



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO PARA INCLUSÃO DAS NOVAS REGRAS DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão pública

Versão Final da Proposta de Plano

Março de 2023

Geotraço



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

Equipa técnica Alteração

Coordenação Geral Ordenamento do território, Urbanismo e Arquitetura	Mónica Martinez Marques, arquiteta e urbanista
Sistemas de Informação Geográfica Paisagismo – ordenamento do território, RAN e REN	Hugo Santos, arquiteto paisagista
Infraestruturas	João Costa, engenheiro técnico civil
Direito	Marta Delgado Martins, advogada
Economia	Filipe D'Orey Marchand



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

(página propositadamente deixada em branco)

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	7
2. ENQUADRAMENTO DO PROCESSO	8
3. ANÁLISE GERAL DAS PARTICIPAÇÕES.....	9
4. PONDERAÇÃO INDIVIDUAL DAS PARTICIPAÇÕES	10
5. ALTERAÇÃO DOS ELEMENTOS DO PDM	89

Índice de Quadros

Quadro 1.Temas abordados nas participações.....	10
Quadro 2.Alterações por participação originária.....	89
Quadro 3.Alterações por elemento do Plano	90



ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

(página propositadamente deixada em branco)

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

1. INTRODUÇÃO

O presente documento tem enquadramento no disposto no Artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial estabelecido pelo Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na atual redação, designadamente:

“1 — Concluído o período de acompanhamento e, quando for o caso, decorrido o período adicional de concertação, a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta, o respetivo relatório ambiental, o parecer final, a ata da comissão consultiva, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação.

2 — O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 30 dias, para o plano diretor municipal, e a 20 dias, para o plano de urbanização e para o plano de pormenor.

3 — A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;*
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;*
- c) A lesão de direitos subjetivos.*

4 — A resposta referida no número anterior é comunicada por escrito aos interessados, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 10.º da Lei n.º 83/95, de 31 de agosto.

5 — Sempre que necessário ou conveniente, a câmara municipal promove o esclarecimento direto dos interessados, quer através dos seus próprios técnicos, quer através do recurso a técnicos da administração direta ou indireta do Estado e das regiões autónomas.

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

6 — *Findo o período de discussão pública, a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na Internet, e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação.*

(...)” (sublinhado nosso)

Neste contexto, o presente relatório descreve as principais etapas do Período de Discussão Pública do presente procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Lagos, apresenta a síntese e ponderação das participações apresentadas formalmente, à Câmara Municipal de Lagos, durante este período e, em conclusão, as alterações aos elementos da Alteração do PDM integradas na Versão Final da Proposta de Plano.

2. ENQUADRAMENTO DO PROCESSO

A Câmara Municipal de Lagos deliberou, na sua Reunião do dia 6 de outubro de 2022, por unanimidade, promover a abertura do período de discussão pública da Alteração do Plano Diretor Municipal de Lagos, com a duração de 30 dias úteis, a contar do quinto dia útil seguinte ao da publicação do respetivo Aviso n.º 19855/2022 na 2.ª série do Diário da República - 2.ª Série Parte H n.º 201 de 18 de outubro de 2022.

Durante o período de Discussão Pública, os documentos da Proposta de Alteração do Plano estiveram disponíveis para consulta nos seguintes:

- No sítio de Internet do Município, em www.cm-lagos.pt (Balcão Virtual - participação pública);
- No Departamento de Planeamento e Gestão do Território da Câmara Municipal de Lagos (Edifício Paços do Concelho Séc. XXI — Praça do Município — 8600 - 293 Lagos), entre as 09:00 e as 17:00 horas;
- No endereço eletrónico: <https://lagos.city-platform.com/v2/portal> através da aplicação disponível para o efeito, onde foi possível consultar as peças desenhadas resultantes da proposta de alteração do PDM de Lagos.

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS**ALTERAÇÃO****Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública**

Conforme dispõe a legislação, publicitou-se nos locais do costume e no jornal “Público” em 28/10/2022 a abertura da discussão pública tendo sido ainda noticiada em onze jornais locais e regionais.

Os interessados puderam apresentar, por escrito, até ao termo do referido período, as reclamações, observações ou sugestões que acharam por convenientes.

O Período de Discussão Pública decorreu no intervalo compreendido entre 25 de outubro de 2022 e 9 de dezembro de 2022.

No Edifício Paços do Concelho Séc. XXI, foram feitos 12 atendimentos/consultas presenciais.

Relativamente às consultas efetuadas no Balcão Virtual, através do endereço eletrónico www.cm-lagos.com, foram efetuados 1508 downloads aos elementos do Plano e demais elementos que acompanhavam o mesmo.

Foi realizada uma Sessão Pública no dia 29/11/2022, pelas 21.00h no Auditório do Edifício dos Paços do Concelho Séc. XXI, a qual contou com cerca de 50 presenças.

Foram rececionadas 50 participações escritas sobre a análise das quais versa o presente documento.

3. ANÁLISE GERAL DAS PARTICIPAÇÕES

Das 50 participações rececionadas 3 não apresentam conteúdo. A maioria das participações, 40% refere-se principalmente à classificação e qualificação/ uso do solo de terrenos específicos. Em 18% das participações o tema principal abordado é a regulamentação aplicável. Em 16% o tema principal referido são Servidões e Restrições de Utilidade Pública em especial, mas não todas, sobre a Reserva Agrícola Nacional.

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

Tipologia do tema abordado	Participações	
	N.º	%
Classificação turística	1	2%
Compromissos urbanísticos	1	2%
Habitação	1	2%
Património geológico	1	2%
Sustentabilidade	2	4%
Sem tema	3	6%
Delimitação de UOPG	4	8%
Servidões e Restrições de Utilidade Pública	8	16%
Regulamentação	9	18%
Classificação e uso do solo	20	40%

Quadro 1. Temas abordados nas participações

No sentido de posicionar as questões colocadas por diversos participantes, sem prejuízo desta consideração sere integradas em algumas das ponderações efetuadas sublinha-se introdutoriamente a seguinte consideração geral:

- Apenas foram suscetíveis de aceitação as sugestões/ reclamações com enquadramento no atual Procedimento de Alteração do PDM ou que indicassem imprecisões em alguma peça do Plano.

Segue-se a apresentação de síntese de cada Participação, identificando o número de entrada, a respetiva data e numeração sequencial, a identificação do objeto e principal tema abordado e a Ponderação realizada sobre a mesma. Salienta-se que a ponderação de cada participação foi efetuada sobre o conjunto de elementos facultados, pelo Participante, não se restringindo aos elementos apresentados, como síntese, em cada ficha.

Por motivo de Proteção de Dados Pessoais não é identificado o Participante sendo na Síntese da Participação e na Ponderação referido, indistintamente, como "o Participante".

4. PONDERAÇÃO INDIVIDUAL DAS PARTICIPAÇÕES

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

59126

Número Entrada

04/11/2022

Data de entrada

01

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Tipologia turística admitida em terreno nos Montinhos de Burgau - Luz

Tema Tipo Classificação turística

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Refere o representante dos participantes, proprietários de terreno em Montinhos de Burgau no Aglomerado da Luz que o PDM apenas admite no mesmo a instalação de estabelecimento hoteleiro de 4 ou 5 estrelas. Indica que o PIP apresentado para o terreno não mereceu parecer favorável porque as condições do lote e área de construção previstas "não se compadecem com os requisitos exigidos para um equipamento da referida tipologia, sem comprometer a sua viabilidade económica".

Neste sentido o representante junta à participação o aditamento ao PIP com o objetivo da obtenção de alteração de uso para apartamentos turísticos a qual sugere que seja ponderada nesta discussão pública.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que o Plano Diretor Municipal de Lagos não se encontra em fase de revisão, conforme referido na participação, pelo que se aclara, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Neste sentido, não cabe no âmbito do presente procedimento a apreciação sobre a alteração de tipologias de empreendimentos turísticos admitidas.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

60953

Número Entrada

11/11/2022

Data de entrada

02

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Propriedade afeta a equipamentos

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Refere o Participante que a propriedade objeto da participação se localiza na abrangência do Plano de Pormenor de Almádena afeto ao Equipamento com código EC-28 "reserva" definido pelo PDM de Lagos. Reclama pelo facto de terem passado praticamente 10 anos desde a "cativação" do prédio para equipamentos, a qual vê mantida na Alteração ao PDM. Menciona ainda a comunicação recebida da Câmara Municipal de Lagos a esse respeito onde, segundo o proprietário, é assumida "implícita e explicitamente" a desnecessidade da reserva da propriedade para equipamento.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Neste sentido, não cabe no âmbito do presente procedimento a apreciação sobre a manutenção da afetação da propriedade ao uso de equipamentos. O assunto pode vir a ser analisado num eventual futuro procedimento de dinâmica do Plano de Pormenor.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

61453

Número Entrada

15/11/2022

Data de entrada

03

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

 Objeto **Uso de lote no Cerro do Moinho - Almádena em solo rústico**

 Tema Tipo **Regulamentação**
Tipologia da participação:

- Reclamação
 Observação
 Sugestão
 Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Solicita o Participante que, em sede revisão do Plano Diretor Municipal de Lagos, seja analisada a possibilidade de alteração do "uso do imóvel" que possui no Cerro do Moinho - Almádena que designa por Lote 1a. Pede que o uso do lote seja alterado de restaurante para habitação na tipologia de "moradia familiar". Refere que o prédio se encontra abrangido por "solo rural" foi constituído por loteamento 21/1988 para uso de restaurante, contudo a participante e os proprietários da área do loteamento (que assinaram um documento anexo), o uso de habitação "enquadra-se melhor na envolvente". Alega ainda que o uso de restaurante se revela inviável em termos de negócio. Considera ainda também que o uso de habitação não sobrecarregaria as redes de infraestruturas já instaladas, pelo contrário e careceria de menos lugares de estacionamento e de produção de resíduos e de ruído. Refere ainda que as acessibilidades ao lote não têm dimensões adequadas ao uso de restaurante e que o concelho de Lagos tem necessidade de habitação. Acrescenta que a área do lote é menor do que aquela que consta no Alvará resultando numa área de construção também inferior que permite edificar uma moradia unifamiliar em 1 piso cumprindo a legislação.

O participante refere cumprir todas as alíneas constantes do n.º2 do artigo 40.º do Plano Diretor Municipal de Lagos e apresenta um quadro de ocupação comparativo entre as áreas constantes do Alvará e as que agora propõe, inferiores às anteriores.

Conclui indicando que considera que a pretensão não beneficia só os proprietários como também o Município que deixa de ter um lote "ao abandono" beneficiando de taxas de construção e IMI anual e que existem situações idênticas em que a Câmara Municipal de Lagos deferiu a alteração de uso.

PONDERAÇÃO

O Prédio objeto da Participação localiza-se fora do aglomerado urbano de Almádena, em solo classificado como Rústico na versão vigente do Plano Diretor Municipal, assim como na proposta de Alteração, atendendo a que não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de alteração do PDM de Lagos que esteve em Discussão Pública – para a classificação do solo como Urbano, conforme disposto no n.º3, do artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.15/2015 de 19 de agosto.

Ademais "[a] classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A área abrangida pelo Alvará de loteamento n.º 21/88 também integra a carta de delimitação concelhia da REN de Lagos, correspondendo no âmbito da mesma à exclusão C37.

Por outro lado a participação parte do pressuposto de que nos encontramos perante uma revisão e não de uma Alteração do PDM de Lagos, pelo que se esclarece, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT).

Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Trata-se, portanto, de um exercício de alcance significativamente mais limitado do que o que seria realizado no âmbito de uma revisão do PDM, não se tornando extensível a ponderações do género da que a participante pretende.

Ainda que assim não fosse e nos encontrássemos no âmbito de uma "reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo", acresce referir que além da proibição legal de realização de operações de loteamento urbano para fins habitacionais em solo rústico, as obras de construção (nova) com fins pretendidos (habitação) em solo rústico obedecem aos critérios definidos pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, nomeadamente a parâmetros de área mínima dos prédios consoante a unidade territorial em que se localizam (10 ha na unidade territorial litoral sul e barrocal) área que o prédio em apreço não possui, aspetos tais que neste cenário, teriam inevitavelmente de afastar a hipótese de previsão de alguma norma regulamentar no PDM de Lagos que sustentasse a pretensão em apreço (e outras semelhantes) porquanto tal implicaria um inequívoco agravamento da desconformidade do uso do solo com normas supervenientes.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

63722

Número Entrada

24/11/2022

Data de entrada

04

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto ---

Tema Tipo ---

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Conteúdo da Participação não identificado, refere apenas "No Plano de Pormenor da Meia Praia, Unidade Operativa UOPG 9".

PONDERAÇÃO

Não existe matéria para ponderação.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

64461

Número Entrada

29/11/2022

Data de entrada

05

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto ---

Tema Tipo ---

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

[A participação não apresenta conteúdo]

PONDERAÇÃO

Não existe matéria para ponderação.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

64521

Número Entrada

29/11/2022

Data de entrada

06

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto (Re-) inclusão de terreno em Solo Urbano

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário do artigo R13 secção J da freguesia da Luz lugar de Caliços, solicita a manutenção do estatuto de solo urbano do prédio objeto da participação considerando que a propriedade reúne condições geográficas para assumir a função de remate do perímetro urbano e "regrar a imagem urbana" daquela colina. Refere a existência de um Pedido de Informação Prévia deferido.

PONDERAÇÃO

Verificada a validade do citado Pedido de Informação Prévia, foi retificada a ficha Lu7 do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" e conseqüentemente, na Planta de Ordenamento, foi igualmente revista a classificação e qualificação do solo na área abrangida pelo PIP.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

64868

Número Entrada

30/11/2022

Data de entrada

07

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Alteração de uso de terreno para habitação em remanescente de loteamento

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, proprietário de prédio urbano remanescente do Alvará de loteamento n.º4/2006 no Burgau solicita à Câmara que o terreno tenha capacidade edificatória para habitação contribuindo, segundo refere, para "a almejada qualificação do espaço público".

PONDERAÇÃO

O terreno objeto da participação localiza-se no Perímetro urbano do Burgau abrangido por Espaços Urbanos de Uso especial - turismo a consolidar, tal como o terreno localizado imediatamente a sul por se considerar que a possibilidade de desenvolvimento conjunto destas duas parcelas oferece maior capacidade de qualificação urbanística desta zona do aglomerado.

Verificou-se um lapso no limite desta subcategoria na planta apresentada a discussão pública uma vez que se mantém, para o terreno, a qualificação do solo como turística.

Acresce ainda referir, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual que faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

64912

Número Entrada

02/12/2022

Data de entrada

08

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Introdução de medidas relativas a habitação pública municipal ou cooperativa

Tema Tipo Habitação

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, "face à crise habitacional local" e atendendo que a Alteração do PDM visa sobretudo a adequação do mesmo a instrumentos e alterações legais entretanto ocorridas sugere um conjunto de alterações ao Plano, em linha com a Estratégia Local de Habitação aprovada e o Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1.º Direito. As seguintes sugestões visam, segundo refere, capacitar a Câmara Municipal para intervir de forma efetiva e direta no fenómeno da habitação:

"1 – Majoração do Índice de Habitação Pública Municipal/ Social, de custos controlados ou acessíveis" para dar à Câmara Municipal "maior racionalização e capacidade de edificação em operações urbanísticas de Habitação Pública"

2 – Possibilidade de a Câmara (e só a Câmara) nas áreas de equipamentos: (todos: escolares, desportivos, industriais, comerciais, administrativos, etc.) destinar uma percentagem de edificabilidade de habitação a custos controlados e acessíveis, abrindo assim diretamente o leque de terrenos disponíveis à habitação" para, segundo refere, criar uma " Multiplicação do território disponível a habitação pública – aqui habitação a custos controlados ou a preços acessíveis para abrir ao leque de operações participadas entre o município e cooperativas de habitação."

Considera igualmente positiva a possibilidade da criação de "um zonamento específico para a habitação a custos controlados/ acessíveis" reconhecendo "que nesta fase do procedimento em questão seja complicado pois ao contrário das propostas acima que apenas necessitam de alteração regulamentar os zonamentos são de maior complexidade"

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Neste sentido considera-se que a alteração ou a introdução de medidas no que se refere à política habitacional obriga a uma ponderação global das mesmas obrigando à reconsideração e reapreciação global ou estrutural do plano e, como tal, deve ser ponderada em sede de Revisão do PDM.

Não obstante, acrescenta-se que o município encontra-se a desenvolver vários procedimentos para a construção de fogos municipais, ao abrigo das ações previstas no Programa Habitacional e ainda das medidas definidas na Estratégia Local de Habitação, sendo estes dois documentos de livre acesso aos munícipes.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

64967

Número Entrada

02/12/2022

Data de entrada

09

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno no solo urbano apto para construção

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante pede que o terreno objeto da participação possa a integrar o solo urbano com aptidão para construção argumentando que dispõe de acesso rodoviário e que com a execução do processo n.20735 de 26/08/2022 (remodelação e ampliação das redes de drenagem - Chinicato/ Torre proposta de constituição de Servidão Administrativa por acordo - parcela 8) passará a dispor de ligação a rede de água, energia elétrica e saneamento. Acrescenta que o terreno confina com a urbanização industrial da Marateca e com a EN125 e Aglomerado do Chinicato. Indica, ainda, que no prédio em apreço não existe qualquer exploração agrícola nem condições para pomares.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;



Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Daqui decorre que a garantia de infraestruturação não é o único critério obrigatório para a classificação do solo como urbano e que se considera que o terreno não cumpre todos os critérios exigidos.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65048

Número Entrada

02/12/2022

Data de entrada

10

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Renovação de aprovação de projeto**

Tema Tipo ---

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante requer a renovação de aprovação de projeto de alteração sobre as descrições prediais R-000008-P e U-006813 ambas da freguesia de São Gonçalo. Refere a existência de artigo urbano com área urbana e logradouro anteriores a 1951. Refere, ainda que seria ideal requerer a deslocalização da casa e logradouro para fora da área de cabos de alta tensão.

PONDERAÇÃO

A participação não se enquadra no âmbito da Discussão Pública do PDM uma vez que trata de processo urbanístico administrativo e não de matéria da Alteração ao Plano Diretor Municipal.

O Prédio referido encontra-se em Solo Rústico pelo que se esclarece que qualquer projeto deverá respeitar as disposições do PDM gerais e as específicas do Solo Rústico.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65297

Número Entrada

05/12/2022

Data de entrada

11

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Propõe a proteção, identificação, avaliação e salvaguarda de património natural

Tema Tipo Património geológico

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante propõe, pelo valor geológico e identitário para Bensafrim que os afloramentos rochosos de grés em Bensafrim e a pala rochosa de grés mereçam inventariação e inclusão em PDM. Refere que o grés de cor avermelhada, é constituído por uma sequência de sedimentos de origem detrítica e química que remonta a 230 a 200 milhões de anos.

Propõe, ainda, a proteção da Gruta da Saborosa / Gruta da Sabrosa no Barão se São João referindo que esta é a única cavidade cársica localizada no interior do Concelho e que se encontra instável e com a entrada obstruída. Revela que o interesse da Gruta foi revelado pelo Arqueólogo entre 1828 e 1891 e referida em tese de Doutoramento em 2021 a qual, segundo refere, "recomenda expressamente a inventariação e a inclusão em Plano Diretor Municipal".

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Neste sentido considera-se que a alteração ou a introdução de medidas de proteção do património obriga a uma

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

ponderação global da estratégia quanto ao mesmo e, como tal, deve ser ponderada em sede de Revisão do PDM. Contudo, apesar de não ser viável a introdução do regime de proteção sugerido na participação, toma-se boa nota e salienta-se que tal não compromete o desenvolvimento de outras ações favor da proteção e valorização do património geológico.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65382

Número Entrada

05/12/2022

Data de entrada

12

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno no solo urbano apto para construção

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante pede que o terreno objeto da participação (artigo matricial n.º7 secção E freguesia 08- São Gonçalo de Lagos) posse a integrar o solo urbano com aptidão para construção argumentando que dispõe de acesso rodoviário e que com a execução do processo n.º20735 de 26/08/2022 (remodelação e ampliação das redes de drenagem - Chinicato/ Torre proposta de constituição de Servidão Administrativa por acordo - parcela 9) passará a dispor de ligação a rede de água, energia elétrica e saneamento. Acrescenta que o terreno confina com a urbanização industrial da Marateca e com a EN125 e Aglomerado do Chinicato. Indica, ainda, que no prédio em apreço não existe qualquer exploração agrícola nem condições para pomares de acordo com a carta de uso e ocupação do solo de 2018.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:



Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Daqui decorre que a garantia de infraestruturação não é o único critério obrigatório para a classificação do solo como urbano e que se considera que o terreno não cumpre todos os critérios exigidos.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65488

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

13

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Exclusão da RAN e do Regime de AHA da propriedade

Tema Tipo Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, tendo em conta que a Alteração abrange algumas exclusões do Regime da RAN e propostas de exclusão ao Regime do Aproveitamento hidroagrícola do Alvor, vem pedir que o terreno de que é proprietário (Registo Predial 945 da freguesia de Odiáxere) seja também objeto das referidas exclusões. Refere que assim se seguiria "o mesmo critério".

PONDERAÇÃO

O Relatório da Alteração ao Plano Diretor Municipal de Lagos, que faz parte integrante da Alteração do PDM de Lagos em curso e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública deste procedimento, refere no capítulo 8 que a alteração à delimitação da RAN respeita "a correções pontuais a erros ou incongruências na sua delimitação, nos termos do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN)" sendo que a principal área que foi integrada erradamente na RAN é a que o participante dá como exemplo.

Tal como descrito no documento de Proposta de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional, que é igualmente parte integrante da Alteração do PDM de Lagos, na mancha a norte da propriedade do participante e que o mesmo dá como exemplo "a ocupação atual (e prévia ao momento da carta de condicionantes representa uma incompatibilidade com o RJAN. A área possui uma atividade económica licenciada em momento prévio à elaboração do PDM em vigor. O recurso solo apresenta-se parcial ou totalmente oculto ou destruído." Ademais, tem sido orientação das entidades competentes em matéria de RAN que se promova a continuidade das manchas afetadas ao regime em detrimento de interrupções pontuais.

Assim considera-se que a situação das duas parcelas de terreno é bastante distinta e que a exclusão a norte da EN125 se trata de uma correção material tal como expresso, não havendo os mesmos fundamentos para a pretensão apresentada.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65639

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

14

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto (Re-) inclusão de terreno em Solo Urbano

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário do prédio misto com área de 82920m², localizado na Quinta do Ramalheite junto à EM537 na freguesia da Luz descrito na CRP com o n.º 427 e inscrito na matriz predial U-594 e na matriz R-13 secção I reclamam pela manutenção da classificação de Solo Urbano da Quinta nas condições aprovadas em 2015 tendo em conta a existência de compromisso urbanístico – Pedido de Informação Prévia que referem encontrar-se nesta data válido e eficaz.

PONDERAÇÃO

Verificada a validade do citado Pedido de Informação Prévia, foi retificada a ficha Lu7 do “Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano” e consequentemente, na Planta de Ordenamento, foi igualmente revista a classificação e qualificação do solo na área abrangida pelo PIP.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65726

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

15

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Regras aplicáveis à propriedade em especial o uso e edificabilidade**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário dos prédios artigo 3 AA freguesia de São Gonçalo de Lagos e artigo matricial n.º 2247, descrição predial n.º4876 abrangidos pela UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia apresenta o seguinte:

A1) Refere que a classificação do prédio é errada por não traduzir o uso da sua propriedade – habitação existente referindo ser uma das mais antigas da zona. Refere que se trata de um prédio misto de acordo com o Registo Predial razão que entende justificar a reclassificação do solo no referido terreno.

A2) Compara a propriedade com a UOPG11 do PUMP considerando situação semelhante pedindo que a propriedade seja requalificada como Espaço urbano de baixa densidade.

A3) Solicita a exclusão do prédio do perímetro da UOPG5 do PUMP e do uso turístico alegando que estas "regras e condutas entre planos, leva ao esgotamento de recursos naturais como é do conhecimento publico, como é o caso da AGUA, o território continue desabitado, impede a pequena agricultura familiar, favorece o declínio demográfico, desfavorece a economia circular e favorece a existência no território do município de inúmeras autocaravanas tendas e quejandos, dão uma terrível imagem de pais de terceiro mundista, promovendo a maior desertificação do território contribuindo para uma maior probabilidade de incêndios. Esta norma tão draconiana só favorece a captura do território fundiário por uns poucos promotores imobiliários, de todos os munícipes sobejamente conhecidos, que fazem continuamente mais-valias milionárias a custa dos prejuízos de outros tantos, eu incluído".

B) O participante refere ter apresentado um PIP não aprovado pelo Município que considera dever ser um compromisso no processo de revisão do Plano Diretor Municipal e por tal motivo constar da lista de compromissos. O participante considera não haver nesta matéria igualdade e proporcionalidade que, segundo refere devem estar na base da elaboração de qualquer plano.

C) Refere não conseguir aferir se existe "traçado fluvial" referindo que não constam no terreno nem em "plantas oficiais".

D1) Solicita uma alteração ao Regulamento do PUMP no que respeita à ampliação de preexistência limitada ao máximo de 10% considerando a norma insuficiente para adequar a habitação às necessidades presentes nomeadamente de acessibilidade e tipologia.

D2) Sugere introdução de regras de compensação como a reclassificação do solo para espaço urbano de baixa densidade consolidado aplica-se a isenção ou redução de pagamentos de taxas urbanísticas e exclusão de UOPG.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

- D3) Considera que a inclusão de “prédios mistos no perímetro da UOPG 5 foi uma forma abusiva de reserva de solos de zonas urbanas consolidadas ou a consolidar, comparando o critério utilizado na UOPG4 do PUMP, prédios a sul do caminho deste prédio, portanto o atual regulamento em revisão tem a obrigação moral de corrigir” essa situação de acordo com a exposição integral efetuada.
- E) Propõe e descreve a introdução de uma norma supletiva no PDM de Lagos que permitiria a urbanização sem Plano de Pormenor para a UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia. O participante considera não haver nesta matéria igualdade e proporcionalidade que, segundo refere devem estar na base da elaboração de qualquer plano.
- F) Refere que a Via 1 - troço 1 do PUMP e rotunda não constam do Programa de Execução do PDM, questiona esta situação atendendo a que o PUMP foi aprovado há 15 anos.
- G1) Expõe a incapacidade para desenvolver a UOPG5 razão pela qual sugere a introdução de normas supletiva para o cenário de impossibilidade de elaboração de Plano de Pormenor por, entre outras razões que aponta, não entendimento entre os proprietários. Sugere que sejam introduzidas normas supletivas para “cenários de impossibilidade de programar ou mesmo prevendo alterar a classificação e qualificação do solo por forma a permitir um uso urbanístico, para Áreas de edificação dispersa ou espaço urbano de baixa densidade”. Considera que a perequação aplicada ao prédio é “financeiramente muito elevada” sendo insuportável até para promotores imobiliários.
- G2) Discorda de opções da solução viária e de estrutura ecológica do Plano de Urbanização da Meia Praia. Questiona sobre cedências de prédio para a Via 1 do PUMP.
- G3) Questiona se o artigo 38.º do regulamento do PDML tem aplicação ao prédio.
- G4) Questiona se o prédio urbano poderá ser realocado no caso de, por exemplo, ser necessário por lá passar infraestruturas.
- H) Considera que os critérios de Perequação Compensatória para os solos da UOPG5 aplicada ao prédio objeto de participação são financeiramente muito elevados alegando ser essa a razão pela qual tem havido falta de interesse de desenvolvimento da UOPG pelo maior proprietário. Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos e benefícios e custos entre UOPG diferentes?
- H) Considera que a delimitação da UOPG no PUMP constitui uma reserva de solo que impossibilita a execução dessa UOPG. Solicita esclarecimento e soluções.
- Indica adicionalmente:
- Reclamar que parte do prédio deva ficar classificada e qualificada como solo urbano urbanizado em espaço residencial de nível 1 para uso de habitação permitindo a habitação com área de construção até 300m2 sem restrições de utilidade pública como refere “INEXISTENTES”.
 - Reclama e pede esclarecimento para a inexistência de normas para a resolução de preexistências na área de intervenção da UOPG 5

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). À opção que se traduz na classificação e qualificação do solo subjaz alguma discricionariedade cumprida a legislação geral e específica do ordenamento do território e urbanismo e ainda os planos supervenientes.

Informa-se que classificação e qualificação do solo não está obrigada nem deve refletir a natureza predial descrita na respetiva caderneta ou certidão prediais. Por outro lado, clarifica-se que essas descrições não têm tradução em regras de qualquer instrumento de gestão territorial.

Acresce ainda referir, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

caráter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Importa clarificar que o uso e transformação do território da Meia Praia se encontra definido no Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), plano para o qual a alteração do PDM em discussão pública remete no artigo 4.º. Deste modo o PUMP não foi alterado, na sua essência, pelo PDM que nesta alteração se limitou a redefinir, neste território, a designação das categorias de espaço de acordo com a legislação hoje aplicável. Neste sentido as opções do PUMP não se encontram em discussão pública pelo que não serão tratadas nesta sede. De igual modo, os projetos e os critérios de perequação compensatória aplicáveis na área de intervenção do PUMP são os previstos no próprio Plano e no Regulamento Municipal aprovado para o efeito.

Daqui decorre que será por via dos procedimentos de dinâmica do PUMP que qualquer matéria relativa à sua área de intervenção será tratada. Refere-se apenas que o Espaço de Uso especial – turismo referido na participação indicado na alteração do PDM como "consolidado" deve ser corrigido para "a consolidar" uma vez que não se encontra completamente urbanizado ou construído.

Explanadas as anteriores considerações gerais com aplicação ao conjunto dos pontos elencados na participação acrescem as seguintes clarificações:

- Apenas podem ser considerados compromissos administrativos urbanísticos nos termos da legislação: alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor.
- A delimitação do domínio hídrico fluvial inscrita no PDM respeita a Cartografia Militar de acordo com as orientações das entidades da administração com competência na matéria.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65728

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

16

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Regras aplicáveis à propriedade em especial o uso e edificabilidade**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação
 Observação
 Sugestão
 Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário do prédio com a descrição predial 4877/20081020 freguesia de São Gonçalo inscrito na matriz rústica artigo 4.º secção AA e matriz urbana n.º 1060, ambos abrangidos pela UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia apresenta o seguinte:

A1) Refere que a classificação do prédio é errada por não traduzir o uso da sua propriedade – habitação existente referindo ser uma das mais antigas da zona. Refere que se trata de um prédio misto de acordo com o Registo Predial razão que entende justificar a reclassificação do solo no referido terreno.

A2) Compara a propriedade com a UOPG11 do PUMP considerando situação semelhante pedindo que a propriedade seja requalificada como Espaço urbano de baixa densidade.

A3) Solicita a exclusão do prédio do perímetro da UOPG5 do PUMP considerando que a qualificação de espaço de turismo programado é uma forma abusiva de reserva de solos por tempo indeterminado impedindo o uso pleno da sua propriedade tendo em conta as necessidades presentes.

B) Refere desconhecer qual o compromisso urbanístico que deu origem ao espaço de uso especial turismo – consolidado, pretende esclarecimento se existe algum compromisso urbanístico para o prédio em causa.

C) Refere não conseguir aferir se existe "traçado fluvial" referindo que não constam linhas de água no terreno no terreno ou na planta cadastral.

D1) Solicita uma alteração ao Regulamento do PUMP no que respeita à ampliação de preexistência limitada ao máximo de 10% considerando a norma insuficiente para adequar a habitação às necessidades presentes nomeadamente de acessibilidade e tipologia.

D2) Sugere introdução de regras de compensação como a reclassificação do solo para espaço urbano de baixa densidade consolidado aplica-se a isenção ou redução de pagamentos de taxas urbanísticas e exclusão de UOPG.

D3) Considera que a inclusão de "prédios mistos no perímetro da UOPG 5 foi uma forma abusiva de reserva de solos de zonas urbanas consolidadas ou a consolidar, portanto o atual regulamento em revisão tem a obrigação moral de corrigir" essa situação de acordo com a exposição integral efetuada.

E) Propõe e descreve a introdução de uma norma supletiva que permitiria a urbanização sem Plano de Pormenor para a UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia.

F) Refere que a Via 1 - troço 1 do PUMP e rotunda não constam do Programa de Execução do PDM, questiona esta situação atendendo a que o PUMP foi aprovado há 15 anos.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

G1) Expõe a incapacidade para desenvolver a UOPG5 razão pela qual sugere a introdução de normas supletiva para o cenário de impossibilidade de elaboração de Plano de Pormenor por, entre outras razões que aponta, não entendimento entre os proprietários. Sugere que sejam introduzidas normas supletivas para “cenários de impossibilidade de programar ou mesmo prevendo alterar a classificação e qualificação do solo por forma a permitir um uso urbanístico, para Áreas de edificação dispersa ou espaço urbano de baixa densidade”. Considera que a perequação aplicada ao prédio é “financeiramente muito elevada” sendo insuportável até para promotores imobiliários.

G2) Discorda de opções da solução viária e de estrutura ecológica do Plano de Urbanização da Meia Praia. Questiona sobre cedências de prédio para a Via 1 do PUMP. Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos causados pelo facto do seu terreno estar abrangido por rede viária e estrutura ecológica prevista pelo PUMP.

G3) Questiona se o artigo 38.º do regulamento do PDML tem aplicação ao prédio.

G4) Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos causados pelos critérios de perequação compensatória para solos que considera “capturados para reserva de solos através de normas urbanísticas incorretamente aplicadas” segundo a sua opinião e exposição.

G5) Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos causados pela classificação do solo como espaço de turismo programado.

G6) Questiona se o prédio urbano poderá ser realocado no caso de, por exemplo, ser necessário por lá passar infraestruturas.

Indica adicionalmente:

- Reclamar que parte do prédio deva ficar classificada e qualificada como solo urbano urbanizado em espaço residencial de nível 1 para uso de habitação permitindo a habitação com área de construção até 300m² sem restrições de utilidade pública como refere “INEXISTENTES”,

- Pede esclarecimento sobre o que considera muitas e tão manifestas incongruências aos princípios de equidade e proporcionalidade da disciplina de qualquer plano.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). À opção que se traduz na classificação e qualificação do solo subjaz alguma discricionariedade cumprida a legislação geral e específica do ordenamento do território e urbanismo e ainda os planos supervenientes.

Informa-se que classificação e qualificação do solo não está obrigada nem deve refletir a natureza predial descrita na respetiva caderneta ou certidão prediais. Por outro lado, clarifica-se que essas descrições não têm tradução em regras de qualquer instrumento de gestão territorial.

Acresce ainda referir, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.” (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, “a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)” (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente.”

Refere-se, ainda quanto ao procedimento de Alteração do PDM, que este cumpre a legislação aplicável

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

nomeadamente os princípios a que está obrigada tendo por tal motivo sido objeto de parecer favorável das entidades do estado que acompanham os procedimentos de planeamento entre as quais a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Importa clarificar que o uso e transformação do território da Meia Praia se encontra definido no Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), plano para o qual a alteração do PDM em discussão pública remete no artigo 4.º. Deste modo o PUMP não foi alterado, na sua essência, pelo PDM que nesta alteração se limitou a redefinir, neste território, a designação das categorias de espaço de acordo com a legislação hoje aplicável. Neste sentido as opções do PUMP não se encontram em discussão pública pelo que não serão tratadas nesta sede. De igual modo, os projetos e os critérios de perequação compensatória aplicáveis na área de intervenção do PUMP são os previstos no próprio Plano e no Regulamento Municipal aprovado para o efeito.

Daqui decorre que será por via dos procedimentos de dinâmica do PUMP que qualquer matéria relativa à sua área de intervenção será tratada. Refere-se apenas que o Espaço de Uso especial – turismo referido na participação indicado na alteração do PDM como “consolidado” deve ser corrigido para “a consolidar” uma vez que não se encontra completamente urbanizado ou construído.

Explanadas as anteriores considerações gerais com aplicação ao conjunto dos pontos elencados na participação acresce ainda referir que a delimitação do domínio hídrico fluvial inscrita no PDM respeita a Cartografia Militar de acordo com as orientações das entidades da administração com competência na matéria.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65729

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

17

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Regras aplicáveis à propriedade em especial o uso e edificabilidade**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário dos prédios artigo 10 da secção Z freguesia de São Gonçalo de Lagos e artigo matricial urbano n.º 1062, descrição predial n.º4875 abrangidos pela UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia apresenta o seguinte:

A1) Refere que a classificação do prédio é errada por não traduzir o uso da sua propriedade – habitação existente referindo ser uma das mais antigas da zona. Refere que se trata de um prédio misto de acordo com o Registo Predial razão que entende justificar a reclassificação do solo no referido terreno.

A2) Compara a propriedade com a UOPG11 do PUMP considerando situação semelhante pedindo que a propriedade seja requalificada como Espaço urbano de baixa densidade.

A3) Solicita a exclusão do prédio do perímetro da UOPG5 do PUMP e do uso turístico alegando que estas "regras e condutas entre planos, leva ao esgotamento de recursos naturais como é do conhecimento publico, como é o caso da AGUA, o território continue desabitado, impede a pequena agricultura familiar, favorece o declínio demográfico, desfavorece a economia circular e favorece a existência no território do município de inúmeras autocaravanas tendas e quejandos, dão uma terrível imagem de pais de terceiro mundista, promovendo a maior desertificação do território contribuindo para uma maior probabilidade de incêndios. Esta norma tao draconiana só favorece a captura do território fundiário por uns poucos promotores imobiliários, de todos os munícipes sobejamente conhecidos, que fazem continuamente mais-valias milionárias a custa dos prejuízos de outros tantos, eu incluído".

B) Refere desconhecer qual o compromisso urbanístico que deu origem ao espaço de uso especial turismo – consolidado, pretende esclarecimento se existe algum compromisso urbanístico para o prédio em causa.

C) Refere que dos vários "traçados fluviais demarcados na Planta de Condicionantes I apenas I é existente no local e conforme Planta Cadastral.

D) Pretende esclarecer a razão da não aplicação de áreas de edificação dispersa no interior da área de intervenção do PUMP.

E) Propõe e descreve a introdução de uma norma supletiva no PDM de Lagos que permitiria a urbanização sem Plano de Pormenor para a UOPG5 do Plano de Urbanização da Meia Praia. O participante considera não haver nesta matéria igualdade e proporcionalidade que, segundo refere devem estar na base da elaboração de qualquer plano.

F) Refere que a Via 1 - troço 1 do PUMP e rotunda não constam do Programa de Execução do PDM, questiona esta

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

situação atendendo a que o PUMP foi aprovado há 15 anos.

G1) Expõe a incapacidade para desenvolver a UOPG5 razão pela qual sugere a introdução de normas supletiva para o cenário de impossibilidade de elaboração de Plano de Pormenor por, entre outras razões que aponta, não entendimento entre os proprietários. Sugere que sejam introduzidas normas supletivas para "cenários de impossibilidade de programar ou mesmo prevendo alterar a classificação e qualificação do solo por forma a permitir um uso urbanístico, para Áreas de edificação dispersa ou espaço urbano de baixa densidade". Considera que a perequação aplicada ao prédio é "financeiramente muito elevada" sendo insuportável até para promotores imobiliários. Alega ser essa a razão pela qual tem havido falta de interesse de desenvolvimento da UOPG pelo maior proprietário.

G2) Solicita uma alteração ao Regulamento do PUMP no que respeita à ampliação de preexistência limitada ao máximo de 10% considerando a norma insuficiente para adequar a habitação às necessidades presentes nomeadamente de acessibilidade e tipologia.

G3) Questiona se o artigo 38.º do regulamento do PDML tem aplicação ao prédio.

G4) Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos causados pelos critérios de perequação compensatória para solos que considera "capturados para reserva de solos através de normas urbanísticas incorretamente aplicadas" segundo a sua opinião e exposição.

G5) Questiona qual a norma do regulamento do PDM de Lagos, que considera estar em revisão, prevê a compensação para os prejuízos causados pela classificação do solo como espaço de turismo programado.

G6) Questiona se o prédio urbano poderá ser realocado no caso de, por exemplo, ser necessário por lá passar infraestruturas.

Indica adicionalmente:

- Reclamar que parte do prédio deva ficar classificada e qualificada como solo urbano urbanizado em espaço residencial de nível 1 para uso de habitação permitindo a habitação com área de construção até 300m² sem restrições de utilidade pública como refere "INEXISTENTES".

- Pede esclarecimento sobre o que considera muitas e tão manifestas incongruências aos princípios de equidade e proporcionalidade da disciplina de qualquer plano.

- Reclama e pede esclarecimento para a inexistência de normas para a resolução de preexistências na área de intervenção da UOPG 5.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). À opção que se traduz na classificação e qualificação do solo subjaz alguma discricionariedade cumprida a legislação geral e específica do ordenamento do território e urbanismo e ainda os planos supervenientes.

Informa-se que classificação e qualificação do solo não está obrigada nem deve refletir a natureza predial descrita na respetiva caderneta ou certidão prediais. Por outro lado, clarifica-se que essas descrições não têm tradução em regras de qualquer instrumento de gestão territorial.

Acresce ainda referir, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Refere-se, ainda quanto ao procedimento de Alteração do PDM, que este cumpre a legislação aplicável nomeadamente os princípios a que está obrigada tendo por tal motivo sido objeto de parecer favorável das entidades do estado que acompanham os procedimentos de planeamento entre as quais a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Importa clarificar que o uso e transformação do território da Meia Praia se encontra definido no Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), plano para o qual a alteração do PDM em discussão pública remete no artigo 4.º. Deste modo o PUMP não foi alterado, na sua essência, pelo PDM que nesta alteração se limitou a redefinir, neste território, a designação das categorias de espaço de acordo com a legislação hoje aplicável. Neste sentido as opções do PUMP não se encontram em discussão pública pelo que não serão tratadas nesta sede. De igual modo, os projetos e os critérios de perequação compensatória aplicáveis na área de intervenção do PUMP são os previstos no próprio Plano e no Regulamento Municipal aprovado para o efeito.

Daqui decorre que será por via dos procedimentos de dinâmica do PUMP que qualquer matéria relativa à sua área de intervenção será tratada. Refere-se apenas que o Espaço de Uso especial – turismo referido na participação indicado na alteração do PDM como "consolidado" deve ser corrigido para "a consolidar" uma vez que não se encontra completamente urbanizado ou construído.

Explanadas as anteriores considerações gerais com aplicação ao conjunto dos pontos elencados na participação acresce ainda referir que a delimitação do domínio hídrico fluvial inscrita no PDM respeita a Cartografia Militar de acordo com as orientações das entidades da administração com competência na matéria.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65730

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

18

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de propriedade em solo urbano

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante na qualidade de representante de firma e proprietária do prédio registado na conservatória com o n.º 4542/20060517 com inscrições matriciais R-40M, R42M e U-6452 localizados na freguesia da Luz sitio de Barradas vem solicitar que as edificações existentes no prédio R-40M e o Prédio urbano inscrito sob o n.º6452 sejam qualificados como solo urbano de baixa densidade a consolidar ou em espaço de atividade económica a consolidar, uma vez que considera que a s preexistências são suscetíveis de recuperação e reconversão para outros usos de atividades económicas, turismo e lazer e eventualmente lar de idosos.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que a classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

Informa-se que classificação e qualificação do solo não está obrigada nem deve refletir a natureza predial descrita na respetiva caderneta ou certidão prediais.

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

Daqui se depreende que a existência de edificações, por si só, não justifica nem impõe a classificação do solo como urbano.

Neste sentido mantém-se a possibilidade de recuperação das edificações cumprindo as regras de utilização e transformação constantes do PDM para solo rústico.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

65739

Número Entrada

06/12/2022

Data de entrada

19

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Sugestão de princípios de sustentabilidade**

Tema Tipo **Sustentabilidade**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Participante sugere:

1 - Que na Planta de Ordenamento seja criado um monumento memorial ou um centro de interpretação da época dos descobrimentos.

2 – A integração de ilhas ecológicas na zona urbana antiga de Lagos uma vez que constata a existência de resíduos sólidos urbanos abandonados na via pública durante o verão.

E considera:

3 – Que a falta de água poderá ser um paradigma futuro que se devia evitar com princípios de sustentabilidade e um Plano Municipal da Água.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se em resposta às questões colocadas que de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial a Planta de Ordenamento “representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos, as unidades operativas de planeamento e gestão definidas e, ainda, a delimitação das zonas de proteção e de salvaguarda dos recursos e valores naturais”, não estando vocacionado para a referida indicação, contudo o documento Programa de Execução , que faz parte integrante da Alteração do PDM de Lagos em curso e que é de acesso público no âmbito da Discussão Pública deste procedimento, propõe a criação de um Museu dos Descobrimentos (Projeto 1.1) centrado “nos séculos XV e XVI, devendo versar para além dos descobrimentos em si, as condições de vida e dinâmica local e regional antes dos descobrimentos, o papel dos principais protagonistas, os efeitos locais e regionais dos descobrimentos, as principais rotas de viagem de Lagos para o exterior” a respetiva localização e “programa museológico e consequentemente a seleção do edifício que albergue o museu” deve resultar da articulação com os principais parceiros nomeadamente as entidades nacionais da rede de museus. Está ainda prevista a constituição de um Fórum dos Descobrimentos (Projeto 1.2) a integrar o Projeto ciência Viva no âmbito da Estratégia Nacional do Oceano.

Registam-se as restantes indicações referindo, ainda, que a Câmara Municipal de Lagos promoveu a elaboração do Plano Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lagos (PMAAC-L), que permite avaliar e reduzir as



PDM LAGOS



Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

vulnerabilidades climáticas deste território e promover uma estratégia e medidas de adaptação às alterações climáticas.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66053

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

20

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão em perímetro urbano de áreas abrangidas por loteamento

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação
 Observação
 Sugestão
 Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Solicita o participante a alteração da delimitação do perímetro urbano na área abrangida pelo Alvará de loteamento 31/88 relativo ao Aldeamento Porto de Dona Maria que se encontra identificado no documento 09.PDMLagos - Compromissos Urbanísticos. Indica e justificadamente como, para que categorias, pretende que seja realizada a alteração.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se a impossibilidade da respetiva alteração atendendo a que as áreas em causa são abrangidas pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau Vilamoura, transposto (obrigatoriamente) para o Plano Diretor Municipal de Lagos. O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau Vilamoura deverá ser reconduzido a Programa da Orla Costeira de acordo com as atual Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo e Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial. Nessa sede devem ser verificadas e ponderadas as situações indicadas pelo participante desde que não estejam em causa questões de riscos para pessoas e bens ou valores naturais a proteger.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66054

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

21

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Exclusão da RAN em lotes abrangidos por loteamento

Tema Tipo Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Solicita o a Participante a desafetação de área de RAN em lotes do Alvará de loteamento 31/88 relativo ao Aldeamento Porto de Dona Maria. Refere que para conformar o loteamento com o PROT Algarve e qualificação dos empreendimentos turísticos admitidos na Zona Terrestre de Proteção verifica-se a necessidade de instalar uma academia de golfe e mais estacionamento em especial na zona das parcelas abrangidas pela RAN. Assim e para que seja possível colmatar estas duas omissões solicita a alteração da RAN numa pequena área a norte do lote 5/13 e que em contrapartida, seja demarcada RAN em terrenos localizados a poente, na propriedade igualmente da Empresa.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que o Plano Diretor Municipal de Lagos não se encontra em fase de revisão, pelo que se aclara, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (Cfr. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Neste caso em particular, é ainda de mencionar que a presente proposta de Alteração do Plano não promoveu qualquer modificação ao teor do n.º 2 do artigo 111.º do Regulamento, mantendo-se a norma que dispõe que "os parâmetros urbanísticos constantes das operações de loteamento validamente aprovadas, admitidas, autorizadas ou

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

licenciadas nos termos do número anterior prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos previstos no presente PDML para as diferentes categorias de espaço".

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66056

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

22

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Classificação para aplicação do Sistema de Gestão integrada de fogos rurais em área abrangida por loteamento**

Tema Tipo **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Solicita o participante que toda a área abrangida pelo Alvará de loteamento 31/88 relativo ao Aldeamento Porto de Dona Maria seja incluído no conceito de "Áreas Edificadas" do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais e como tal sem a demarcação de zonas de risco no seu interior e a delimitação de faixa de gestão de combustível com largura de 100 metros a envolver a área edificada.

PONDERAÇÃO

O âmbito de intervenção das autarquias locais estabelecido no artigo 17.º do Decreto—Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, integra o dever de integração na planta de condicionantes dos planos territoriais das áreas de perigosidade "alta" e "muito alta" constantes na carta de perigosidade de incêndio rural e as servidões administrativas que sejam estabelecidas no âmbito do SGIFR (Cfr. artigo 17.º 11/s).

Concomitantemente, nos termos do número 6, do artigo 41.º do Decreto-Lei r.:º 82/2021, de 13 de outubro, "[a] carta de perigosidade de incêndio rural (...) é obrigatoriamente integrada na planta de condicionantes dos planos territoriais."

Acresce que, em virtude da aplicação do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 49/2022, de 19 de julho, mantém-se em vigor as cartas de perigosidade constantes dos Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Por conseguinte, a transposição das APPS-Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança da Carta de Perigosidade em vigor no Concelho de Lagos para o PDM não decorre (nem é suscetível de decorrer) de decisão autónoma de planeamento da entidade que o elabora, cingindo-se, por obrigação legal, a sua integração na planta de condicionantes nos seus exatos termos, razão pela qual a pretensão da requerente é insuscetível de ser atendida no âmbito do procedimento de alteração do PDM em curso.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66118

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

23

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Parâmetros urbanísticos e retificação de redação

Tema Tipo Regulamentação

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante na qualidade de arquiteto apresenta algumas considerações e sugestões:

- a) Refere que é com "regozijo" que se verifica a delimitação de "Sistemas estruturantes", nomeadamente a representação das "Unidades territoriais" e do "Sistema do litoral", na Planta de ordenamento da proposta de alteração do PDM.
- b) Refere que na alteração ao Regulamento a redação da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º da alteração não é igual à versão do mesmo na republicação.
- c) Sugere a introdução de uma nova alínea no n.º2 do artigo 40.º, ou em alternativa num novo número no mesmo artigo, que permita a requalificação de lotes destinados a usos não habitacionais para uso habitacional em operações de loteamento localizadas em solo rústico "(à exceção de lotes destinados a edificações de apoio no âmbito do art. 36.º), desde que tal alteração não implique qualquer aumento da área de construção e implantação ou número de pisos, nem a sobrecarga adicional das infraestruturas projetadas."
- d) Sugere que os parâmetros urbanísticos a aplicar aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade do Aglomerado da Luz sejam distintos tendo por referência os parâmetros constantes do PDM em vigor para esta categoria de solo considerando o grau de urbanização - "consolidados" ou "a consolidar" com índice máximo de utilização de 0,25 para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade a Consolidar.
- e) Tendo em conta os atuais requisitos técnicos das construções sugere que seja salvaguardada a possibilidade de aumento da altura de fachada definida na alínea g) no n.º 4 do artigo 38.º e anexo I em casos devidamente justificados. Sugere que no artigo 65.º-A, face à natureza do uso especial – equipamentos a altura da fachada seja retificada para 7,5 metros "mantendo-se a salvaguarda referida para os casos em que a natureza funcional e técnica do edifício exija ainda assim alturas superiores".
- f) Refere que as alíneas a) e b) das notas constantes no anexo I apresentam exatamente a mesma redação.

PONDERAÇÃO

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

Será realizada a correção da redação da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º da versão de republicação para a versão constante na alteração.

Quanto à sugestão apresentada na alínea c) importa referir que as obras de construção (nova) com fins pretendidos (habitação) em solo rústico obedecem aos critérios definidos pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, nomeadamente a parâmetros de área mínima dos prédios consoante a unidade territorial em que se localizam, aspetos tais que afastam inevitavelmente a hipótese de previsão de alguma norma regulamentar no PDM de Lagos que sustentasse a pretensão em apreço (e outras semelhantes) porquanto tal implicaria um inequívoco agravamento da desconformidade do uso do solo com normas supervenientes.

Procedeu-se à aferição mais detalhada da situação explanada na alínea d) da participação e considerou-se acolher a sugestão pelo que serão mantidos os índices previstos no PDM em vigor passando a fazer-se a distinção entre os índices aplicáveis aos espaços "consolidados" e "a consolidar" da categoria Espaços Urbanos de Baixa Densidade do aglomerado da Luz.

Quanto à situação mencionada na alínea e) da participação, registou-se a sugestão, contudo, será uma matéria a ponderar em revisão do PDM tendo em conta que extravasa o conteúdo material do atual procedimento. Será corrigida a numeração de notas referida na alínea f) da participação.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66123

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

24

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Caminho municipal, perímetro urbano e RAN e REN

Tema Tipo Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

1 - O participante refere que o Caminho Municipal de ligação à estrada de Vale da Lama não se encontra atualmente com o traçado constante da cartografia militar uma vez que reconhece que o clube de futebol tem alterado o mesmo sem comunicação prévia à Câmara Municipal nem acordo dos proprietários. Informa que foram ainda realizadas construções, sem autorização, por cima da conduta de água do sistema de rega. Solicita a reposição dos caminhos de acordo com a cartografia militar.

2 – Solicita o aumento do perímetro urbano de (zona de expansão) "avance até a marcação prevista do desvio de ligação à EN125" referindo que do seu ponto de vista não faz sentido manter condicionantes de REN e RAN numa faixa de 70 metros entre uma vedação e uma Estrada Nacional

3 – Solicita a incorporação, presumivelmente em perímetro urbano de construções agrícolas Armazém, armazém de frio, e coberturas para feno existentes desde os anos 80 "no terreno junto ao muro que acompanha o caminho municipal"

PONDERAÇÃO

Em resposta ao ponto 1 da participação informa-se que as matérias abordadas não são enquadráveis no âmbito da discussão pública da Alteração do Plano Diretor Municipal.

A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

urbanização e à edificação;

- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano de Odiáxere, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação, encontra-se abrangido pela delimitação concelhia da Reserva Agrícola Nacional e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos que esteve em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Sobre o uso e transformação das edificações preexistentes aplica-se a regulamentação respetiva do PDM de Lagos.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66126

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

25

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Pedido de Exclusão do AHA**
Tema Tipo **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante vem pedir a desafetação de prédio da sua propriedade da zona de regadio, uma vez que, não planeia fazer algum tipo de cultura e necessita de ampliar a área da sua habitação porque tem uma família numerosa e necessita de "mais estruturas".

PONDERAÇÃO

Regista-se a participação, contudo o teor da mesma encontra-se fora do âmbito da Alteração do PDM.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66225

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

26

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Tramitação da legalização de edificação

Tema Tipo Regulamentação

Tipologia da participação:

- Reclamação
 Observação
 Sugestão
 Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante manifesta agrado por verificar no PDM a "possibilidade de legalizar casas antigas como a casa dos meus pais, construídas nos anos 70 e 80 e também até 1995" não entendendo, contudo, a razão de serem "pedidas tantas exigências" menciona que no regulamento do município, referindo-se provavelmente ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, existe um artigo mais simples para as legalizações.

Refere que a casa se encontra abrangida por Reserva Agrícola que irá necessitar de autorização "de Faro".

Questiona se a Câmara Municipal necessitará de passar uma certidão a dizer a data em que a casa foi construída, tal como indicado no regulamento do Município.

Refere, ainda, não perceber se a Alteração ao PDM restringe a possibilidade de legalização a 1991 quando refere o "Plano Regional do Algarve".

PONDERAÇÃO

A legalização de edificações comprovadamente anteriores a 8 de abril de 1995, cumpre o procedimento constante do artigo 111.ºB da versão alterada do PDM, de onde se destaca a necessidade de cumprimento dos regimes de proteção de Servidões e Restrições de Utilidade Pública eventualmente aplicáveis tais como a Reserva Agrícola Nacional.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO**66268**

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

27

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃOObjeto **Permissão de construção em terreno em Vales de Bensafrim**Tema Tipo **Regulamentação****Tipologia da participação:**

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Reclama pelo facto do PDM aprovado em 2015 não permitir construir no seu terreno em Vales de Bensafrim. Refere que o terreno ao lado existe uma construção que considera ser posterior a 2015. Acrescenta que está a viver com os pais apesar de ter um terreno onde não pode edificar.

PONDERAÇÃO

A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

O Plano Diretor Municipal obedece à doutrina do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve o qual estabelece a proibição de edificação dispersa definindo um conjunto de normas de edificação transpostas (obrigatoriamente) para o Solo Rústico do PDM.

O terreno objeto de participação é abrangido, pela sua localização e características, pelo Solo Rústico e como tal sujeito às regras emanadas pelo referido Plano Regional para o Solo Rústico do Algarve.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO**66330**

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

28

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃOObjeto **Classificação de terreno diferente entre PP e PDM**Tema Tipo **Classificação e uso do solo****Tipologia da participação:**

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante refere que o prédio de que é proprietário se encontra classificado como Outros Espaços Agrícolas no PDM de Lagos e parcialmente em perímetro urbano enquanto no âmbito do Plano de Pormenor de Espiche se encontrava parcialmente em área de reconversão.

PONDERAÇÃO

O objetivo principal da presente Alteração do PDM de Lagos visa a análise e avaliação do regime de uso do solo do PDM em vigor e introdução das novas regras de classificação e qualificação do solo de acordo com a Lei de Solos e RJGT – procedendo a acertos no limite entre o solo rural/ rústico e o solo urbano.

Informa-se o Participante que o PDM em vigor já classificava parte do terreno em Espaços Verdes e assim mantém na presente alteração.

Nos termos do n.º 4 do Artigo 4.º do PDM na versão alterada objeto de discussão pública, "Enquanto não forem objeto de suspensão, alteração ou revisão, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificados na planta de ordenamento mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDML, exceto nas partes em que as suas disposições não se conformem com o regime de uso dos solos estabelecido no presente PDM em consequência do cumprimento do disposto no artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio".

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66334

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

29

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação e exclusão da RAN em terreno**

Tema Tipo **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante é proprietário de um terreno junto à Estrada Nacional 125 onde se inserem algumas habitações e armazéns, construídos, segundo refere, há mais de 40 anos e com área de quase 1400m², a qual, contudo continua abrangida pela Reserva Agrícola Nacional.

Refere que as regras do solo Rústico não lhe permitem demolir as construções e construir uma superfície comercial como existe a norte da EN125. Refere que o facto de não ser possível a referida reconversão levará à manutenção da situação de abandono dos armazéns o que considera injusto uma vez que refere ter recebido várias propostas de empresas para utilização do seu terreno o que não é possível sem reconversão de uso.

Considera legítimo que a alteração de uso e exclusão do regime de RAN realizada a norte da EN125 pela presente alteração possa abranger também a sua propriedade.

Refere ter consultado a Entidade Regional da Reserva Agrícola Nacional e ter sido informado de que consideram como legais as construções feitas até 1989 aquando da publicação da legislação RAN.

Anexa fotografia aérea da DGT de 1985 e levantamento topográfico das construções.

PONDERAÇÃO

A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Acresce ainda referir, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Esclarece-se que a consideração de uma edificação como preexistência em termos de RAN não dispensa os demais tramites que conferem a respetiva legalidade urbanística.

Nestes termos, a possibilidade de alteração dos edifícios terá de obedecer à regulamentação do PDM bem como aos regimes jurídicos aplicáveis às Servidões e Restrições de Utilidade Pública abrangidas.

Por fim há que salientar que o terreno objeto da participação não foi objeto de ponderação ou alteração de classificação do solo no âmbito da Presente Alteração do PDM.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO**66335**

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

30

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃOObjeto **Classificação de terreno diferente entre PP e PDM**Tema Tipo **Classificação e uso do solo****Tipologia da participação:**

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante refere que o prédio de que é proprietário se encontra classificado como Outros Espaços Agrícolas no PDM de Lagos e parcialmente em perímetro urbano enquanto no âmbito do Plano de Pormenor de Espiche se encontrava parcialmente em área de reconversão.

PONDERAÇÃO

O objetivo principal da presente Alteração do PDM de Lagos visa a análise e avaliação do regime de uso do solo do PDM em vigor e introdução das novas regras de classificação e qualificação do solo de acordo com a Lei de Solos e RJIGT – procedendo a acertos no limite entre o solo rural/ rústico e o solo urbano.

Informa-se o Participante que o PDM em vigor já classificava parte do terreno em Espaços Verdes e assim mantém na presente alteração.

Nos termos do n.º 4 do Artigo 4.º do PDM na versão alterada objeto de discussão pública, “Enquanto não forem objeto de suspensão, alteração ou revisão, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificados na planta de ordenamento mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDML, exceto nas partes em que as suas disposições não se conformem com o regime de uso dos solos estabelecido no presente PDM em consequência do cumprimento do disposto no artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.”

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66336

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

31

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Designação de titular de Alvará

Tema Tipo Compromissos urbanísticos

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante requer que seja corrigida a designação do titular de alvará 1/74, que consta na listagem dos compromissos urbanísticos.

PONDERAÇÃO

A situação foi verificada e a listagem será corrigida.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66337

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

32

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação de terreno para solo urbano**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Solicita que o Terreno objeto da Participação localizado em Caliças a norte do perímetro urbano da Meia Praia seja incluído/ reclassificado em solo urbano, em espaços habitacionais de nível I tal como se encontram os terrenos adjacentes uma vez que a norte existe uma via infraestruturada, com redes de águas, esgotos e iluminação em funcionamento. Considera que atual situação viola qualquer princípio urbanístico ou lei de solos.

PONDERAÇÃO

A classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto).

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano da Meia Praia, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos que esteve em Discussão Pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66338

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

33

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno na delimitação de UOPG

Tema Tipo Delimitação de UOPG

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante entende não fazer sentido a redução do perímetro urbano na UOPG16 do PDM de Lagos considerando que se fosse mantida a totalidade da área da UOPG16 a atribuição de área de construção concreta aos diversos artigos teria que estar associada a perequação. Considera que a proposta de PDM acaba por atribuir a área de construção sem salvaguardar a situação referida de perequação pelas restantes propriedades da UOPG16 deixando estes de ter igual tratamento.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

A delimitação de UOPG não foi objeto de ponderação ou modificação no âmbito da presente Alteração do PDM de Lagos de acordo com os termos de referência estabelecidos para o mesmo.

De acordo com o anteriormente expresso, nesta alteração do PDM de Lagos não se verificou qualquer modificação sobre a delimitação da UOPG16.

Não obstante, no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da UOPG 16 (deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião de 7 de agosto de 2019), a área de intervenção da Unidade Operativa foi



PDM LAGOS



Plano Diretor Municipal de Lagos Alteração

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

alvo de acertos, os quais incluíram o prédio em apreço na área de intervenção, conforme demonstrado nos Termos de Referência e demais documentos de suporte desse Plano, atualmente em elaboração.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66339

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

34

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Exclusão da RAN e reclassificação do solo em terreno

Tema Tipo Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante propõe a exclusão da RAN do terreno objeto de participação pelos factos que enuncia designadamente:

- O terreno estar totalmente inserido na malha do loteamento industrial titulado pelo Alvará 05/98;
- Dada a exiguidade do terreno não ser possível qualquer atividade agrícola com viabilidade económica;
- Ter conhecimento de exclusões de RAN efetuadas no atual procedimento na alteração do PDM;
- O terreno estar dividido em duas frações autónomas.

PONDERAÇÃO

Analisada a exposição considerou tratar-se de um lapso na delimitação da RAN final porquanto o terreno em questão corresponde a um espaço intersticial, confinado entre lotes com utilização urbana de atividades económicas.

Esta apreciação mereceu parecer favorável da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve.

A delimitação da RAN foi corrigida.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66340

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

35

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno na delimitação de UOPG

Tema Tipo Delimitação de UOPG

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante considera fazer todo o sentido incluir os terrenos indicados em planta anexa designadamente o artigo matricial R-23 secção H na sua propriedade contida na área de intervenção da UOPG16.
Refere prever-se a nascente uma unidade hoteleira em terreno com idênticas características.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

A delimitação de UOPG não foi objeto de ponderação ou alteração no âmbito da presente Alteração do PDM de Lagos de acordo com os termos de referência estabelecidos para o mesmo.

De acordo com o anteriormente expresso, nesta alteração do PDM de Lagos não se verificou qualquer modificação sobre a delimitação da UOPG16. Já na versão de 2015 o terreno objeto da presente participação também não se encontrava abrangido por aquela UOPG.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66341

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

36

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno na delimitação de UOPG

Tema Tipo Delimitação de UOPG

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante considera não fazer sentido a não inclusão da totalidade do terreno, objeto da participação, na UOPG16, uma vez que segundo refere "se o plano fosse incluído na totalidade, a atribuição de área de construção concreta aos diversos artigos teria que obrigatoriamente estar associada a perequação". Considera que a proposta de PDM atribui área de construção sem salvaguardar a situação referida para que todos os terrenos tivessem igual tratamento.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

A delimitação de UOPG não foi objeto de ponderação ou modificação no âmbito da presente Alteração do PDM de Lagos de acordo com os termos de referência estabelecidos para o mesmo.

De acordo com o anteriormente expresso, nesta alteração do PDM de Lagos não se verificou qualquer modificação sobre a delimitação da UOPG16.

Não obstante, no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da UOPG 16 (deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião de 7 de agosto de 2019), a área de intervenção da Unidade Operativa foi



PDM LAGOS



Plano Diretor Municipal de Lagos Alteração

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

alvo de acertos, os quais incluíram o prédio em apreço na área de intervenção, conforme demonstrado nos Termos de Referência e demais documentos de suporte desse Plano, atualmente em elaboração.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66343

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

37

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Inclusão de terreno na delimitação de UOPG

Tema Tipo Delimitação de UOPG

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante considera fazer todo o sentido incluir os artigos matriciais R-6 Secção G e U-6476, na propriedade do Participante dentro dos limites da UOPG16.
Refere prever-se a nascente uma unidade hoteleira em terreno com idênticas características.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

A delimitação de UOPG não foi objeto de ponderação ou alteração no âmbito da presente Alteração do PDM de Lagos de acordo com os termos de referência estabelecidos para o mesmo.

De acordo com o anteriormente expresso, nesta alteração do PDM de Lagos não se verificou qualquer modificação sobre a delimitação da UOPG16. Já na versão de 2015 o terreno objeto da presente participação também não se encontrava abrangido por aquela UOPG.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66350

Número Entrada

09/12/2022

Data de entrada

38

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Possibilidade de manter armazém agrícola

Tema Tipo Regulamentação

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário de uma parcela de terreno localizada em Amieira ou Bemparece nas Portelas inscrita na matriz predial rústica R-6 secção L e na matriz predial urbana U-2083 (armazém agrícola) e U-3013 (moradia unifamiliar) e titular do alvará de licença de construção n.º11/2022 válido até 18/01/2024 para alteração e ampliação de moradia unifamiliar, construção de piscina e demolição do armazém agrícola vem solicitar que o PDM enquadre a possibilidade de ampliar a casa para 300m² sem a obrigatoriedade de demolir o armazém agrícola existente.

PONDERAÇÃO

A questão parece remeter para a interpretação do n.º 4 do artigo 38.º do PDM de Lagos - disposição vinculada ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve. No sentido de esclarecer dúvidas de interpretação sobre normas dos Planos Diretores Municipais do Algarve vinculadas ao PROT Algarve, foi redigido e divulgado um Memorando de Reunião entre a CCDR e a AMAL, realizada a 26 de janeiro de 2011. O Memorando refere quanto à contabilização cumulativa de áreas para fins distintos que "face à potencial multifuncionalidade do espaço rural e ao dever institucional de conservação do património edificado, admite-se a recuperação com eventual ampliação, de edifícios existentes, para residência até 300m², até 500m² para outros usos e até 2000m² para edifícios destinados a Turismo em Espaço Rural (TER), sem prejuízo dos regimes de uso de cada categoria ou subcategoria de solo rural. Em tese, portanto, se vierem a coexistir as três utilizações indicadas (habitacional, TER e outros), o edificado pode atingir os 2800m², com respeito, obviamente, das áreas máximas respetivas de cada tipologia. Nestes termos haverá ainda que considerar, sem prejuízo de servidões ou restrições de utilidade pública que possam ser aplicáveis, a alínea f) do n.º4 do artigo 38.º, para o caso da parcela de terreno ser inferior a 1ha, que limita o total edificado a 500m², o que, apenas pela análise da exposição apresentada não parece constituir óbice à pretensão.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66360

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

39

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Acerto na delimitação do Perímetro Urbano em terreno**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário de um terreno localizado no limite norte do perímetro urbano de Lagos (devidamente assinalado na participação), sugere a alteração da classificação e qualificação do solo justificada pelo enquadramento na envolvente e "a proposta que o plano elabora para aquela área". Pretende ajustar a área afeta a Espaço Urbano de Baixa Densidade reduzindo Espaços Verdes e Espaço Agrícola. Com alteração também na Estrutura Ecológica Municipal. O pedido é justificado pela continuidade do tecido urbano e acessibilidades.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Por conseguinte a pretensão da requerente é insuscetível de ser atendida no âmbito do procedimento de alteração do PDM em curso.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66381

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

40

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação do solo em terreno**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante apresenta proposta para que o terreno, com o artigo matriz R-6 secção AC, localizado no Vale da Lama em Odiáxere, passe da classificação de solo rústico para solo urbano uma vez que o se encontra junto a arruamento público – CM534 – e que a sul do mesmo é a área de intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia e a norte uma urbanização de moradias e habitação coletiva. Considera que faria sentido a Câmara Municipal permitir a edificação no terreno para “promover a qualificação do local e potenciar o seu investimento”.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.” (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, “a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)” (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente.”

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos,

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano da Meia Praia, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66384

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

41

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação do solo em terreno**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante apresenta proposta para que o terreno com o artigo matriz R-5 secção AC localizado no Vale da Lama em Odiáxere inscrito na CRP de Lagos sob o n.º 741/19901130 passe da classificação de solo rústico para solo urbano uma vez que o se encontra junto a arruamento público – CM534 e que a sul do mesmo é a área de intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia e a norte uma urbanização de moradias e habitação coletiva. Considera que faria sentido a Câmara Municipal permitir a edificação no terreno para “promover a qualificação do local e potenciar o seu investimento económico”.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.” (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, “a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)” (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente.”

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano da Meia Praia, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66387

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

42

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação do solo em terreno**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante apresenta proposta para que o terreno com o artigo matriz R-4 Secção AC localizado no Vale da Lama em Odiáxere inscrito na CRP de Lagos sob o n.º523 passe da classificação de solo rústico para solo urbano uma vez que se encontra junto a arruamento público – CM534 – e que a sul do mesmo é a área de intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia e a norte uma urbanização de moradias e habitação coletiva. Considera que faria sentido a Câmara Municipal permitir a edificação no terreno para “promover a qualificação do local e potenciar o seu investimento económico”.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.” (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, “a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)” (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente.”

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano da Meia Praia, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66389

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

43

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Reclassificação do solo em terreno**

Tema Tipo **Classificação e uso do solo**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O participante apresenta proposta para que o terreno com o artigo matriz R-2 Secção AC e matriz U-2964 localizado no Vale da Lama em Odiáxere inscrito na CRP de Lagos sob o nº742/19901130 passe da classificação de solo rústico para solo urbano uma vez que se encontra junto a arruamento público – CM534 – e que a sul do mesmo é a área de intervenção do Plano de Urbanização da Meia Praia e a norte uma urbanização de moradias e habitação coletiva. Considera que faria sentido a Câmara Municipal permitir a edificação no terreno para “promover a qualificação do local e potenciar o seu investimento económico”.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: “O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a “reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais.” (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, “a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)” (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente”.

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é “aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano".

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora do aglomerado urbano da Meia Praia, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66390

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

44

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Estudo de impacte ambiental e proteção do aquífero**

Tema Tipo **Sustentabilidade**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Refere o Participante a ausência de estudo de impacte Ambiental e de medidas de proteção do aquífero subterrâneo e Vala Real em vias de salinização. Matérias que questionou publicamente com fundamento em legislação que aponta.

PONDERAÇÃO

Esclarece-se que o Plano Diretor Municipal de Lagos foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica consubstanciada em Relatório Ambiental aprovado em 2015 cumprindo o previsto pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), definido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e o Decreto- Lei n.º 232/2007, de 15 de junho que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

A presente alteração ao Plano Diretor Municipal não origina alteração do Relatório Ambiental aprovado com o PDM em 2015 uma vez que não determina a introdução de qualquer intervenção (nova) suscetível de produzir efeitos significativos no ambiente.

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os Planos Diretores Municipais não são objeto de Estudo de Impacte Ambiental. De acordo o Decreto-Lei n.º151-B/213, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental, resulta evidente que este se aplica a projetos públicos e privados e apenas àqueles que sejam suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente conforme regulamenta o próprio diploma. Neste sentido o Plano Diretor Municipal não está abrangido por este Regime.

A Alteração ao PDM de Lagos não introduz qualquer modificação suscetível de agravar as condições do aquífero ou da Vala Real pelo que não foram consideradas medidas suplementares para proteção dos Aquíferos.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66393 12/12/2022 45
Número Entrada Data de entrada Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Reclassificação do solo em terreno

Tema Tipo Classificação e uso do solo

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
 Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
 Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante apresenta a proposta de alteração da classificação de uso de uma parcela de terreno no sítio Monte Lemos na Praia da Luz de rústico para Urbano. Identifica a propriedade e o caminho particular. Propõe a reclassificação da parcela e a qualificação em Espaços Urbanos de Baixa Densidade e com esta disponibilizar o caminho para melhoramento do acesso a esta zona do aglomerado da Luz, bem como e permitir ligações de infraestruturas, o que, segundo refere, não será expectável se o caminho se mantiver no Solo Rústico. Considera que que a inclusão do prédio no perímetro urbano terá um bom enquadramento e poderá beneficiar em termos de infraestruturas as urbanizações envolventes.

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, que "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente".

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano". Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora de perímetro urbano da Luz, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66411

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

46

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Proposta de clarificação de norma regulamentar

Tema Tipo Regulamentação

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante apresenta um conjunto de observações e sugestões de alteração ao Plano Diretor Municipal de Lagos.

Refere considerar que as alterações aos artigos 60.º e 111.º do Regulamento deixam alguma margem quanto à possibilidade de viabilização da alteração que pretende sobre Alvará de loteamento 2/2001 e propõe clarificação e aperfeiçoamento de forma a não suscitar dúvidas de interpretação quanto ao seu âmbito de aplicação sugerindo a seguinte

"Artigo 111.º

2 - Os parâmetros urbanísticos constantes das operações de loteamento validamente aprovadas, admitidas, autorizadas ou licenciadas nos termos do número anterior prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos previstos no presente PDML para as diferentes categorias de espaço, sem prejuízo do disposto nos números seguintes e da aprovação de alterações à operação de loteamento em causa que observem parâmetros urbanísticos ou utilizações constantes de plano municipal de ordenamento aplicável mais favoráveis à pretensão do que os previstos no respetivo alvará ou outro título.

3 – Sem prejuízo do disposto no artigo 111.º-C do presente regulamento, são sempre admissíveis alterações às operações de loteamento a que se alude nos números anteriores, localizadas em solo urbano ou nos aglomerados identificados no artigo 15.º do presente regulamento desde que se traduzam em meras modificações à utilização prevista para os lotes considerada compatível com os usos dominantes previstos no presente regulamento ou numa variação máxima até 3% das áreas totais de implantação ou de construção ou do número total de fogos, com ou sem variação do número de lotes, relativamente às especificações do alvará vigente à data da entrada em vigor do PDML, a 1 de setembro, de 2015, sem prejuízo de eventuais SARUP aplicáveis."

PONDERAÇÃO

O escopo do número 3 do artigo 111.º - lido necessariamente em conjugação com a regra especial de prevalência prevista no número 2 do mesmo artigo — é o de, sem prejuízo de eventuais SARUP aplicáveis, i) facultar a todos os loteamentos, válidos e eficazes, localizados dentro dos aglomerados identificados no artigo 15.º e constituídos de direito até à data da entrada em vigor do PDM de Lagos/2015, a possibilidade de operarem alterações

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

"simplificadas" quando estejam em causa aumentos até 3% das áreas totais de construção (ou) implantação ou do número total de fogos constantes do respetivo alvará, facultando a esses casos a possibilidade de aproveitar o procedimento (simplificado) previsto no número 8 do artigo 21.º do RJUE, independentemente dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM de Lagos para a categoria de uso do solo em que o loteamento existente se situe. Refere-se ainda que, o respeito que há que ter pela norma geral prevista no PDM de Lagos segundo a qual o regime de uso do solo dos PU e PP vigentes prevalece sobre o PDM, obriga a que, em abono da unidade do sistema, nas áreas dos perímetros de aglomerados identificados no artigo 15.º abrangidos por PU ou PP, a aplicação do número 3 do artigo 111.º dependa inevitavelmente da previsão expressa naqueles PTM de uma norma análoga.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO**66412**

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

47

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃOObjeto **Parâmetros de estacionamento em empreendimentos turísticos**Tema Tipo **Regulamentação****Tipologia da participação:**

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

Participante solicita:

- Agendamento de uma reunião telemática com os órgãos e serviços municipais, com vista à explicitação do teor da presente exposição;
- Ponderação do teor da presente exposição com alteração do PDM relativamente aos parâmetros de estacionamento previstos na Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, referida como a "Nova Portaria" e determinando que a mesma (ou a alteração do PDM) prevalece(m), no que toca aos parâmetros de estacionamento sobre todos os restantes planos municipais vigentes em Lagos, incluindo o plano de urbanização da Meia Praia.

PONDERAÇÃO

O PDM não estabelece atualmente parâmetros de dimensionamento para estacionamento ficando estes estabelecidos nos Planos de Urbanização, Planos de Pormenor e no Regulamento Municipal.

Acresce referir que a consagração de parâmetros de dimensionamento de estacionamento não consta dos objetivos da presente alteração.

Apesar da alteração de perímetros que o PDM impõe sobre os demais Planos Territoriais Municipais, justificada com a manutenção da vigência desses planos, considera-se que a alteração regulamentar de um Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização por via do Plano Diretor Municipal não é desejável razão pela qual o n.º 3 do artigo 4.º do Regulamento Plano Diretor Municipal de Lagos estabelece " Enquanto não forem objeto de suspensão, alteração ou revisão, os planos de urbanização e os planos de pormenor identificados na planta de ordenamento mantêm-se em vigor e prevalecem sobre as disposições do presente PDML, exceto nas partes em que as suas disposições não se conformem com o regime de uso dos solos estabelecido no presente PDM em consequência do cumprimento do disposto no artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio".

Os parâmetros que o participante refere como aplicáveis encontram-se definidos pelo Plano de Urbanização da Meia Praia pelo que se considera dever ser ponderada a questão no seio de procedimento de dinâmica desse instrumento.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66414

Número Entrada

12/12/2022

Data de entrada

48

Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto Exclusão Reserva Ecológica Nacional

Tema Tipo Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante pretende construir um telheiro no prolongamento de edificação que refere encontrar-se no "povoamento da Luz". Revela que parte da casa se encontra abrangida pelo Regime da Reserva Ecológica Nacional e demonstra perplexidade quanto a essa situação referindo que já teria solicitado à CML que revisse essa situação.

PONDERAÇÃO

O procedimento de alteração do PDM em curso não contempla a (redelimitação) simultânea da Reserva Ecológica Nacional. Não obstante, por iniciativa municipal, encontra-se já em curso a elaboração da adaptação da REN concelhia às novas Orientações Estratégicas Nacionais e Regionais, em cumprimento do n.º1 do artigo 4.º do Decreto- Lei n.º 124/219, de 28 de agosto, procedimento no âmbito do qual a intenção do participante merecerá ponderação.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66458 **12/12/2022** **49**
Número Entrada Data de entrada Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Permissão para urbanizar**

Tema Tipo **Regulamentação**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário de terrenos na Atalaia com área na ordem dos 40ha e frente de mar de 1km, propõe a criação de uma UOPG a abranger os seu prédios ou a "implementação de estratégias de desenvolvimento urbano para a zona".

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano”.

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora de perímetro urbano, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Acresce referir que o terreno se encontra abrangido pelas medidas especiais relativas à Orla Costeira que transpuseram, em 2021, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura para o território do Concelho de Lagos, e obedece ao Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve (PROT) integrado no PDM de Lagos desde 2015.

Neste enquadramento e de acordo com as atuais regras vinculadas ao PROT Algarve, nomeadamente o constante do artigo 19.º do PDM, mesmo que se estivesse num procedimento de revisão do plano, o que não é o caso como explicado anteriormente, a zona seria insuscetível de urbanização.

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

IDENTIFICAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

66463 **12/12/2022** **50**
Número Entrada Data de entrada Ficha de participação

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

Objeto **Permissão para urbanizar**

Tema Tipo **Regulamentação**

Tipologia da participação:

- Reclamação Observação Sugestão Pedido de esclarecimento

Invoca aspetos que obrigam a resposta fundamentada (assinalado quando aplicável):

- Desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos
- Desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis
- Lesão de direitos subjetivos

SÍNTESE DA PARTICIPAÇÃO

O Participante, na qualidade de proprietário de terrenos na Atalaia com área na ordem dos 40ha e frente de mar de 1km, propõe a criação de uma UOPG a abranger os seu prédios ou a "implementação de estratégias de desenvolvimento urbano para a zona".

PONDERAÇÃO

Refere-se, em conformidade com o documento de ponderação dos Pareceres Emitidos em sede de Conferência Procedimental e subsequente Concertação, o qual faz parte integrante do presente processo de Alteração do Plano e que esteve acessível ao público no âmbito da Discussão Pública, o seguinte: "O presente procedimento corresponde, nestes termos, a uma alteração e não à revisão do PDM de Lagos. É no âmbito de uma revisão e não de um procedimento de alteração que é feita a "reconsideração e a reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do programa ou do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais." (CFR. n.º 3, do artigo 115.º do RJIGT). Dito de outra forma, "a revisão do plano envolve uma reponderação global dos princípios, objetivos e regras de uso do solo (...)" (Miranda, J.; 2002). Ora, o procedimento de dinâmica em curso, além de algumas modificações de âmbito limitado e/ou de ajustamentos técnicos (por natureza subsumíveis à noção de alteração e não de revisão do plano), é orientado essencialmente, por obrigação legal, à adequação do conteúdo do PDM de Lagos às novas regras de classificação e qualificação dos solos, não estando em causa, portanto, qualquer reponderação global da disciplina vigente."

Acresce referir que classificação do solo traduz uma opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre classe de solo rústico e a classe de solo urbano (Artigo 5.º, n.º 1 do Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto). A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos Ordenamento do Território e Urbanismo estabelece no respetivo Artigo 10.º que o Solo Rústico é "aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda

Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública

fevereiro/ março de 2023

que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano”.

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, o solo urbano compreende:

- O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;
- Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

A classificação do solo como urbano, atenta cumulativamente aos seguintes critérios, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 19 de agosto, com base nos quais são fixados os perímetros urbanos:

- Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
- Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
- Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;
- Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

O prédio objeto da participação localiza-se fora de perímetro urbano, não se encontra total ou parcialmente edificado ou urbanizado nem afeto em PTM à urbanização e à edificação e classificado como solo rústico na versão vigente do PDM de Lagos. Como tal não revela cumprir com a generalidade dos critérios legalmente estabelecidos – e seguidos na elaboração da proposta de Alteração do PDM de Lagos em discussão pública – para a classificação do solo como urbano constantes do n.º 3, do Artigo 7.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Acresce referir que o terreno se encontra abrangido pelas medidas especiais relativas à Orla Costeira que transpuseram, em 2021, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura para o território do Concelho de Lagos, e obedece ao Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve (PROT) integrado no PDM de Lagos desde 2015.

Neste enquadramento e de acordo com as atuais regras vinculadas ao PROT Algarve, nomeadamente o constante do artigo 19.º do PDM, mesmo que se estivesse num procedimento de revisão do plano, o que não é o caso como explicado anteriormente, a zona seria insuscetível de urbanização.

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

5. ALTERAÇÃO DOS ELEMENTOS DO PDM

Das 50 fichas de participação analisadas 8 deram origem a alterações no plano, o que corresponde a dizer que 16% do conjunto das mesmas, aceites no âmbito da Discussão Pública da Alteração do PDM de Lagos, foi total ou parcialmente atendido originando alterações nos documentos do Plano.

Número de Ficha de Participação	Identificação das Alterações
6	Retificação da ficha Lu7 do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" e consequente revisão da classificação e qualificação do solo na área abrangida pelo PIP.
7	Correção do lapso no limite e da subcategoria de Espaço de Uso Especial - Turismo a consolidar mantendo, para o terreno remanescente do loteamento, a qualificação do solo como turística.
14	Retificação da ficha Lu7 do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" e consequente revisão da classificação e qualificação do solo na área abrangida pelo PIP.
15	Retificação parcial da subcategoria de espaço na mancha analisada com referência Mp11 que se encontra em Espaço de Uso Especial – Turismo consolidado para Espaço de Uso Especial – Turismo a consolidar de acordo com a respetiva ficha do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" .
16	Retificação parcial da subcategoria de espaço na mancha analisada com referência Mp11 que se encontra em Espaço de Uso especial – turismo consolidado para Espaço de Uso especial – turismo a consolidar de acordo com a respetiva ficha do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" .
17	Retificação parcial da subcategoria de espaço na mancha analisada com referência Mp11 que se encontra em Espaço de Uso especial – turismo consolidado para Espaço de Uso especial – turismo a consolidar de acordo com a respetiva ficha do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" .
23	Correção da redação da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º da versão de republicação para a versão constante na alteração. Distinção entre parâmetros urbanísticos para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade consolidados e espaços Urbanos de Baixa Densidade a consolidar conforme os definidos no PDM em vigor para a mesma categoria no solo urbano e no solo urbanizado. Retificação da numeração de notas constantes no anexo I ao Regulamento.
31	Correção da designação do titular de alvará 1/74, que consta na listagem dos compromissos urbanísticos
34	Correção do lapso na delimitação da RAN no lugar de Calças.

OUTRAS CORREÇÕES E ADAPTAÇÕES

Correção dos parâmetros urbanísticos nos Espaços Habitacionais a Consolidar de Odiáxere de 2 para 3 corrigindo um lapso de escrita mantendo o previsto em solo urbanizável para a respetiva categoria de espaço e aglomerado.

Introdução da delimitação da Reserva Ecológica Nacional decorrente das alterações introduzidas publicadas em anexo ao Aviso n.º 22712/2022 de 28 de novembro

Quadro 2.Alterações por participação originária

De acordo com a ponderação dos resultados da Discussão Pública do Procedimento de Alteração do Plano Diretor Municipal de Lagos na Versão Final da Proposta de Plano foram alterados os seguintes documentos do Plano ou complementares a este:

- Regulamento;
- Planta de Ordenamento;

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

- Planta de Condicionantes;
- Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano;
- Listagem dos compromissos urbanísticos;
- Proposta de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional.

Assim a distribuição de alterações pelas peças que constituem e que acompanham o Plano é a seguinte:

- Regulamento

Correção da redação da alínea e) do n.º 1 do artigo 4.º da versão de republicação para a versão constante na alteração.

Distinção entre parâmetros urbanísticos para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade consolidados e espaços Urbanos de Baixa Densidade a consolidar conforme os definidos no PDM em vigor para a mesma categoria no solo urbano e no solo urbanizado.

Retificação da numeração de notas constantes no anexo I ao Regulamento.

Correção dos parâmetros urbanísticos nos Espaços Habitacionais a consolidar de Odiáxere de 2 para 3 corrigindo um lapso de escrita mantendo o previsto em solo urbanizável para a respetiva categoria de espaço e aglomerado.

- Planta de Ordenamento

Correção do lapso no limite da subcategoria de Espaço de Uso Especial - Turismo a consolidar, no aglomerado do Burgau, mantendo, para o terreno remanescente do loteamento, a qualificação do solo como turística.

Revisão da classificação e qualificação do solo na área abrangida pelo PIP no Aglomerado da Luz.

Retificação parcial da subcategoria de espaço na mancha analisada com referência Mp11 que se encontra em Espaço de Uso Especial – Turismo consolidado para Espaço de Uso Especial – Turismo a consolidar de acordo com a respetiva ficha do "Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano" .

Correção da classificação de território no lugar de caliças face à exclusão da mancha E6.

- Planta de Condicionantes

Introdução da delimitação da Reserva Ecológica Nacional decorrente das alterações introduzidas publicadas em anexo ao Aviso n.º 22712/2022 de 28 de novembro.

Correção da delimitação da RAN no lugar de Caliças.

- Relatório da Alteração e Adenda ao Relatório do Plano;

Retificação da ficha Lu7 decorrente a existência do PIP.

Atualização das fichas "Proposta de alteração sobre PO" relativas a Burgau, Meia Praia, Luz e Chinicato em função das alterações efetuadas na Planta de Ordenamento.

- Proposta de alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional

Introdução da mancha de exclusão E6 (lugar de Caliças) e respetiva fundamentação.

- Listagem dos compromissos urbanísticos.

Correção da designação do titular de alvará 1/74, que consta na listagem dos compromissos urbanísticos.

Quadro 3. Alterações por elemento do Plano



ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOS

ALTERAÇÃO

Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública

Decorrente das alterações acima indicadas foram ainda alterados os seguintes elementos que acompanham a Alteração do PDM de Lagos: Planta da Estrutura Ecológica Municipal, Planta dos Sistemas urbano e ambiental, Planta de delimitação das zonas mistas e sensíveis.