

**CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO
ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA
REALIZADA NO DIA QUINZE DE OUTUBRO DE DOIS
MIL E VINTE E QUATRO.**

(...)”Deliberação nº 1397

Aprovação dos termos de referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada

Foi presente a informação nº 19292 do Técnico Superior Tiago Sousa, a qual é do seguinte teor: -----

“Proposta de reclassificação do solo para urbano destinado ao uso habitacional através da elaboração de um plano de pormenor com efeitos registais, no termos do artigo 72.º do RJIGT. -----

O Plano Diretor Municipal de Lagoa (PDM), tendo sido revisto recentemente, procedeu, nomeadamente, à classificação do solo nos termos dos artigos 70.º e 71.º do RJIGT, por forma a dar cumprimento ao artigo 199.º do mesmo diploma, estabelecendo o seguinte regime de uso: -----

Solo urbano, destinando-se: -----

- Ao solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado; -----
- À urbanização ou edificação previsto em plano territorial. -----

Solo rústico, destinando-se: -----

- Ao uso agrícola, pecuário, florestal ou à conservação, valorização e exploração de recursos naturais; -----
- Aos espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos; -----
- Às áreas, ainda que infraestruturadas, não são classificadas como solo urbano. -----

No entanto, o processo de classificação do solo no contexto de revisão do PDM limitou-se a classificar o edificado existente como solo urbano, não procedendo à elaboração de uma estratégia municipal de solos que, à data, pudesse responder de forma adequada à satisfação da procura de habitação [ou até destinada a outros usos] durante a vigência do plano, no respeito pelos critérios de classificação do solo, dos princípios da contenção urbana, racionalização na afetação do solo e da sua sustentabilidade económica e financeira. -----

Considerando os critérios mencionados seguidamente, explicitados nos artigos 7.º e 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, concluiu-se que o aglomerado urbano das Sesmarias, onde se integra a área de intervenção do plano, tem condições para se proceder à reclassificação do solo, de acordo com:-----

- A fundamentação: A reclassificação de solo deve basear-se na avaliação da dinâmica urbanística, na execução dos planos territoriais e em indicadores de mercado imobiliário, privilegiando a reabilitação

urbana antes da expansão do solo urbano, sendo que o perímetro urbano de Sesmarias não oferece, neste momento, alternativa que se coadune quer em termos da sua tipologia, quer em termos de número de fogos.-----

- O aproveitamento do solo urbano: A reclassificação só é considerada se as áreas urbanas existentes estiverem saturadas e não suscetíveis de reabilitação ou adensamento. Dado que o aproveitamento e disponibilidade de solo urbano da área urbana onde se enquadra o PP, tendo em conta também a interdição à nova construção decorrente do artigo 19.º do regulamento do PDM, e tendo em conta que os poucos espaços vazios existentes foram classificados como solo rústico, na categoria de espaços agrícolas impossibilitando qualquer intervenção urbanística e aproveitamento coerente do solo assume-se que o grau de aproveitamento do solo urbano é total. -----

- A estruturação do aglomerado urbano: A reclassificação deve ser indispensável à estruturação do aglomerado urbano, considerando fatores de mudança territorial ou a necessidade de integrar solo à estrutura ecológica municipal, pelo que se identificam elementos de estruturação urbana, como a necessidade de promover ou melhorar as condições de mobilidade pela melhoria das infraestruturas existentes, ou mesmo a necessidade da localização de equipamentos de uso coletivo nesta área ou na sua proximidade.-----

- A compatibilização com programas territoriais: A reclassificação deve estar em consonância com os programas territoriais, incluindo a salvaguarda de recursos naturais e a proteção contra riscos, verificando-se que a área de intervenção do plano de pormenor deverá proceder à redelimitação da RAN nos termos dos artigos 10.º e 14.º do RJRAN, sem prejuízo da sua reintegração nos termos do artigo 18.º, caso não se verifique o fim a que se destinou a reclassificação do solo. Verifica-se, também, que não se aplicam as interdições decorrentes do PROT Algarve, relativamente às interdições da faixa costeira em contexto dos aglomerados de génese não tradicional. -----

- A sustentabilidade económica e financeira: devendo proceder à estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano de pormenor, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução. -----

Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, a reclassificação do solo rústico para solo urbano concretiza-se através da elaboração de plano de pormenor com efeitos registais, de acordo com os critérios estabelecidos no presente artigo e nos termos dos artigos 72.º do RJIGT, devendo conter, nomeadamente, a definição da programação da sua execução e acompanhado de contrato de urbanização, nos termos dos artigos 107.º e 108.º do mesmo diploma legal. A elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada não tem enquadramento no procedimento simplificado para a “Reclassificação do solo rústico para urbano com uso habitacional” nos termos do artigo 72.º - A, do RJIGT, na sua redação atual.-----

Face ao exposto, e nos termos do artigo 76.º do RJIGT, a Câmara Municipal delibera: -----

1. Que se inicie o procedimento de elaboração ao Plano de Pormenor do Sítio da Canada, no aglomerado urbano das Sesmarias, por forma a proceder à reclassificação do solo nos termos do Regime

Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, de acordo com os artigos 72.º e 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual; -----

2. Aprovar os termos de referência com a definição dos objetivos e oportunidades da elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada e a sua área de intervenção, assim como a minuta do contrato de planeamento, e a justificação para a dispensa de sujeição do plano de Avaliação Ambiental Estratégica, não tendo efeitos significativos no ambiente, de acordo com o previsto no Artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e no n.º 1 do Artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação dada pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, conforme os fundamentos apresentados;-----

3. Estabelecer o prazo de 12 meses para a elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada; -----

4. Formalizar a proposta de Plano de Pormenor do Sítio da Canada, contemplando os critérios necessários para proceder à reclassificação do solo nos termos do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto; -----

5. Estabelecer, de acordo com o n.º 2 do Artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, um período de 15 dias úteis para participação pública, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento; -----

6. Comunicar à CCDR Algarve os fundamentos para a elaboração Plano de Pormenor do Sítio da Canada por forma a proceder à reclassificação para solo urbano de acordo com os termos da presente deliberação e respetiva documentação aprovada. -----

7. Publicar a presente deliberação na 2.ª Série do Diário da República, divulgando-a através da Comunicação Social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal, de acordo com a alínea c) do n.º 4 do Artigo 191.º do RJIGT. -----

A Câmara deliberou, por maioria com uma abstenção do Sr. Vereador Mário Vieira, concordar com a proposta técnica, nos termos conjugados do disposto nos artigos 72.º n.º 4, 76.º n.º 1 e 3, 78.º n.º 1 e 2 e 88.º n.º 2, todos do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, na redação em vigor) , no n.º 2 do artigo 8.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e, ainda, em face do estabelecido na alínea n) do n.º 2 do art.º 23º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12/09.”-----

Está conforme o original

Lagoa, 21 de outubro de 2024

A Chefe da Divisão Administrativa,


(Ana Maria dos Santos Serol Bigodinho)

