



ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO
UP3 DA CIDADE DE LAGOA
ADEQUAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DOS
INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

1ª alteração do Plano de Urbanização

1 - INTRODUÇÃO

O Plano de Urbanização da UP3, publicado pelo Aviso n.º 11622/2008, de 15 de abril, não foi sujeito a qualquer procedimento de alteração.

No âmbito da alteração ao Plano de Urbanização da UP3 (PU) elabora-se o presente documento, designado por: **Termos de Referência da 1ª Alteração ao Plano de Urbanização da UP3 DA CIDADE DE LAGOA** - Adequação ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Estes termos de referência visam sustentar o desencadeamento do processo de alteração ao PU e correspondem a uma sistematização da intenção de promover o ordenamento e planeamento do território municipal. Neste sentido pretende-se, com os Termos de Referência da Alteração ao PU, expor os objetivos e as oportunidades da alteração do plano, face à verificação da necessidade de adequação a novas regras de classificação do solo.

Com o objetivo de esclarecer sobre a forma de desenvolvimento do procedimento de alteração do PU é igualmente necessário: definir o prazo para a alteração do plano; enquadrar legalmente o procedimento; enquadrar territorialmente a área de intervenção; analisar e enquadrar a área de intervenção nos instrumentos de gestão territorial em vigor e nas condicionantes legais.

2 - ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do **Plano de Urbanização da UP3 DA CIDADE DE LAGOA** corresponde ao solo urbano delimitado no primeiro Plano Diretor Municipal de Lagoa (Resolução de Conselho de Ministros n.º 29/1994, de 10 de maio) como UP3, apresentando uma área de aproximadamente 152 hectares, sendo que a presente alteração incidirá sobre a totalidade da área do plano. A área urbana ocupa uma posição central do concelho de Lagoa, onde residem aproximadamente 6000 habitantes (INE, 2021), localizada entre a A22 e a EN125 estando administrativamente inserida na União das Freguesias de Lagoa e Carvoeiro.

3- ENQUADRAMENTO LEGAL, TRAMITAÇÃO DO PROCESSO E PRAZOS

O RJIGT, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) prevê no seu Artigo 118.º que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes,

ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Em termos de dinâmica, a alteração ao PU incidirá sobre a classificação de solo de toda a área do Plano e Artigos regulamentares que necessitem de adequação. As alterações ao PU seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (RJIGT, artigo 119º, nº 1).

As pequenas alterações aos PU's só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. Para este efeito, compete à Câmara Municipal qualificar as alterações, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao DL nº 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual (RJAAPP).

Esta alteração ao PU deve respeitar as orientações dos demais planos e programas territoriais aprovados. De um modo geral, deverão ser consideradas todas as condicionantes legais, restrições e servidões que tenham aplicação no território em causa.

Considerando as **principais etapas e passos da tramitação do processo** de Alteração ao PU importa destacar:

a) – Deliberação

A Câmara Municipal (CM) delibera a alteração ao PU (RJIGT, Art.º 76.º, 1) e envia a Deliberação para publicação na 2.ª Série do Diário da República (RJIGT, Art.º 191.º n.º 4 c), divulgando-a através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da CM (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 1 e Art.º 192., n.º 2).

A Deliberação estabelece:

- I. Os objetivos a prosseguir com a Alteração do Plano (RJIGT, Art.º 6.º, n.º 3, a);
- II. O prazo de elaboração da Alteração do PU (RJIGT, Art.º 76.º, n.º 1);
- III. O prazo do período de participação pública, sendo este destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do processo de alteração do Plano (RJIGT, Art.º 76.º, 1 e Art.º 88.º, n.º 2);
- IV. - A necessidade de se proceder à Avaliação Ambiental Estratégica – AAE (RJAAE e RJIGT, Art.º 120.º, n.º 2).

b) – Proposta de alteração do PU

A Câmara Municipal apresenta à CCDR-Algarve a Proposta de Alteração do Plano, para efeitos de realização da Conferência Procedimental (RJIGT, Art.º 86.º n.º3). A CCDR-Algarve convoca para a Conferência Procedimental todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, ERIP (RJIGT, Art.º 86, n.º3) às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do Plano (RJIGT, Art.º. 86.º, n.º 3) e a Câmara Municipal, como convidada, enquanto entidade responsável pela alteração do PU.

A CCDR-Algarve remete, no prazo de 10 dias, a documentação recebida às ERIP e às entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), convocando-as para uma Conferência Procedimental (RJIGT, Art.º 86.º, n.º3 e n.º 4). As ERIP e as ERAE reúnem-se em Conferência Procedimental, coordenada por representante da CCDR-Algarve, no prazo de 20 dias a contar da data de expedição da documentação (RJIGT, Art.º 86.º, n.º3 e n.º 4).

A CCDR-Algarve realiza a Conferência Procedimental, elabora a sua ata onde são vertidos os pareceres e as posições manifestadas pelos representantes dos serviços e entidades da administração direta ou indireta do Estado (RJIGT, Art.º 86.º, n.º3). A CCDR-Algarve profere, no prazo de 15 dias, o competente parecer final, o qual traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública (RJIGT, Art.º 85.º, n.º 1 e n.º 2).

c) – Concertação

A CM promove, em caso de necessidade, nos 20 dias subsequentes à emissão do parecer final, a realização de uma reunião de concertação com as entidades que na Conferência Procedimental tenham discordado expressa e fundamentadamente da Proposta de alteração do Plano (RJIGT, Art.º. 87.º, n.º 1).

d) – Discussão pública

A CM procede à abertura de um período de discussão pública através de Aviso a publicar no Diário da República (II Série) e a divulgar através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da Internet do município (RJIGT, Art.º 89º, n.º 1). O período de discussão pública deve ser anunciado com antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 30 dias (RJIGT, Art.º. 89.º, n.º 2, Art.º. 191.º, n.º 4, alínea a).

e) - Versão final da proposta de alteração ao PU

A CM elabora a versão final da Proposta de Alteração do PU para aprovação (*RJIGT, 89.º, n.º 6*).

f) - Aprovação da alteração ao PU

A CM envia a versão final da Proposta de Plano à Assembleia Municipal (AM) para aprovação (*RJIGT, Art.º 90.º, n.º 1*).

g) - Publicação e depósito

Se a alteração ao PU aprovada não for desconforme ou incompatível com programas setoriais, especiais ou regionais, a CM, no prazo máximo de 60 dias após aprovação pela AM, procede à submissão, através da plataforma SSAIGT, dos elementos instrutórios para publicação da aprovação da alteração ao plano de urbanização no DR (II Série) e ao respetivo depósito.

4- OPORTUNIDADES E OBJECTIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A redação atual do Artigo 199.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, determina que os planos municipais devem, até 31 de dezembro de 2024, incluir as regras de classificação e qualificação previstas nesse Regime.

A ausência da aplicação das regras de classificação e qualificação do solo, para além de 31 de dezembro de 2024, em qualquer parte do território do município, implica a suspensão das normas dos planos territoriais em vigor na área em causa, não podendo, nessa área e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

A Alteração a promover ao **PU** da **UP3** visa a aplicação dos critérios de afetação do solo, nos termos do novo enquadramento legal, em matéria de classificação e qualificação do solo, tendo como objetivo a determinação da respetiva classificação como solo rústico ou solo urbano consoante o grau de urbanização, sem alterar a estratégia estabelecida e o modelo de ordenamento da sua versão em vigor.

Constata-se que, face à classificação do solo da Planta de Zonamento e Regulamento do PU em vigor, não estão reunidos os requisitos para manter o PU nos mesmos termos. Resulta da análise prévia efetuada que, dos pontos de vista do ordenamento do território, da realidade

das áreas em questão e do enquadramento legal, as adequações a desenvolver estão, em grande parte, diretamente relacionadas com a ponderação de reclassificar espaços urbanizáveis para solo urbano ou solo rústico.

O artigo 118.º do RJGT prevê que: “Os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”. Neste contexto, a alteração ao PU da UP3 é necessária em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos. Assim, esta alteração ao PU revela-se oportuna para a aplicação das novas regras de classificação e qualificação do solo.

A verificação da pertinência da alteração ao PU e o interesse municipal em que estejam reunidas as condições necessárias para a manutenção do ciclo de desenvolvimento da área urbana, de forma regrada e baseada numa lógica de planeamento estruturada à escala adequada e com equilíbrio entre as reais necessidades inerentes às dinâmicas das atividades humanas e a sustentabilidade ecológica, sustentam a necessidade de adequar o PU. Desta forma, perspetiva-se também a clarificação e melhoria de alguma parametrização do solo urbano por forma a reduzir algumas discrepâncias em termos de equidade e facilidade na sua aplicação.

Resumem-se, desta forma, os seguintes **objetivos**:

- a) Adequar o conteúdo deste instrumento de gestão territorial às novas regras de classificação e qualificação do solo estabelecidas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual) conjugado com a Lei de Bases Gerais da política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual) e o Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.
- b) Oportunidade para clarificar algumas opções de planeamento tomadas em 2008 e que, decorrido este hiato temporal, já podem não se justificar.
- c) Demonstrar a sustentabilidade financeira das opções de planeamento, nos termos dos artigos 146.⁹¹ e 172.⁹² do RJGT, traduzindo-se numa componente do plano totalmente

¹ 1 - O município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.

² 2 - Os programas e planos territoriais são financeiramente sustentáveis, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturização, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.

nova, e que determina a classificação de áreas como solo urbano para o desenvolvimento de projetos habitacionais estruturantes e de satisfação de carências, e que se pretende que sejam executadas, no máximo, no horizonte temporal do plano. Caso contrário, terão de reverter para solo rústico.

- d) Pretende-se, por fim, ponderar as áreas de expansão urbana da a sua complexidade cadastral e que dificulta a sua execução, e também dada a sua sensibilidade ecológica (risco de cheias e subida de lençol freático) e das características físicas do solo (aproveitamento hidroagrícola).
- e) Introdução de um mecanismo de incentivo, associadas as áreas que integrem o programa de execução, nos termos do artigo 173.º do RJIGT, por forma a incentivar a construção de habitação a custos controlados.
- f) Ponderar os limites das unidades de execução, onde se justifiquem ser adequados dada a solução urbanística definida pelo plano de urbanização.

5 - ENQUADRAMENTO NOS IGT's E CONDICIONANTES LEGAIS

Na alteração ao PU deverão ser considerados diversos planos e programas. Este enquadramento a nível nacional é formalizado pelo Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT - 1ª revisão, aprovado pela Lei nº 99/2019 de 5 de setembro).

Na área de intervenção do Plano de Urbanização serão identificadas as servidões e restrições de utilidade pública: Domínio Público Hídrico; Reserva Agrícola Nacional; Reserva Ecológica Nacional; Rede Elétrica; Estradas e Caminhos Municipais, assim como as demais aplicáveis, atualizadas recentemente na 1ª revisão do PDM de Lagoa (Aviso nº 16179/2021, de 26 de agosto) e que deverão ter representação na respetiva planta de condicionantes.

6 – AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O Artigo 120.º do RJIGT estabelece que:

1 - “As pequenas alterações aos programase aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente...

3 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.

2 - A qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.”

De forma a sustentar a Deliberação Camarária de início do Procedimento de Alteração ao Plano de Urbanização da UP3 foram analisados, desde já, os critérios previstos na Lei que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente.

A análise da qualificação da alteração do plano para efeitos de avaliação ambiental considera, também, o disposto na Circular técnica n.º 3/2011 da DGT “*Circular de Orientação Técnica sobre qualificação dos PMOT's para efeitos de não sujeição a avaliação ambiental*” e responde explicitamente a cada um dos critérios previstos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho. Neste sentido, de acordo com cada um dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, é sintetizado no quadro seguinte a respetiva fundamentação, de acordo com as características da proposta de alteração.

Crêterios de determina�o da probabilidade de efeitos significativos no ambiente (de acordo com o Anexo a que se refere o n.� 6 do artigo 3.� do RJAAPP):	PONDERA�O / ANÁLISE
CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita � localiza�o, natureza, dimensão e condi�oes de funcionamento ou pela afeta�o de recursos;	A altera�o ao PU não apresenta modifica�oes significativas no quadro de planeamento territorial do concelho. Não se prevê afeta�o de recursos.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	Não se prevê repercussões noutros planos ou programas.
c) A pertinência do plano ou programa para a integra�o de considera�oes ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	O PU apresenta um papel fundamental na promo�o e manuten�o da estrutura ecológica urbana.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	Não se verificam problemas ambientais pertinentes.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementa�o da legisla�o em matéria de ambiente.	Tendo em considera�o a legisla�o geral vigente, verifica-se que face aos objetivos da elabora�o do PPSSA, não existem questões pertinentes quanto � sua implementa�o.
CARACTERÍSTICAS DOS IMPACTES E DA ÁREA SUSCETÍVEL DE SER AFETADA	
a) A probabilidade, a dura�o, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Por se tratar de uma altera�o ao PU fundamentalmente ao nível da nomenclatura da classifica�o e qualifica�o do solo e, considerando as condi�oes atuais do uso do solo e a proposta de altera�o, onde não se verificam altera�oes do modelo de ordenamento, não se prevê qualquer agravamento da probabilidade, dura�o, frequência e reversibilidade dos seus efeitos ambientais.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Com a utiliza�o sustentável dos recursos naturais, nomeadamente água e solo não se prevê efeitos cumulativos no ambiente que derivem da altera�o do plano. A altera�o ao PU garante a minimiza�o de efeitos cumulativos para o ambiente.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável.
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não se prevê qualquer risco para a saúde humana e ambiente no âmbito da presente altera�o.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da popula�o suscetível de ser afetada;	Face � dimensão da área do PU e considerando o âmbito e alcance do objetivo da altera�o, em caso de "possíveis" efeitos ambientais, estes seriam extremamente reduzidos e de nível local.

<p>f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:</p> <p>i) Características naturais específicas ou património cultural;</p> <p>ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;</p> <p>iii) Utilização intensiva do solo;</p>	<p>Não se prevê modificações na utilização do solo que agravem a adequação às normas ou valores limite de qualidade ambiental.</p>
<p>g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.</p>	<p>Não se prevê efeitos na área no sítio Arade/Odelouca, da Rede Natura 2000.</p>

CONCLUSÃO

Não qualificar a Alteração do Plano de Urbanização da UP3, para efeitos de sujeição a avaliação ambiental, nos termos do RJIGT e RJAAPP, como objeto de avaliação ambiental.

Quadro 1 - Fundamentação da qualificação da Alteração ao Plano de Urbanização da UP3, para efeitos de sujeição a avaliação ambiental, nos termos do RJIGT e RJAAPP.

Face ao exposto, é possível determinar que a alteração ao **PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UP3 DA CIDADE DE LAGOA** não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental.

7- CRONOLOGIA

O procedimento da 1ª alteração da 1.ª revisão ao PU da UP3 tem um prazo máximo de 12 meses, terminando no dia 10 de dezembro de 2025, após a deliberação de início.