

**Informação Nº** I02127-202603-INF-ORD

**Proc. Nº** 150.10.300.00001.2023

**Data:** 24/03/2026

**ASSUNTO: «Plano de Pormenor de Vale Cães – Lagoa. Conferência Procedimental (versão outubro 2025)». - Câmara Municipal de Lagoa (CML)**

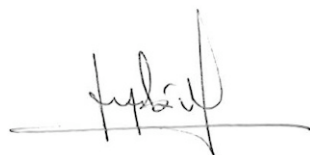
Referência: PP-08.06.00/1-23; Processo: 150.10.300.00001.2023; PCGT – ID 937

**Despacho:**

Visto.

Aprovo nos termos da informação e parecer infra, para efeitos de posição da CCDRALg na conferência procedimental agendada para dia 27.03.2026.  
Proceder como proposto.

O Vice-Presidente



Jorge Botelho  
24-03-2026

**Parecer:**

Visto. Concorde e subscrevo a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação efetuada pela CCDR Algarve I.P. à proposta em apreço do Plano de Pormenor de Vale Cães (PPVC), no Concelho de Lagoa, no quadro das competências atribuídas pela alínea b) do n.º 2 do art.º 85º do RJIGT, tendo presente que a solução proposta é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal de Lagoa (CML), que definiu os termos de referência e concretizou a proposta em apreço.

Assim, propõe-se que a presente informação consubstancie a posição da CCDR Algarve I.P. na conferência procedimental agendada para o dia 27.03.2026, que se resume no ponto VI da presente informação, nos seguintes termos:

- Emissão de parecer favorável com recomendações à proposta do PPVC em apreço, alertando-se para a necessidade de ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6. e 4.7, todos da presente informação;

- Emissão de parecer favorável com recomendações ao Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica da proposta do PPVC em apreço, nos termos do referido na informação n.º I02101-202603-INF-AMB, de 23.03.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação.

À consideração superior.

Chefe de Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo



Manuel Vieira  
24-03-2026

## **INFORMAÇÃO**

### **I - INTRODUÇÃO**

Foi rececionada em 4.12.2025, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) – (E14082-202512-ORD, de 4.12.2025), na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve – CCDRA, I.P. (CCDR), a Proposta de elaboração do Plano em causa, remetida pela Câmara Municipal de Lagoa (CML), por forma a ser apreciada pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, em sede de Conferência Procedimental (CP), a realizar nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º, do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.

O agendamento da CP e a consulta às entidades representativas dos interesses a ponderar foi efetuado através da PCGT, tendo ficado agendada a CP para o dia 27.03.2026, pelas 10:30 h, a realizar por videoconferência.

### **II - ANTECEDENTES**

Pelo Aviso n.º 21966/2022, de 17 de novembro, foi publicada a deliberação da elaboração do Plano de Pormenor de Vale Cães (PPVC), aprovada em reunião de Câmara a 18 de outubro. O prazo de elaboração do PPVC foi prorrogado pelo Aviso n.º 2441/2025/2, de 27 de janeiro, por mais 18 meses (igual ao prazo inicialmente definido em 2022).

Em 30.05.2025, realizou-se a Conferência Procedimental onde foi analisada a “Proposta de Plano Pormenor de Vale Cães”, tendo sido concluído que a proposta do PPVC não reunia condições para prosseguir, e sido emitido parecer favorável, com recomendações relativamente ao Relatório Ambiental.

Pelo Aviso n.º 22677/2025/2, de 12 de setembro, foi publicada a decisão início/reinício da elaboração do PPVC, incluindo a aprovação de nova versão dos Termos de Referência, passando a prever o uso habitacional (em vez do turístico).

### **III - APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA do Plano de Pormenor de vale de Cães (PPVC)**

#### **3.1. Área de intervenção**

---

<sup>1</sup> Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

De acordo com as peças escritas e desenhadas da proposta de plano, a área de intervenção do PPVC é a delimitada na planta de zonamento, com aproximadamente 12 ha, integrando-se na Unidade de Planeamento n.º 3 (UP3) do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa (PUCL), mais precisamente na Sub-UOPG HBE 7, identificada no artigo 49.º do Regulamento do PUCL.

### **3.2. Os objetivos**

De acordo com a pág. 131 do relatório são objetivos específicos do PPVC:

- Aumentar a oferta de habitação e fixar população residente;
- Criação de uma nova área urbana, com novos espaços verdes e equipamentos ligados ao bem-estar;
- Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana e na ligação às infraestruturas existentes;
- Valorizar e conservar o património natural e a paisagem, promovendo a integração paisagística das intervenções e os valores arquitetónicos e urbanísticos tradicionais;
- Promover a gestão sustentável dos recursos e que promova boas práticas ambientais;
- Criar emprego diretos e indiretos.

### **3.3. Descrição do Plano de Pormenor**

A proposta do PPVC apresenta um (1) lote e propõe:

- Criar um empreendimento residencial para um máximo de 250 fogos.
- Uma área de cedência para Espaço Público Urbano, que se integra no corredor verde da cidade de Lagoa, que ofereça:
  - Via de acesso ao futuro Parque;
  - Campos de Jogos;
  - Parque Infantil;
  - Circuito de Manutenção;
  - exigência mínima de estacionamento de 250 lugares privados e 50 lugares públicos.

A área de intervenção do PPVC é totalmente classificada como solo urbano, sendo estabelecidas as seguintes categorias de espaço (cf. pág. 134 relatório):

- Espaços habitacionais (lote 1);
- Espaços de uso especial - Espaços de Infraestruturas;
- Espaços verdes.

É referido na pág. 131 do Relatório que, «A proposta urbanística terá como os parâmetros urbanísticos os do PU de Lagoa, principalmente, quanto à área de construção máxima e usos de solo previstos, seguindo os objetivos do PU de Lagoa e do PDM, como anteriormente referido, contribuindo para resolver as carências habitacionais, em sintonia, aliás, as preocupações da legislação urbanística mais recente, ao nível, por exemplo do **"Pacote mais habitação"** e do **"Simplex urbanístico"**» (destaque nosso).

### **3.4. Documentos que informam o plano**

Os documentos que informam a proposta do PPVC são os que constam PCGT - ID 937 - Plano de Pormenor de Vale Cães e estão identificados no Anexo à presente informação.

## **IV - REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL- RJIGT**

Como questão prévia, importa salientar que, ao abrigo da alínea i) do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro<sup>2</sup>, foi revogada a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT<sup>3</sup>. Assim, com a entrada em vigor dessa revogação (em 4 de março de 2024), nos termos do artigo 26.º do citado diploma legal, o parecer das CCDR, a emitir no âmbito das comissões consultivas (no caso dos PDM) e das conferências procedimentais (no caso dos PU e dos PP) apenas é vinculativo no que respeita à sua apreciação sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Sem prejuízo do acima exposto, considera esta CCDR oportuno, no âmbito da boa colaboração institucional, continuar a apreciar a conformidade das propostas de plano com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, embora com carácter não vinculativo.

### **4.1. Conteúdo material e conteúdo documental (artigos 102.º e 107.º do RJIGT).**

Como questão prévia, importa referir que deve haver uma total correspondência entre as peças escritas e as peças desenhadas que constituem e acompanham a proposta do plano em apreço.

No que respeita ao conteúdo material e ao conteúdo documental (em anexo) da proposta do plano em apreço, os mesmos cumprem, genericamente, o disposto na lei, de acordo com as observações e comentários a seguir elencados, nomeadamente:

---

<sup>2</sup> O presente diploma legal veio promover a simplificação de procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, designado por "Simplex Urbanístico".

<sup>3</sup> Disposição legal que habilitava as CCDR a pronunciarem-se sobre o "cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis".

#### 4.1.1. Conteúdo documental

- a) Sugere-se que a *"Declaração municipal da inexistência de compromissos urbanísticos"*, constante nas págs. 9 e 130, seja autonomizada do Relatório [conforme alínea c) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT];
- b) Deverá ser apresentada em planta a volumetria da proposta [conforme alínea d) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT];
- c) Na planta de condicionantes os caminhos existentes têm a designação *"caminhos existentes"*, mas na alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º da proposta de regulamento está indicado *"caminho municipal e respetivas faixas de proteção"*. As designações devem ser uniformizadas;
- d) Na planta de implantação deverá constar a delimitação da unidade de execução;
- e) A planta n.º 6 (*"Estrutura Ecológica Municipal"*) deve ser um desdobramento da planta de implantação ou, como alternativa, na planta de implantação deve ser identificada a Estrutura Ecológica Municipal com uma trama;
- f) Por forma a facilitar a análise da proposta, uma vez que a execução do PP se processa no âmbito da unidade de execução delimitada na Planta de implantação, através do sistema de iniciativa dos interessados (cf. pág. 147 do relatório e n.º 1 do art.º 30.º da proposta de regulamento), sugere-se que seja apresentado uma minuta do contrato de urbanização, nos termos do previsto no n.º 3 do art.º 108.º do RJIGT;
- g) Questiona-se a razão de em todas as peças desenhadas existir a epígrafe *"Proposta Preliminar"*;
- h) No art.º 29.º é mencionada a *"planta de justaposição entre a divisão cadastral existente e o parcelamento proposto"*, que julga-se tratar da planta n.º 5 (*"Planta transformação fundiária e cedências"*), devendo esta situação ser corrigida.

#### 4.2. Critérios de classificação e qualificação do solo<sup>4</sup>

A proposta de plano em apreço sistematiza da seguinte forma, quanto à classificação e qualificação do solo:

Classificação	Qualificação/ categorias
	Espaços habitacionais

<sup>4</sup> De acordo com o Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Solo urbano	Espaços de uso especial - Espaços de Infraestruturas estruturantes
	Espaços verdes

#### a) Categorias

Nos termos do n.º 2 do artigo 12.º do DR 15/2015, a qualificação do solo processa-se em plano territorial, através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rústico e do solo urbano. Atendendo ao zonamento proposto no PPVC, pode considerar-se verificada a legislação atrás referida.

#### b) Espaços verdes

De acordo com o n.º 1 do artigo 25.º da proposta de regulamento *"Os espaços verdes integram as áreas públicas que contribuem para a composição paisagística e asseguram os objetivos de conservação da natureza e sustentabilidade ambiental e ecológica definidos no presente plano, assim como desempenham uma função de suporte às **atividades de turismo**, recreio e lazer, de enquadramento e estética da paisagem"* (destaque nosso).

Não apresentado a proposta de PP uma natureza turística, questiona-se a inclusão de atividades de turismo.

Refira-se que a área de espaços verdes, identificada na tabela regulamentar (constante no Anexo I da proposta de regulamento, bem como na planta de implantação), indica uma área de construção máxima para esta categoria, de 6.050 m<sup>2</sup>, que de acordo com o n.º 2 do art.º 25.º da proposta de regulamento pode "(...) *ter ocupação com construções destinadas a equipamentos desportivos, de lazer ou de outra natureza*".

#### 4.3. Conceitos técnicos

Importa ter presente que os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar (DR) n.º 5/2019, de 27 de setembro são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial, nos termos do n.º 2 do artigo 4.º, conjugado com o artigo 7.º ambos do referido decreto regulamentar.

Neste sentido, alerta-se que os *"edifícios e construções anexas às habitações"*, previstas no art.º 18.º da proposta de regulamento, são contabilizados para o cálculo da área máxima de construção prevista no plano, de 24.202,00m<sup>2</sup>, de acordo com ao conceito de *"área de construção do edifício"*, estabelecida no DR n.º 5/2019, de 27 de setembro.

#### **4.4. Índices e parâmetros urbanísticos**

Da análise conjunta dos elementos em apreço e conforme indicado na página 135 do relatório, *"Os parâmetros urbanísticos do PPVC têm como ponto de partida o previsto no PU, com as devidas adequações, em resultado, nomeadamente, da legislação posterior. Deste modo, são respeitados o número máximo de pisos e a área de construção máxima e os demais parâmetros. Relativamente à cêrcea máxima prevista no PU de Lagoa, adotou-se no PPVC a definição de altura da fachada<sup>5</sup>, considerando que a definição de cêrcea constante do PU de Lagoa corresponde, atualmente, ao conceito de altura de fachada previsto no âmbito do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro"*.

Relativamente aos indicadores urbanísticos e parâmetros de edificabilidade aplicáveis nos espaços habitacionais, não se alcança como pode a *"área máxima de construção para habitação"* e a *"área máxima de implantação para habitação"* terem o mesmo valor, considerando que o número máximo de pisos acima do solo é de 2, pelo que recomenda-se a correspondente correção/clarificação.

#### **4.5. Estrutura Ecológica Municipal (EEM)**

Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do DR 15/2015, *"a estrutura ecológica urbana incide nas diversas categorias de solo rústico e de solo urbano com um regime de uso do solo adequado às suas características e utilizações, não constituindo uma categoria de uso do solo autónoma"*.

A EEM da proposta em apreço, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º da proposta de regulamento, incide sobre os espaços verdes, que integram a EEM, assim como, a Linha de água e respetivas margens, as Áreas com Valores Naturais – Linária Algarviana e as Áreas com Valores Naturais – Outras habitats/espécies.

Importa, contudo, lembrar que se sugere, na planta de implantação, uma trama sobre as áreas que integram esta estrutura, em articulação com a fundamentação e regulamentação, respetivamente, no relatório e no regulamento ou, em alternativa, a planta n.º 6 (*"Estrutura Ecológica Municipal"*) deve ser renumerada, passando a constituir um desdobramento da planta de implantação.

#### **4.6. Execução e programação**

---

<sup>5</sup> A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável. Permitindo assim acomodar painéis solares ou equipamentos de ar condicionado, por exemplo.

A execução do Plano processa-se no âmbito da unidade de execução, delimitada na Planta de implantação, sendo realizada através de obras de urbanização e de operações de edificação.

Refira-se que na planta de implantação não consta a delimitação da unidade de execução, pelo que deverá este lapso ser colmatado.

Na pág. 2 do Programa de Execução e Plano de Financiamento refere-se que, "(...) as intervenções fora da área do PPVC, a custear pelo promotor, estão incluídas: (...)”<sup>6</sup>, o que parece tratar-se de um lapso, afigurando-se-nos que se está a referir à área de intervenção fora do Lote 1, uma vez que a área de intervenção do PPVC engloba o parque urbano público, questão que deverá ser clarificada / corrigida.

#### **4.6.1. Sistema de execução do plano**

De acordo com a pág. 147 do relatório, o sistema de execução do plano processa-se através da iniciativa dos particulares, e que o prazo de execução do PPVC é de 10 anos.

Ainda acerca desta matéria, reitera-se o transmitido pela Informação n.º I02177-202505-INF-ORD, de 26.05.2025, que consubstanciou o parecer da CCDR Algarve relativamente à versão julho 2024 da proposta PPVC: "(...) *o contrato de urbanização ou minuta do mesmo, deveria acompanhar a presente proposta de plano, por forma a torná-la mais perceptível na sua análise. Neste sentido, mais se relembra o seu carácter imprescindível no âmbito de um plano de pormenor com efeitos registais (...), conforme estabelecido no n.º 3 do artigo 108.º do RJIGT*".

Salienta-se que, no n.º 3 do art.º 29.º da proposta de regulamento devem ficar clarificadas e uniformizadas as áreas que os proprietários cedem para o domínio municipal, sugerindo-se que esta norma seja reformulada e articulada com o previsto nos quadros do Anexo IV e do Anexo V desta proposta de regulamento.

#### **4.6.2. Redistribuição de benefícios e encargos**

O artigo 30.º da proposta do regulamento prevê que: "A execução do Plano processa-se no âmbito da unidade de execução delimitada na Planta de implantação, através do sistema de iniciativa dos interessados" (cf.n.º1), cabendo "(...) *aos particulares, de acordo com contrato de urbanização que celebrem com o Município, proceder à redistribuição dos*

---

<sup>6</sup> Com sublinhado nosso.



*benefícios e encargos resultantes da execução do plano, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos, definido em função da percentagem de solo de cada proprietário, antes da sua entrada em vigor do plano, em relação à área global de intervenção do plano” (cf. n.º3); “A valorização dos direitos dos proprietários de terrenos na área de intervenção do plano, nos termos do referido acima e de acordo com o contrato de urbanização celebrado, define o direito de compropriedade que cabe a cada um, no averbamento, no registo predial, da propriedade dos novos lotes constituídos pelo plano” (cf. n.º 4).*

#### **4.6.3. Programa de Execução, Plano de Financiamento e Demonstração da sustentabilidade económica e financeira do PPVC**

De acordo com a pág. 1 do documento “Programa de Execução e Plano de Financiamento”, dada a dimensão e características do previsto no PPVC, o mesmo será executado numa fase única, apresentando o mesmo documento, no Quadro 1, a estimativa dos custos da execução do PPVC, que incluem todas as infraestruturas dentro do PPVC, bem como os de algumas ligações ao exterior (nomeadamente, nas redes de abastecimento e drenagem, que requerem ligações fora da área do PPVC). É referido que as vias V2b e V9, previstas no PU, são custeadas pelo promotor, assim como o aumento de capacidade da ETAR de Lagoa também terá uma contribuição do promotor.

É entendimento da CML que no documento em apreço é demonstrada a viabilidade económico-financeira da proposta, tal como previsto no RJIGT.

A proposta do PPVC prevê financiamento de um terço de capitais próprios e dois terços através de empréstimo bancário.

O documento ora em análise não prevê qualquer investimento público na execução do PPVC.

#### **4.7. Regulamento**

A proposta em apreço é da estrita responsabilidade da Câmara Municipal, que definiu os termos de referência e concretizou em detalhe a proposta do regulamento, suscitando as considerações que a seguir se desenvolvem:

- **Artigo 2.º** - O n.º 1 do artigo 2.º da proposta de regulamento estabelece que, “O PPVC insere-se na estratégia de desenvolvimento municipal, destinando-se a concretizar a expansão da cidade de Lagoa para norte, em conformidade com as orientações do Plano de Urbanização de Lagoa”.

Tendo em vista o cumprimento deste propósito, o n.º 2 do citado artigo dispõe que, "o PPVC visa criar um novo espaço habitacional, na continuidade com o tecido urbano existente e em articulação com os respetivos usos" e apresenta como objetivo específico para este fim, nomeadamente, "aumentar a oferta de habitação e fixar população residente".

Para fundamentar este objetivo do PPVC, o relatório esclarece que "a proposta urbanística terá como os parâmetros urbanísticos os do PU de Lagoa, principalmente, quanto à área de construção máxima e usos de solo previstos, seguindo os objetivos do PU de Lagoa e do PDM, como anteriormente referido, contribuindo para resolver as carências habitacionais, em sintonia, aliás, [com] as preocupações da legislação urbanística mais recente, ao nível, por exemplo do "Pacote mais habitação" e do "Simplex urbanístico" (cf. pág. 131).

Sem prejuízo do acima exposto, e embora a proposta do PPVC cumpra o uso do solo previsto no Plano de Urbanização de Lagoa para a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão HBE7, contudo, a mesma é omissa no que respeita à observação das referidas «preocupações da legislação urbanística mais recente, ao nível, por exemplo do "Pacote mais habitação" e do "Simplex urbanístico"», dado não contemplar qualquer medida para arrendamento acessível, habitação a custos controlados ou habitação pública, apresentando, ao invés, uma aparente proposta de "condomínio fechado", designado no relatório por "empreendimento residencial", a desenvolver nos espaços habitacionais (cf. pág. 134 do relatório).

- **Artigo 3.º, alínea a), subalínea iii.** - Sem prejuízo de uma melhor pronúncia por parte da entidade competente em razão da matéria, sugere-se a alteração desta disposição, nos seguintes termos: "Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 12/2019, de 12 de abril e alterada pela Portaria n.º 18/2022, de 5 de janeiro".

- **Artigo 4, n.º 2, alínea d)** - A mencionada "Declaração municipal da inexistência de compromissos urbanísticos" deve constar de um documento autónomo, que acompanha a proposta do PPVC. O que não se verifica, apenas se encontrando na pág. 30 do relatório o seguinte texto: "Não existem compromissos urbanísticos válidos na área de intervenção do PPVC. (...)".

- **Artigo 4.º, n.º 5** - Nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT, as peças gráficas elencadas nesta disposição constituem elementos complementares e vinculativos, que constituem o conteúdo documental de um PP (como é o caso em apreço). Neste sentido, deve a redação da disposição ser alterada, substituindo "elementos de trabalho" por "elementos complementares".

- **Artigo 6.º, n.º 1, alínea a)** – As peças escritas e as peças desenhadas da proposta do PPVC devem ser uniformizadas, no que respeita a esta disposição, salienta-se que a identificação da condicionante (“Caminho municipal e respetivas faixas de proteção”) não corresponde à identificação que consta na legenda da planta de condicionantes, a qual menciona “caminhos existentes”.
- **Artigo 10.º, n.º 1** – Esta norma menciona a planta da estrutura ecológica municipal, a qual acompanha a proposta do PPCV (desenho n.º 6). Contudo, sugere-se que o conteúdo desta planta seja integrado como um desdobramento da planta de implantação ou, ao invés, que na planta de implantação conste uma trama para identificar a estrutura ecológica municipal. Sobre esta matéria deve atender-se ao comentário constante no ponto 4.5 da presente informação.
- **Artigo 16.º, n.º 1, alínea f)** – Tendo presente que a área máxima de construção para habitação é 24.202 m<sup>2</sup> e que o número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2, questiona-se a previsão desta área máxima de implantação para habitação, igualmente, de 24.202 m<sup>2</sup>.
- **Artigo 16.º, n.º 3** – Importa ter presente que estamos perante uma proposta de PP com efeitos registais, o qual deve revestir, por maioria de razão, um carácter vinculativo, nomeadamente no que respeita ao polígono base de implantação das edificações [cf. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 3, ambos do artigo 107.º do RJIGT]. Neste sentido e atendendo, ainda, a que o regulamento é o elemento constituinte do plano que contém por excelência carácter prescritivo ou dispositivo, a complementar com os restantes elementos constituintes (plantas de implantação e de condicionantes), sugere-se que a seguinte alteração na redação desta norma: *“As edificações devem ser implantadas nos polígonos de implantação previstos, conforme cartografado na Planta de implantação, (...)”*.
- **Artigo 16.º, n.º 5** – Atendendo à definição de área de construção constante na Ficha n.º I-8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, nos termos da qual a área de construção do edifício corresponde ao *“somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar (...)”*<sup>7</sup>, considera-se que, em cumprimento do citado conceito, a proposta de plano em apreço deve fixar a área de construção abaixo da cota de soleira, para as designadas *“outras áreas que se revelem funcionalmente compatíveis com esta localização”*, admitidas em cave.
- **Artigo 18.º** – De acordo com o conceito de área de construção do edifício, constante na Ficha n.º I-8 do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, a *“(…) área de construção é, em cada*

---

<sup>7</sup> Sublinhado nosso.

*piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos)”<sup>8</sup>. Por outro lado, a alínea d) do n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT, determina, no âmbito do conteúdo documental de um PP com efeitos registais (como é o caso), que o mesmo deve identificar para os novos prédios, nomeadamente a área destinada à implantação e a área de construção dos edifícios e das construções anexas. Neste sentido, deve a proposta em apreço prever e regulamentar a área de construção dos mencionados “edifícios e construções anexas às habitações”.*

- **Artigo 23.º, n.º 5** - Importa esclarecer que estamos perante uma proposta de PP com efeitos registais, a qual carece de um conteúdo suficientemente denso (que identifique com precisão as operações a concretizar, ou seja, que contenha as prescrições próximas de um loteamento/reparcelamento), com vista a poder fundamentar diretamente as operações de transformação fundiária, relevantes para registo predial e inscrição dos novos prédios assim constituídos. Assim, questiona-se a utilidade desta previsão, dado ao seu carácter indicativo. Ao que acresce, o facto do n.º 3 do artigo em análise estabelecer que *“a operação de edificação deve incluir um mínimo de 250 lugares para estacionamento privado (...)”*.

- **Artigo 24.º, n.º 2** – A redação desta norma deve ser reformulada, dado que esta proposta de plano não prevê subcategorias de espaços (cf. n.º 1 do artigo 9.º da proposta de regulamento).

- **Artigo 25.º, n.º 1** - Questiona-se a que “atividades de turismo” se reporta a presente norma, atendendo a que os objetivos da proposta do PPVC, constantes no n.º 2 do artigo 2.º do regulamento, assim como a possibilidade de usos compatíveis com o uso dominante de cada categoria de espaço (cf. n.º 2 do artigo 9.º do regulamento), não fazem qualquer menção ao uso turístico.

- **Artigo 29.º, n.º 1** – A menção à *“planta de justaposição entre a divisão cadastral existente e o parcelamento proposto”* deve ser substituída pela referência à *“planta das transformações fundiárias e cedências”* (desenho n.º 5).

- **Artigo 29.º, n.º 3** – Com vista a clarificar a redação desta norma e, subsequentemente, a uniformizar a identificação das áreas de cedência para o domínio municipal, sugere-se que esta norma seja reformulada e articulada com o previsto nos quadros do Anexo IV e do Anexo V desta proposta de regulamento.

---

<sup>8</sup> Sublinhado nosso.

- **Artigo 30.º** - No que respeita à execução da proposta do PPVC, em concreto quanto ao contrato de urbanização, reitera-se o comentário constante na pág. 11 da anterior informação n.º I02177-202505-INF-ORD, de 26.05.2025, o qual passamos a transcrever: *"(...) o contrato de urbanização ou minuta do mesmo deveria acompanhar a presente proposta de plano, por forma a torná-la mais perceptível na sua análise. Neste sentido, mais se relembra o seu carácter imprescindível no âmbito de um plano de pormenor com efeitos registais [como é o caso], conforme estabelecido no n.º 3 do artigo 108.º do RJIGT"*.
- **Artigo 30.º, n.º 1** – Quer a disposição em análise, quer a pág. 147 do relatório referem que a *"execução do Plano processa-se no âmbito da unidade de execução delimitada na Planta de implantação"*, contudo a delimitação da mesma é omissa na referida planta. Assim, deve a proposta do PPVC ser corrigida em conformidade.
- **Artigo 30.º, n.º 4** – Nesta disposição deve ser corrigido o lapso de redação, substituindo "novo lotes" por "novo lote".

#### **4.8. Avaliação Ambiental Estratégica**

Foi prestada a informação n.º I02101-202603-INF-AMB, de 23.03.2026, pela Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade (DAAB) da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade (UACNB), que consta em anexo e integra a presente informação, a qual conclui: *"(...) considera-se que o Relatório Ambiental encontra-se devidamente estruturado, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, sugerindo-se, apenas, que sejam ponderadas as questões evidenciadas no ponto n.º 2.14 e 2.15 da presente informação"*.

#### **4.9. Servidões e restrições de utilidade pública (SRUP)**

A planta de condicionantes (desenho n.º 02.1, escala 1:2000) indica que na área de intervenção do PPVC existem as seguintes condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública: rede elétrica, caminho municipal e respetivas faixas de proteção, arqueossítio do *lobite*, *linaria algarviana* e habitats, perigosidade de incêndio florestal, domínio hídrico.

Deverá a legislação setorial aplicável ser aferida pelas entidades representativas dos respetivos interesses a ponderar.

## **V - VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES<sup>9</sup>**

### **5.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)<sup>10</sup>**

O PPVC, na sua versão atual, visa a concretização da Sub-UOPG HBE 7 da Unidade de Planeamento n.º 3 (UP3) do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, que foi publicado pelo Aviso n.º 11622/2008, de 15.04.2008 e cuja compatibilidade com o PROT Algarve<sup>10</sup> foi aferida aquando da sua elaboração, razão pela qual se considera que a proposta em apreço é compatível com o PROT Algarve.

### **5.2. PDM de Lagoa e PU da Cidade de Lagoa**

Através do Aviso n.º 16179/2021, de 26.08.2021, foi publicada a revisão do PDM de Lagoa, que promoveu a adaptação às opções estratégicas, ao modelo territorial e às normas orientadoras do PROT Algarve, assim como a adaptação à Lei de Bases Gerais da Política Pública dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo<sup>11</sup> e ao RJIGT, nomeadamente no que se refere às regras de classificação e qualificação do solo, sendo que no artigo 5.º do regulamento do PDM, o Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa (ou Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa) é um dos planos de urbanização identificados que se mantém em vigor. Assim, o PPVC ao concretizar a Sub-UOPG HBE 7 da Unidade de Planeamento n.º 3 (UP3) do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, assegura a compatibilidade com o PDM e com o PU.

### **5.3. Outros instrumentos de gestão territorial**

A área de intervenção do PPVC encontra-se, cumulativamente, abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial: Plano Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio; Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve, aprovado pela Portaria n.º 53/2019, de 11 de fevereiro, cabendo às entidades com competências em razão da matéria pronunciarem-se sobre o assunto.

## **VI - CONCLUSÃO**

<sup>9</sup> Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

<sup>10</sup> Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro e alterada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

<sup>11</sup> Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação.

Face ao exposto e de acordo com as matérias que compete a esta Comissão de Coordenação apreciar, no âmbito do previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de pormenor em apreço, agendada para 27.03.2026, se pondere:

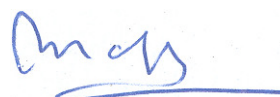
- a) Relativamente à proposta do Plano de Pormenor Vale de Cães, emitir **parecer favorável**, com recomendações, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.4., 4.5., 4.6. e 4.7., todos da presente informação;
- b) Relativamente à Avaliação Ambiental Estratégica, emitir **parecer favorável**, com as recomendações identificadas na informação n.º I02101-202603-INF-AMB, de 23.03.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação.

À consideração superior,

As técnicas (\*)



Isabel Neves



Maria João

(\*) A presente informação foi elaborada com a colaboração do Doutor Ricardo Canas.

**Anexo:** Informação n.º I02101-202603-INF-AMB, de 23.03.2026 (AAE)



## **Anexo I**

No art.º 4.º da proposta de regulamento é indicado que os elementos que informam a proposta do plano em apreço, são:

### **Conteúdo documental**

1. O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de implantação, à escala 1:2.000, desdobrada em proposta de qualificação e classificação do solo e outros limites ao regime de uso;
  - c) Planta de condicionantes, à escala 1:2.000, que se desdobra na planta das SRUP e perigosidade de incêndio e outros riscos
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Relatório de análise e fundamentação das soluções adotadas;
  - b) Relatório ambiental;
  - c) Relatório de ponderação da discussão pública;
  - d) Declaração municipal da inexistência de compromissos urbanísticos;
  - e) Programa de execução e plano de financiamento;
  - f) Avaliação Acústica e Mapas de Ruído;
  - g) Extrato de ordenamento – classificação e qualificação do solo – PDM, à escala 1:2.000;
  - h) Extrato de ordenamento – estrutura ecológica municipal – PDM, à escala 1:2.000;
  - i) Extrato de ordenamento – outros limites ao regime de uso – PDM, à escala 1:2.000;
  - j) Extrato de condicionantes – geral – PDM, à escala 1:2.000;
  - k) Extrato de condicionantes – perigo de incêndio – PDM, à escala 1:2.000;
  - l) Extrato da planta de zonamento – PU, à escala 1:4.000
  - m) Extrato do esquema do modelo territorial – PROT-Algarve, à escala 1:50.000
  - n) Extrato das unidades territoriais – PROT-Algarve, à escala 1:50.000
3. Com vista a ser objeto de registo predial, o plano é ainda acompanhado por:
  - a) Planta da situação existente, demolições e reperfilamentos, à escala 1:2.000;
  - b) Planta da situação cadastral, à escala 1:2.000;
  - c) Planta da transformação fundiária e cedências;



- d) Quadro com a identificação dos prédios existentes;
  - e) Quadro com a identificação dos novos prédios;
  - f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder;
  - g) Quadro de transformação fundiária.
4. O Plano é acompanhado, ainda, pelos seguintes elementos de estudo e caracterização:
- a) Estrutura ecológica municipal, à escala 1:2.000;
  - b) Riscos, à escala 1:2.000.
  - c) O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos de trabalho:
  - d) Traçado da rede viária e perfis transversais tipo, às escalas 1:2.000, 1:100;
  - e) Planta de infraestruturas – abastecimento de água, à escala 1:2000,
  - f) Planta de infraestruturas – saneamento residual e pluvial, à escala 1:2000;
  - g) Planta de infraestruturas – abastecimento de eletricidade e gás, à escala 1:2000.

**ASSUNTO: Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor de Vale de Cães, em Lagoa.**

**Despacho:**

**Parecer:**

Visto.

Remete-se à UOT, para seguimento do procedimento administrativo, relevando-se o referido em 2.14 e 2.15.  
A Diretora da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade



Maria José Nunes  
23-03-2026

**INFORMAÇÃO**

**1. Pretensão/Enquadramento**

**1.1.** No âmbito de um pedido que tramita na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (processo PCGT - ID 937; entrada com nossa referência n.º E14082-202512-ORD), foi solicitado pela Unidade de Ordenamento do Território (UOT) desta CCDR, I.P., a análise e pronúncia ao Relatório Ambiental enquadrado no procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do Plano de Pormenor (PP) de Vale de Cães, em Lagoa, em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações previstas no Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

**1.2.** O processo de AAE do PP de Vale de Cães possui antecedentes nestes serviços, tendo presente os pedidos de análise, igualmente formulados pela UOT, ao Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD) (conforme informação com nossa referência n.º I01727-202306-INF-AMB, de 22/06/2023), e, ao primeiro Relatório Ambiental (conforme informação com nossa referência n.º I01937-202505-INF-AMB, de 12/05/2025), cujo

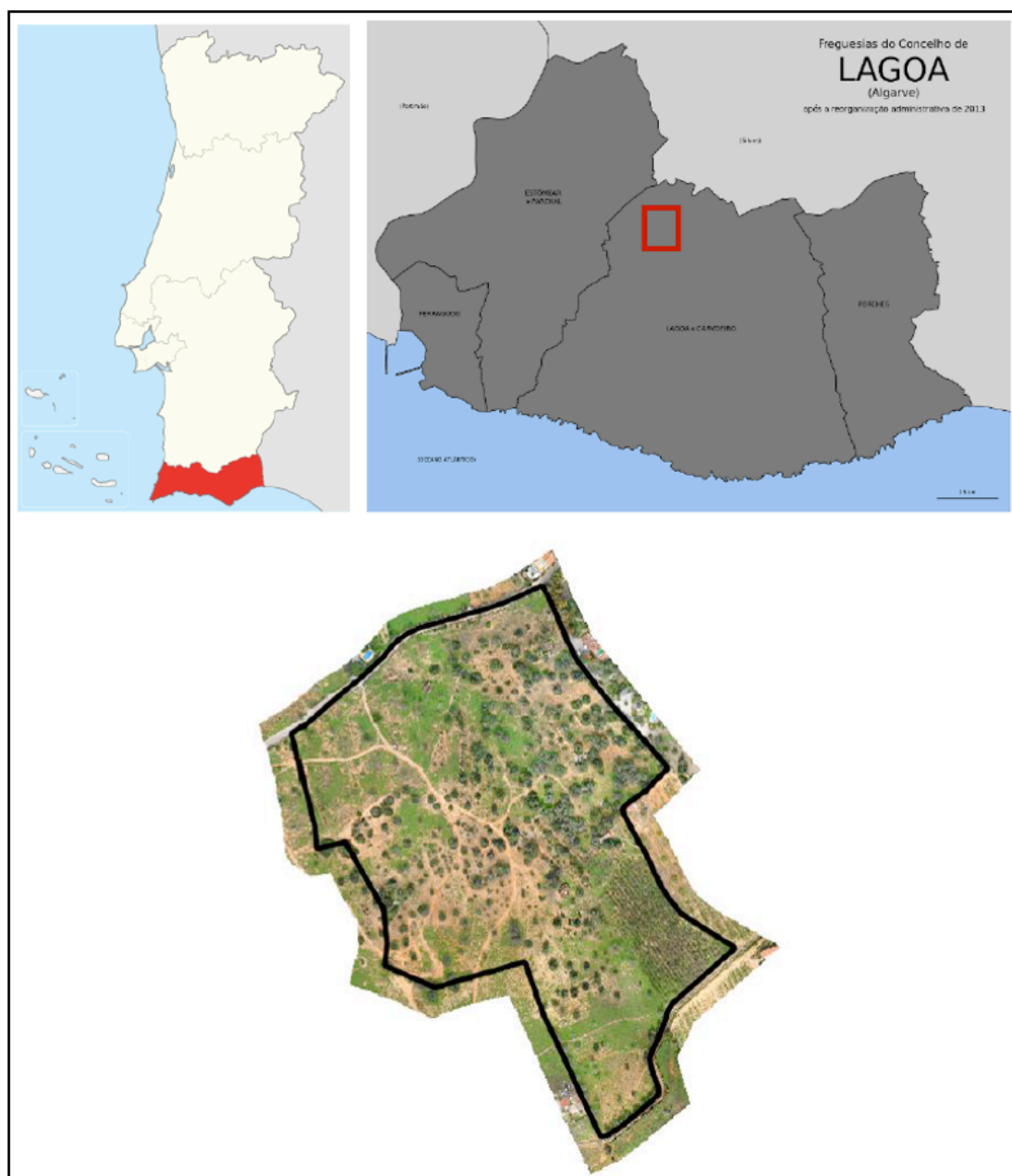
conteúdo vertido nas referidas informações, foi transmitido à Câmara Municipal de Lagoa. No entanto, com a publicação do Aviso n.º 22677/2025/2, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Lagoa reiniciou o PP de Vale de Cães - com a aprovação de uma nova versão dos Termos de Referência, passando a prever o uso habitacional (em vez do turístico). Deste modo, o presente Relatório Ambiental (outubro 2025) diz respeito a uma adaptação do anterior PP de Vale de Cães, para uso habitacional, procedendo-se, nessa medida, a uma revisão do Relatório de Fatores Críticos de Decisão (outubro de 2025), no sentido de apresentar uma proposta que visa o desenvolvimento numa solução urbanística de qualidade de uso residencial, em alternativa ao uso turístico, inicialmente previsto, o qual foi objeto de parecer desfavorável

## **2. Análise**

**2.1.** O Relatório Ambiental (outubro 2025) ora em análise, consubstancia a segunda fase da AAE do PP de Vale de Cães, com efeitos registais, assumindo um papel determinante no processo de avaliação, alertando para situações de risco ou de oportunidade na perspetiva da sustentabilidade, em função da revisão dos Fatores Críticos para a Decisão (FCD) (outubro 2025) e definição das opções estratégicas, ambas, resultantes das especificidades inerentes aos processo de revisão da avaliação ambiental em referência.

**2.2.** Concomitantemente, tal como evidenciado no Relatório Ambiental, a avaliação estratégica do PP de Vale de Cães visa reforçar, na solução urbanística pretendida, a integração dos valores naturais e culturais presentes, potenciando os impactes positivos e minimizando os negativos, estabelecendo medidas e diretrizes de seguimento, que permitam aferir e ajustar os efeitos resultantes da implementação do plano, ao nível de cada um dos FCD definidos, articulando, necessariamente, as questões estratégicas e os objetivos estratégicos com os critérios identificados para cada FCD, permitindo assim assinalar as oportunidades e ameaças decorrentes da implementação do plano.

**2.3.** A área do PP de Vale de Cães possui, ainda, características rurais, apesar de se localizar nos arredores da cidade de Lagoa, designadamente na zona norte/nordeste da cidade, na união das freguesias de Lagoa e Carvoeiro, no concelho de Lagoa (Figura 1).



**Figura 1** – Localização e enquadramento do PP de Vale de Cães no concelho de Lagoa (fonte: Relatório Ambiental - entrada com nossa referência n.º E14082-202512-ORD).

**2.4.** O PP de Vale de Cães apresenta uma área de aproximadamente 12,18 ha, sendo considerada pelo Relatório Ambiental como uma área de expansão natural da cidade de Lagoa, abrangida pelo Plano de Urbanização (PU) da Cidade de Lagoa (PU Cidade de Lagoa), correspondendo a área à Zona Habitacional de Expansão - Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (HBE7) do referido plano. A proposta do PP de Vale de Cães apresenta os seguintes objetivos específicos:

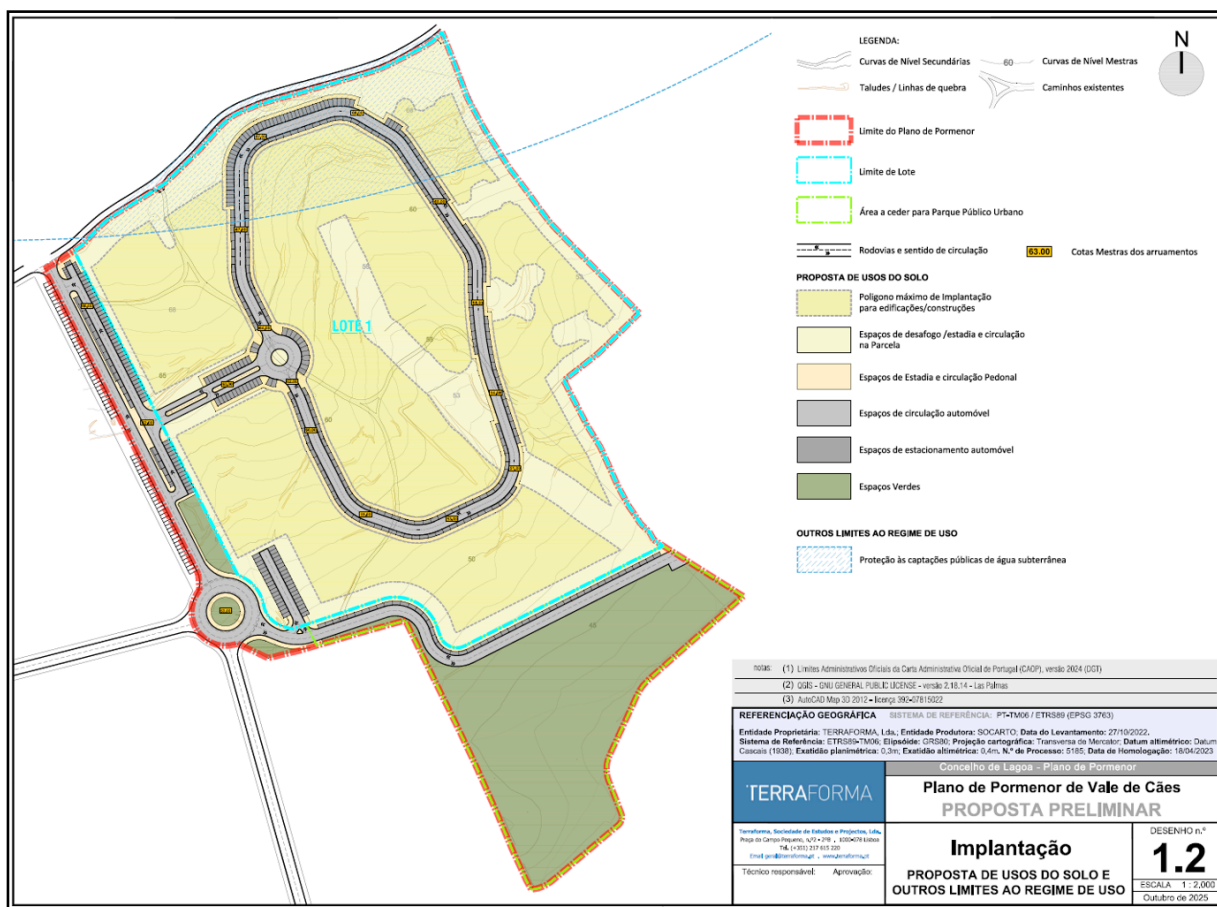
- Desenvolvimento de solução urbanística de qualidade de uso residencial;
- Criação de novos espaços verdes, equipamentos e serviços ligados ao bem-estar;
- Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana;
- Criar novos empregos diretos e indiretos, com uma nova área urbana.

**2.5.** Segundo o regulamento da proposta do PP de Vale de Cães, a área de intervenção integra solo urbano, em conformidade com o PU Cidade de Lagoa e as seguintes categorias de espaços, delimitadas na planta de implantação:

- Espaços habitacionais - que correspondem à área do empreendimento residencial. Sendo previsto já à escala do PP, o anel viário interior, os vários usos possíveis e áreas dos polígonos máximos de implantação;
- Espaços de uso especial - espaços de infraestruturas estruturantes – correspondem as áreas públicas e de vias que servem a área residencial e o parque público;
- Espaços Verdes - correspondem a áreas que serão cedidas para o domínio municipal e que se enquadram no grande corredor verde da cidade (já previsto no PU).

**2.6.** Entre os indicadores urbanísticos e parâmetros de edificabilidade aplicáveis, importa destacar os seguintes: *i)* área máxima de construção: 30.252,0 m<sup>2</sup>; *ii)* área máxima de implantação: 30.252,0 m<sup>2</sup>; *iii)* área máxima de impermeabilização: 67.152,12 m<sup>2</sup>; *iv)* número máximo de pisos acima do solo: 2; *v)* número máximo de pisos abaixo do solo: 1; *vi)* altura máxima das edificações: 6,5 metros; *vii)* número máximo de fogos: 250.

**2.7.** Em resultado da aplicação dos indicadores referidos no número anterior, são delimitados, na planta de implantação (Figura 2), o lote destinado a espaços habitacionais, os espaços de uso especial - espaços de infraestruturas estruturantes, e, os espaços verdes, os quais observam os parâmetros constantes do Quadro Regulamentar do PP de Vale de Cães. (Quadro 1).



**Figura 2** - Planta de Implantação – qualificação e classificação do solo da proposta do PP de Vale de Cães (fonte: Peças desenhadas dos elementos do Plano - entrada com nossa referência n.º E14082-202512-ORD).

Designação	Área de solo (m²)	Polígono máximo de implantação de construção (m²)	Área máxima de construção (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de impermeabilização (m²)	Fogos	Altura da fachada (m)	Nº máximo de pisos		Nº mínimo de lugares de estacionamento	
						n.º máximo		acima da soleira	abaixo da soleira	Privados	Públicos
Espaços Habitacionais (Lote 1)	91 493,23	54 849,93	24 202,00	24 202,00	55 152,12	250	6,5	2	1	250	50
Espaços verdes	21 903,21	n.a.	6 050,00	6 050,00	12 000,00	n.a.	6,5	2	-		
Espaços de uso especial - Espaços de Infraestruturas Estruturantes	7 618,23	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total	121 014,67	-	30 252,00	30 252,00	67 152,12	250	-	-	-	250	50

a) Na Área Máxima de construção estão incluídas as áreas das construções anexas às habitações para fins complementares e de apoio

**Quadro 1** – Parâmetros urbanísticos do PP de Vale de Cães (fonte: Peças escritas dos elementos do Plano - entrada com nossa referência n.º E14082-202512-ORD).

**2.8.** No âmbito da revisão do relatório de FCD, foram mantidos os três FCD inicialmente definidos (dezembro 2022), por constituírem-se suficientemente transversais, refletindo as intenções da solução urbanística apresentada nos objetivos específicos da Proposta

Preliminar, assim como, a descrição/pertinência dos mesmos nas questões ambientais e de sustentabilidade inerentes à área de intervenção que o Plano integra:

**2.8.1. Qualificação do Território e Mobilidade** - Pretende avaliar o modo como o Plano contribui para o planeamento adequado da expansão do perímetro urbano, promovendo a sua contenção e qualificação urbanística, nomeadamente, a norte da cidade de Lagoa. Pretende simultaneamente, garantir a estruturação da rede viária, a sua articulação com o centro da cidade, com os principais eixos rodoviários e projetos previstos na envolvente, bem como aferir as intervenções propostas na área mobilidade e transportes. Pretende ainda avaliar, de que modo o Plano atenua a vulnerabilidade do território aos riscos naturais e mistos, bem como a fenómenos extremos decorrentes das alterações climáticas.

**2.8.2. Património e Sustentabilidade Ambiental** - Pretende avaliar o modo como o Plano contribui para a sustentabilidade ambiental e adaptação às alterações climáticas, através de medidas, como o aproveitamento sustentável dos recursos naturais, a mobilidade sustentável, o recurso a fontes de energia renováveis locais e a promoção da eficiência energética e eficiência hídrica. Pretende ainda avaliar, de que modo o Plano contribui para a estrutura verde de proteção e enquadramento das áreas urbanas e para a qualidade ambiental e paisagística, bem como a preservação e valorização do Património Cultural existente.

**2.8.3. Desenvolvimento social** - Pretende avaliar o contributo do Plano para a criação de um programa urbanístico para fins residenciais, com consequências evidentes no desenvolvimento social, através do aumento da oferta de habitação condigna, combatendo as carências a este nível, e da qualidade de vida de todos os residentes e utilizadores do território. Simultaneamente, pretende-se avaliar o contributo do Plano na criação de atividades e emprego associados à nova área urbana e a constituição de uma área de cedência ao domínio municipal para criação de um novo espaço verde, fatores que também contribuem para a qualidade de vida e, consequentemente, para o desenvolvimento social.

**2.9.** Assim, de acordo com o Relatório Ambiental do PP de Vale de Cães, a estratégia de desenvolvimento sustentável do Plano assenta nas seguintes questões estratégicas e objetivos estratégicos:

- Aumentar a oferta de habitação e fixar população residente;
- Criação de uma nova área urbana, com novos espaços verdes e equipamentos ligados ao bem-estar;



- Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana e na ligação às infraestruturas existentes;
- Valorizar e conservar o património natural e a paisagem, promovendo a integração paisagística das intervenções e os valores arquitetónicos e urbanísticos tradicionais;
- Promover a gestão sustentável dos recursos e que promova boas práticas ambientais;
- Criar emprego diretos e indiretos.

**2.10.** Na atual proposta do PP de Vale de Cães foram definidos objetivos específicos, que traduzem de forma mais completa, as soluções urbanísticas pretendidas, integrando simultaneamente, objetivos de proteção e valorização dos valores naturais, culturais presentes, bem como a salvaguarda de questões ambientais e de sustentabilidade na área de intervenção. Assim, as novas questões estratégicas consideradas no Relatório Ambiental em análise, correspondem aos objetivos específicos da presente alteração proposta para o do PP de Vale de Cães, designadamente:

- Aumentar a oferta de habitação e fixar população residente;
- Promover a gestão sustentável dos recursos e boas práticas ambientais;
- Criação de uma nova área urbana, com novos espaços verdes e equipamentos ligados ao bem-estar;
- Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana e na ligação às infraestruturas existentes;
- Criar empregos diretos e indiretos;
- Valorizar e conservar o património natural e a paisagem, promovendo a integração paisagística das intervenções e os valores arquitetónicos e urbanísticos tradicionais.

**2.11.** Porquanto, os FCD resultantes da análise às questões estratégicas a ter em consideração na avaliação, definiram, de acordo com os critérios selecionados, 6 objetivos ambientais e de sustentabilidade, articulados com os desafios que se colocam à proposta do Plano:

#### **2.11.1. Contenção e Qualificação urbana**

- Planear a expansão do perímetro urbano, promovendo a sua contenção;
- Promover a qualificação urbanística dentro do perímetro urbano, a norte da cidade de Lagoa;
- Estruturar e aproveitar a rede viária, de forma racional, promovendo a sua articulação com a envolvente;
- Promover alternativas de mobilidade mais sustentável, valorizando os modos suaves.



#### **2.11.2. Riscos e alterações climáticas**

- Avaliar as vulnerabilidades a que o território está sujeito;
- Reduzir a vulnerabilidade aos riscos e facilitar a intervenção de socorro em caso de emergência;
- Aplicar medidas de mitigação e de adaptação às alterações climáticas que garantam a sustentabilidade e resiliência do território face às ameaças que representam.

#### **2.11.3. Sustentabilidade dos recursos naturais**

- Apostar em energia renováveis e numa maior eficiência energética;
- Prevenir a poluição das águas superficiais e subterrâneas;
- Reduzir o desperdício de água e apostar na sua eficiente utilização;
- Criar uma estrutura verde local de proteção e enquadramento das áreas urbanas;
- Reduzir a produção de resíduos e da sua perigosidade, bem como aumentar a recolha seletiva e a reciclagem;
- Reduzir as emissões de gases com efeito de estufa;
- Contribuir para a manutenção da espécie protegida "*Linaria algarviana*" e dos habitats naturais legalmente protegidos num estado de conservação favorável.

#### **2.11.4. Património cultural**

- Promover a recuperação e valorização de elementos do património cultural, em particular, o sítio com sensibilidade arqueológica identificado na área de intervenção.

#### **2.11.5. Habitação condigna**

- Contribuir para colmatar as carências ao nível da oferta de habitação;
- Garantir o cumprimento dos requisitos em termos de segurança, salubridade, conforto térmico e sonoro;
- Garantir a cobertura com infraestruturas básicas, promovendo a ligação às redes pré-existentes;
- Garantir lugares de estacionamento em número suficiente;
- Garantir boa acessibilidade a transporte público;
- Garantir acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida.

#### **2.11.6. Qualidade de vida**

- Criar postos de trabalho, como forma de fixar população;

- Disponibilizar espaços verdes e equipamentos públicos ligados ao lazer, bem-estar e saúde;
- Contribuir para uma vida ativa e saudável.

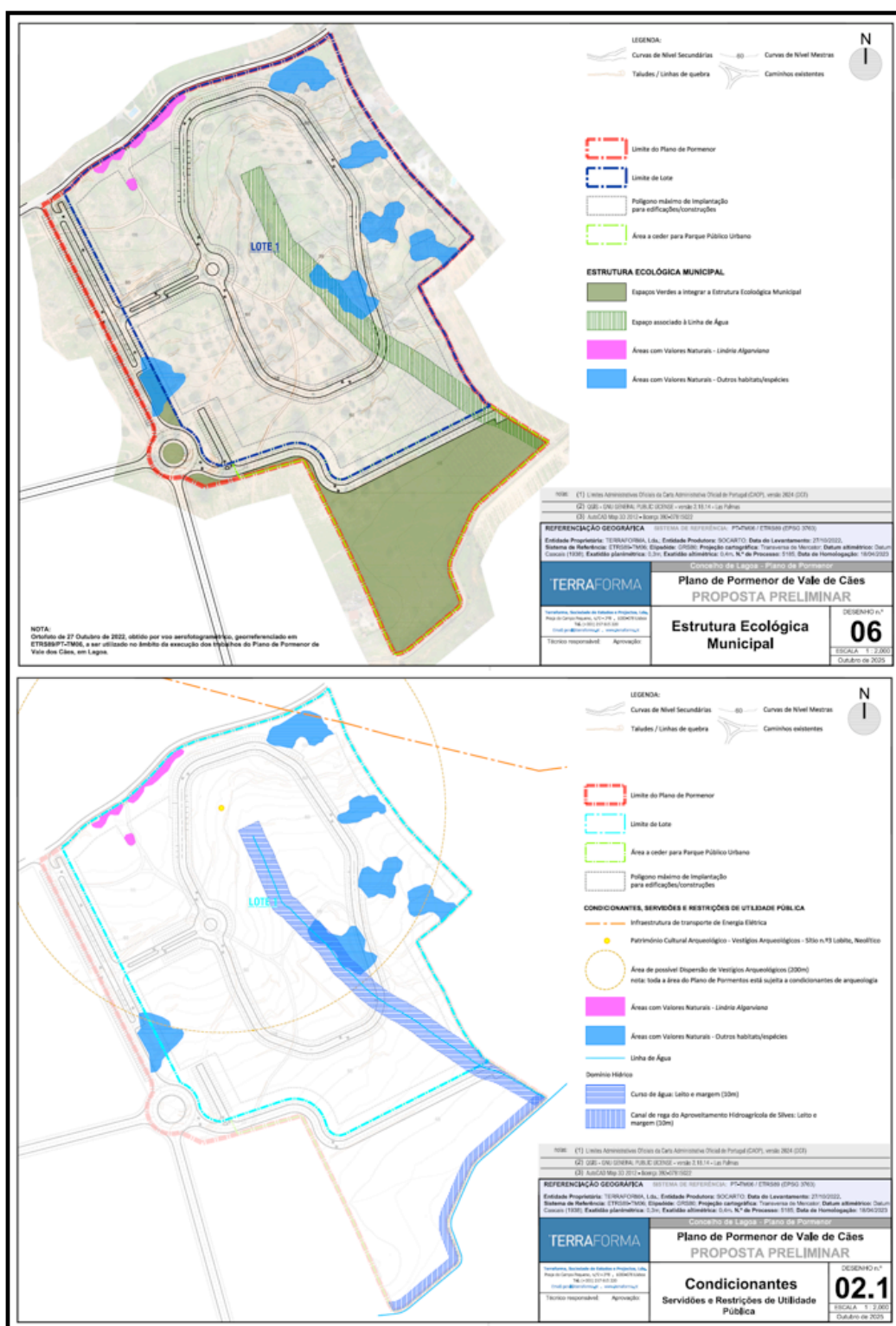
**2.12.** Com efeito, relativamente à análise efetuada ao Relatório Ambiental, verifica-se que foram considerados os seguintes aspetos principais:

- A situação atual e tendência de evolução sem PP de Vale de Cães, onde é feita a síntese dos pontos fortes (forças), fracos (fraquezas) e das oportunidades e ameaças identificadas para os FCD considerados, que constitui o objetivo essencial da avaliação da situação atual (análise SWOT);
- Avaliação estratégia de efeitos, onde para cada um dos 6 objetivos delineados são identificados e avaliados, as propostas e os efeitos/tendências mais significativas decorrentes da implementação da proposta do PP de Vale de Cães;

**2.13.** Relevam-se ainda o conjunto das diretrizes para a fase de seguimento e controlo da implementação do PP de Vale de Cães, com inclusão das diretrizes de planeamento, gestão e monitorização ambiental/territorial, maximizando as oportunidades identificadas no âmbito de cada FCD e mitigar eventuais ameaças, definindo, inclusive, um conjunto de recomendações para o período de aplicação do plano, com o objetivo de garantir que os potenciais efeitos negativos são colmatados e os positivos sejam potenciados. Neste sentido, concorda-se com as recomendações e diretrizes de seguimento definidas para cada FCD. Acresce ainda que, o Relatório Ambiental em apreço atendeu às recomendações evidenciadas por esta CCDR, I.P. no âmbito da análise realizada ao pretérito Relatório Relatório de Fatores Críticos para a Decisão e ao Relatório Ambiental. Ademais, atendendo à alteração da tipologia de projeto a levar a efeito no lote (uso habitacional, em alternativa ao empreendimento turístico com 715 camas), e, ao facto da criação do lote materializar-se por via de um PP com efeitos registais, não se encontra, tal operação sujeita a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (conforme exclusão constante no anexo II do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro - que estabeleceu o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental – RJAIA).

**2.14.** No âmbito da estratégia delineada pelo Plano, de valorizar e conservar o património natural e a paisagem, promovendo a integração paisagística das intervenções e os valores arquitetónicos e urbanísticos tradicionais, regulamentado no artigo 2.º (em articulação com

o artigo 10.º), foi delimitada, em Planta, a Estrutura Ecológica que integrará a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) (Figura 3). A Estrutura Ecológica ocupa cerca de 2,2 hectares da área de intervenção (18,2%), sendo composta pelo parque urbano público e espaços verdes. A Estrutura Ecológica proposta integra igualmente a zona associada às Linhas de Água e pelas áreas com Valores Naturais, correspondentes à espécie protegida *Linaria algarviana* e outros habitats/espécies (cuja proposta apresentada de salvaguarda da espécie e respetivos habitats potenciais – vertida na Planta de Condicionantes, deve merecer a análise e pronúncia do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P) (Figura 3).



**Figura 3** - Planta da Estrutura Ecológica (em cima) e Planta de Condicionantes (em baixo) (fonte: Peças desenhadas dos elementos do Plano - entrada com nossa referência n.º E14082-202512-ORD).

**2.15.** Em matéria de gestão de resíduos, importa referir que o artigo 12.º da proposta de Regulamento do PP determina que a intervenção no espaço público e as demais operações urbanísticas devem promover a recolha seletiva e gestão eficiente de resíduos (tratamento adequado), a qual deve ser devidamente especificada, em articulação com as ações previstas no respetivo Plano Estratégico para os Resíduos Sólidos Urbanos 2030 (PERSU 2030).

### **3. Conclusão**

Face ao exposto, considera-se que o Relatório Ambiental encontra-se devidamente estruturado, apresentando a informação necessária de acordo com o previsto na legislação em vigor, sugerindo-se, apenas, que sejam ponderadas as questões evidenciadas no ponto n.º 2.14 e 2.15 da presente informação.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade



Ricardo Canas

23-03-2026