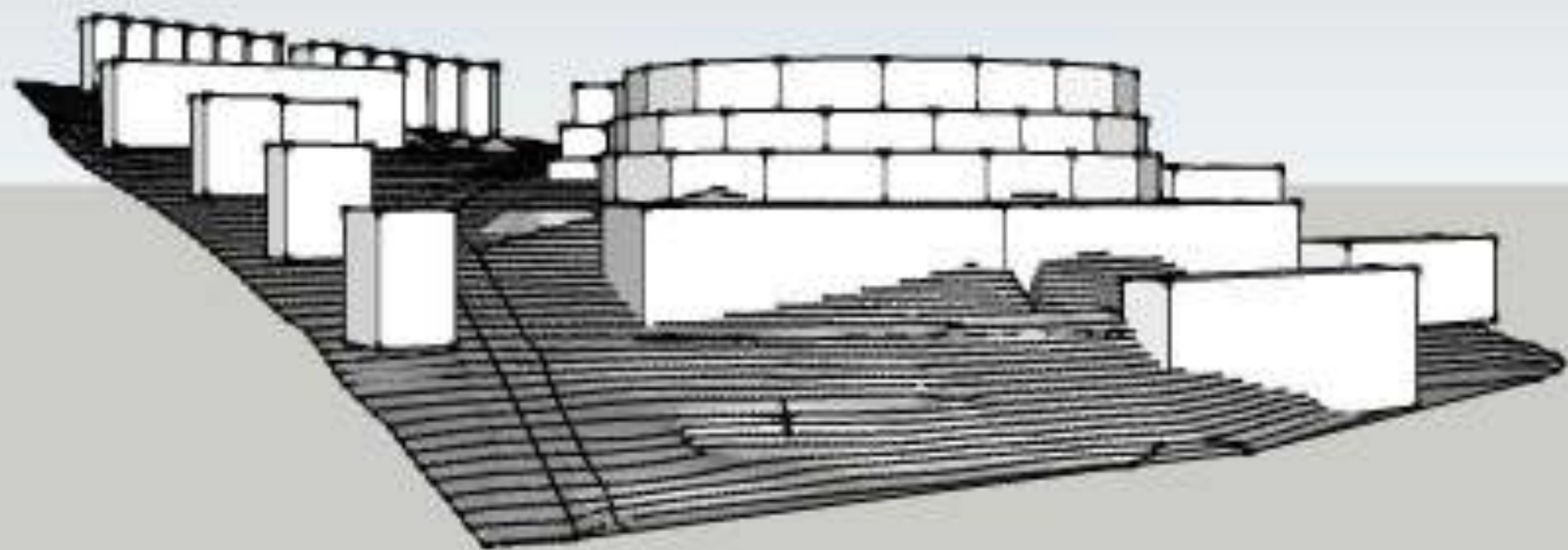
08.01.2019

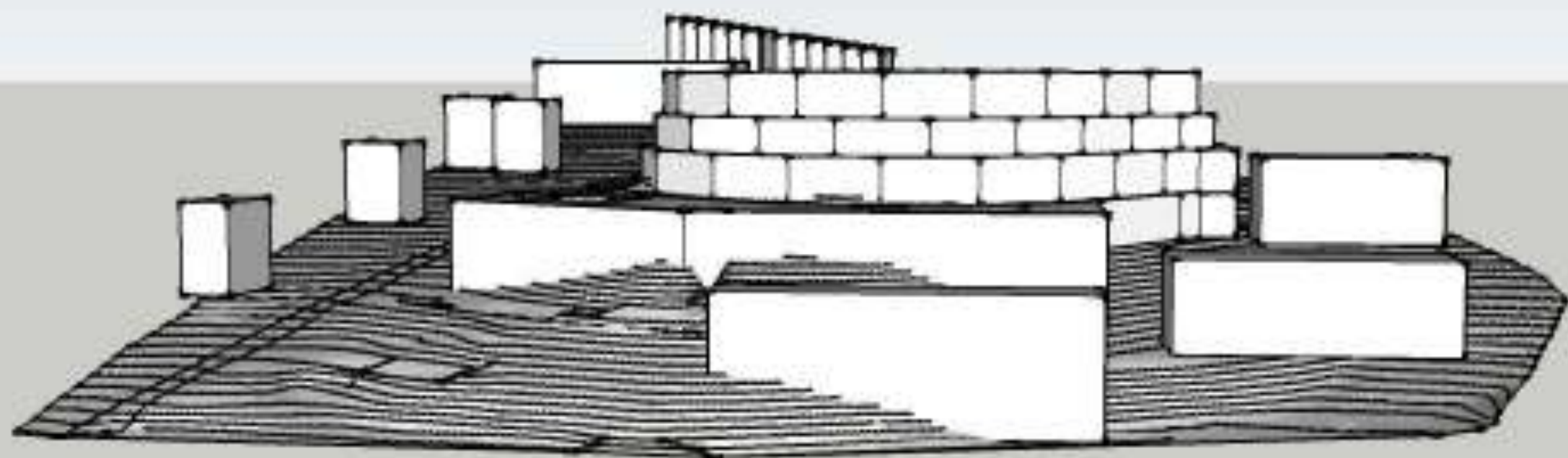
1:500

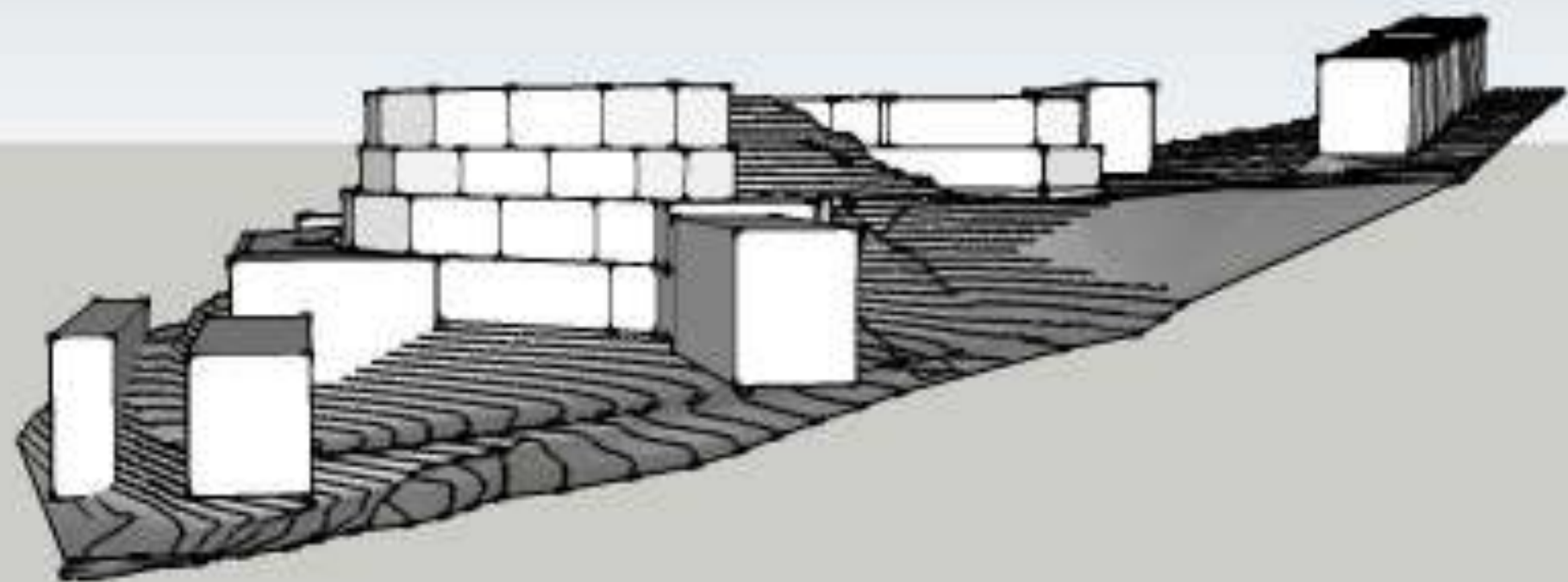
DESENVOLVIMENTO - OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - PLANTA DE CEDÊNCIAS

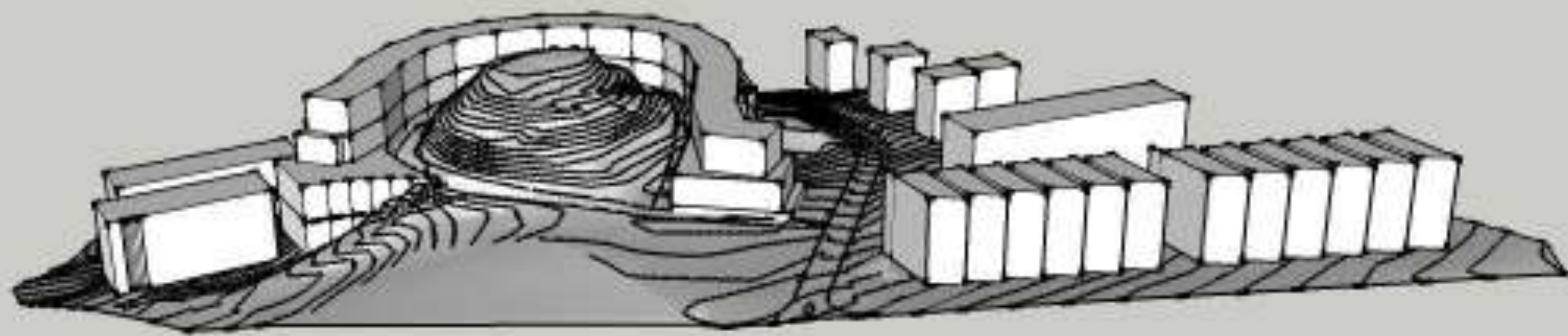
A.003

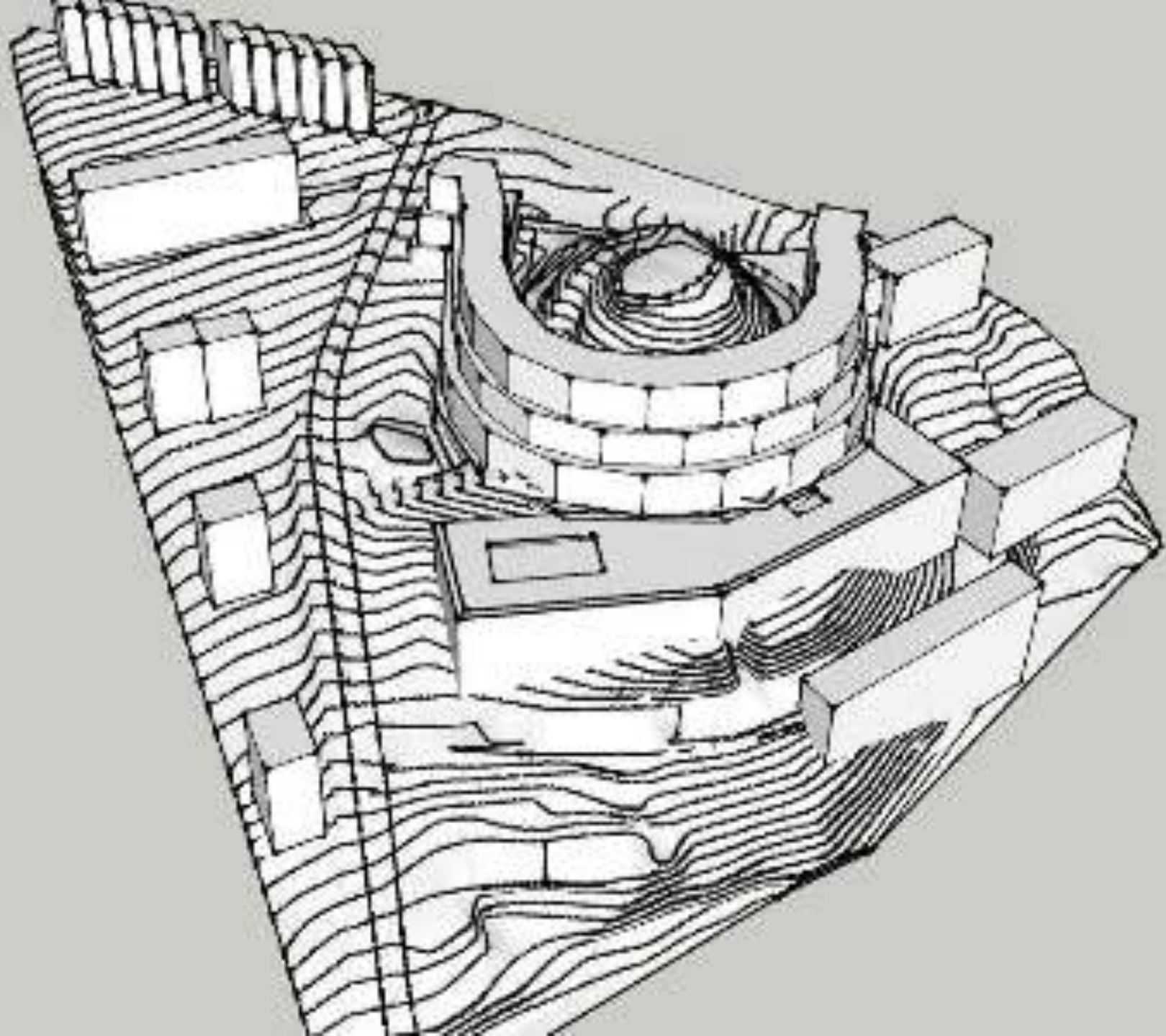


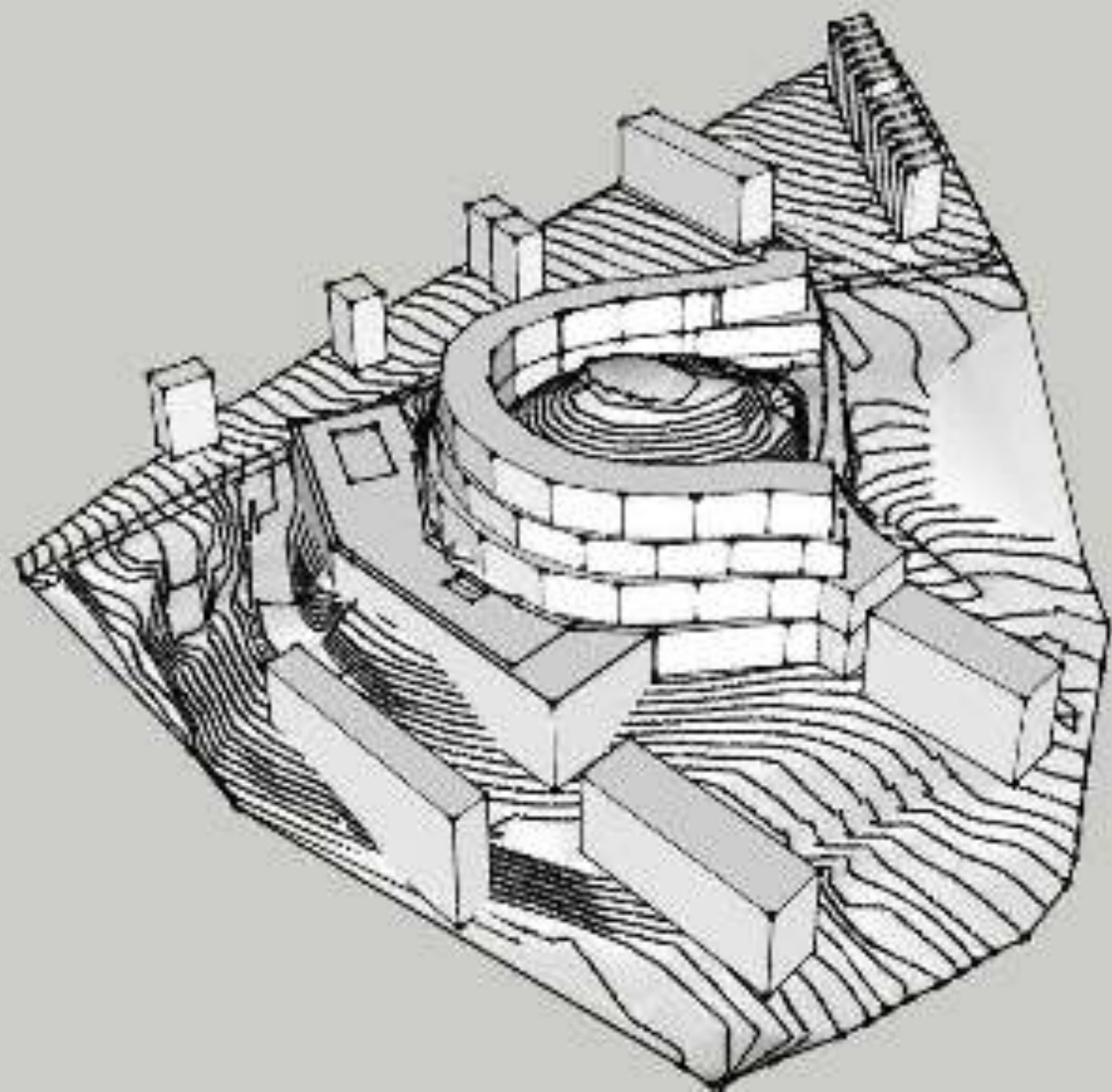


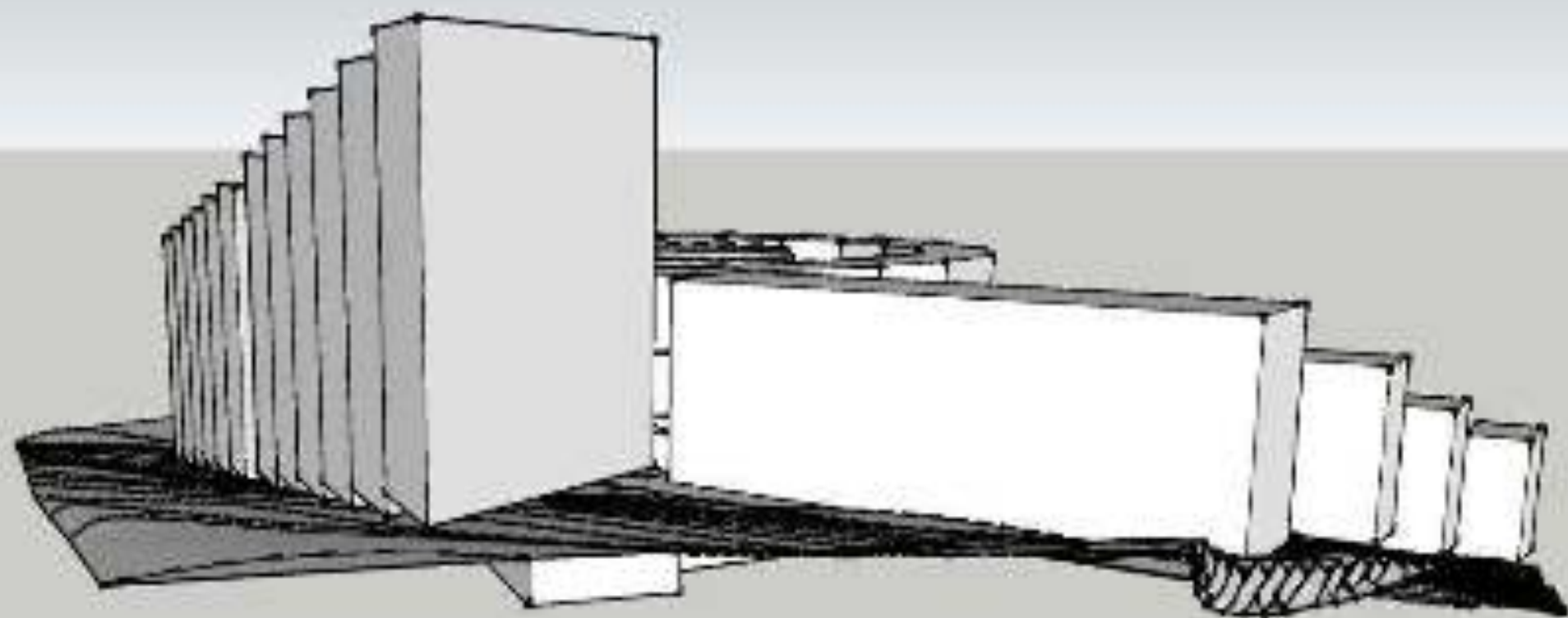


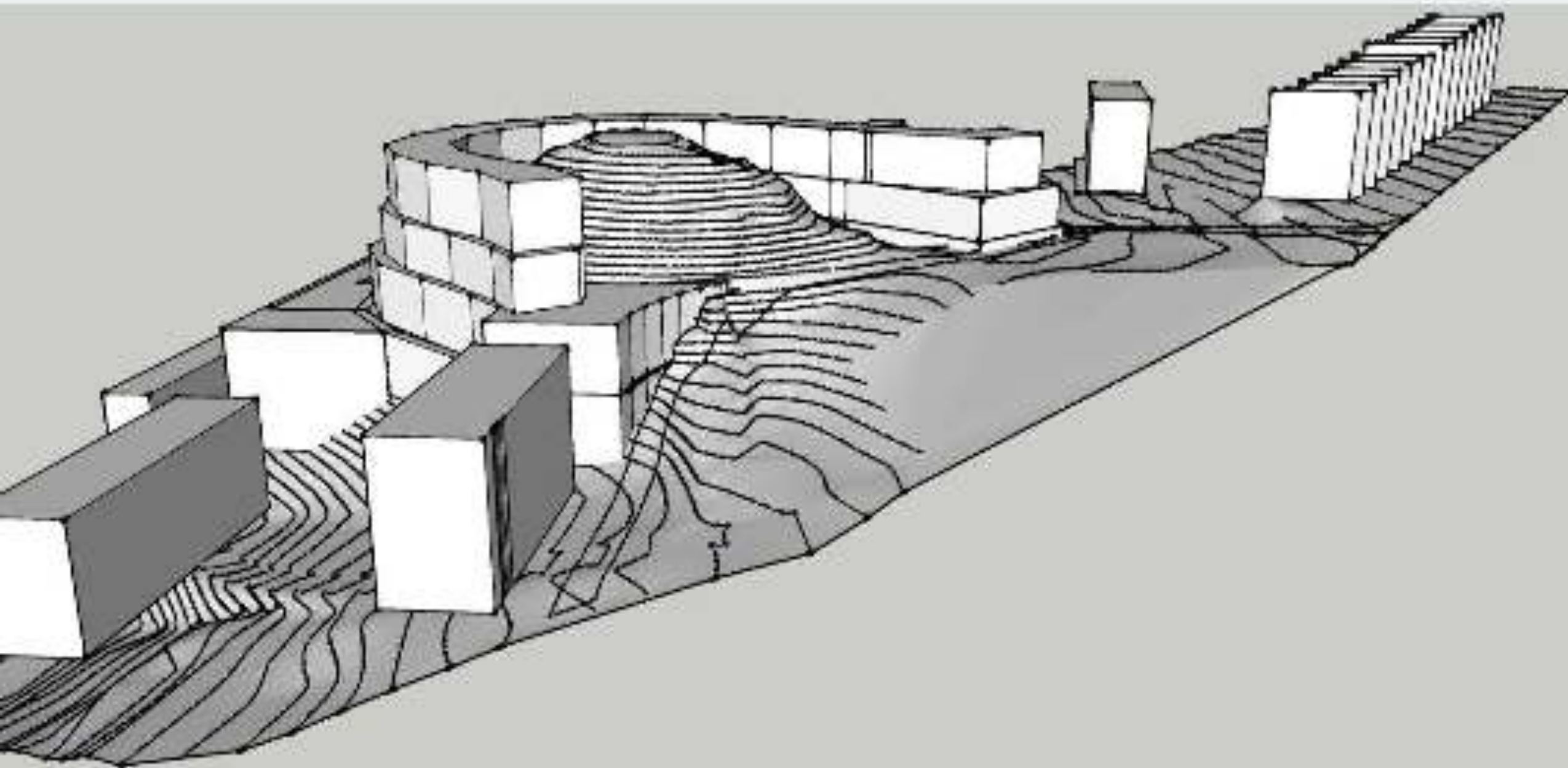


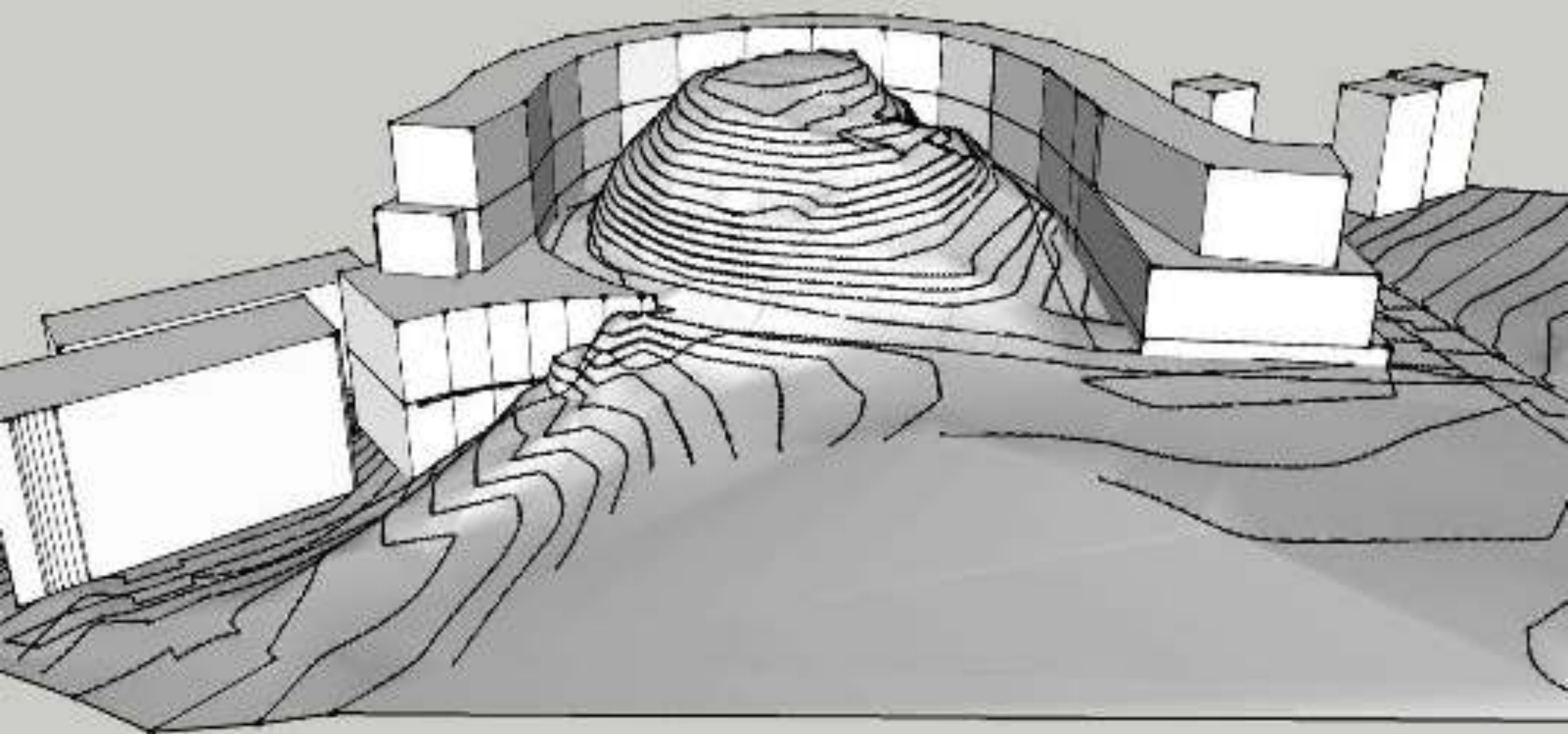


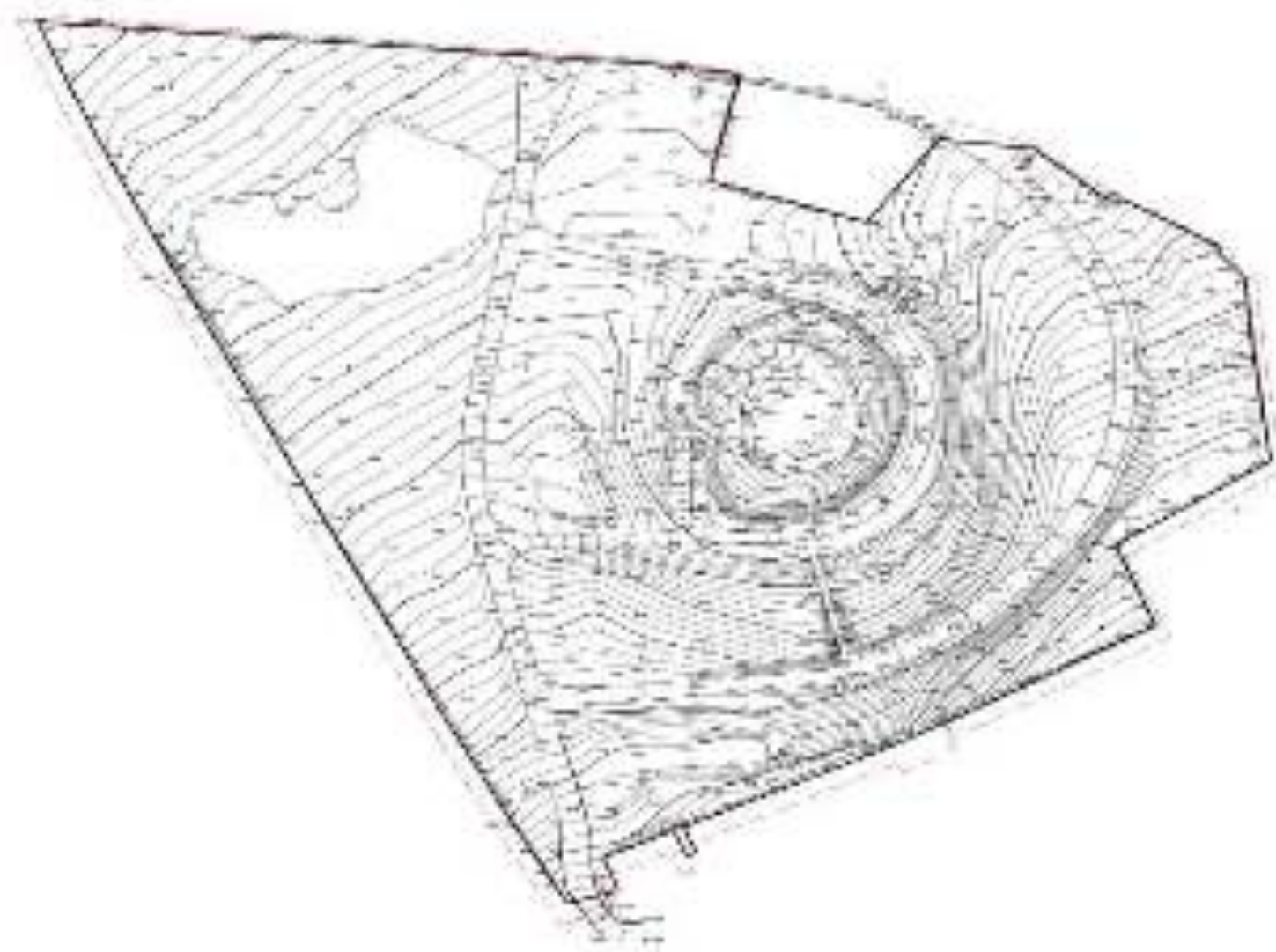


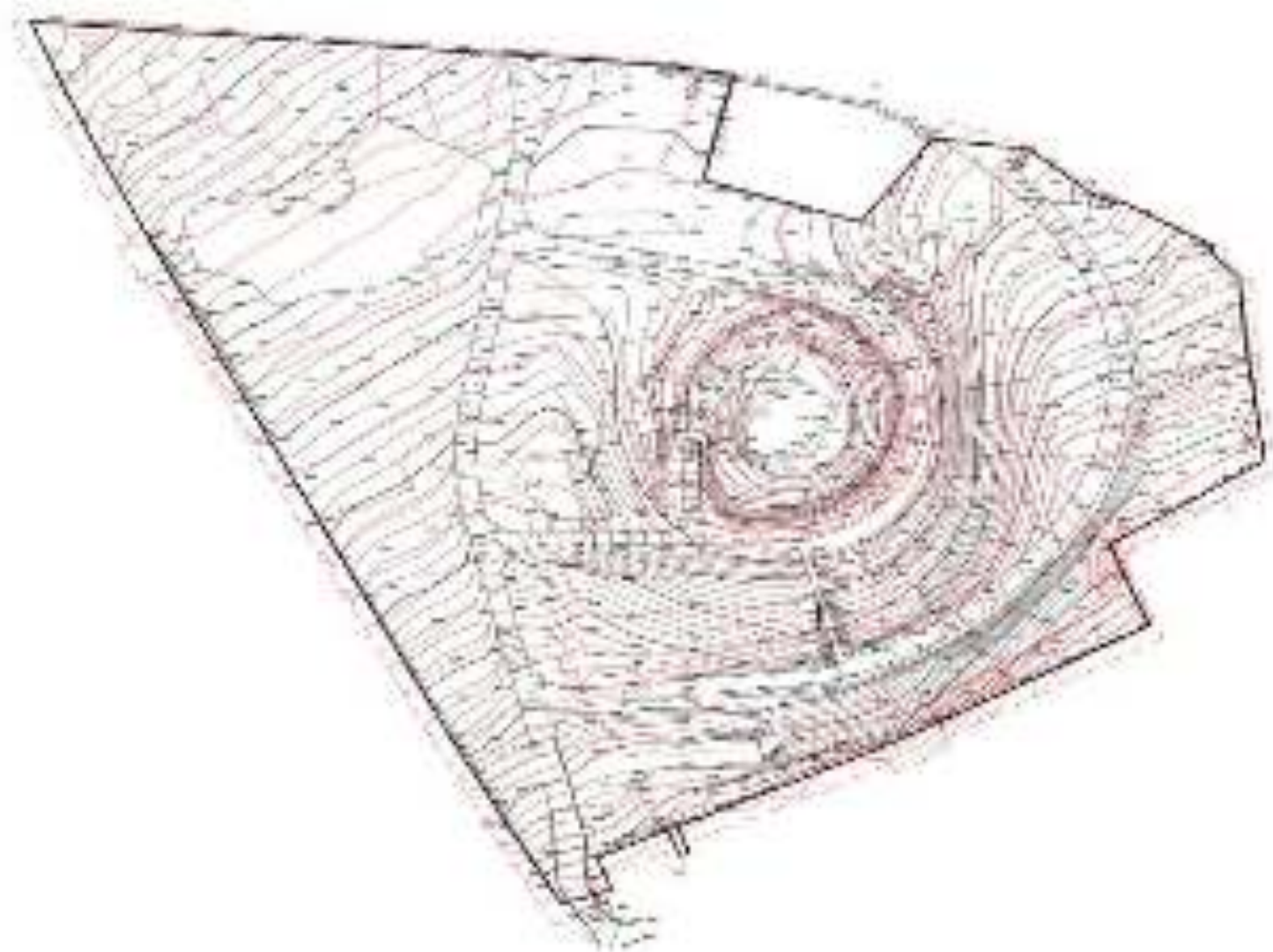














Área do loteamento - 81.000,00 m² (6,10 ha)



Projeto de loteamento
para fins de loteamento
em terreno não edificado, com área total de 81.000,00 m²
e 6,10 ha, para fins de loteamento
em terreno não edificado, com área total de 81.000,00 m²
e 6,10 ha, para fins de loteamento

Local

Fluxo de Ponto: Roteiro AM
Loteamento: Alameda - Roteiro 115
Proprietário: Alameda - Lugar: Estrada da Amoreira

Topografia

Topografia

Classificação de uso: Roteiro AM - Roteiro
em terreno não edificado, com área total de 81.000,00 m²
e 6,10 ha, para fins de loteamento

Topografia

Topografia

Topografia

Topografia

Topografia

Topografia

Topografia

Topografia

SOLUÇÃO



REVISÃO DO PDM ESTÁ A DECORRER ATÉ JANEIRO 2021

RESIDENTES E
NÃO RESIDENTES

RESIDENTES

- PRESSÃO POLITICA
- PRESSÃO ECONÓMICA
- PARTICIPAÇÃO PUBLICA
- DISCUSSÃO PÚBLICA



SOLUÇÃO



QUALQUER CIDADÃO
RESIDENTE EM PORTUGAL
TEM DIREITO AO VOTO



Documentação necessária para votar

- Passaporte
- Certificado de Registo de EU ou cartão de residência



Documenta

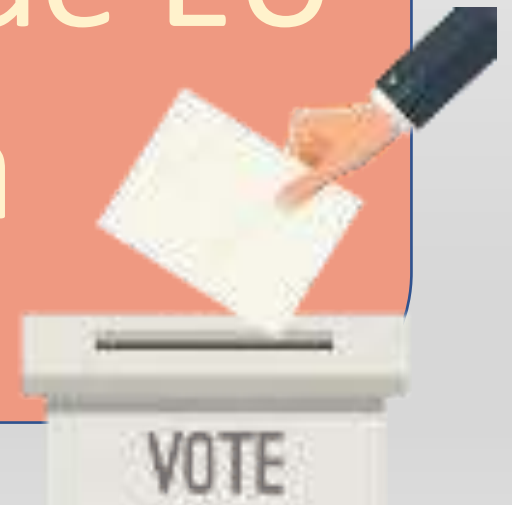
- Passport
- Certificate of insurance or car



para votar

o de EU

cia

A close-up photograph of a hand holding a pen, poised to write on a white document. The background is a solid reddish-orange color. The text 'o de EU' is visible in the upper left, and 'cia' is visible in the lower left, both in a light yellow font.

SOLUTION



REVISION OF PDM OCURRING UNTIL JANUARY 2021

RESIDENTS AND
NON RESIDENTS

RESIDENTS

- POLITICAL PRESSURE
- ECONOMICAL
- PUBLIC PARTICIPATION
- PUBLIC DISCUSSION



SOLUTION



ALL RESIDENTS CITIZENS
HAVE THE RIGHT OF VOTE IN
PORTUGAL



Documentação necessária para votar

- Passaport
- Certificate of Registration of EU or Card of Residence



Documenta

- Passport
- Certificate or card



para votar

o of EU ce



SOLUÇÃO



REVISÃO DO PDM ESTÁ A DECORRER ATÉ JANEIRO 2021

RESIDENTES E
NÃO RESIDENTES

RESIDENTES

- PRESSÃO POLITICA
- PRESSÃO ECONÓMICA
- PARTICIPAÇÃO PUBLICA
- DISCUSSÃO PÚBLICA



SOLUTION



QUALQUER CIDADÃO
RESIDENTE EM PORTUGAL
TEM DIREITO AO VOTO



Documents nécessaire pour s`inscrire

- Passaport
- Certificat d`enrigestriment de citoyenneté européenne ou carte de séjour de



Documenta

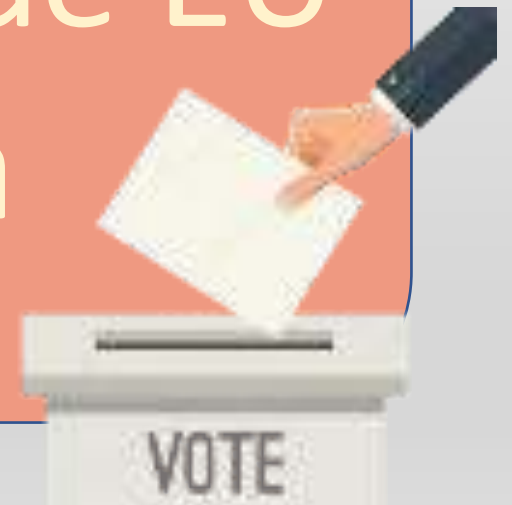
- Passport
- Certificate of insurance or car



para votar

o de EU

cia

A close-up photograph of a hand holding a pen, poised to write on a white document. The background is a solid reddish-orange color. The text 'o de EU' is visible in the upper left, and 'cia' is visible in the lower left, both in a light yellow font.



REUNIÃO PÚBLICA

MUITO OBRIGADA!

Alexandra Soares
Advogada / Lawyer

Pós- Graduação em Urbanismo pela Faculdade de Direito de Lisboa

set. 2020