

MUNICÍPIO DE LOULÉ

Aviso n.º 6096/2022

Sumário: Renovação das medidas preventivas (Quarteira nascente) no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé.

Renovação das Medidas Preventivas (Quarteira Nascente) no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé

Vítor Manuel Gonçalves Aleixo, Presidente da Câmara Municipal de Loulé, em cumprimento do disposto no n.º 6 do artigo 138.º e na alínea *h*) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em articulação com o artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião de 07 de março de 2022, a Assembleia Municipal de Loulé, na reunião de 10 de março de 2022, deliberou aprovar, por maioria, a renovação do estabelecimento de medidas preventivas e a subsequente suspensão da eficácia do Plano Diretor Municipal de Loulé (com a redação atual conferida pelo Aviso n.º 7430/2017, de 3 de julho, retificada pela Declaração de Retificação n.º 608/2017, de 15 de setembro e alterada pelo Aviso n.º 3006/2018, de 6 de março e pelo Aviso n.º 782/2022, de 13 de janeiro) na área territorial delimitada na planta em anexo.

O município de Loulé determinou a reabertura do procedimento de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé (PDM de Loulé), mediante deliberação de câmara de 28.03.2018 [Proposta n.º 606/2018 DP], publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 72, ao abrigo do Aviso n.º 4911/2018, de 12 de abril, fixando um prazo de 28 meses para a conclusão do procedimento, prorrogado por igual período conforme disposto no Aviso n.º 11407/2020, de 06 de agosto.

A área territorial da presente renovação das medidas preventivas e subsequente suspensão do PDM em vigor foi parcialmente abrangida pelas medidas preventivas delimitadas na planta anexa ao Aviso n.º 4770/2019, de 20 de março, cujo prazo de vigência foi prorrogado ao abrigo do Aviso n.º 4889/2021, de 17 de março.

Contudo, ao abrigo dos números 1 e 2 do artigo 134.º e n.º 5 do artigo 141.º, todos do RJIGT, o município de Loulé fundamenta a necessidade e o caráter excecional da renovação do estabelecimento de medidas preventivas para a área delimitada na planta anexa, com vista a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do processo de revisão do PDM de Loulé, em curso. Subsequentemente, determina para a área daquelas medidas preventivas a suspensão da eficácia deste plano territorial de âmbito municipal.

A adoção destas medidas preventivas tem ainda como vantagens, desde logo, a salvaguarda de áreas a proteger, quando se tratam de ecossistemas sensíveis, bem como permitir a valorização do sistema urbano, precavendo a densificação da edificação e prosseguindo os princípios de contenção urbana, rentabilização de infraestruturas e equipamento coletivos e ainda de compactação da malha urbana e qualificação do espaço público.

Mais se fundamenta a adoção da renovação das medidas preventivas atendendo:

i) À intenção da criação e classificação da Reserva Natural Local da Foz do Almargem e Trafal, cuja área de intervenção abrange parcialmente a área territorial destas medidas e, simultaneamente, confina na restante área (Proposta n.º 903/2021-DACEC, deliberada em reunião de câmara em 09 de junho de 2021 e Proposta n.º 327/2022-DA, deliberada em reunião de câmara em 07.02.2022);

ii) Ao modelo territorial preconizado na revisão do PDM, em curso, em concreto no que à cidade de Quarteira diz respeito, onde a qualificação do solo proposta sucintamente assenta na definição/delimitação de um espaço central (genericamente coincidente com as Áreas de Reabilitação Urbana em vigor), envolvido de espaços habitacionais e nos limites do perímetro urbano proposto os designados espaços urbanos de baixa densidade, onde os parâmetros urbanísticos a propor são

reduzidos em função da distância da sua centralidade e inferiores e menos impactantes face ao resultado da aplicação dos parâmetros urbanísticos previstos no PDM em vigor;

iii) Ao procedimento de revisão do PDM, que determina como prazo limite para a realização da 1.ª reunião da Comissão Consultiva o dia 31 de março de 2022, grosso modo coincidente com o término das Medidas Preventivas e suspensão do PDM, em 21 de março de 2022, conforme n.º 3 do Aviso n.º 4911/2018, de 12 de abril e Aviso n.º 11407/2020, de 06 de agosto.

Exclui-se da renovação das medidas preventivas a área “B” identificada no Aviso n.º 4911/2018, de 12 de abril, face ao modelo territorial preconizado na revisão do PDM, em curso, sendo que este território se encontra globalmente abrangido por Alvarás de Loteamento com regras específicas e, os parâmetros urbanísticos a propor em sede de revisão do PDM acompanham genericamente os constantes no PDM em vigor.

Desta forma, as áreas abrangidas pela renovação das medidas preventivas, delimitadas na planta anexa, assumem a seguinte identificação: área “A” (anterior “A”), área “B” (anterior “C”) e área “C” (anterior “D”).

As presentes medidas preventivas têm como objetivo geral não comprometer a execução das opções de planeamento a tomar no âmbito do processo de revisão do PDM, em curso, através da modificação do regime de uso do solo aplicável às atuais subcategorias do solo urbano, aglomerados urbanos tipo A e espaços urbanizáveis de expansão tipo A, assim como às subcategorias do solo rural, espaços agrícolas — áreas da RAN, espaços agrícolas — áreas de agricultura condicionada II, espaços florestais de proteção e espaços naturais de grau I, circunscrevendo-se a sua aplicação à área territorial delimitada na planta em anexo.

Neste sentido, considera-se que a área sujeita às medidas preventivas tem a extensão estritamente necessária e adequada à satisfação dos fins a que se destina, limitando-se a evitar prejuízos resultantes da possível alteração das características do local, os quais se preveem ambiental, social e economicamente mais gravosos do que os inerentes à adoção destas medidas cautelares, nos termos do previsto nos números 1 e 2 do artigo 139.º e no n.º 1 do artigo 140.º, ambos do RJIGT.

Neste contexto, para a área em causa, suspende-se a aplicação das disposições constantes nos artigos 14.º [n.º 1], 24.º [n.º 1, alínea a)], 38.º, 41.º, 44.º e 53.º do regulamento do PDM Loulé.

O estabelecimento destas medidas preventivas e a suspensão do PDM de Loulé para a referida área ocorre pelo prazo de um ano (contado a partir do termo da data prevista no artigo 3.º do regulamento das medidas preventivas, anexo ao Aviso n.º 4889/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 53, de 17 de março), prorrogável por mais um ano, ou até à entrada em vigor da revisão do plano diretor municipal, conforme regulamento das medidas preventivas em anexo.

Mais se torna público que, as medidas preventivas em causa configuram caso excecional enquadrável no n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT.

Torna-se, ainda, público que, nos termos do disposto no RJIGT, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, no âmbito de conferência procedimental, nos termos dos números 1 e 3 do artigo 138.º, conjugado com o n.º 4 do artigo 126.º, todos do RJIGT, assim como a dispensa do cumprimento dos trâmites de audiência dos interessados ou de discussão pública, conforme previsto n.º 4 do artigo 138.º do mesmo diploma legal.

11 de março de 2022. — O Presidente, *Vítor Manuel Gonçalves Aleixo*.

Deliberação

Para os devidos efeitos se certifica que a Proposta da Câmara Municipal n.º 583/2022 (DP) — Deliberação relativa à Renovação do Estabelecimento de Medidas Preventivas (Quarteira Nascente), no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé, foi aprovada por maioria, com 22 votos a favor (19 PS, 1 BE, 1 CDU e 1 PAN) e 4 abstenções (2 PSD e 2 CHEGA), na Sessão Extraordinária, realizada em 10 de março de 2022.

Vai esta certidão por mim, Presidente da Assembleia Municipal de Loulé, ser assinada, levando ainda aposto o selo branco desta Assembleia.

11 de março de 2022. — O Presidente da Assembleia Municipal de Loulé, *Carlos Silva Gomes*.

**Regulamento da Renovação das medidas preventivas (Quarteira Nascente)
no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé**

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objetivos

1 — A área de intervenção das medidas preventivas e a subsequente suspensão da eficácia do Plano Diretor Municipal de Loulé (PDM de Loulé) abrange cerca de 189,4 ha, sendo limitada a sul pela linha de costa e Rua do Forte Novo, a nascente pelo limite administrativo da freguesia de Quarteira/ Almancil (coincidente com a Ribeira de Carcavai), a Norte pela EM 527 e a poente pela EM 527 (Avenida Fonte Santa), VNC 616 (Rua do Poço Romano) e Travessa do Forte Novo, conforme identificada na planta em anexo, a qual faz parte integrante deste regulamento.

2 — As medidas preventivas têm como objetivo evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais oneroso o procedimento de revisão do PDM Loulé, em curso, para a área em causa.

Artigo 2.º

Âmbito material

1 — Nas áreas identificadas como “A” e “C” na planta de delimitação, anexa ao presente regulamento, são interditas as seguintes ações:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos;
- c) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

2 — Nas áreas identificadas como “B” na planta de delimitação, anexa ao presente regulamento, aplicam-se as seguintes regras:

a) Os loteamentos, as construções isoladas e os empreendimentos turísticos abrangidos pelo Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, na sua redação atual, devem cumprir os seguintes parâmetros:

- i) Densidade populacional ≤ 60 habitantes por hectare;
- ii) Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,20$;
- iii) Coeficiente de afetação do solo (CAS) $\leq 0,15$;
- iv) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,25$;
- v) Altura máxima das construções — 6,5 m;
- vi) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 6,5 m.

b) Excetuam-se do disposto na alínea anterior as parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares, ficando a sua ocupação sujeita aos seguintes parâmetros:

- i) Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,15$;
- ii) Coeficiente de afetação do solo (CAS) $\leq 0,10$;
- iii) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,15$;
- iv) Altura máxima das construções — 6,5 m;
- v) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno — 5 m.

c) As parcelas de terreno destinadas a moradias unifamiliares com a área de construção inferior a 250 m² ficam isentas do cumprimento dos parâmetros fixados nas subalíneas i), ii) e iii) da alínea anterior.

3 — Na área identificada como “B” na planta de delimitação, anexa ao presente regulamento, as ações previstas no número anterior estão sujeitas a parecer prévio vinculativo das seguintes entidades: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve; Agência Portuguesa do Ambiente/ Administração Regional Hidrográfica do Algarve e Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

4 — Na área territorial abrangida pelas medidas preventivas mantém-se em vigor o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Vilamoura — Vila Real de Santo António.

5 — Ficam excluídas do âmbito de aplicação das medidas preventivas, as ações validamente autorizadas antes da sua entrada em vigor, bem como aquelas em relação às quais exista já informação prévia favorável ou aprovação do projeto de arquitetura válidas.

Artigo 3.º

Entrada em vigor e âmbito temporal

As medidas preventivas e a subsequente suspensão do PDM de Loulé para a referida área entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República* e vigoram pelo prazo de um ano, prorrogável por mais um ano (contado a partir do termo da data prevista no Aviso n.º 4889/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 53, de 17 de março), caducando com a entrada em vigor da revisão do PDM.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

63837 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PSusp_63837_0808_Plt_MedPrev_PO.jpg

615120637