

ASSUNTO: PCGT – 677 (Ex-526) - Plano de Pormenor para a UOPG 10 do Plano de Urbanização da Meia Praia, com efeitos registais (PPUOPG10) – Conferência Procedimental - Câmara Municipal de Lagos

Despacho:

Visto.

Pelas razões e fundamentos expressos na presente informação, emite-se parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor da UOPG10 do PU da Meia Praia alertando-se para a necessidade de ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.5.1. e 4.7.

Quanto ao pedido de dispensa da avaliação no âmbito do procedimento de AAE, recomenda-se que se pondere o referido na informação n.º I00123-202601-INF-AMB, de 09.01.2026 que faz parte integrante desta informação.

O Vice-Presidente, no uso da delegação de competências decorrente do Conselho Diretivo da CCDR do Algarve, I.P., de 31 de janeiro de 2024, publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 122, de 26 de junho de 2024, sob a referência Deliberação (extrato) n.º 819/2024.



José Pacheco
12-01-2026

Parecer:

Concordo com a presente informação e parecer infra, através dos quais se procedeu à apreciação da proposta de plano acima referenciado, da responsabilidade da respetiva Câmara Municipal, avaliação esta efetuada no âmbito das competências específicas das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, IP (CCDR), nos termos dos regimes jurídicos aplicáveis, nomeadamente dos Instrumentos de Gestão Territorial e de Avaliação Ambiental (estratégica) dos Programas e Planos, sendo que não abrange áreas classificadas como Reserva Ecológica Nacional nem por Reserva Agrícola Nacional.

Neste contexto, propõe-se que esta informação consubstancie a posição desta CCDR Algarve, IP, a transmitir na conferência procedimental agendada (para o próximo dia 14/jan), para pronúncia das entidades consultadas, em razão dos diferentes interesses específicos a ponderar, relativamente às diversas componentes da proposta de plano em apreço, face aos seus objetivos e área de intervenção abrangida.

À consideração superior
O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
12-01-2026

Visto. Concordo e subscrevo a presente informação técnica, que sintetiza a apreciação efetuada pela CCDR Algarve I.P. à proposta em apreço do Plano de Pormenor da UOPG 10 do Plano de Urbanização da Meia Praia,

(PPUOPG10), no Concelho de Lagos, 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 Lagos (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 14.01.2026, que se resume no ponto VI da presente informação, nos seguintes termos:

- Emissão de parecer favorável com recomendações à proposta do PPUOPG10 em apreço, alertando-se para a necessidade de ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.5.1. e 4.7 todos da presente informação;

- Relativamente à decisão da CML de dispensa da avaliação no âmbito do procedimento de AAE, recomenda-se que se pondere o referido na informação n.º I00123-202601-INF-AMB, de 09.01.2026, 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
12-01-2026

INFORMAÇÃO

I. INTRODUÇÃO

Foi rececionada em 18.07.2025, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT) – (E07347-202507-ORD), na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, I.P. (CCDR), a Proposta de elaboração do Plano em causa, remetida pela Câmara Municipal de Lagos (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, conjugado com o n.º 2 do artigo 119.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)¹.

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 14.01.2026, pelas 10:30 h, a realizar por videoconferência.

II. ANTECEDENTES

A CML solicitou a realização da conferência procedimental, através da PCGT – 677 (Ex-526) - Plano de Pormenor para a UOPG 10 do Plano de Urbanização da Meia Praia, com efeitos registais (PPUOPG10), entrada CCDR n.º E10668-202412-ORD, de 19.12.2024. Em resposta, esta CCDR, I.P. pronunciou-se, via email, saída CCDR n.º S06613-202412-ORD, de 20.12.2024, evidenciando a ausência de documentos necessários para apreciação, nos

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

termos do artigo 107.º do RJIGT, nomeadamente a planta ou relatório com os compromissos urbanísticos ou a declaração comprovativa da sua inexistência. Mais identificou, a necessidade do município ponderar e atualizar a fundamentação para não sujeição do plano a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), face às alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental, pelo Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 fevereiro, o qual não sujeita a AIA os PP com efeitos registais.

III. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DO PPUOPG10

3.1. Área de intervenção

De acordo com as peças escritas e desenhadas da proposta de plano, a área de intervenção do PPUOPG10 é a delimitada na planta de implantação e tem aproximadamente de 245 350 m².

3.2. Os objetivos

Conforme explanado nas páginas 15 do relatório, "o PUMP define como objetivos para o território da AI [Área de Intervenção]:

- *Garantir do desenvolvimento sustentável da AI através da salvaguarda e valorização dos elementos ambientais e paisagísticos e arqueológicos em presença;*
- *Qualificar e conferir identidade ao espaço urbano."*

Acresce ainda o n.º 3 do artigo 2.º da proposta do regulamento, que o PPUOPG10 tem como objetivos fundamentais:

- a) *"Valorizar e promover a qualificação do território na sua área de intervenção, de acordo com as regras e princípios estabelecidos no PUMP, preconizando uma ocupação urbana integrada que preencha as necessidades de oferta na Meia Praia de uma zona habitacional de qualidade com elevados padrões ambientais;*
- b) *Definir o regime de execução a adotar para a implementação do Plano e das operações urbanísticas a realizar, nomeadamente através da delimitação de unidades de execução e da definição das prioridades de intervenção no território abrangido;*
- c) *Concretizar, no âmbito da UOPG10, os mecanismos de perequação compensatória previstos no PUMP, com vista a garantir um tratamento equitativo de todos os interessados na execução do Plano.*
- d) *Promover a infraestruturização adequada das ocupações propostas, designadamente, através de infraestruturas viárias e áreas de circulação pedonal, das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, de rega, de recolha de*

resíduos sólidos urbanos e seu armazenamento, e de distribuição de energia e de telecomunicações.”

3.3. Descrição do Projeto

Na proposta de plano, conforme referido nas páginas 87 a 90 do relatório, “o PPUOPG10 consiste num instrumento de execução sistemática do PUMP, publicado em 2007. A UOPG10 constitui, portanto, uma unidade integrada no processo mais vasto de consolidação urbana em curso”.

Salienta ainda o citado documento que, “a área de intervenção do PPUOPG10, integrada em solo urbano, é subdividida de acordo com as seguintes categorias de espaços:

- a) *Espaços Habitacionais, na subcategoria Baixa Densidade;*
- b) *Espaços Verdes, na subcategoria Proteção e Enquadramento;*
- c) *Espaços de Uso Especial, na subcategoria de Infraestruturas Estruturantes.”*

Quanto à qualificação do solo devem ser observados os comentários que constam no ponto 4.2. da presente informação, por forma a compatibilizar a proposta do PPUOPG10 com o estabelecido no Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015².

3.4. Documentos que informam o plano

Os documentos que informam a proposta do PPUOPG10 são os que constam na PCGT – 677 (Ex-526), 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 janeiro³, foi revogada a alínea a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT⁴. 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.

² Diploma legal que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

³ O presente diploma legal veio promover a simplificação de procedimentos administrativos em matéria de urbanismo e ordenamento do território, designado por “Simplex Urbanístico”.

⁴ Disposição legal que habilitava as CCDR a pronunciarem-se sobre o “cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis”.

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.

A presente proposta cumpre, genericamente, o conteúdo material e documental (em anexo), verificando-se, contudo, algumas imprecisões/omissões, sendo de destacar:

4.1.1. Conteúdo material

- a) Quanto à localização das zonas verdes, face à necessidade de ponderação da delimitação os espaços verdes e da estrutura ecológica, a mesma carece de atualização/ correção.
- b) A eventual identificação de operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes deve ser ponderada face ao exposto na presente informação.
- c) Identificação do prazo de vigência do plano, em conformidade com o exposto na presente informação.

4.1.2. Conteúdo documental

- a) O programa de execução e plano de financiamento devem ser apresentados como documentos autónomos do relatório.
- b) A Planta ou o relatório com os compromissos urbanísticos ou a declaração comprovativa da sua inexistência deve acompanhar a proposta de plano.

4.2. Critérios de classificação e qualificação do solo⁵

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

Classe	Categoria	Subcategoria
Solo urbano	Espaços habitacionais	Baixa densidade
	Espaços de uso especial: infraestruturas	

⁵ De acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

estruturantes	
Espaços verdes	Proteção e Enquadramento

a) Espaços de uso especial

Nos termos da alínea f) do n.º 1 do art.º 25.º do DR n.º 15/ 2015, a designação “Espaços de Usos Especial” não corresponde a uma categoria de solo, per si, configurando, atento ao proposto, uma categoria: Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes [cf. subalínea ii) da alínea f) do n.º 1]. Neste sentido, a presente proposta deve ser corrigida em conformidade com o quadro acima apresentado.

b) Espaços verdes

Verifica-se que a delimitação dos espaços verdes é omissa na Planta de Implantação, e na respetiva legenda, encontrando-se apenas delimitada a estrutura ecológica, pelo que esta situação deve ser corrigida, lembrando que a estrutura ecológica não pode ser identificada como uma categoria de espaço, tendo presente que, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do DR 15/ 2015, “a estrutura ecológica municipal 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”.

4.3. Estrutura Ecológica Municipal

De acordo com a página 95 do relatório, na área de intervenção do PPUOPG10, a Estrutura Ecológica “(...) é desenhada de forma a assegurar as funções de proteção (ambiental e ecológicas) no meio urbano e as funções de recreio e lazer, constitui-se pelas seguintes tipologias, abaixo descritas:

- a) *Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento - públicos e privados;*
- b) *Áreas Verdes Privadas;*
- c) *Áreas Verdes Públicas Lineares;*
- d) *Áreas Verdes Públicas de Enquadramento.”*

Acresce ainda, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 21.º da proposta de regulamento que “2. Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento integram-se na Estrutura Ecológica Municipal.

3. As áreas referidas nas alíneas b), c) e d) (...) constituem a Estrutura Ecológica Local e integram os Espaços Habitacionais.”

Face ao exposto, e considerando o mencionado na alínea b) do ponto 4.2 da presente informação, após análise das peças desenhadas e escritas da proposta de plano, verifica-se a necessidade de melhor articulação entre a categoria espaços verdes e a estrutura ecológica. Importa, contudo, salientar que na planta de implantação, por exemplo, pode ser utilizada uma trama para as áreas que integram esta estrutura, a qual deve ter a correspondente fundamentação e regulamentação, respetivamente, no relatório e no regulamento.

4.4. Conceitos técnicos

Podemos admitir que a proposta de plano em apreço apresenta-se como uma exceção à aplicação dos atuais conceitos técnicos, atendendo a que o *"PPUOPG 10 consiste num instrumento de execução sistemática do PUMP [Plano de Urbanização da Meia Praia], publicado em 2007. A UOPG10 constitui, portanto, uma unidade integrada no processo mais vasto de consolidação urbana em curso"*, conforme mencionado na pág. 87 do relatório. Assim, com vista a não comprometer o procedimento perequativo, em curso, do PUMP, o PPUOPG10 adota os conceitos definidos no PUMP (cf. pág. 19 do relatório). Sobre esta temática deve atender-se ao comentário ao artigo 4.º da proposta de regulamento.

4.5. Execução e programação

Da análise efetuada ao disposto no regulamento e relatório (o qual inclui o programa de execução, o plano de financiamento e a sustentabilidade económico-financeira), constata-se que a execução nem sempre cumpre o previsto no RJIGT, nomeadamente quanto aos instrumentos de execução, pelo que a execução do PPUOPG10 carece de ponderação e correção, nos termos do desenvolvido nos pontos seguintes.

4.5.1. Instrumentos de execução do plano

Na proposta do PPUOPG10, quer no regulamento, quer no relatório, não foram identificados os instrumentos de execução do plano, previstos nos artigos 153.º a 171.º do RJIGT, ainda que de acordo com o exposto nas páginas 15 e 87 do relatório *"o PPUOPG10 consiste num instrumento de execução sistemática do PUMP, o qual desenvolve o programa de ocupação, detalhando a escala adequada as prescrições e o planeamento previstos pelo PUMP. (...) A UOPG10 constitui, portanto, uma unidade integrada no processo mais vasto de consolidação urbana em curso."*

4.5.2. Sistema de execução do plano

De acordo com o referido na página 117 do relatório e artigo 38.º da proposta de regulamento, quanto ao sistema de execução do PPUOPG10, *“cada uma das UE do PPUOPG10 é executada pelo sistema de iniciativa dos interessados, no qual a execução deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos na área de intervenção de cada uma das UE, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no Artigo 41.º e no Artigo 43.º do presente regulamento.*

Caso não inicie a implementação do Plano em alguma UE na primeira metade do prazo fixado no n.º 1 do Artigo 37.º, a CML pode optar pela execução dessa UE no sistema de cooperação ou de imposição administrativa”.

4.5.3. Unidades de execução

De acordo com a Planta de Implantação, com o referido na página 117 do relatório do plano e com o artigo 37.º da proposta de regulamento, na área do PPUOPG10 são delimitadas quatro unidades de execução:

UE1 - 18 070 m²;

UE2 - 101 952 m²;

UE3 - 76 061 m²;

UE4 - 47 872 m².

4.5.4. Programa de Execução

Relativamente ao programa de execução e plano de financiamento, devem os mesmos ser apresentados como documentos autónomos do relatório, nos termos das alíneas d), e f) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT.

4.5.4.1. Estimativa de investimento

De acordo com a página 126 do relatório, *“a estimativa preliminar para obras de urbanização diretas relativas à UOPG10 ronda 5,3 milhões de euros (IVA incluído) considerando a execução total do Plano de forma faseada com base em preços praticados na região do Algarve em 2021.*

A este montante acresce a comparticipação desta UOPG nos encargos perequativos ao nível do conjunto das UOPG do PUMP (nível 1), e que constam da versão em vigor do Estudo Prévio previsto no Regulamento Municipal das Compensações devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensações do Plano de Urbanização da Meia Praia (RMCPUMP).”

Face ao exposto, constata-se que, a estimativa de investimento para a execução do PPUOPG10 é indissociável da execução do PUMP.

4.5.4.2. Programação

Conforme exposto na página 129 do relatório, a programação corresponde ao cruzamento das intervenções e da respetiva estimativa de custo, "(...) com o escalonamento temporal das unidades de execução (UE) previstas para a implementação do plano tendo em conta a seguinte sequência e prazos:

- A Unidade de Execução 1 arranca no ano 2 e conclui-se no ano 3
- A Unidade de Execução 2 arranca no ano 3 e conclui-se no ano 6
- A Unidade de Execução 3 arranca no ano 4 e conclui-se no ano 7
- A Unidade de Execução 4 arranca no ano 2 e conclui-se no ano 4."

Acresce ainda que, "o prazo de concretização do PP é de dez anos. Para efeitos da presente programação calendarizam em sete os encargos com estudos e projetos e as obras de urbanização."

Face ao exposto, sugere-se que seja uniformizado o prazo de execução do plano, o qual é omissivo no regulamento, relembrando, contudo, que nos termos do n.º 12 do artigo 72.º do RJIGT "o **prazo para concretizar as obras de urbanização não pode exceder os quatro anos** a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República". Estabelecendo o n.º 13 do mesmo artigo que, "O **prazo** previsto no número anterior **pode ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano**, por razões excecionais, devidamente fundamentadas, e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas" (com destaque nosso).

4.5.5. Perequação

Tendo presente que o PPUOPG 10 consiste num instrumento de execução sistemática do PUMP, e que de acordo com o exposto na página 132 do relatório, "a perequação compensatória prevista no Plano de Urbanização da Meia Praia desenvolve-se em dois níveis:

- *Perequação compensatória realizada ao nível do conjunto das UOPG através da repartição dos custos de urbanização, também designada por nível 1;*

- *Perequação compensatória realizada ao nível de cada UOPG, também designada por nível 2.*”

Em concreto, no que respeita à proposta de plano em apreço, *“a perequação de nível 1 trata da comparticipação das parcelas abrangidas pelo PPUOPG10 para o fundo de compensação do PUMP e é determinada neste Plano.”*

Já *“a perequação de nível 2 trata da estimativa de repartição perequativa de encargos na preparação e execução das obras de urbanização que viabilizam os lotes definidos pelo Plano descontadas ou acrescidas das compensações relativas à capacidade construtiva e áreas de cedência internas do Plano. Neste nível o PP é orientador sendo os direitos e deveres a afetar a cada parcela definitivamente fixados em contrato de urbanização.”*

Face ao exposto, constata-se que, a perequação no âmbito da execução do PPUOPG10 é indissociável da execução do PUMP.

4.5.6. Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico e Financeira

De acordo com o financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira, apresentados na página 154 do relatório, *“o financiamento do PPUOPG10 será integralmente custeado pelos proprietários das parcelas de terreno, com capacidade edificatória, que integram cada uma das Unidades de Execução da UOPG10, quer seja executado pelo sistema de iniciativa dos interessados, quer venha a ser adotado o sistema de cooperação ou de imposição administrativa.*

Para demonstrar a sustentabilidade económica e financeira do PPUOPG10 é necessário que seja positivo o valor atualizado líquido dos cash-flows decorrentes dos custos incorridos (encargos de urbanização ao nível das UOPG do PUMP e encargos estimados ao nível da UOPG10) e das receitas decorrentes das vendas de lotes.

Para efeitos do cálculo considerou-se a calendarização global de estudos e obras de urbanização (...) assumindo o preço de EUR 400.000 (quatrocentos mil euros) para cada um dos novos lotes (sem construção), valor que compara prudentemente com os preços praticados na área do PUMP (...).”

Face ao exposto, constata-se que, o plano de financiamento e a sustentabilidade económico e financeira do PPUOPG10 é indissociável da execução do PUMP.

4.6. Transformações Fundiárias

Conforme mencionado na página 125 do relatório do plano, em articulação com o artigo 39.º da proposta de regulamento, o PPUOPG10 realiza a transformação fundiária da respetiva área de intervenção, em cada Unidade de Execução, incluindo em volume autónomo as peças escritas (quadros) previstos no RJIGT para registo predial, aos quais se juntam as peças cartográficas n.º 28, 29 e 30, integradas na cartografia que acompanha a proposta de plano.

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, n.º 1** – A atual redação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio foi conferida pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril. Contudo e com vista a manter a presente disposição atualizada, sugere-se que a sua redação seja alterada, nos seguintes termos: "(...) nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)".

- **Artigo 3.º, n.º 2, alínea a)** – Em cumprimento das alíneas a), d), e) e f) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, assim como o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira devem ser autonomizados do conteúdo do relatório [conforme comentário constante no ponto 4.5.4. da presente informação]

- **Artigo 3.º, n.º 3** – Nos termos da alínea c) do n.º 4 do artigo 107.º do RJIGT, os planos de pormenor devem ser acompanhados pelo seguinte elemento complementar: "*Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano*". Constata-se que a proposta de plano em apreço não é acompanhada por esta peça escrita, devendo esta situação ser colmatada, assim como constar a sua identificação na disposição ora em análise.

- **Artigo 4.º** - O Decreto Regulamentar (DR) n.º 5/2019, de 27 de setembro, fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo. Nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º, conjugado com o artigo 7.º, ambos deste diploma legal, os conceitos técnicos aqui fixados são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão

territorial, não sendo admissíveis outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade. Contudo, podemos admitir que a proposta de plano em apreço apresenta-se como uma exceção à aplicação dos atuais conceitos técnicos, atendendo a que o "PPUOPG 10 consiste num instrumento de execução sistemática do PUMP [Plano de Urbanização da Meia Praia], publicado em 2007. A UOPG10 constitui, portanto, uma unidade integrada no processo mais vasto de consolidação urbana em curso", conforme mencionado na pág. 87 do relatório.

A reforçar este entendimento, esclarece ainda a pág. 19 do relatório, que "(...) os conceitos usados no PUMP são válidos e foram estabelecidos num momento em que não existiam conceitos técnicos regulamentares vinculativos, aconselha o princípio da segurança jurídica que na elaboração de um PP que tem de se conformar com o PUMP – por imposição legal (RJIGT) – esta conformidade dos parâmetros urbanísticos seja assegurada numa base comparável, sem desvirtuação (num sentido ou noutro) causada por eventuais diferenças materiais nos conceitos de referência. Deste modo, na área de intervenção do PPUOPG10 aplicam-se os conceitos e definições constantes do artigo 6.º do regulamento do PUMP, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, de 28 de agosto, de acordo com os critérios estabelecidos no presente regulamento e, subsidiariamente, os conceitos estabelecidos na demais legislação aplicável".

Assim, com vista a não comprometer o procedimento perequativo, em curso, do PUMP, o PPUOPG10 adota os seguintes conceitos definidos no PUMP (cf. pág. 19 do relatório): área bruta de construção (ABC)⁶, cércea⁷, índice de impermeabilização do solo (IIS)⁸ e número de pisos⁹.

- **Artigo 5.º, n.º 1, alínea c)** – A redação deve ser corrigida, nos seguintes termos: "Plano de Gestão da Região Hidrográfica das Ribeiras do Algarve".

⁶ Corresponde ao "somatório das áreas de todos os pavimentos (incluindo escadas e caixas de elevadores) acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas; terraços descobertos; varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, alpendres, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pelas edificações" [cf. alínea c) do artigo 6.º do regulamento do PUMP].

⁷ Corresponde à "dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc." [cf. alínea j) do artigo 6.º do regulamento do PUMP].

⁸ Corresponde ao "multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área impermeabilizada e a superfície da categoria de espaço do PUMP onde se aplica de forma homogénea o índice. Indicador urbanístico também referido como coeficiente de impermeabilização do solo" [cf. alínea s) do artigo 6.º do regulamento do PUMP].

⁹ Corresponde ao "número de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos e caves sem frentes livres." [cf. alínea v) do artigo 6.º do regulamento do PUMP].

- **Artigo 7.º, n.º 1** – Sugere-se a eliminação da seguinte redação: "(...) as quais se regem pela legislação respetivamente aplicável", dado ser um texto redundante, face ao disposto no n.º 4 deste artigo.

Por outro lado, e sem prejuízo de uma melhor apreciação por parte da entidade competente em razão da matéria, questiona-se a omissão da identificação do património cultural neste artigo, face ao disposto na secção I do capítulo III desta proposta de regulamento (sob a epígrafe "Património Arqueológico").

- **Artigo 7.º, n.º 3** – De acordo com o referido na pág. 49 do relatório, a "A AI [área de intervenção] do PPUOPG10 abrange um reservatório de água e respetiva estação elevatória e uma conduta adutora. O traçado da conduta adutora será alterado no âmbito das obras de urbanização previstas pelo Plano"¹⁰. Neste sentido, sugere-se que a disposição em apreço seja alterada, com vista a concretizar a alteração a efetuar, em conformidade com o estabelecido no relatório.

- **Artigo 8.º, n.º 1** – A proposta de plano não vem acompanhada pela designada "planta dos sistemas de proteção ou valorização", pelo que deve ser colmatada esta omissão.

- **Capítulo III, Secção I** – Sem prejuízo de uma melhor apreciação por parte da entidade competente em razão da matéria, com vista a uma melhor e mais direta perceção do articulado, sugere-se que a presente secção regule toda a matéria relativa ao património arqueológico, sem remissões para o artigo 19.º do regulamento do PUMP.

- **Artigo 15.º, n.º 1** – A redação da disposição deve ser corrigida, nos seguintes termos: "A área de intervenção do PPUOPG10, integrada em solo urbano, é subdividida de acordo com as seguintes categorias e subcategorias de espaços:".

- **Artigo 15.º, n.º 1, alínea b)** – No que respeita à subcategoria dos espaços verdes de proteção e enquadramento, constata-se que a mesma é omissa na legenda da planta de implantação, constando, incorretamente, como estrutura ecológica municipal. Esta situação deve ser ponderada e corrigida, tendo presente que "a estrutura ecológica municipal 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" [cf. n.º 4 do artigo 13.º do Decreto Regulamentar (DR) n.º 15/2015, de 19 de agosto¹¹, com sublinhado nosso].

- **Artigo 15.º, n.º 1, alínea c)** – Nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do DR n.º 15/2015, a designação "Espaços de Usos Especial" não corresponde a uma categoria de solo, *per si*, configurando, ao invés, três categorias distintas: Espaços de Uso Especial -

¹⁰ Com sublinhado nosso.

¹¹ Diploma legal que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

Espaços turísticos; Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes; e Espaços de Uso Especial - Espaços de equipamentos. Face à proposta de plano em apreço, as peças escritas e a planta de implantação devem ser corrigidas, por forma a criar a categoria de Espaços de Uso Especial - Espaços de infraestruturas estruturantes [ver comentário contante na alínea a) do ponto 4.2. da presente informação].

- **Artigo 21.º, n.º 1, alínea a) e artigo 22.º** – Na sequência do comentário à alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º da proposta de regulamento, considera-se que deve ser alterada a designação de “Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento” como área da estrutura ecológica, dado coincidir com a identificação da subcategoria de “Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento”. Sobre esta matéria deve atender-se ao comentário constante na alínea b) do ponto 4.2. da presente informação.

- **Artigo 23.º** - Ainda sobre a estrutura ecológica, cujas designações das respetivas áreas devem ser ponderadas (conforme comentários supra), salienta-se também que as “Áreas Verdes Privadas”, regulamentadas neste artigo, não constam na legenda da planta de implantação. Por outro lado, a planta de implantação identifica a “Faixa Arborizada” como uma área integrante da estrutura ecológica, a qual é omissa no regulamento. Neste sentido, a proposta do PPUOPG10 deve ser corrigida.

- **Artigo 26.º, n.º 3** – Na redação deve ser corrigida a remissão do “artigo 18.º” para o “artigo 21.º”.

- **Artigo 27.º, n.ºs 1 e 2** - Nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT, um PP deve estabelecer “as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes”. Assim, a ponderação da realização destas operações urbanísticas deve ser efetuada a priori, e deve encontrar-se refletida na proposta de plano. Ao que acresce, o facto de estarmos 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 constituídos¹². Neste sentido, deve a proposta de plano ser ponderada e reformulada em conformidade.

- **Artigo 28.º, n.º 2** - Esta norma estabelece que, “*podem localizar-se piscinas fora dos polígonos de implantação*”, contudo deve ser também acutelado que a referida implantação deve respeitar sempre o polígono do lote, com vista a não incumprir o objeto e

¹² Conforme posição defendida por Fernanda Paula Oliveira, *in* Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Comentado, Almedina, 2016, p. 348.

o conteúdo material de um PP (cf., respetivamente, artigos 101.º e 102.º, ambos do RJIGT).

- **Artigo 29.º, n.º 1** – O referido “quadro síntese de ocupação de lotes” deve ser anexo ao presente regulamento, enquanto parte integrante do mesmo, devendo ainda esta disposição remeter para o respetivo anexo.

Neste sentido, importa esclarecer 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).

- **Artigo 37.º, n.º 1** – A presente disposição estabelece que “o prazo para a conclusão das obras de urbanização na AI do Plano é de 10 anos”, por outro lado o Quadro 19 [“Calendarização global de estudos e obras de urbanização (valores em euros)], assim como o Quadro 22 [“Calendarização da Unidade de Execução 3 (valores em euros)], ambos do relatório, mencionam que a última Unidade de Execução a concluir será a n.º 3, tendo como prazo 7 anos (cf. págs. 129 e 131).

Neste sentido, importa esclarecer que, nos termos do n.º 12 do artigo 72.º RJIGT, “o **prazo para concretizar as obras de urbanização não pode exceder os quatro anos a contar da data de publicação da deliberação do respetivo órgão deliberativo na 2.ª série do Diário da República**”. Estabelecendo o n.º 13 do mesmo artigo que, “O **prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado uma só vez, pelo período de um ano, por razões excecionais, devidamente fundamentadas, e desde que as operações urbanísticas já tenham sido iniciadas**” (com destaque nosso).

Face ao exposto, considera-se que esta proposta de plano carece de ser corrigida em conformidade, devendo atender ainda à uniformização das referidas peças escritas.

- **Artigo 41.º** - Com vista a tornar mais perceptível a norma, sugere-se que a sigla “ALB” seja identificada no n.º 2 do artigo 4.º da proposta de regulamento.

- **Capítulo VI** - Ainda quanto ao designado capítulo “Disposições Finais”, deve ser aditado um artigo que regulamente o prazo de vigência do plano, o qual deve estar uniformizado com o previsto no programa de execução, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT.

4.8. Avaliação Ambiental Estratégica

Foi prestada a informação n.º I00123-202601-INF-AMB, de 09.01.2026, 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:

“(…) não obstante a decisão da Câmara Municipal de Lagos de não sujeição do Plano em referência a AAE, sugere-se que se pondere eventual desenvolvimento das medidas e monitorizações propostas pelo proponente para o projeto em apreço (tendo presente o proposto no âmbito do EIA desenvolvido), atendendo às caracterizações de situação de referência para os fatores ambientais avaliados, assim como, os objetivos de boas práticas de sustentabilidade ambiental da citada informação.”

4.9. Servidões e Restrições de Utilidade Pública (SRUP)

Sem prejuízo da aferição a efetuar pelas entidades responsáveis em razão da matéria, considera-se que as SRUP do PPUOPG10 devem estar identificadas na planta de condicionantes, tendo em consideração as servidões e restrições cartografadas nas plantas de condicionantes do PDM de Lagos e do PU da Meia Praia, em vigor.

Mais se refere que, no âmbito das competências da CCDR, em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, o PPUOPG10 não é abrangido por Reserva Ecológica Nacional (REN) nem por Reserva Agrícola Nacional (RAN).

4.10. PDM de Lagos

a) De acordo com a Planta de Ordenamento do PDML em vigor¹³, a área de intervenção do PPUOPG10 insere-se em solo urbano, nas categorias de:

- Espaços urbanos de baixa densidade, subcategoria espaços urbanos de baixa densidade;
- Espaços verdes.

b) De acordo com a Planta de Condicionantes do PDML, em vigor, a área de intervenção do PPUOPG10 é intersetada ou abrangida por:

- Domínio hídrico;
- Infraestruturas de abastecimento de água;
- Sistema de gestão integrada de fogos;
- Rede elétrica.

4.11. Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP)

¹³ O Plano Diretor Municipal de Lagos, alterado para adequação às regras do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e da Lei de Bases, incluindo as novas regras de classificação e qualificação do solo, foi publicado pelo Aviso n.º 13016/2023, de 06.07.2023, com a 1.ª correção material, publicada pela Declaração n.º 35/2024/2, de 07.05.2024.

Considerando que o PUMP foi publicado em 2007, e no hiato de tempo decorrido foram introduzidas diversas alterações legais quanto à classificação e qualificação do solo, com as quais o Plano Diretor Municipal de Lagos já se compatibilizou, conforme abordado na página 86 do relatório, mencionando que “o PPUOPG10 processa ligeiros ajustamentos de escala entre o zonamento apresentado no PUMP e o decorrente do Plano, tendo em conta os elementos cartográficos mais detalhados agora disponíveis e o desenho urbano agora estabelecido.

As Áreas Verdes Privadas, as Áreas Verdes Públicas Lineares e as Áreas Verdes Públicas de Enquadramento, constituintes da estrutura ecológica local, integram os Espaços habitacionais.

Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento abrangem áreas públicas e privadas.”

Sem prejuízo do supramencionado, relembra-se a necessidade desta proposta de plano ponderar e corrigir a delimitação os espaços verdes e da estrutura ecológica, conforme comentários acima explanados.

Por outro lado, “no que concerne à área destinada, pelo PUMP, a saneamento básico o PPUOPG10 – agora Espaços de Uso Especial: Infraestruturas Estruturantes - opera uma pequena modificação de forma, sem redução de área, justificada pela compatibilização das definições do PUMP com o conceito urbano estabelecido”.

V. VERIFICAÇÃO DA COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES¹⁴

5.1. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT Algarve)¹⁵

A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se integrada em solo urbano, de acordo com a classificação estabelecida em sede de Plano Diretor Municipal de Lagos e no Plano de Urbanização da Meia Praia, razão pela qual se considera que a proposta em apreço é compatível com o PROT Algarve.

VI. CONCLUSÃO

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,

¹⁴ Conforme o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85º do RJIGT.

¹⁵ 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.

propõe-se que, na conferência procedimental da proposta do plano de pormenor em apreço, agendada para 14.01.2026, se pondere:

- a) Relativamente à proposta do Plano de Pormenor, emitir parecer favorável,** com recomendações, alertando-se a Câmara Municipal para ponderar a apreciação efetuada nos pontos IV/4.1., 4.2., 4.3., 4.5.1. e 4.7., todos da presente informação;
- b) Relativamente ao pedido de dispensa da avaliação no âmbito do procedimento de AAE,** nos termos do n.º 1 do artigo 4.º e respetivo anexo do Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, considerando a fundamentação apresentada pela CML, recomenda-se que se pondere o eventual desenvolvimento das medidas e monitorizações propostas pelo proponente para o projeto em apreço (tendo presente o proposto no âmbito do EIA desenvolvido), atendendo às caracterizações de situação de referência para os fatores ambientais avaliados, assim como, os objetivos de boas práticas de sustentabilidade ambiental, nos termos da informação n.º I00123-202601-INF-AMB, de 09.01.2026, a que alude o ponto IV/4.8. da presente informação.

À consideração superior,

As técnicas (*)



Isabel Neves



Ana Costa

(*) A presente informação foi elaborada com a colaboração do Doutor Ricardo Canas.
Anexos: Informação n.º I00123-202601-INF-AMB, de 09.01.2026 (AAE).

Anexo I

Documentos constantes na PCGT que informam a Proposta do Plano em apreço:

1 - O PPUOPG10 é constituído por:

- a) Regulamento;
b) Planta de implantação;

c) Planta de condicionantes.

2 - O PPUOPG10 é acompanhado por:

a) Relatório contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano e incluindo o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;

b) Relatório dos estudos de caracterização;

c) Peças escritas e desenhadas para efeitos de individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária preconizadas no Plano:

c1. Planta cadastral;

c2. Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;

c3. Planta da operação de transformação fundiária;

c4. Quadro com a identificação dos novos prédios;

c5. Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;

c6. Quadro com a identificação das parcelas a ceder;

c7. Quadro de transformação fundiária.

3 - O PPUOPG10 é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

a) Planta de localização;

b) Plantas da situação existente;

c) Extratos das Plantas de zonamento e condicionantes do PUMP;

d) Planta de riscos;

e) Planta de apresentação e da Estrutura Ecológica;

f) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno

g) e infraestruturas;

h) Mapas do ruído;

i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

j) Ficha de dados estatísticos.

ASSUNTO: Plano de Pormenor para a UOPG 10 do Plano de Urbanização da Meia Praia, em Lagos.

Despacho:

Visto.

A presente informação visa dar resposta à solicitação que havíamos dirigida à Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade, para apreciação da proposta em apreço, no âmbito do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental dos Planos e Programas, devendo a mesma ser considerada na análise global em curso, no âmbito desta Unidade de Ordenamento do Território/ Divisão de Ordenamento do Território e Urbanismo, enquadrada no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no sentido da apreciação desta Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, IP, a transmitir à respetiva Câmara Municipal, na conferência procedimental, já agendada, refletir as diferentes matérias da competência desta entidade.

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território



Jorge Eusébio
12-01-2026

Visto.

Na sequência do exposto infra, concorda-se com o proposto, pois apesar da decisão da Câmara Municipal de Lagos de não sujeição do Plano de Pormenor a AAE, considera-se que deve ser ponderado eventual desenvolvimento das medidas e monitorizações propostas pelo proponente para o projeto em apreço (tendo presente o proposto no âmbito do EIA desenvolvido), atendendo às caracterizações de situação de referência para os fatores ambientais avaliados, assim como, aos objetivos de boas práticas de sustentabilidade ambiental.

Remete-se à UOT para seguimento do procedimento administrativo

A Diretora da Unidade de Ambiente, Conservação da Natureza e Biodiversidade



Maria José Nunes
12-01-2026

Parecer:

INFORMAÇÃO

1. Pretensão

1.1. No âmbito de um pedido que tramita na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (processo PCGT – 677, Ex-526, com nossa referência n.º S07862-202512-ORD), foi solicitado pela Unidade de Ordenamento do Território (UOT) desta CCDR, I.P., um pedido de análise à proposta do Plano de Pormenor (PP) da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 10, definida no definida no Plano de Urbanização (PU) da Meia Praia, na freguesia de Odiáxere, no concelho de Lagos, em matéria de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

1.2. Com efeito, atendendo aos elementos que acompanham o pedido da Câmara Municipal de Lagos, relativos à proposta do PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia, consta, para o caso que aqui importa reportar, intenção para a não sujeição do Plano em apreço a AAE, alicerçando, tal entendimento, nos pressupostos que podem fundamentar tal isenção nos termos da verificação da aplicabilidade do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, que transpõe, para o direito nacional, as Diretivas 2001/42/CE, de 27 de junho, e 2003/35/CE, de 26 de maio, conjugando-se, ainda, o disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

2. Análise

2.1. O PP da UOPG 10, com efeitos registais, integra o PU da Meia Praia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, publicada no Diário da República, 1.ª série, de 28 de agosto de 2007. A área de intervenção do PP da UOPG 10, integrada em solo urbano, é subdividida de acordo com as seguintes categorias de espaços: *i)* Espaços Habitacionais, na subcategoria Baixa Densidade; *ii)* Espaços Verdes, na subcategoria Proteção e Enquadramento; *iii)* Espaços de Uso Especial, na subcategoria de Infraestruturas Estruturantes.

2.2. A área de intervenção do PP da UOPG 10 tal como delimitada e apresentada no PU da Meia Praia totaliza 242.186,35 m² (ou seja, 24,2 ha), sendo propostos 60 lotes (com dimensão mínima de 3.000,0 m²) (Figura 1), destinados a moradias unifamiliares, com uma área bruta de construção de 24.294,0 m², uma área de implantação máxima de 43.893,8 m², com uma altura máxima de 4 m (1 piso, com cave), e que inclui, necessariamente, a execução de obras de urbanização.



Figura 1 – Planta de Implantação do PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia (fonte: elementos processuais apensos ao processo com nossa referência n.º 150.10.400.00032.2024).

2.3. Conforme referido na certidão emitida pela Câmara Municipal de Lagos, anexa ao pedido em referência, compete realçar, de acordo com os objetivos estabelecidos, que foi aprovado por deliberação de reunião de câmara, de 02/05/2024, o seguinte: "(...) c) *Qualificar a não sujeição do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT e ao abrigo dos critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, consubstanciada no respetivo documento de justificação, com a ressalva que, por força da publicação do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro, na sua redação atual, que introduziu alterações ao Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), o plano de pormenor, por ter efeitos registais, não se encontra sujeito a AIA e*

d) *Dar conhecimento da presente deliberação à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, I.P."*

2.4. De facto, deu entrada nesta CCDR, I.P., por intermédio da plataforma eletrónica do Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente (SILiAmb), módulo Licenciamento Único

Ambiental (LUA), o Estudo de Impacte Ambiental (EIA) do projeto do “Plano de Pormenor da UOPG10 do PU da Meia Praia” com efeitos registais, em Lagos (com o código PL20220617005379), em fase de estudo prévio.

2.5. Entretanto, durante a tramitação do supramencionado procedimento de AIA, foi publicado o Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro (‘Simplex Ambiental’), que promoveu uma reforma e simplificação dos licenciamentos ambientais, procedendo à sexta alteração e republicação do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, que aprova o regime jurídico da avaliação de impacte ambiental (RJAIA) dos projetos públicos e privados suscetíveis de produzirem efeitos significativos no ambiente, donde resultou uma exceção para os projetos associados às operações de loteamento urbano (que tem por objeto a criação de lotes). Com efeito, com a entrada em vigor do ‘Simplex Ambiental’, e para aquilo que aqui especificamente interessa, à data de 01 de março de 2023, os planos de pormenor com efeitos registais já não se encontram abrangidos pelos projetos tipificados para sujeição a procedimento de AIA (pelo que o supramencionado procedimento de AIA caducou oficiosamente, sem necessidade de emissão de qualquer declaração), em conformidade com a exceção prevista na alínea b) do ponto n.º 10 do 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.

2.6. Concomitantemente, tal como evidenciado no Relatório que acompanha o PP da UOPG 10 do PU da Meia Praia compete realçar, de acordo com os objetivos estabelecidos, que são propostas um conjunto de medidas de sustentabilidade, tendo por base a caracterização da situação de referência dos fatores ambientais, particularmente ao nível da biodiversidade, alterações climáticas, recursos hídricos, ruído, paisagem e património cultural.

2.7. Por conseguinte, tendo presente que a proposta de ocupação para a UOPG 10 tem como principal objetivo, de acordo com as regras e princípios estabelecidos no PU da Meia Praia, a estruturação urbanística desta unidade e a qualificação do espaço urbano numa ótica de espaço de transição para o mundo rural, sugere-se que, apesar da não sujeição do Plano em referência a AAE, se pondere eventual desenvolvimento das medidas e monitorizações previstas em sede de EIA apresentado pelo proponente para o projeto em apreço (para além das medidas já consideradas na proposta de regulamento do Plano), tendo por base as caracterizações de situação de referência para os fatores ambientais avaliados.

3. Conclusão

Face ao exposto, e não obstante a decisão da Câmara Municipal de Lagos de não sujeição do Plano em referência a AAE, sugere-se que se pondere eventual desenvolvimento das medidas e monitorizações propostas pelo proponente para o projeto em apreço (tendo presente o proposto no âmbito do EIA desenvolvido), atendendo às caracterizações de situação de referência para os fatores ambientais avaliados, assim como, os objetivos de boas práticas de sustentabilidade ambiental.

À consideração superior,

O Chefe de Divisão de Avaliação Ambiental e Biodiversidade



Ricardo Canas

09-01-2026