

TERMOS DE REFERÊNCIA

2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião



JUNHO 2024

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ANTECEDENTES E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE	4
3. ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENQUADRAMENTO NOS IGT	7
4. AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	9
5. CARTOGRAFIA DE BASE PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO	10
6. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO	11
7. ANEXOS	12

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na apresentação da oportunidade e dos termos de referência para a proposta de elaboração da **2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião**, adiante designado por plano, localizado no centro da Vila de Vagos, na União de Freguesias de Vagos e Santo António, no concelho de Vagos.

De acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais.

“O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.”²

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

² Artigo 101.º, do RJIGT

2. ANTECEDENTES E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

O Plano de Pormenor de S. Sebastião resultou da revisão do então designado Plano de Pormenor da Zona 2B do PGU de Vagos, que havia sido aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 27 de janeiro de 1989 e foi publicado em *Diário da República*, n.º 278, II Série, de 3 de dezembro de 1990.

A referida revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal em 19 de maio de 2006 e publicada em *Diário da República*, n.º 20, 2.ª série, de 29 de janeiro de 2008, através de Aviso n.º 2351/2008.

Ainda durante o ano de 2008, o plano foi sujeito a uma retificação de áreas de construção no Quadro Síntese Regulamentar, abrangendo apenas 3 parcelas. Esta retificação foi aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de abril de 2008 e publicada em *Diário da República*, n.º 92, 2.ª série, de 13 de maio de 2008, através de Retificação n.º 1069/2008.

Decorridos cerca de 12 anos desde a revisão do plano, houve necessidade de adequar e adaptar o mesmo à evolução das condições económicas, sociais e culturais sentidas no município e no país. Assim, em 2020, o Plano de Pormenor de S. Sebastião foi sujeito à 1.ª alteração, aprovada pela Assembleia Municipal em reunião ordinária de 27 de dezembro de 2019 e publicada em *Diário da República*, n.º 31, 2.ª série, de 13 de fevereiro de 2020, através de Aviso n.º 2528/2020 (conforme **Anexo I**). Esta alteração fundamentou-se, essencialmente, na necessidade de prever funções destinadas às atividades comerciais e de serviços, próprias das áreas urbanas centrais, em comparação com a reduzida procura de tipologias de habitação coletiva.

Atualmente, a grande instabilidade económica e financeira internacional causada

pelas guerras, antecedida pela crise pandémica causada pela doença COVID-19, conduziu a profundas mudanças nos modos de vida e nas condições socioeconómicas da nossa sociedade, que afetaram diretamente o setor imobiliário, agravando a crise da habitação.

Em resposta à crescente procura de habitação, os investidores imobiliários e os agentes económicos estão a adaptar e ajustar os seus investimentos às mudanças sentidas, dando respostas às solicitações da sociedade e à nova conjuntura do setor habitacional.

É neste contexto, muito mais exigente e mais responsivo às mudanças sociais e económicas, que se propõe elaborar a 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião. Esta proposta visa apenas proceder a uma alteração regulamentar, permitindo ajustar à realidade atual o parâmetro urbanístico do **‘número máximo de fogos’** definido no plano para cada parcela, aumentando-o.

A proposta de aumento do número máximo de fogos por parcela não implica qualquer alteração aos restantes parâmetros urbanísticos, designadamente a ‘área máxima de implantação’, a ‘área máxima de construção’ e o ‘número de pisos’. Assim, como resposta às atuais necessidades habitacionais, esta alteração traduz-se na possibilidade de se poder construir mais fogos do que os inicialmente previstos. Por outro lado, esta alteração também possibilita a reconversão dos atuais usos comerciais e de serviços para habitação, sem que esteja impedida pelo limite máximo de fogos atribuído à respetiva parcela.

De facto, esta alteração corresponde a um pequeno ajuste no Quadro Síntese Regulamentar, mas representa uma grande oportunidade para responder aos desafios da crise da habitação e, ao mesmo tempo, alavancar a regeneração desta área de intervenção que, apesar de apresentar grande centralidade, ainda se encontra

desocupada e muito descaracterizada, cuja intervenção irá contribuir para a reabilitação urbana do centro da Vila de Vagos.

O procedimento de alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião enquadra-se no disposto do artigo 118.º do RJIGT, uma vez que decorre da necessidade de adequar o plano à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, que, em grande medida, emergiram da recente crise internacional.

3. ÁREA DE INTERVENÇÃO E ENQUADRAMENTO NOS IGT

A área de intervenção do Plano de Pormenor de S. Sebastião localiza-se no centro da Vila de Vagos, na União de Freguesias de Vagos e Santo António, correspondendo a uma área com cerca de 9,5 hectares, conforme *Figura 1*.

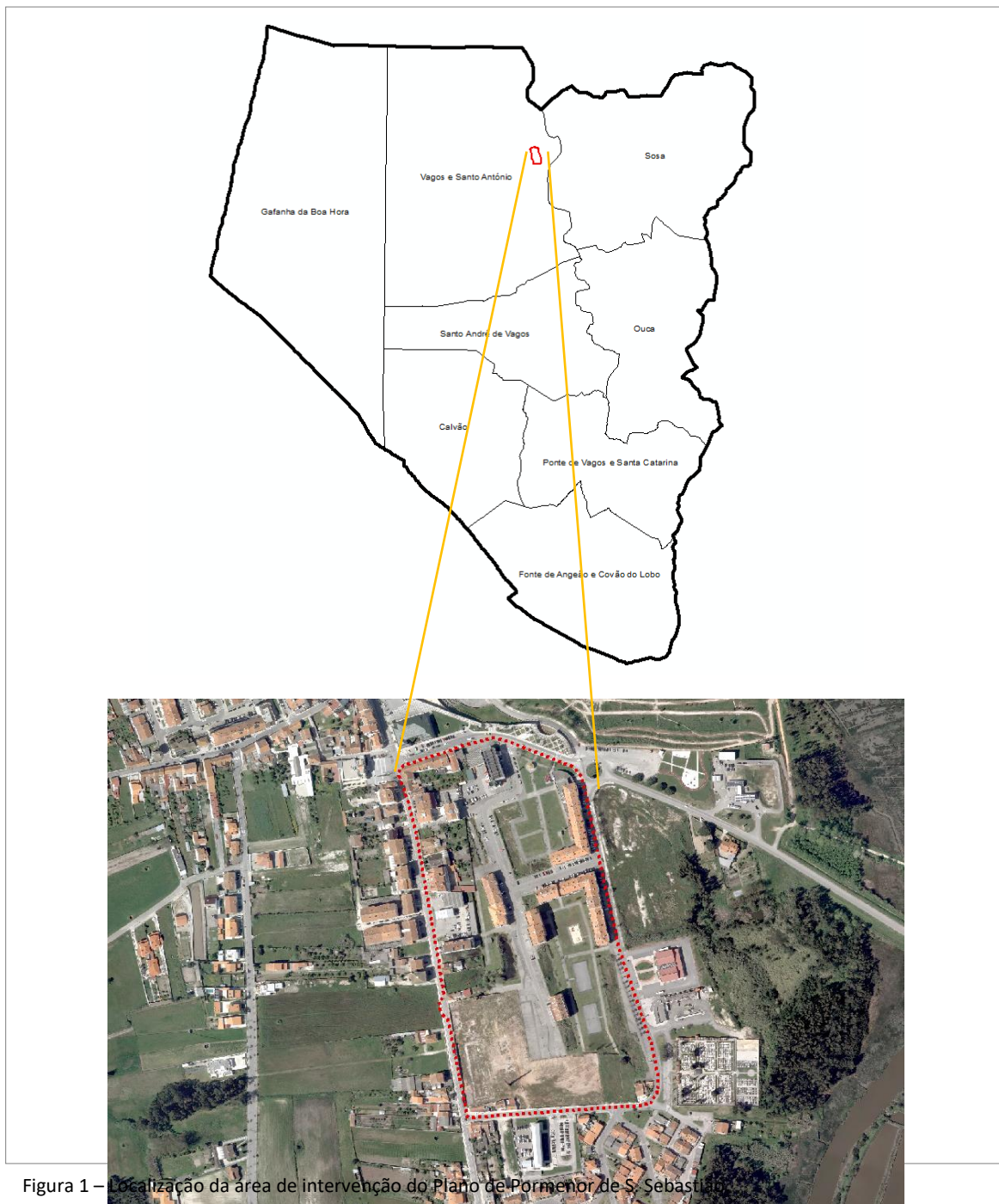


Figura 1 – Localização da área de intervenção do Plano de Pormenor de S. Sebastião

Atualmente, a área de intervenção do plano encontra-se em processo de consolidação e colmatação da malha urbana, apresentado uma estrutura viária já definida e infraestruturada, carecendo, no entanto, de uma efetiva ocupação e edificação das parcelas previstas, no sentido de a consolidar e reabilitar, reforçando a sua centralidade.

Em termos de enquadramento da área de intervenção do plano nos demais Instrumentos de Gestão Territorial, a área está abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Vagos, exclusivamente em Solo Urbano, na Categoria de Espaços Centrais. No artigo 4.º do Regulamento do PDM é estabelecido que o Plano de Pormenor de S. Sebastião “mantem-se em vigor e prevalece sobre o PDM”.

A área de intervenção do plano também está totalmente integrada na Área de Reabilitação Urbana da Vila de Vagos e na respetiva Operação de Reabilitação Urbana, onde estão previstas algumas ações que asseguram a regeneração e reabilitação urbana do local.

Neste processo de alteração do plano serão ponderados os diversos âmbitos, os planos, programas e projetos para a área em causa, bem como os que resultam da execução do plano em vigor, de modo a assegurar as necessárias compatibilizações.

4. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

Nos termos do número 2 do artigo 3.º deste diploma, compete à entidade responsável pela elaboração do plano averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental.

De acordo com n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objetos de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Ainda de acordo com o definido no n.º 1 do artigo 78.º do mesmo regime, o plano de pormenor só é objeto de avaliação ambiental no caso em que constitua o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. Ora, analisado o regime jurídico da avaliação de impacto ambiental, Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, designadamente os Anexos I e II ao diploma (tipificação de projetos sujeitos a Avaliação de Impacte Ambiental), este plano não dará enquadramento à aprovação de nenhum projeto aqui tipificado nem é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente. Assim, a presente alteração ao plano não é passível de provocar quaisquer efeitos significativos no ambiente, devendo este procedimento de alteração ao plano ser **dispensado de avaliação ambiental**.

5. CARTOGRAFIA DE BASE PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO AO PLANO

O Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de junho, com a redação de republicação (das sucessivas alterações) do Decreto-Lei n.º 193/95, de 30 de agosto, e o Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro, estabelecem as normas e especificações técnicas da cartografia topográfica e de imagem a utilizar na elaboração dos planos territoriais.

Considerando que a alteração ao plano apenas incide no seu Regulamento a cartografia de base atualizada para a elaboração da presente alteração é dispensável.

6. FASES E PRAZOS DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO

De acordo com o estabelecido no n.º 1 do artigo 76.º do RJGT, 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, na plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na internet da câmara municipal.

Assim, deverá ser proposto um prazo de **12 meses** para a elaboração deste plano, em conformidade com os prazos e procedimentos legais do RJGT.

Ainda de acordo com n.º 2 do artigo 88.º deste regime, a deliberação municipal que determina a elaboração do plano deverá estabelecer um prazo de **15 dias** de participação preventiva para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

7. ANEXOS

Anexo I - 1.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião - Aviso n.º 2528/2020