



Decisão sobre pedido de apreciação prévia de sujeição a AIA
(Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31/10 – Artigo 3.º, nº 1)

Identificação	
Designação do projecto	Operação de loteamento urbano, integrado no Plano de Urbanização da Penha
Tipologia do projecto	Anexo II, ponto 10, alínea b), do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua actual redacção.
Afectação de áreas sensíveis	Não são afectadas áreas sensíveis, definidas nos termos do disposto na alínea a) do artigo 2.º do Decreto-Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua actual redacção.
Localização	União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), concelho de Faro
Promotor	Urban Vision, S.A.
Entidade licenciadora	Câmara Municipal de Faro
Decisão	A não sujeição a AIA da operação de loteamento que incide sobre uma área de 88 425,00m ² (8,84 hectares), do prédio rústico inscrito na respetiva matriz sob o artigo 37, secção B, da União das Freguesias de Faro (Sé e São Pedro), e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2402, designado por “Quinta da Penha”, integrado na área do Plano de Urbanização da Penha, cujo procedimento de licença é capeado pelo processo de obras nº nº 215/2024, em nome de Urban Vision Capital, S. A..
Data de emissão	26 de janeiro de 2026
Breve descrição do projeto	
<p>O projeto de operação de loteamento incide sobre uma área de solo urbano, do Plano de Urbanização da Penha, com 43 273,50m², constituindo 7 novos lotes com a área total de 23 451,00m², destinados a habitação, comércio e serviços, os quais darão origem a 300 novos fogos habitacionais, sendo a restante área do loteamento em solo rústico, destinada à criação do parque agro-urbano.</p> <p>O projeto prevê a cedência de 61 867,00m² de área destinada a equipamento de utilização colectiva e espaços verdes, onde se incluirá o parque agro-urbano previsto no Plano de Urbanização da Penha.</p> <p>O projeto prevê ainda a cedência de 9 169,00m² de área destinada à instalação das infraestruturas necessárias ao correto funcionamento da operação de loteamento e articulação com a envolvente urbana imediata, onde estão incluídos 60 novos lugares de estacionamento públicos e também um troço destinado à 3^a Circular de</p>	



Faro.

Os novos edifícios a construir nos 7 lotes previstos terão o número máximo de 8 pisos, sendo 6 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, com uma área total de construção de 51 846,00m² e uma área total de implantação de 15 460,00m², valor que corresponde a uma impermeabilização da área de lotes que ronda os 65%.

Os novos edifícios irão dispor de 503 lugares de estacionamento automóvel privativos, a localizar nos pisos abaixo da cota de soleira, pelo que a operação de loteamento irá criar um total de 563 novos lugares de estacionamento, distribuídos entre públicos e privados.

Resumo do procedimento e fundamentação da decisão

A área do Loteamento insere-se no PU da Penha, que foi sujeito a avaliação ambiental estratégica (AAE) tendo sido emitida declaração ambiental em março de 2014. O plano foi publicado na 2^a serie do Diário da República nº 156, de 14 de agosto de 2014, pelo Aviso nº 9356/2014, sujeito à 1^a alteração, publicada na 2^a série do Diário da República nº 103, de 27 de maio de 2021, pelo edital nº 598/2021 e sujeito a correção material, publicada na 2^a série do Diário da República nº 54, de 16 de março de 2023, pelo Aviso nº 5628/2023.

O projeto corresponde à tipologia prevista na alínea b) do ponto 10 do Anexo II ao Decreto- Lei nº 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, adiante designado por RJAIA, estando definido como limiar para sujeição obrigatória a procedimento de AIA, as operações de loteamento urbano que ocupem área maior ou igual a 10 ha ou construção superior a 500 fogos.

Dado que o projeto não atinge o referido limiar, constatou-se estar o mesmo abrangido pela "Dispensa de caso a caso" prevista também na alínea b) do nº 10 do Anexo II, para o "Caso geral", como é o presente, pelo que o promotor foi notificado para apresentar o procedimento de "Apreciação Prévia e Decisão de Sujeição a AIA", consagrado no n.º 1 do art.º 3.º do RJAIA, juntando para o efeito os elementos previstos no Anexo IV do diploma.

Da análise efectuada aos elementos entregues, com referência aos critérios relevantes enumerados no Anexo III do RJAIA, realçar o seguinte:

- As características do projeto estão alinhadas com os objetivos programáticos do Plano de Urbanização da Penha e respetiva Declaração Ambiental, sendo esperadas as evidentes emissões de GEE resultantes do funcionamento de máquinas e equipamentos e circulação de veículos, na fase de construção e também na fase de exploração ao nível da utilização dos lotes, no entanto, o projeto integra solo urbano, bem como solo rústico, sendo que faz parte do projeto uma área de cerca de 10.000,00m², destinada a parque agro-urbano, que inclui o tratamento da Ribeira das Lavadeiras, que se irá constituir como um sumidouro de carbono capaz de mitigar os impactes negativos ao nível de poluição, bem como diminuir o risco de catástrofes ao nível de cheias rápidas, os quais serão pouco significativos.



- A localização do projeto está igualmente alinhada com o zonamento do plano, respeitando a afectação do uso do solo e promovendo as soluções adequadas às diferentes categorias de espaços.
- Os principais impactes do projeto ocorrem nos seguintes descritores ambientais:
 - Uso do Solo – A Destrução / perda dos solos naturais pelas construções e impermeabilização constitui um impacte que será certo, permanente e irreversível, limitado à área do projeto. No entanto, os solos a ocupar são incipientes com capacidade agrícola condicionada por limitações moderadas a severas.
 - Recursos hídricos: Os impactes os recursos locais não serão significativos, uma vez que não estão previstas extrações de águas nem atividades potencialmente poluidoras. Não obstante as áreas impermeabilizadas devem ser minimizadas e ser promovida a infiltração das águas pluviais.
 - Rede hidrográfica – Perspetiva-se um impacte positivo face ao estado atual das linhas de água que atravessam o terreno e dado que, o projeto prevê a sua valorização através de modelação do terreno que irá assegurar as condições de escoamento necessárias e a criação de uma galeria ripícola.
 - Rede hidrogeológica –. Ao nível da rede hidrogeológica importa mencionar o risco de interseção dos níveis freáticos pelas escavações no âmbito da construção dos edifícios. Não foi abordado no relatório do PERJAIA nem é referido no parecer da ARH potenciais impactes na estrutura do aquífero resultantes das edificações sobre os mesmos, que a ocorrerem serão permanentes e irreversíveis. De mencionar potenciais impactes ao nível da recarga do aquífero, no entanto não se perspetiva que sejam significativos atendendo à minimização das áreas impermeabilizadas.
 - Qualidade do ar: Na fase de obra é certo o impacte negativo significativo associado às obras de urbanização e posteriormente de edificação, pela geração de poeiras e emissão de poluentes químicos e partículas pelos veículos pesados e equipamentos. Este impacte, será restrito à zona do projeto e contiguas, no entanto pode ser minimizado. O impacte será temporário e reversível. Na fase de funcionamento, não obstante o acréscimo de trânsito associado à atividade habitacional / comercial / serviços / lazer na área do loteamento, não é previsível impacte significativo.
 - Ruído ambiente exterior – Na fase de obra, tanto do loteamento como posteriormente de edificação, o aumento do ruído poderá ser significativo na área do projeto. O ruído na estrada da Penha e Avenida 25 de Abril, associado ao movimento de veículos pesados, também irá aumentar, no entanto não é expetável impacte significativo tendo como referência a situação presente. Na fase de funcionamento, o acréscimo de trânsito irá



provocar irreversivelmente o aumento do ruído ambiente exterior na estrada da Penha, nos sentidos norte e sul, e na Avenida 25 de abril. Não é possível prever a magnitude do impacte pois o aumento dos níveis sonoros vai depender muito da quantidade adicional de veículos e da respetiva distribuição pelas supracitadas vias. Face aos valores atuais, não é previsível que o acréscimo seja significativo ou que vá causar o incumprimento dos valores legais.

- Resíduos: Na fase da obra, a produção de resíduos não urbanos de construção e demolição é significativa, no entanto, no pressuposto que os planos de gestão de resíduos das obras serão observado, não é previsível impactes significativos. Na fase de utilização, a gestão dos resíduos passa para o sistema municipal.
- Fauna, Flora e Biodiversidade: Sem impactes significativos uma vez que o local já se encontra muito humanizado, num estado biótico pobre e sem valores ambientais relevantes.

Pelo que se conclui, da análise técnica desenvolvida pelos serviços e dadas as características do projeto e do local onde se irá desenvolver, que o mesmo não é susceptível de provocar impactes negativos significativos no ambiente desde que implementadas as medidas de mitigação previstas no capítulo 5 do relatório entregue pelo promotor.

Medidas previstas para evitar os efeitos negativos significativos no ambiente

Fase de projeto e preparação de obra:

1. Elaboração de um Plano de Prevenção e Gestão dos Resíduos de Construção e Demolição;
2. Elaboração de um Plano de Gestão Ambiental da Obra;
3. Adequar a calendarização de obra à época de reprodução da fauna na área de influência do local dos trabalhos evitando os períodos críticos entre o início de abril e o final de junho.
4. Adotar acções de formação e de sensibilização ambiental para os trabalhadores, relativamente às acções susceptíveis de causar impactes ambientais e às medidas de minimização a implementar.

Fase de construção:

5. O estaleiro de obra deve ser vedado e não poderá ocupar áreas do domínio hídrico, zonas de protecção de águas subterrâneas ou outras áreas com estatuto de protecção.
6. A biomassa vegetal e outros resíduos resultantes de desmatação devem ser removidos e encaminhados para reutilização.
7. Os trabalhos de desmatação, limpeza e decapagem dos solos, bem como escavações e movimentação de terras, devem ser objeto de acompanhamento arqueológico.
8. Os materiais resultantes de escavações devem ser utilizados como material de aterro, sempre que se conclua que podem ser aproveitados, por não apresentar contaminação.
9. As operações ruidosas, na proximidade de habitações, devem restringir-se ao período diurno, nos dias úteis.