

**CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO
ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA
REALIZADA NO DIA 26 DE NOVEMBRO DE 2024.**

(...) “Deliberação nº 1649

Termos para a deliberação da Elaboração do Plano de Pormenor de Vale da Vila, em Estômbar

Foi presente a informação n.º 19272, prestada pelo Técnico Superior Tiago de 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 RJGT. -----

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 RJGT, 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 de Estômbar 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 Estômbar não oferece, neste

momento, alternativa que se coadune com a satisfação de carências habitacionais, quer em qualidade (da sua tipologia) quer em 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 a classificação do solo se cinge ao existente e as áreas livres existentes são constituídas por logradouros ou áreas de cedência de equipamentos ou espaços verdes, 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 não 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 apenas a presença do domínio público hídrico (cursos de água e respetivas margens) e de servidões de infraestruturas de transporte existentes. -----

- 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 de Vale da Vila 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 de Vale da Vila, em Estômbar, 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 de Vale da Vila 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 de Vale da Vila; -----

4. Formalizar a proposta de Plano de Pormenor de Vale da Vila, 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 de Vale da Vila 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 unanimidade, aprovar os pontos antecedentes, nos termos e com a fundamentação legal proposta. -----

Está conforme o original

Lagoa, 28 de novembro de 2024

A Chefe da Divisão Administrativa,


(Ana Maria dos Santos Serol Bigodinho)

