

Memorando de alterações à proposta do Plano de Pormenor de Vale dos Cães – Abril 2026

A presente proposta reflete as alterações e melhoramentos que resultam da conferência procedimental realizada a 27 de março de 2026. O resultado dessa conferência procedimental foi que todos os pareceres foram favoráveis, ainda que alguns condicionados (APA ARH, DGT) e vários com recomendações. Para além de corrigidas as situações condicionadas, foram seguidas praticamente todas as recomendações. Nomeadamente:

- Foi eliminada a referência no relatório a “ao nível, por exemplo do “Pacote mais habitação” e do “Simplex urbanístico”, ficando uma referência apenas “contribuindo para resolver as carências habitacionais, em sintonia, aliás, as preocupações da legislação urbanística mais recente”, ou seja, evitando a questão da desatualização deste exemplo face à evolução legislativa;
- Foi desenhado o caminho municipal na planta de condicionantes;
- Foi marcada a “unidade de execução” nas plantas, em articulação com o que já constava no regulamento;
- A planta da Estrutura Ecológica passou a ser um desdobramento da Planta de Implantação;
- Foram eliminadas as referências a proposta **preliminar**, que era um lapso;
- Foi revista a redação no que se refere a plantas do cadastro, com base no referido pela CCDR sobre o artigo 29.º;
- Foram realizadas diversas alterações ao regulamento com base nas diversas sugestões e comentários das entidades, nomeadamente:
 - No artigo 3.º, alínea a), subalínea iii), foram incluídas a retificação e alteração ao Plano Regional de Ordenamento Florestal do Algarve;
 - O artigo 4.º, alínea b) passou a referir a Planta da estrutura ecológica municipal ora adicionada e a alínea b) passou a referir a planta respetiva por extenso. O n.º 5 passou a referir elementos complementares em vez de elementos de trabalho.
 - No artigo 6.º, n.º 1, alínea a), em matéria de servidões, passou a referir-se, no singular, caminho municipal.
 - O artigo 16.º, n.º 3, passou a referir-se às implantações das edificações nos polígonos definidos como um dever.
 - Foram eliminados lapsos de escrita como a referência a subcategorias no artigo 24.º, n.º 2, a turismo, no artigo 25.º ou a novos lotes, no artigo 30.º, n.º 4;
 - No artigo 29.º passou a indicar-se a planta como Planta da transformação fundiária e cedências e no n.º 4 identificaram-se as cedências com as designações constantes do Anexo IV do Regulamento.
- No que se refere ao comentário da CCDR sobre as obras fora do PPVC, no PEPF, foi melhorada a redação para tornar mais claro o texto;
- Foi corrigida a legenda da planta de condicionantes (no referente à linha de água / domínio hídrico);
- Foi alterado no relatório e planta que a ETAR de Lagoa não é opção para a drenagem de águas residuais, e que as mesmas serão encaminhadas para a ETAR de Boavista ou da Companheira;
- Ainda sobre a drenagem pluvial, parte da mesma, mais concretamente ao longo da zona nordeste do anel viário, descarrega agora na linha de água existente.

- Relativamente à drenagem de águas pluviais for acrescentada referência no relatório a contribuam para soluções tipo "cidade esponja" que promovam a infiltração direta e distribuída no local de precipitação, mas que será algo a ser visto em sede de projeto;
- Foi eliminada a referência a "residual" na legenda da conduta de drenagem pluvial;
- O relatório do Plano passa a referência explicitamente a Avaliação Ambiental Estratégica. Algo que já era intrínseco à proposta e ao processo do PP;
- Foram acrescentados ao relatório notas sobre a rede elétrica, com base no parecer da E-redes;
- Foi completada a informação da cartografia base e outas observações do parecer da DGT;
- Relativamente à AAE, foram efetuadas as devidas alterações na descrição do Objeto de avaliação, em consonância com as alterações ocorridas na proposta do Plano;
- Foi ajustado o conteúdo dos artigos citados no RA, em consonância com as alterações efetuadas no Regulamento do Plano;
- O RA foi completado e foram efetuadas correções, conforme solicitado pelas entidades, estando discriminada na tabela do Anexo I do RA a ponderação dos respetivos pareceres.

Das sugestões da CCDR Algarve, há itens que não foram produzidos ou não foram produzidos com tanto detalhe, nomeadamente:

- A proposta do PP cumpre a parte fundamental do conteúdo documental de um PP (previsto no artigo 107º). Nomeadamente na alínea b) do artigo 107º. No entanto o no que se refere aos elementos complementares previstos no número 4 do mesmo artigo considera-se prematuro apresentar as volumetrias da proposta (ponto 4.1.1. alínea b)), quando a proposta do PP apresenta um desenho de polígono máximo de implantação e de parâmetros urbanísticos que dá flexibilidade ao futuro projeto de edificação. Deste modo qualquer exercício de volumetria seria especulativo;
- É opção do PP dar o máximo de flexibilidade aos futuros projetos ao colocar o máximo de área de implantação igual ao máximo de área de construção. De qualquer modo o máximo de implantação permitido é menos de metade da área do polígono máximo de implantação que é apresentado;
- Sobre o comentário do 4.1.1. c), os "caminhos existentes" os mesmos referência a uma das camadas da cartografia base. De qualquer modo foi melhorada a proposta do plano no que se refere ao desenho e referência a caminhos municipais à luz da legislação;
- O contrato de urbanização previsto no n.º 3 do artigo 108.º será celebrado em momento posterior à aprovação do PP, antes do início das operações de transformação fundiária;

Nenhum destes itens prejudica a legalidade da proposta do PP.

Abril 2025