

Divisão de Gestão Urbanística  
Unidade Técnica de Gestão  
de Procedimentos Urbanísticos e Fiscalização

## EDITAL N.º 32/2025

**Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira**, Presidente da Câmara Municipal de Lagos

Faz público para conhecimento geral que, para efeito do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015 de 07 de Janeiro, é publicado o presente EDITAL, dando conta de que, nos termos do meu despacho proferido em 23/12/2024, **fica notificada a Senhora Maria Emília Guerreiro Jorge, enquanto proprietária do imóvel** sito no Sítio das Romeiras, Barão de São João – Lagos , para, **no prazo de 30 (trinta) dias**, a contar da data da afixação do presente Edital, proceder de acordo com a Informação n.º 40939/2024-ARS de 16/10/2024<sup>(\*)</sup>, prestada pela Divisão de Gestão Urbanística devendo para o efeito, **efetuar a remoção das construções existentes no terreno assim como da vedação pelas razões indicadas na referida informação**. Mais se informa que relativamente à vedação, poderá optar pela sua substituição, instalando uma vedação em rede ovelheira, suportada por prumos de madeira, fixos diretamente no solo, com 1,40m de altura.

Nos termos e para os efeitos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 04/2015 de 07 de Janeiro, na redação dada pelo artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 11/2023 de 10 de fevereiro, dispõe do prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data da receção da presente notificação para, querendo se pronunciar por escrito sobre a ordem que agora lhe é transmitida, no âmbito da audiência prévia dos interessados, podendo o respetivo processo ser consultado no Serviço de Arquivo Municipal de Lagos, mediante requerimento, cujo modelo encontra-se disponível no nosso balcão virtual <sup>(\*\*)</sup>, e marcação prévia para o efeito.

V.S (Proc. SPO n.º 55/2024/110)

<sup>(\*)</sup> Em anexo

<sup>(\*\*)</sup> O modelo do requerimento encontra-se disponível no Balcão Virtual podendo aceder através do Link: <https://www.cm-lagos.pt/images/site/pdf/Mod059701.pdf>

Divisão de Gestão Urbanística  
Unidade Técnica de Gestão  
de Procedimentos Urbanísticos e Fiscalização

Para constar, publica-se o presente Edital ao qual será dada publicidade, nos termos, do n.º 3 da do artigo 112.º do CPA - Código do Procedimento Administrativo, no Balcão Virtual deste Município em [www.cm-lagos.pt](http://www.cm-lagos.pt), sendo afixado na entrada do Edifício dos Paços do Concelho Séc. XII no imóvel em causa, no último domicílio conhecido do notificado e na entrada da sede da respetiva junta de freguesia.

Lagos, 06 de fevereiro de 2025

O Presidente da Câmara



Hugo Miguel Marreiros Henrique Pereira

(\*) Em anexo

**Certificado de Afixação de Edital**

Data da afixação, no local: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_;

V.S (Proc. SPO nº 55/2024/110)

(\*) Em anexo

(\*\*) O modelo do requerimento encontra-se disponível no Balcão Virtual podendo aceder através do Link: <https://www.cm-lagos.pt/imagens/site/pdf/Mod059701.pdf>

Divisão de Gestão Urbanística

Parecer:

*Parecer.*

*16/10/24*

*Sigui-se que se procede de acordo com o teor do parecer impresso.  
\* Na qual se indica adaptar em conformidade com o ponto 5*

*16/10/2024*

Departamento de Planeamento e Gestão do Território

Despacho:

*• Aduvido.  
• Nota para os pontos -  
na ausência do Presidente do Conselho,  
O Vice-Presidente,*

*[Assinatura]*  
*12/10/2024*

Inf. N.º40939/2024-ARS  
Data 16/10/2024  
Proc. 55/2024/110/0  
Reg. 55/2024/21642

ASSUNTO: **CONSTRUÇÃO DE VEDAÇÃO E EDIFICAÇÕES PRECÁRIAS**  
REQUERENTE: **MARIA EMÍLIA GUERREIRO JORGE**  
LOCAL: **SÍTIO DAS ROMEIRAS - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE BENSFRIM E BARÃO DE SÃO JOÃO**

1. Na sequência de acção de fiscalização ao local foi possível constatar: a execução de uma vedação (parcialmente edificada em alvenaria, preparada para a colocação de contadores junto à via de acesso – a nascente), à qual se encontra adossada uma edificação precária (parcialmente edificada em madeira, tendo recentemente sido encerrada com envidraçados e alguns elementos de alvenaria), e uma pequena construção pré-fabricada metálica no extremo poente da parcela.
2. A parcela em causa trata-se de um terreno inscrito na matriz cadastral com o artigo matricial rústico n.º 40 da secção AQ da União de Freguesias de Bensafirim e Barão de S. João, com a área de aproximadamente 719m<sup>2</sup>.
3. Em termos de **Ordenamento**, o prédio localiza-se em área abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Lagos <sup>1</sup> (PDML), inserido na Unidade territorial do Litoral Sul e Barrocal, em **solo rústico**, na

<sup>1</sup> Aviso n.º 9904/2015, de 31 de agosto, com a alteração publicada pelo Aviso n.º 13016/2023, de 6 de julho, para adequação às novas regras de classificação e qualificação do solo consignadas na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPPSOTU).

*AB*

categoria de “Outros Espaços Naturais e Paisagísticos”, totalmente integrado na Estrutura Ecológica Municipal;

De acordo com a Planta de **Condicionantes do PDM**, o terreno encontra-se totalmente inserido em solos da Reserva Agrícola Nacional, e Rede Natura 2000 “Zona Especial de Conservação – Costa Sudoeste”, sendo parcialmente abrangido por **Reserva Ecológica Nacional** em “Zonas ameaçadas pelas cheias” e “Leito dos cursos de água”, **Domínio Público Hídrico** “Fluvial - Leito e Margens” e pela Faixa de proteção a Linha Aérea de Média Tensão.

Não se encontra abrangido por Perigosidade de Incêndios.

4. Face ao solicitado, quanto ao enquadramento e viabilidade de construção na parcela, temos a informar:

4.a) Nos termos do **n.º 1 do art.º 34.º do PDM**, “É proibida a edificação dispersa em solo rústico”, sendo admitidas exceções, dependentes da verificação cumulativa de condições específicas;

4.b) Assim sendo, a parcela em apreço apenas possui viabilidade de construção de “Edificações de apoio”, enquadradas ao abrigo **do artigo 36.º do regulamento do PDM** apenas admitidas “quando determinadas designadamente por necessidades inerentes às explorações agrícolas, agroflorestais, agroindustriais ou florestais das propriedades em que se inserem e desde que não exista qualquer outra edificação com o mesmo fim.”, cujas necessidades “carecem de confirmação pelos serviços setoriais competentes” mediante o cumprimento de um conjunto de requisitos (definidos no art.º36.º), sem prejuízo de uma correcta inserção urbanística e paisagística, em conformidade com o art.º 28.º do P.D.M;

4.c) As operações encontram-se sujeitas ao **cumprimento integral** do Regime Jurídico das entidades que superintendam os respectivos solos (REN, RAN, APA, Rede Natura 2000), condicionadas à obtenção de parecer favorável das entidades supramencionadas, consoante a localização concreta da proposta, tendo em conta a sua eventual inserção em área abrangidas por estas SARUP (Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública).

4.d) Relativamente às construções hoje existentes na parcela mais se informa que, de acordo com o disposto no ponto 2 do art.º 11º do RMUE<sup>2</sup> de Lagos:

“Não são permitidas construções pré-fabricadas, contentores ou outras estruturas semelhantes para fins distintos dos indicados na alínea c) do número anterior.”<sup>3</sup>

pelo que as edificações hoje existentes no terreno não possuem viabilidade de regularização.

<sup>2</sup> Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos

<sup>3</sup> Refere a alínea c) do número anterior que:

“Implantação de pré-fabricados, contentores ou outras estruturas semelhantes, cuja área de ocupação do solo por cada estrutura ou conjunto de estruturas não exceda 20m<sup>2</sup>, por prazo limitado e pré-estabelecido, **para o fim exclusivo de promoção de vendas dos produtos imobiliários** da operação urbanística em cuja área se localizem”.

5. Face ao exposto, sugere-se a notificação a proprietária para que proceda, no prazo de 30 dias, à remoção das construções existentes no terreno.\*

Quanto à vedação, poderá optar pela sua substituição, instalando uma vedação em rede ovelheira, suportada por prumos de madeira, fixos directamente no solo, com 1,40m de altura.

Sugere-se ainda que se dê conhecimento ao reclamante do teor da presente informação.

A Técnica Superior – Arquitecta



(Ana Rita Silva)