

Município de Lajes do Pico

Aviso n.º 60/2024 de 23 de outubro de 2024

Revogação parcial das medidas preventivas do PDM das Lajes do Pico

1. Fundamentação

A situação diz respeito a um **loteamento de iniciativa municipal destinado a habitação**, na Almagreira (área abrangida por suspensão parcial do Plano Diretor Municipal das Lajes do Pico (PDM) decorrente da adoção de medidas preventivas destinadas a salvaguardar a revisão, em curso, deste plano). Estas medidas preventivas destinam-se a evitar o vazio normativo decorrente da suspensão do PDM, que deveriam ser substituídas pelas normas do PDM em revisão.

Conforme então justificado, a adoção de medidas preventivas e consequente suspensão, publicadas pelo Regulamento n.º 1269/2023, do plano fundamentaram-se na circunstância de a classificação do solo que vigorava para aquelas áreas (“áreas de expansão urbana” dependentes de programação) não ser a mais adequada, por resultar dos trabalhos de revisão do PDM (e dos critérios para a classificação do solo legal e regulamentarmente estabelecidos) que tais áreas serão classificadas como solo rústico.

Ora, na medida em que, para as áreas urbanas em causa, o PDM não permite realizar qualquer operação urbanística sem unidade de execução (ao contrário do que sucede no solo rural, que permite a reabilitação de construções existentes ou realização de determinados investimentos na área do turismo), optou-se por uma solução que não penalizasse os proprietários dos solos urbanos qualificados como de expansão, permitindo-lhes levar a cabo atividades que os proprietários de solos rurais aí podem desenvolver (e poderão desenvolver à luz do PDM revisto). Tudo numa lógica de tratamento equitativo entre proprietários de terrenos que no futuro plano estarão em situação igual (integrados em solos rústicos) mas no atual em situação diferente, penalizando o PDM mais aqueles cujos terrenos estão hoje em solo urbano do que os que estão no solo rural.

A necessidade de adoção de medidas preventivas destinadas a evitar um vazio normativo para a respetiva área decorrente da suspensão do plano – até à entrada em vigor do futuro PDM revisto – deve, como se sabe, ser aferida em função dos objetivos ou opções que se pretendem prosseguir /instituir com este, conjugadamente com a convicção de que a manutenção em vigor das normas atuais pode colocar em causa aqueles objetivos e opções: com a adoção de medidas preventivas e consequente suspensão do plano este deixa de servir de parâmetro para a apreciação de concretas operações urbanísticas que se pretendam instituir para a área .

Este juízo de aferição da necessidade de adoção destas deliberações (suspensão do PDM e medidas preventivas) em função dos objetivos e soluções a plasmar no futuro plano corresponde, de facto, ao cumprimento do princípio da proporcionalidade, na sua vertente da necessidade ou exigibilidade. Vertentes estas que o legislador expressamente prevê no caso das medidas preventivas (cfr. o artigo 139.º, concretamente o seu n.º 3, e os artigos 142.º a 144.º do RJGTA que regulam de forma expressa sobre a necessidade em sentido material, territorial e temporal).

Com efeito, este importante princípio releva não apenas no momento da adoção destas medidas, como, também, no da cessação da sua vigência, uma vez que esta deve ocorrer quando aquela suspensão e respetivas medidas preventivas deixarem de ser necessárias (designadamente por deixar de ser necessário salvaguardar a situação de interesse público que as motivou).

É, por isso, possível proceder à revogação, total ou parcial, da suspensão do plano (com a consequente cessação de vigência das respetivas medidas preventivas na área em causa), ancorando o seu fundamento no princípio da necessidade, numa dimensão negativa: a desnecessidade da sua manutenção manifestada no decorrer dos trabalhos de revisão, solução que vale para as

medidas preventivas, mas igualmente se aplica à suspensão quando se verificam as mesmas circunstâncias, isto é, a desnecessidade desta para a salvaguarda dos interesses que a tinham motivado).

Acresce que a suspensão, como ato administrativo que é, pode ser objeto de revogação nos termos gerais, isto é, nos termos do Código do Procedimento Administrativo. De acordo com esta disposição legal, “a revogação é o ato administrativo que determina a cessação dos efeitos de outro ato, por razões de mérito, conveniência ou oportunidade” — isto é, situações em que o ato já não é adequado para o interesse público — sendo a mesma apenas impedida “quando a sua irrevogabilidade resulte de vinculação legal” (o que não é o caso) ou quando do ato administrativo a revogar resultem para a Administração, “obrigações legais ou direitos irrenunciáveis” (o que também não sucede). Nos restantes casos, a revogação é livre, exceto no caso de atos constitutivos de direitos. De todo o modo, mesmo quanto a estes é possível a sua revogação, designadamente “quando ocorra uma alteração objetiva das circunstâncias de facto, em face das quais” o ato não teria sido praticado.

Ora, no presente caso, é isso que sucede: a suspensão deixou de ser oportuna ou conveniente (isto é, tornou-se desnecessária), considerando a atual necessidade de criar mais habitação no concelho e a oportunidade, no presente momento, de haver investimento para tal.

Esta desnecessidade da suspensão apenas ocorre para a área onde se pretende promover o loteamento em causa, pelo que a revogação deve ser parcial.

Acresce que a operação urbanística que se propõe, de iniciativa municipal, é implantado na continuidade do solo urbano consolidado existente, observando os princípios e os objetivos de execução estabelecidos para os solos de urbanização programada, bem como concretizando os objetivos gerais e definidos para a UOPG 4 (n.º 7 do artigo 78.º do regulamento do PDM), onde se insere a área em causa (a área em apreço está no limite desta UOPG).

Com a revogação parcial da suspensão do plano e das correspondentes medidas preventivas (para a área do loteamento), reentra em vigor o PDM, podendo ser mobilizado o artigo 10.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aditado pelo Decreto-Lei n.º 10/2014, de 8 de janeiro, tendo em conta que estão verificadas as três condições definidas neste artigo para a manutenção da classificação do solo como urbano, a saber:

a) A área em causa está classificada em instrumento de gestão territorial em vigor como solo com urbanização programada;

b) Ser a propriedade exclusivamente pública;

c) A sua promoção estar inserida no âmbito de uma estratégia local de habitação, nos termos do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, na sua redação atual, ou de uma carta municipal de habitação ou bolsa de habitação ou habitação a custos controlados, nos termos da Lei n.º 83/2019, de setembro (o que, segundo nos foi informado, é o caso).

Em suma:

A suspensão parcial do PDM das Lajes do Pico decorreu de um contexto específico, anterior à publicação do Decreto-Lei n.º 10/2014, de 8 de janeiro, e portanto, à possibilidade de utilizar os solos urbanos, com urbanização programada, para determinados fins como o que agora se quer enquadrar.

Foi nesse contexto, a Câmara Municipal das Lajes do Pico reconheceu “que aquelas áreas programadas não reunirão, no futuro próximo, as necessárias condições para virem a adquirir a classificação de solo urbano, o que significa, incontornavelmente, a sua classificação como solo rústico no âmbito do procedimento de revisão do PDM em curso. Importa, assim, encontrar uma solução que não continue a penalizar os proprietários daqueles terrenos que ao longo dos últimos anos têm manifestado interesse em reabilitar construções existentes ou a realizar investimentos na área do turismo que não envolvem operações de loteamento e que não o têm podido fazer por o solo estar classificado como urbano (dependente de programação)”

A exceção agora prevista na legislação consagra a oportunidade que a Câmara Municipal das Lajes do Pico necessita para concretizar um pequeno loteamento para habitação, localizado em terrenos municipais, na continuidade do solo urbano consolidado existente respondendo, deste modo, a uma necessidade de habitação, conforme identificada na sua Estratégia Local de Habitação.

Na figura seguinte identifica-se área alterada da UOPG 4 para onde se continuam a aplicar as medidas preventivas.



UOPG 4 - Área a suspender: 11,75 ha

Assim, ao abrigo do disposto do n.º 1 e do n.º 3 do artigo 139.º do Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A de 16 de agosto, a Câmara Municipal das Lajes do Pico propõe à Assembleia Municipal das Lajes do Pico que delibere:

- Aprovar a alteração de incidência das medidas preventivas na UOPG 4, substituindo a área da UOPG 4 – Almagreira que consta do Anexo II das medidas preventivas pela que consta na presente deliberação -, bem como a respetiva suspensão parcial do PDM para a área agora não abrangida pelas Medidas Preventivas a qual se regerá nos termos do Plano Diretor Municipal das Lajes do Pico, publicado no Jornal Oficial, II série - N.º 160 de 19 de agosto de 2015, sob o Aviso n.º 59/2015.

**ALTERAÇÕES AO ANEXO I DO
REGULAMENTO n.º 1269/2023**

Medidas Preventivas

Artigo 1.º

Natureza Jurídica

[...]

Artigo 2.º

Âmbito territorial

[...]

Artigo 3.º

Âmbito material

[...]

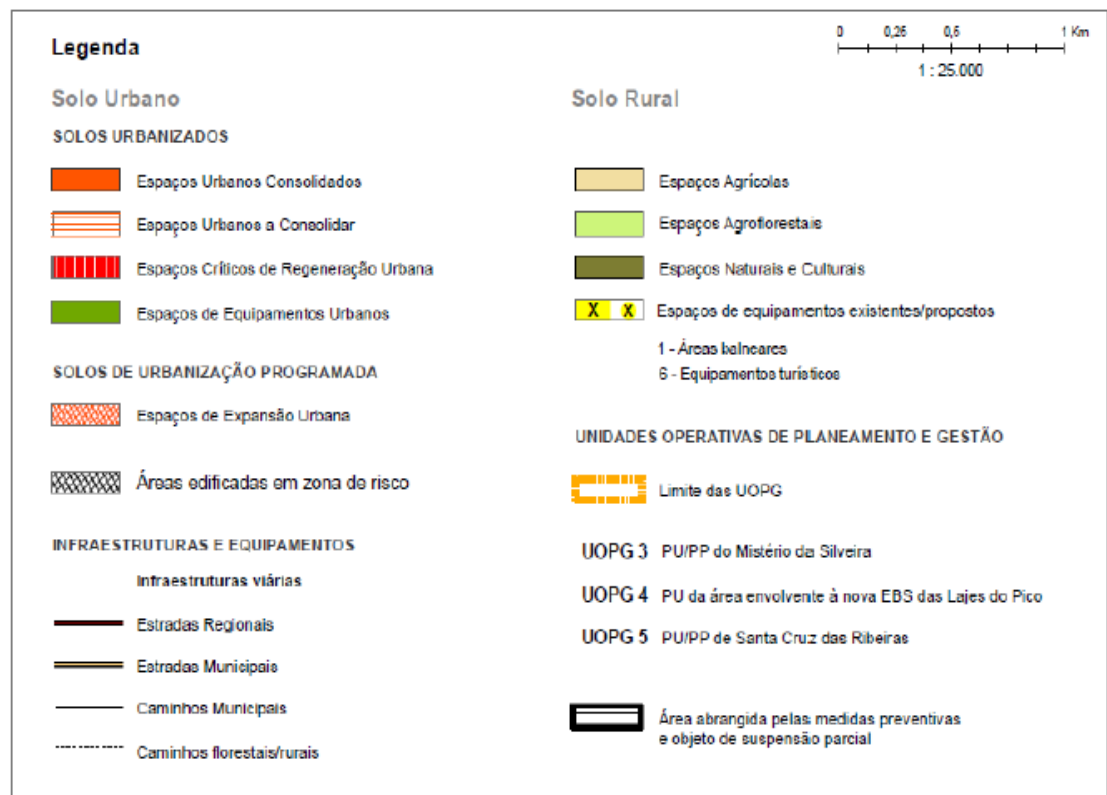
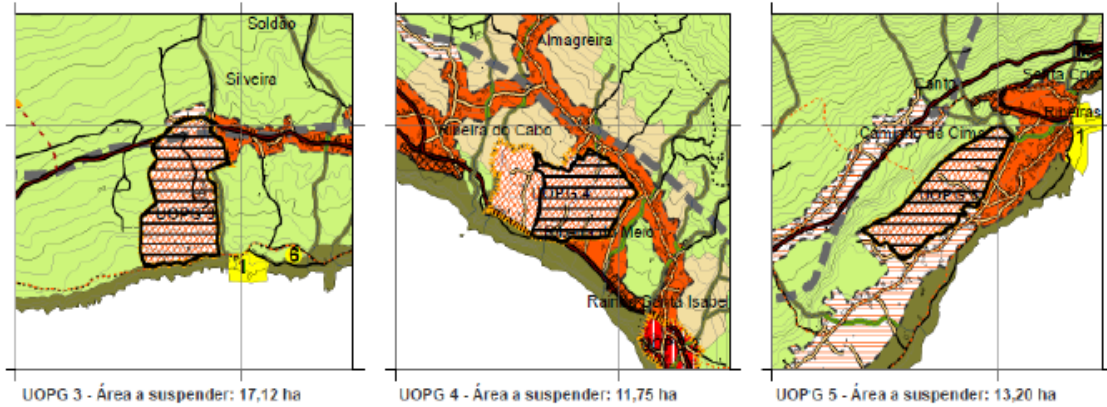
Artigo 4.º

Âmbito temporal

[...]

ANEXO II

Delimitação das áreas abrangidas pelas medidas preventivas e objeto de suspensão parcial sobre extratos da Planta de Ordenamento do PDM em vigor



22 de outubro de 2024 – A Presidente da Câmara, *Ana Catarina Terra Brum*.