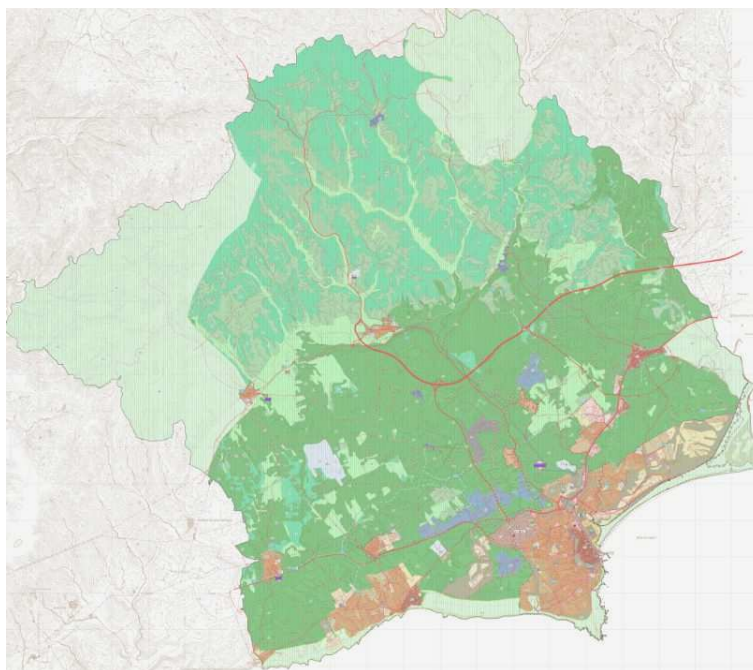




**ALTERAÇÃO DO PDM DE LAGOS PARA ADEQUAÇÃO ÀS REGRAS DO RJGT E DA LEI DE BASES -
INCLUSÃO DAS NOVAS REGRAS DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**



TERMOS DE REFERÊNCIA

ALTERAÇÃO DO PDM DE LAGOS PARA ADEQUAÇÃO ÀS REGRAS DO RJGT E DA LEI DE BASES - INCLUSÃO DAS REGRAS DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

JUNHO/2021

**ALTERAÇÃO DO PDM DE LAGOS PARA ADEQUAÇÃO ÀS REGRAS DO RJGT E DA LEI DE BASES -
INCLUSÃO DAS NOVAS REGRAS DE CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

- 1. Introdução**
- 2. Oportunidade de alteração do Plano**
- 3. Enquadramento legal**
- 4. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial**
- 5. Base programática para o desenvolvimento da alteração do Plano**
- 6. Conteúdo documental do Plano**
- 7. Fases e prazos para a elaboração da alteração do Plano**
- 8. Constituição da Equipa Técnica do Plano**
- 9. Documentos para consulta**
- 10. Cartografia a utilizar**

1. INTRODUÇÃO

O Plano Diretor Municipal de Lagos foi publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 169, através do Aviso n.º 9904/2015, de 31 de agosto, tornando-se eficaz no dia 1 de setembro de 2015.

Elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, durante e no final do seu processo, advieram duas alterações legislativas bastante significativas, através da publicação dos seguintes diplomas, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio – (“novo”) Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT.

Temporalmente, a conclusão e sequente aprovação do Plano Diretor Municipal de Lagos ocorreu ao abrigo do regime transitório estabelecido pelo n.º 2 do artigo 82.º da supra citada Lei de Bases, não tendo por conseguinte incorporado as diretrizes emanadas por este diploma, nem pelas do “novo” RJIGT.

No âmbito do presente procedimento, o principal objetivo é o cumprimento de uma das alterações mais relevantes consignada nos mesmos, nomeadamente, a adoção nos planos municipais (ou intermunicipais), das regras de classificação e qualificação do solo.

De sublinhar que desde a data das respetivas publicações, ambos os diplomas foram sendo objeto de alterações, respetivamente três, no que concerne à Lei de Bases e duas, no respeitante ao citado Regime Jurídico, sendo que neste último, a sua segunda alteração através do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março de 2021, veio instituir um novo prazo (prorrogando o anteriormente estabelecido) para a inclusão das mencionadas regras, a saber, **31 de dezembro de 2022**.

Assim e atendendo que até esta data, as normas constantes na legislação referida, respeitantes às mencionadas regras, têm de ser obrigatoriamente incluídas nos Planos Territoriais Municipais, propõe-se a alteração do Plano Diretor Municipal de Lagos.

Neste contexto, o presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal, enquadra e define a oportunidade de alteração do PDM, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 3 do artigo 76.º do RJGT, com as devidas adaptações e consubstancia os Termos de Referência que fundamentam a alteração em apreço, advinda da imposição legal estabelecida pelo n.º 2 do artigo 199.º daquele diploma na sua atual redação.

2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO DO PLANO

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo introduziu uma mudança de paradigma no planeamento territorial, quer ao nível dos seus conteúdos e das suas normas, quer ao nível jurídico, corporizada posteriormente no Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio (RJGT) e subsequentes diplomas entretanto publicados.

De todas essas significativas modificações, destaca-se no presente contexto, a instituição de um novo sistema de classificação e qualificação do solo e a obrigatoriedade de adoção das novas regras relativas ao mesmo, materializadas pelos artigos 69.º a 74.º do RJGT, e pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, o qual veio instituir os critérios da mencionada classificação mas também da reclassificação do solo, assim como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante.

As respetivas disposições dos mencionados diplomas, determinam por conseguinte, o fim das categorias de solo urbanizável e solo programável, passando a existir apenas as categorias de solo urbano e solo rústico que, de acordo com o n.º 2 do Artigo 71.º do RJGT, correspondem a:

“a) Solo urbano, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação;

b) Solo rústico, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, à valorização e à 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.”

No âmbito desta relevante alteração, consigna o n.º 2 do artigo 199.º do RJIGT, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29/03/2021 que “ (...) os planos municipais ou intermunicipais devem, até **31 de dezembro de 2022**, incluir as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto -lei, abrangendo a totalidade do território do município.”.

Dispõe também o n.º 3 do mesmo artigo que, “Se, até **31 de março de 2022**, não tiver lugar a primeira reunião da comissão consultiva, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13.º da Portaria n.º 277/2015, de 10 de setembro, ou a conferência procedimental a que se refere o n.º 3 do artigo 86.º do presente decreto-lei, por facto imputável ao município ou à associação de municípios em questão, é suspenso o direito de candidatura a apoios financeiros comunitários e nacionais que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social, até à conclusão do procedimento de alteração ou revisão do plano territorial em causa, não havendo lugar à celebração de contratos -programa.”.

Mais dispõe o n.º 5 do citado artigo que, “A partir da data estabelecida no n.º 2, a ausência das regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei, em qualquer parte do território do município, por motivo que lhe seja imputável, 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, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 82.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual.”.

Expressa o citado n.º 3 do artigo 82.º da Lei de Solos que, “Nos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos territoriais (...) os terrenos que estejam classificados como solo urbanizável ou solo urbano com urbanização programada mantêm a classificação de solo urbano para os efeitos da presente lei, até ao termo do prazo para execução das obras de urbanização que tenha sido ou seja definido em plano de pormenor, por contrato de urbanização ou de desenvolvimento urbano ou por ato administrativo de controlo prévio”, sendo os terrenos reclassificados como solo rústico caso o prazo não seja cumprido.

É neste cenário e da conjugação dos factos descritos, que assenta a definição da oportunidade para a alteração do Plano em apreço, conforme as orientações dos presentes Termos de Referência.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a *Dinâmica* dos Instrumentos de Gestão Territorial, prevista no n.º 1 e n.º 2 alínea c) do artigo 115.º, do RJIGT, os planos territoriais municipais podem ser objeto de alteração, que incida sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção, decorrendo, no caso em concreto, “*Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições...*”.

Exprime ainda o artigo 118.º - *Alteração dos planos intermunicipais e municipais*, que estes “*...são alterados...sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.*”.

Em termos de *Procedimento*, dispõe o n.º 1 do artigo 119.º do mesmo diploma, que a alteração ao plano diretor municipal segue, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, conforme artigo 76.º - *Elaboração*, do RJIGT, donde, de acordo com os seus números, 1 e 3:

“1 — A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal.”.

“3 — Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.”.

A alteração ao PDM obedecerá ainda ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território.

Igualmente no âmbito do RJIGT, compete à Câmara Municipal a qualificação dos Planos Municipais para Avaliação Ambiental Estratégica.

No entanto, uma vez que estamos perante uma alteração ao PDM para adequação à legislação vigente e não se registaram alterações significativas desde a sua entrada em vigor, não sendo também expectável

que ocorram quaisquer efeitos significativos no ambiente com o presente procedimento, considera-se não ser necessário desenvolver novo processo de AAE.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A alteração do PDM de Lagos deverá atender aos programas/planos de âmbito nacional e regional com incidência direta no território municipal, evidenciando-se, entre outros instrumentos de gestão territorial, o Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), e o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), pese embora a alteração em apreço, na sua generalidade, mantenha a estratégia de desenvolvimento, o que inclui naturalmente o respeito pelo modelo territorial preconizado por este Plano Regional.

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Conforme referido no ponto 2, o presente procedimento de alteração do PDM visa a sua adequação à Lei de Bases e ao RJGT, através da adoção das regras de classificação e qualificação do solo, mantendo os objetivos definidos no artigo 2.º do regulamento do Plano, nomeadamente:

“1. O PDML tem por objetivo genérico reforçar o Concelho de Lagos como território inovador e competitivo, ativo cultural e cientificamente, socialmente coeso e, na linha da sua tradição histórica e marítima, assumindo-se hoje como "porta da Europa".

2. Os objetivos específicos do PDML assentam em quatro áreas estratégicas:

a) História e cultura dos descobrimentos:

- i) Afirmar a identidade cultural de Lagos ligada aos Descobrimientos;
- ii) Inserir Lagos nas redes internacionais de cidades /países ligados à exploração dos mares.

b) Turismo, Conhecimento e Inovação:

- i) Melhoria competitiva e diversificação das atividades turísticas do concelho;
- ii) Fomentar o desenvolvimento tecnológico e empresarial em setores inovadores.

c) Urbanismo e Mobilidade:

- i) Estruturação dos aglomerados urbanos;
- ii) Apostar numa ruralidade qualificada;

- iii) Requalificar urbanística e ambientalmente a Cidade de Lagos;
- iv) Requalificar urbanística e ambientalmente o litoral lacobrigense;
- v) Dotar a autarquia de instrumentos qualificadores no ordenamento do território;
- vi) Incrementar a mobilidade no município de Lagos.

d) Políticas de Desenvolvimento e Ordenamento:

- i) Reforçar e melhorar a qualidade de vida dos lacobrigenses;
- ii) Preservar o ambiente e a qualidade ambiental em prol de um desenvolvimento sustentável de todo o município.

Apesar do modelo de ordenamento e desenvolvimento do território municipal se encontrar atual e eficaz, no âmbito do procedimento em referência serão acatadas as imposições legais acima referidas, podendo ser aproveitado o momento para avaliar e identificar eventuais situações de incongruência, detetadas desde a entrada em vigor do PDM, de modo a realizarem-se os ajustes necessários à adequação daquele modelo ao novo quadro legal.

A introdução das novas regras de classificação e qualificação do solo e a subsequente extinção da categoria operativa de solo urbanizável, obrigará à verificação da aplicabilidade material dos critérios de afetação do solo a cada um dos espaços e das áreas, determinando a respetiva classificação como solo rústico ou como solo urbano, consoante o grau de urbanização existente nesses espaços e zona envolvente, sendo integrado na categoria de solo urbano o que melhor se adequar aos usos dominantes. Neste contexto, considera-se ainda a oportunidade de ajustar os perímetros dos aglomerados urbanos de acordo com a avaliação do grau de urbanização acima referido.

Deverão ainda ser ponderadas situações, extremamente pontuais, de eventual incongruência ou até de delimitação incorreta, no âmbito da delimitação da Reserva Agrícola Nacional (RAN), tendo em vista a sua alteração.

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL DO PLANO

O Plano Diretor Municipal de Lagos deverá obedecer ao disposto no artigo 97.º do RJIGT, com as devidas adaptações, apresentadas de forma fundamentada nos termos deste regime jurídico e em função da natureza da alteração que se pretende promover.

Estas alterações, por conseguinte, incidirão essencialmente nos elementos constituintes do Plano, nomeadamente, Regulamento, Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes e no que concerne aos elementos de acompanhamento, os mesmos deverão ser objeto de aferição em função da natureza e objetivos das alterações propostas e ainda os que advierem da articulação entre as entidades envolvidas.

7. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO

Conforme anteriormente referido, o procedimento de alteração do PDM segue, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, no que respeita à sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação, e o artigo 86.º, igualmente com as devidas adaptações, no que concerne ao acompanhamento.

A deliberação de alteração do PDM que aprova os presentes termos de referência e que estabelece os prazos de elaboração e período de participação preventiva, será publicada na 2.ª série do Diário da República e divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial (SNIT) e no sítio da internet da Câmara Municipal de Lagos.

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, a deliberação em apreço estabelece ainda um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração.

O prazo de execução da alteração do PDM de Lagos não poderá ultrapassar a data limite imposta por lei, ou seja, **31 de dezembro de 2022**, pelo que o mesmo terá de incluir os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e eventual acompanhamento das demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, incluindo a aprovação pela Assembleia Municipal, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os trabalhos de alteração do Plano para a inclusão das novas regras de classificação e qualificação do solo, terão por conseguinte de cumprir o seguinte faseamento:

1.ª Fase: Proposta de Alteração do Plano.....3 meses

2.ª Fase: Versão Final da Proposta de Alteração do Plano.....2 meses

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A elaboração da alteração do PDM de Lagos será realizada com recurso a aquisição de serviços externos, em estrita observância do Código dos Contratos Públicos, na sua atual redação e será obrigatoriamente elaborada por uma equipa técnica multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos, devendo assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Engenharia Civil e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, bem como outras que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à realização do trabalho, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação.

A equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito dos Planos Municipais do Ordenamento do Território, em especial na elaboração de Planos deste nível, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.

9. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Os elementos constituintes e de acompanhamento do PDM de Lagos, assim como os elementos constituintes dos restantes catorze (14) Planos Territoriais Municipais de Lagos, poderão ser consultados no sítio da Câmara Municipal de Lagos, com o endereço, www.cm-lagos.pt em, *Áreas de Atuação – Urbanismo - Planos Municipais de Ordenamento do Território*.

10. CARTOGRAFIA A UTILIZAR

Para a execução deste serviço, a autarquia disponibiliza, para o efeito, a base cartográfica composta por 36 ortofotomapas referentes à área geográfica do concelho de Lagos, cedidos sem custos pela Direção-Geral do Território e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2018, adquirida pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P. (IFAP) e financiada pelo Fundo Florestal Permanente.

Será ainda disponibilizado o Termo de Compromisso assinado pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal, Dr. Hugo Pereira, em 4 de setembro de 2019, o qual dispõe do número da *Licença de Utilização* para o uso desta informação geográfica oficial, assim como as obrigações a que o município se encontra sujeito.

Será também disponibilizada a informação espacial composta por informação vetorial oro-hidrográfica tridimensional, redes rodoviária e ferroviária e informação toponímica consistente com a imagem do ponto de vista espacial e temporal, nos termos do n.º 2 do art.º 15º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, de forma a que a delimitação da REN tenha a mesma base cartográfica do PDM.