MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)

Aviso n.º 28522/2026/2

Sumário: Aprova o Plano de Pormenor de Vale Cães.

Plano de Pormenor de Vale de Cães — Lagoa

Luís António Alves da Encarnação, presidente da Câmara Municipal de Lagoa, torna público, que nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 29 de setembro de 2026, foi aprovado por unanimidade, o Plano de Pormenor de Vale de Cães — Lagoa.

A elaboração do Plano de Pormenor justifica-se por a área de intervenção integrar a Sub-UOPG HBE7 do Plano de Urbanização da Cidade de Lagoa, correspondente a uma zona habitacional de expansão cuja concretização exige a elaboração de plano de pormenor e/ou a delimitação de unidade de execução, nos termos do n.º 3 do artigo 72.º do Regulamento daquele Plano. Este Plano visa, assim, concretizar de forma integrada a expansão urbana prevista a norte da cidade de Lagoa, definindo uma solução predominantemente habitacional, criando espaços verdes e estruturando a rede viária e as infraestruturas, em articulação com a envolvente.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação qualificação e classificação do solo, à escala 1/2000, a Planta de Implantação de usos do solo e outros limites ao regime de uso, à escala 1/2000, a Planta de Implantação Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1/2000, a Planta de Condicionantes Servidões e Restrições de Utilidade Pública, à escala 1/2000, e a Planta de Condicionantes Perigosidade de Incêndio e Outros Riscos, à escala 1/2000.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

8 de outubro de 2026. — O Presidente da Câmara Municipal, Luís António Alves da Encarnação.

Deliberação

José Manuel Correia Águas da Cruz, Presidente da Assembleia Municipal de Lagoa, certifica que da ata da sessão ordinária deste órgão, realizada em 29 de setembro de 2026, consta entre outras uma deliberação com o seguinte teor: Deliberado aprovar por unanimidade a proposta do Plano de Pormenor de Vale de Cães

Por ser verdade e me ter sido pedido, mandei passar a presente Certidão.

8 de outubro de 2026. — O Presidente da Assembleia Municipal, José Manuel Correia Águas da Cruz.

Regulamento do Plano de Pormenor de Vale de Cães

TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1 — O Plano de Pormenor de Vale de Cães, adiante abreviadamente designado por PPVC, é um plano municipal de ordenamento do território, elaborado de acordo com o Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2008, publicado pelo Aviso n.º 11622/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, de 15 de abril, concretizando a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão prevista neste plano, designada por Zona Habitacional de Expansão HBE7.

2 — O PPVC estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo da respetiva área de intervenção, com vista à prossecução dos objetivos definidos no artigo seguinte e tem em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

3 — A área de intervenção do PPVC, com cerca de 12 hectares, é delimitada na Planta de implantação e na Planta de condicionantes, ambas à escala 1:2000, as quais são elementos constituintes do Plano.

Artigo 2.º

Objetivos

1 — 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.

2 — Para efeitos de expansão da cidade de Lagoa, o PPVC visa criar um novo espaço habitacional, na continuidade com o tecido urbano existente e em articulação com os respetivos usos, prosseguindo os seguintes objetivos:

a) Aumentar a oferta de habitação e fixar população residente;

b) Criação de uma nova área urbana, com novos espaços verdes e equipamentos ligados ao bem-estar;

c) Estruturação da rede viária e de infraestruturas, nesta nova área urbana e na ligação às infraestruturas existentes;

d) Valorizar e conservar o património natural e a paisagem, promovendo a integração paisagística das intervenções e os valores arquitetónicos e urbanísticos tradicionais;

e) Promover a gestão sustentável dos recursos e que promova boas práticas ambientais;

f) Criar emprego diretos e indiretos.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

O PPVC é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor e que impõem as suas regras na respetiva área de intervenção, designadamente:

a) De âmbito nacional:

i) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;

ii) Plano Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/2006, de 26 de maio;

iii) 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;

b) De âmbito regional: Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, aprovado pela Resolução do 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 do Conselho de Ministros n.º 188/2007, de 28 de dezembro.

c) De âmbito municipal:

i) Plano Diretor Municipal revisto, publicada pelo Aviso n.º 16179/2021, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 166, de 26 de agosto;

Aviso n.º 28522/2026/2

ii) Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2008, publicado através do Aviso n.º 11622/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 74, de 15 de abril.

Artigo 4.º

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, Proposta de usos do solo e outros limites ao regime de uso e Estrutura ecológica municipal;

c) Planta de condicionantes, à escala 1:2.000, que se desdobra na planta das Servidões e restrições de utilidade pública 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.

Aviso n.º 28522/2026/2

5 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Traçado da rede viária e perfis transversais tipo, às escalas 1:2.0001:100;

b) Planta de infraestruturas — abastecimento de água, à escala 1:2000,

c) Planta de infraestruturas — saneamento residual e pluvial, à escala 1:2000;

d) Planta de infraestruturas — abastecimento de eletricidade e gás, à escala 1:2000;

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos da interpretação e aplicação do PPVC, são adotados os conceitos técnicos fixados pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, assim como subsidiariamente os do Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa e os demais conceitos definidos na legislação e regulamentação aplicáveis.

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação e regime

1 — Na área de intervenção do PPVC, identificam-se as seguintes as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na planta de condicionantes:

a) Caminho municipal;

b) Domínio hídrico;

c) Perigosidade de incêndio florestal;

d) Área de proteção a vestígios arqueológicos — Sítio n.º 3 Lobite, Neolítico;

e) Infraestrutura de transporte de energia elétrica;

f) Linaria algarviana e habitats protegidos nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação.

2 — A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior, obedecem ao disposto nos regimes jurídicos respetivos cumulativamente, com as disposições do presente Regulamento que com eles sejam compatíveis.

3 — O domínio hídrico integra o Canal de Rega do Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, assim como um curso de água, cuja salvaguarda está prevista no âmbito da estrutura ecológica prevista no artigo 10.º do presente Regulamento.

Artigo 7.º

Proteção de valores arqueológicos

1 — Para garantir a proteção de eventuais valores arqueológicos, atenta a localização, na área do plano, do Sítio n.º 3 Lobite, representado na Planta de condicionantes, todas as operações urbanísticas ou quaisquer intervenções, designadamente, de infraestruturação, escavação, terraplenagem, construção de bacia de retenção de água, depósitos e empréstimos de inertes, na área de intervenção do PPVC, que impliquem afetação do solo e subsolo, devem ser precedidas de um pedido de autorização de trabalhos arqueológicos a submeter aos serviços competentes da administração em matéria de

Aviso n.º 28522/2026/2

património cultural, definindo um programa de sondagens de diagnóstico arqueológico prévio e de prospeção geofísica ou meios de deteção remota, incluindo o registo fotográfico exaustivo do edificado vernacular e vestígios arqueológicos, tendo em vista a identificação, registo ou preservação de elementos de valor arqueológico eventualmente existentes no local.

2 — As operações urbanísticas e intervenções referidas no número anterior não podem pôr em causa valores arqueológicos, o que deve ser comprovado, no respetivo controlo prévio, pelos resultados do relatório preliminar dos trabalhos realizados e da sua aprovação pela administração do património cultural competente.

3 — Em face dos resultados das sondagens realizadas, sob parecer da entidade administração do património cultural competente, a execução dos trabalhos das operações urbanísticas referidas nos números anteriores pode ficar sujeita a medidas de salvaguarda adicionais, designadamente, à realização de acompanhamento arqueológico presencial, com vista à atempada identificação, preservação e registo de valores arqueológicos nos termos da legislação em vigor.

4 — Os serviços municipais de Arqueologia são informados da realização das ações de registo e diagnóstico previstas nos números anteriores.

Artigo 8.º

Proteção de valores naturais

1 — As áreas ocupadas pela Linária Algarviana e habitats protegidos nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação, encontram-se excluídas dos polígonos de implantação previstos na Planta de implantação.

2 — Nas áreas a que se refere o número anterior, todas as ações estão sujeitas a um estudo prévio de reconhecimento, distribuição e caracterização da espécie, em colaboração com a entidade de tutela materialmente competente.

3 — Em sede de projeto de arranjos exteriores devem ser integrados e harmonizados os vários valores em presença, de modo a criar uma área urbana de elevada qualidade e preservar, simultaneamente, as espécies vegetais legalmente protegidas.

4 — O projeto de arranjos exteriores deve incluir um novo levantamento, por forma a confirmar a existência de quaisquer espécies vegetais protegidas e a sua exata localização e garantir a sua salvaguarda, nos termos legalmente definidos, ainda que se situem fora das áreas delimitadas a que se refere o n.º 1.

TÍTULO III

Uso do solo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Qualificação do solo

1 — A área de intervenção do PPVC integra solo urbano, em conformidade com o Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa e as seguintes categorias de espaços, delimitadas na planta de implantação:

a) Espaços habitacionais;

b) Espaços de uso especial — espaços de infraestruturas estruturantes;

c) Espaços Verdes.

Aviso n.º 28522/2026/2

2 — Dentro dos espaços de cada categoria, com o uso dominante podem coexistir outros usos, desde que estes sejam compatíveis com aquele, à luz dos regimes jurídicos aplicáveis às atividades económicas que se pretendam instalar, assim como da legislação aplicável ao ruído, aos resíduos e a certas formas de poluição.

3 — Nas categorias de espaço supra definidas aplicam-se as regras previstas no presente Título, assim como os parâmetros constantes do Quadro Regulamentar que integra o Anexo I deste regulamento.

Artigo 10.º

Estrutura Ecológica

1 — A Estrutura Ecológica, representada na respetiva planta, abrange:

a) Espaços Verdes a integrar a Estrutura Ecológica Municipal;

b) Linha de água e respetivas margens;

c) Áreas com Valores Naturais — Linária Algarviana;

d) Áreas com Valores Naturais — Outras habitats/espécies

2 — A Estrutura Ecológica tem como objetivos:

a) Proteção dos valores naturais estruturantes, no sentido de salvaguardar o caráter e a qualidade da paisagem existentes;

b) Promoção de uma gestão, conservação e ocupação do território, balizada por princípios de sustentabilidade ecológica e económica, e suportada pelas aptidões do território e pelos condicionalismos que apresenta;

c) Criação de oportunidades de recreio e lazer ajustados ao uso atual e aos valores conservacionistas e recursos paisagísticos existentes.

3 — As áreas integradas na Estrutura Ecológica devem ser preservadas, evitando-se a implantação de infraestruturas e edificações, sem prejuízo da aplicação do regime de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e das normas relativas à respetiva categoria de uso do solo e, nomeadamente, da possibilidade de construção de equipamentos de utilização coletiva nos Espaços Verdes a integrar a Estrutura Ecológica Municipal.

4 — A zona associada às linhas de água deve ser integrada e merecer tratamento, no âmbito das operações urbanísticas a realizar, mantendo-se a sua superfície livre, no sentido de ser salvaguardada a escorrência natural do terreno, com base numa solução arquitetónica e paisagística que garanta a harmonia e a coexistência dos vários elementos e não sendo permitida a implantação de edificações que obstruam aquela área, sem prejuízo da possibilidade de modelação do terreno e de implantação pontual das edificações nas margens da zona delimitada.

Artigo 11.º

Ambiente Urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e as demais operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;

b) Utilizar material vegetal, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território e adotando formas e rega com baixa evaporação;

Aviso n.º 28522/2026/2

c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;

d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;

e) Prever soluções com eficiência hídrica, nos termos do disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 14.º do presente Regulamento;

f) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos;

g) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 12.º

Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e as demais operações urbanísticas devem, sempre que possível, promover as seguintes ações:

a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções, com o aproveitamento local de recursos;

b) Configuração e orientação dos edifícios de modo a influenciar diretamente a redução da necessidade de energia ou que promova a sua correta ventilação;

c) Utilização de métodos construtivos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;

d) A autossuficiência energética dos edifícios;

e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública e outras estruturas urbanas;

f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;

g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;

h) Criação de condições para carregamento de veículos elétricos;

i) Recolha seletiva e gestão eficiente de resíduos.

Artigo 13.º

Classificação acústica

A área de intervenção do PPVC é classificada como zona mista, ficando as operações urbanísticas a desenvolver sujeitas ao disposto no Regime Geral do Ruído.

Artigo 14.º

Riscos naturais e mistos

1 — Na construção, alteração ou ampliação dos edifícios e infraestruturas abrangidos pelo plano devem ser aplicadas soluções e materiais com resistência estrutural antissísmica.

Aviso n.º 28522/2026/2

2 — Atentos os riscos atuais de seca e desertificação que incidem sobre todo o território nacional, devem ser adotadas medidas, nomeadamente de eficiência hídrica:

a) Definição de soluções de desenho urbano ajustadas à topografia natural do terreno, que promovam a infiltração da água no solo e privilegiem a permeabilidade;

b) Densificação da arborização, procurando uma maximização do ensombramento, adotando espécies autóctones e/ou adaptadas edafoclimaticamente, evitando o recurso a rega;

c) Boas práticas de gestão da água, através da introdução de sistemas que permitam a redução de perdas, reutilização de águas residuais tratadas para usos não potáveis e aproveitamento, também, das águas pluviais para fins diversos do consumo humano;

d) Separar nas redes prediais de drenagem, as águas pluviais das águas residuais domésticas

e) A rega dos espaços verdes deve ter como origem as águas pluviais provenientes de estruturas de armazenamento (cisternas e bacias de retenção), complementadas com águas residuais tratadas (ApR), sempre que tecnicamente viável.

3 — Até à definição dos perímetros de proteção às captações de água subterrânea para abastecimento público nos termos legalmente previstos, aplicam-se as regras e condicionamentos constantes das alíneas seguintes:

a) Com vista à proteção da qualidade da água, nos perímetros de proteção definidos a partir da captação de águas subterrâneas, dos 300 m aos 1000 m, definidos a partir da captação e delimitados na Planta de implantação — Usos do solo e outros limites ao regime de uso, é obrigatório que a descarga de águas residuais provenientes de sistemas autónomos domésticos seja dotada de tratamento complementar prévio à rejeição no meio recetor, excetuando-se as infraestruturas já existentes, cuja manutenção é permitida, desde que não se detete alteração na qualidade dos recursos hídricos, cuja origem seja comprovadamente causada pela ausência de tratamento;

b) Com vista à proteção da quantidade da água, nos perímetros de proteção definidos a partir da captação de águas subterrâneas dos 500 m aos 1000 m, definidos a partir da captação e delimitados na Planta de implantação — Usos do solo e outros limites ao regime de uso, apenas podem ser autorizadas novas captações particulares com extrações que não ultrapassem 10.000 m^3 por mês, sendo que a extração de volumes superiores deve ser avaliada, caso a caso, pela entidade licenciadora.

4 — Devem ser adotadas todas as medidas de segurança contra o risco de incêndios, designadamente as previstas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve e nas normas legais em vigor, aplicáveis à construção, instalação e funcionamento dos edifícios, assim como devem ser garantidas as condições de acessibilidade, às operações de socorro, no interior da propriedade privada.

CAPÍTULO II

Espaços habitacionais

Artigo 15.º

Noção e usos

Os espaços habitacionais correspondem a áreas edificáveis, destinadas à implantação de construções destinadas a habitação, usos complementares e utilizações compatíveis com o uso habitacional, áreas exteriores e infraestruturas urbanas.

Aviso n.º 28522/2026/2

Artigo 16.º

Parâmetros urbanísticos

1 — Nos espaços habitacionais, os indicadores urbanísticos e parâmetros de edificabilidade aplicáveis são os seguintes:

a) Área máxima de construção para habitação: 24.202 m^2;

b) Área máxima de construção nos espaços verdes: 6.050 m^2;

c) Número máximo de pisos acima do solo: 2;

d) Número máximo de pisos abaixo do solo: 1;

e) Altura máxima das edificações: 6,5 metros;

f) Área máxima de implantação para habitação: 24.202 m^2;

g) Área máxima de implantação nos espaços verdes: 6.050 m^2;

h) Área máxima de impermeabilização para habitação: 55.152,12 m^2;

i) Área máxima de impermeabilização nos espaços verdes: 12.000 m^2;

j) Número máximo de fogos: 250.

2 — Os parâmetros previsto no número anterior e constantes do Quadro Regulamentar que integra o Anexo I do presente Regulamento devem ser observados no lote único previsto na planta de implantação.

3 — As edificações devem ser implantadas nos polígonos de implantação previstos, conforme cartografado na Planta de implantação, sem prejuízo de a exata implantação das edificações e os seus alinhamentos serem definidos no projeto de arquitetura da respetiva obra de construção.

4 — Nas áreas com valores naturais, representadas na Planta de implantação, está vedada realização de movimentações de terra ou de alterações do relevo.

5 — É permitida a criação de caves para estacionamento, admitindo-se ainda a instalação de áreas técnicas e ou de arrumos e ainda de outras áreas que se revelem funcionalmente compatíveis com esta localização.

6 — As áreas exteriores das edificações devem ser objeto de projeto de arquitetura paisagista que garanta a harmonia e integração das edificações propostas e dos respetivos espaços exteriores.

7 — Admite-se a demolição das construções existentes sem valor patrimonial arquitetónico, desde que seja realizado o respetivo levantamento arquitetónico e fotográfico, acompanhado da elaboração de uma memória descritiva dos edifícios a demolir e seja assegurado o acompanhamento arqueológico presencial e contínuo dos trabalhos de demolição.

Artigo 17.º

Construções

1 — Todas as fachadas dos edifícios devem ser objeto de tratamento arquitetónico cuidado, sem discriminação das fachadas laterais e posteriores e devem reproduzir uma mesma imagem arquitetónica.

2 — As coberturas devem ser planas, salvo casos devidamente justificados.

3 — São proibidas todas as formas de fecho de varandas e terraços.

Aviso n.º 28522/2026/2

4 — Quaisquer elementos acessórios exteriores às construções, tais como estendais, aparelhos de ar condicionado, painéis solares fotovoltaicos, geradores eólicos e outros, devem estar devidamente identificados no projeto e ser objeto de integração arquitetónica ou paisagística.

5 — Não são permitidos quaisquer muros que delimitem os edifícios, com exceção de vedações em material vegetal integradas no projeto geral de arranjos exteriores.

Artigo 18.º

Construções anexas

Admitem-se edifícios e construções anexas às habitações, para usos complementares e de apoio, nomeadamente, fins desportivos, recreativos e de lazer, incluindo campos de jogos ao ar livre, piscinas cobertas e descobertas e respetivas instalações sanitárias de apoio.

Artigo 19.º

Piscinas

1 — Admite-se um máximo de duas piscinas, sendo a respetiva área considerada no apuramento das áreas impermeabilizadas e a sua exata localização definida nos projetos de arquitetura das respetivas obras de construção.

2 — O enchimento das piscinas não pode ser realizado mediante o recurso a captações subterrâneas e as águas rejeitadas no âmbito da renovação obrigatória da água ou da lavagem dos filtros devem ser encaminhadas para os sistemas de recolha e armazenamento de águas pluviais destinadas à rega das áreas verdes, sem prejuízo da fração com maior carga orgânica ser encaminhada para a rede de saneamento.

Artigo 20.º

Áreas exteriores

1 — No lote previsto, devem ser criados caminhos pedonais e acessos de emergência às construções, de natureza privada, de acordo com o traçado da Planta de implantação, sem prejuízo das alterações que venham a ser necessárias a este traçado, para compatibilização com as demais construções e projetos.

2 — A implantação dos caminhos a localizar no interior do lote devem respeitar a topografia e garantir, sempre que possível, a drenagem natural das águas.

3 — Os acessos as edificações devem evitar atravessar as áreas com valores naturais.

Artigo 21.º

Redes de infraestruturas

1 — Todas as edificações devem ser ligadas às redes de eletricidade, telecomunicações, drenagem de águas residuais e pluviais, bem como às redes de abastecimento de água.

2 — Deve ser assegurada a ligação da drenagem de águas pluviais e residuais à rede pública.

Artigo 22.º

Conforto térmico

Devem ser adotadas todas as medidas que otimizem a eficiência energética e garantam as adequadas condições de conforto térmico e de salubridade aos edifícios previstos.

Aviso n.º 28522/2026/2

CAPÍTULO III

Espaços de Uso Especial — Espaços de Infraestruturas Estruturantes

Artigo 23.º

Rede viária e estacionamento

1 — Os espaços de uso especial — espaços de infraestruturas estruturantes destinam-se a rede viária e a estacionamento público, encontram-se delimitados na Planta de implantação e constituem cedência ao domínio municipal.

2 — O estacionamento público para os espaços de infraestruturas estruturantes encontra-se previsto na Planta de implantação e é de 196 lugares para estacionamento automóvel e 15 para estacionamento de motociclos ou mobilidade suave.

3 — A operação de edificação deve incluir um mínimo de 250 lugares para estacionamento privado e observar, ainda, para esse efeito, as seguintes capitações, em função do número e da área dos fogos de habitação coletiva que sejam previstos:

a) 1 lugar/fogo com área média do fogo (menor que) 90 m^2;

b) 1,5 lugares/fogo com área média do fogo entre 90 m^2 e 120 m^2;

c) 2 lugares/fogo com área média do fogo entre 120 m^2 e 300 m^2;

d) 3 lugares/fogo com área média do fogo (maior que) 300 m^2;

4 — Para efeitos da capitação prevista no número anterior podem ser contabilizados os lugares situados na via pública adjacente ao lote 1, desde que os lugares para residentes permitam manter um mínimo de 50 lugares para estacionamento público, não podendo esse número ser inferior a 20 % do estacionamento privado previsto.

5 — A implantação de 340 lugares de estacionamento privado no lote 1, representada na Planta de implantação, é prevista a título indicativo.

6 — As vias devem, sempre que possível, incluir alinhamentos verdes de proteção que correspondem a áreas arborizadas, permeáveis, constituídas por árvores de alinhamento e faixas arbustivas que acompanham lateralmente as vias previstas, e de manutenção reduzida.

Artigo 24.º

Implantação de infraestruturas

1 — As infraestruturas devem observar os traçados definidos na Planta de implantação do presente Plano.

2 — O traçado das infraestruturas a localizar, nos espaços de uso especial — espaços de infraestruturas estruturantes, assim como em outras categorias de espaço, podem, no seu desenvolvimento e na execução dos projetos respetivos, apresentar variações face ao PPVC, desde que respeitem a hierarquia definida e contribuam para a sua melhor funcionalidade e ou para adaptação a outros projetos ou proteção de valores naturais ou culturais.

3 — A variação admitida no número anterior pode incidir sobre as cotas apresentadas nas vias, as quais podem sofrer ajustes até 1,5 metros.

4 — Devem ser adotadas, nos termos da lei, as medidas necessárias para a eliminação das barreiras arquitetónicas, com vista a permitir o acesso das pessoas com mobilidade condicionada a todas as edificações e áreas verdes e equipamentos previstos pelo PPVC.

Aviso n.º 28522/2026/2

CAPÍTULO IV

Espaços verdes

Artigo 25.º

Noção e âmbito

1 — 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 recreio e lazer, de enquadramento e estética da paisagem.

2 — Os espaços verdes destinam-se, prioritariamente, ao usufruto direto da população e integram a estrutura ecológica municipal, podendo ter ocupação com construções destinadas a equipamentos desportivos, de lazer ou de outra natureza, e devendo ser definidos, mediante projetos de espaços exteriores, os circuitos pedonais, as plantações e as zonas de estadia.

Artigo 26.º

Cedência

1 — Os espaços verdes constituem área de cedência ao domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva e destinam-se a criar um novo Parque Público Urbano.

2 — Na sequência da receção provisória das obras de urbanização, a conservação, manutenção e gestão dos espaços verdes será da responsabilidade do Município de Lagoa.

Artigo 27.º

Regime

1 — Nos espaços verdes são admitidos trabalhos de arranjos exteriores e arborização, de acordo com projeto de arquitetura paisagista que minimize os trabalhos de modelação do terreno e a alteração da topografia, salvaguarde o respeito por eventuais espécimes arbóreos ou vegetativos existentes, promova plantações para enquadramento paisagístico, nomeadamente com a introdução de espécies autóctones, e garanta a continuidade espacial da paisagem envolvente.

2 — Nos espaços verdes são admitidas as seguintes ações ou atividades:

a) Abertura de percursos pedonais, cicláveis e equestres, bem como de caminhos (viários) e pontos de vigia para ações de combate a incêndios;

b) Construção de infraestruturas, designadamente para abastecimento de água e saneamento, fornecimento de eletricidade, de comunicações e de aproveitamento de energias alternativas e renováveis;

c) Construção de infraestruturas e instalações de apoio a atividades agrícolas, florestais e de manutenção das zonas verdes;

d) Construção de bacia de retenção de água, em zonas de retenção e de acumulação de águas de escorrência natural, destinada a promover o aproveitamento racional da água e simultaneamente a incrementar a estética da paisagem, a diversidade biofísica e o conforto bioclimático;

e) Construção de equipamentos de utilização coletiva.

Aviso n.º 28522/2026/2

TÍTULO IV

Programação e execução do Plano

Artigo 28.º

Programação

1 — A programação prevista para a execução do PPVC é a constante no programa de execução e plano de financiamento que integra o plano.

2 — O prazo de execução do PPVC, conforme consta do respetivo programa de execução, é de 10 anos.

Artigo 29.º

Transformação fundiária

1 — O PPVC define a situação fundiária da respetiva área de intervenção, consagrando os termos da transformação pretendida, conforme consta na Planta da transformação fundiária e cedências, a qual faz parte integrante deste plano, e resulta dos Quadros 1 a 4, que procedem à identificação, respetivamente, dos prédios existentes, dos novos prédios, da descrição das parcelas a ceder e da transformação fundiária, e que constituem os Anexo II a V do presente Regulamento.

2 — Os atos de registo predial decorrentes da operação de transformação fundiária podem ser concretizados com base na certidão do presente plano, a emitir pela Câmara Municipal de Lagoa.

3 — Com o registo do plano de pormenor, os proprietários cedem ao domínio municipal as áreas afetas a infraestruturas, localizadas nos Espaços de uso especial — espaços de infraestruturas estruturantes, previstas no n.º 1 do artigo 23.º e as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, nos termos do artigo 26.º

Artigo 30.º

Execução

1 — A execução do Plano processa-se no âmbito da unidade de execução delimitada na Planta de implantação, através do sistema de iniciativa dos interessados.

2 — A execução do plano é realizada através de obras de urbanização e de operações de edificação.

3 — Cabe aos particulares, de acordo com contrato de urbanização que celebrem com o Município, proceder à redistribuição dos 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.

4 — A valorização dos direitos dos proprietários de terrenos na área de intervenção do plano, nos termos dos números anteriores 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 do novo lote constituído pelo plano.

TÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 31.º

Articulação com o Plano de Urbanização de Lagoa

O PPVC é aprovado ao abrigo do Plano de Urbanização da UP3 Cidade de Lagoa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão ordinária de 25 de fevereiro de 2008, publicado pelo Aviso n.º 11622/2008, no *Diário da República*, 2.ª série, de 15 de abril, no que diz respeito os seguintes

Aviso n.º 28522/2026/2

parâmetros urbanísticos previstos para a Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão designada abreviadamente por zona de expansão HBE7, tendo alterado os limites das áreas de cedência para a implantação de equipamentos e infraestruturas.

Artigo 32.º

Revisão

O PPVC deverá ser revisto para adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, que determinaram a respetiva elaboração, tendo em conta os relatórios sobre o estado do ordenamento do território

Artigo 33.º

Vigência

O presente PPVC entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

A que se refere o n.º 3 do artigo 9.º do Regulamento

Tabela Regulamentar

Designação	Área de solo (m^2)	Polígono máximo de implantação de construção (m^2)	Área máxima de construção (m^2)	Área máxima de implantação (m^2)	Área máxima de impermeabilização (m^2)	Fogos	Altura da fachada (m)	Nº máximo de pisos		Nº mínimo de lugares de estacionamento	
						nº.máximo		acima da soleira	abaixo da soleira	Privados	Públicos
Espaços Habitacionais (Lote 1)	91 586,49	54 826,01	24 202,00	24 202,00	55 152,12	250	6,5	2	1	250	50
Espaços verdes	21 803,36	n.a.	6 050,00	6 050,00	12 000,00	n.a.	6,5	2	-		
Espaços de uso especial - Espaços de Infraestruturas Estruturantes	7 617,72	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total	**121 007,57**	**-**	**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

ANEXO II

A que se refere o n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento

Quadro com a identificação dos prédios existentes

Descrição predial	Artigo matricial	N.º de identificação cadastral	Confrontações	Área	Composição
Prédio misto descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa sob o n.º 3010	1) Prédio rústico inscrito pelo artigo 3 da Secção H 2) Prédio urbano inscrito pelo artigo 7707 Ambos situados na União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro	AAA 001 768 663	Confronta do Norte com Sá Alves, Lda., do Sul com canal de barragem, do Nascente com Maria Isabel Louzeiro Martins e do Poente com herdeiros de António Dias Ferreira	44.693 m^2	Alfarrobeiras, figueiras, oliveiras, amendoal, inclui a implantação de um edifício com um piso, destinado a habitação com 3 divisões e logradouro

Aviso n.º 28522/2026/2

Descrição predial	Artigo matricial	N.º de identificação cadastral	Confrontações	Área	Composição
Prédio misto descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa sob o n.º 4487	1) Prédio rústico inscrito pelo artigo 33 da Secção B 2) Prédio urbano inscrito pelo artigo 2162 e 2164 Ambos situados na União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro	AAA 001 820 155	Confronta do Norte com estrada, do Sul com Francisco António Mendes e Maria da Conceição Júdice Dias Ferreira, do Nascente com Johannes Petrus Van e do Poente com Filipe Manuel Correia Leal e Maria da Conceição Júdice Dias Ferreira	60.928 m^2	Amendoal, figueiras, amendoeiras, oliveiras vinha e casas de habitação
Prédio rústico descrito na Conservatória de Registo Predial de Lagoa sob o n.º 4401	Prédio rústico inscrito pelo artigo 40 da Secção B, da União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro	AAA 001 607 647	Confronta do Norte com Dr. Noão Correia Ribeiro, do Sul com Filipe Manuel Correia de Menezes Leal e outros, do Nascente e Poente e	15.387 m^2	Pomar de citrinos

ANEXO III

Quadro com a identificação dos novos prédios

A que se refere o n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento

Prédio urbano situado na da União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro, confronta a Norte e poente com estrada, a Nascente com Johannes Petrus Van e com herdeiros do Dr. João Grade Cabrita Santos, e a Sul com domínio público municipal, com os seguintes parâmetros:

Área de solo (m^2)	Polígono máximo de implantação de construção (m^2)	Área máxima de construção (m^2)	Área máxima de implantação (m^2)	Área máxima de impermeabilização (m^2)	Fogos	Altura da fachada (m)	Nº máximo de pisos	
					nº.máximo		acima da soleira	abaixo da soleira
91 586,49	54 826,01	24 202,00	24 202,00	55 152,12	250	6,5	2	1

ANEXO IV

Quadro com a descrição das parcelas a ceder

A que se refere o n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento

Cedências para o domínio municipal

Parcela com 7.617,36 m^2	Destinada a infraestruturas
Parcela com 21.803,36 m^2	Destinada a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva

Aviso n.º 28522/2026/2

ANEXO V

Quadro de transformação fundiária

A que se refere o n.º 1 do artigo 29.º do Regulamento

	Prédios Originais			
Cedências para o Domínio Municipal (m2)	Prédio 3	Prédio 33	Prédio 40	TOTAL
ÁREA A CEDER PARA INFRAESTRUTURAS	4 967,5	2 650,2	0,0	**7 617,7**
ÁREA A CEDER PARA PARQUE PÚBLICO URBANO	16 242,6	0,0	5 560,8	**21 803,4**
TOTAL	**21 210,1**	**2 650,2**	**5 560,8**	**29 421,1**
Propriedade Privada (m2)				
ÁREA PRIVADA (Lote 1)	23 482,6	58 277,9	9 826,0	**91 586,5**
TOTAL	44 692,7	60 928,2	15 386,7	121 007,6

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

88494 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_88494_02_1_SRUP..jpg

88494 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_88494_02_2_RISCOS..jpg

88495 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_88495_01_1_CLASS_SOLO.jpg

88495 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_88495_01_2_OUT_REG_USO.jpg

88495 — https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_88495_01_3_EEM.jpg

619943655

Aviso n.º 28522/2026/2