

4ª Alteração
à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos

**Programa de execução, plano de financiamento e
fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**

[Outubro de 2023]



Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

- 01 – Enquadramento, 02
- 02 - Âmbito e objetivos, 04
- 03 – As ações e o Financiamento do Plano, 06
- 04 – Mecanismos de intervenção para garantir a execução, 07
- 05 - O contexto municipal e as opções prioritárias, 09
- 06 - Orçamento e investimento público municipal, 12
- 07 – Capacidade de investimento e principais contributos para a receita, 13
- 08 – Capacidade disponível - investimento na implementação das ações propostas pelo plano, 14
- 09 - Principais Domínios de Intervenção, 15
- 10 – Ordenamento do Território - Fundamentação das áreas vocacionadas para a instalação de atividades económicas, 20
- 11 - Síntese das Intervenções Programadas, 28

01 – Enquadramento

01 – A primeira revisão do PDMV foi publicada em Diário da República, 2.ª série — N.º 72 — 14 de abril de 2009 através do Aviso 8076/2009. O processo de elaboração e aprovação foi enquadrado, ainda, no Decreto Lei 380/99, de 22 de setembro alterado e republicado pelo Decreto Lei 46/2009 de 20 de fevereiro.

02 – Posteriormente, o **RJIGT** [Decreto Lei 80/2015 de 14 de maio] viria a estabelecer, no **artigo n.º 172**, os princípios gerais do regime económico-financeiro dos instrumentos de gestão do território:

*“1. A **regulação fundiária** é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.*

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

*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.”*

03 - Ainda no RJIGT, relativamente ao conteúdo, documental e material, do PDM, a alínea l] do n.º 1 do artigo 96.º [conteúdo material] refere e expressa que o plano diretor municipal [PDM] deve estabelecer *“a programação da execução das opções de ordenamento estabelecidas [...]”*. As alíneas c] e d] do número 2 do artigo 97.º [conteúdo documental] reforça que do conteúdo documental do PDM deve fazer parte a *“programação de execução, contendo, designadamente, as disposições sobre a execução das intervenções prioritárias do Estado e do município, previstas a curto e médio prazo, e o enquadramento das intervenções do Estado e as intervenções municipais previstas a longo prazo”* e pelo *“plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira”*.

04 - A LBPPSOTU [Lei de bases da política pública do solo, ordenamento do território e urbanismo] e o RJIGT [regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial] estabelecem o **princípio da autossustentabilidade financeira** dos instrumentos de gestão do território, propondo que se explique e fundamente a execução das ações propostas pelo plano, o horizonte temporal, a prioridade e os meios financeiros alocados a essa mesma execução.

05 - A **LBPPSOTU** [Lei 31/2014 de 30 de maio] estabelece, no seu **artigo 62º**, os princípios gerais do financiamento das infraestruturas urbanísticas:

*“1. A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a **critérios de eficiência e sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da coesão territorial.*

*2. Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da **demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira** da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.*

3. Os municípios elaboram obrigatoriamente um **programa de financiamento urbanístico** que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.

4. Os municípios devem constituir um **fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística**, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.

5. Os **instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas** em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”

06 - O presente relatório tem por principais **objetivos**:

A] Complementar e desenvolver as disposições indicativas de execução e de financiamento que integram e acompanham a primeira revisão do PDMV procedendo a uma avaliação crítica do nível de execução das ações e dos projetos programados no plano de 2009.

B] Adequar, assim, o conteúdo do PDMV ao exigido no RJIGT atualmente em vigor nomeadamente no que se refere à execução e sustentabilidade financeira das propostas do plano. Procura, assim, identificar as intervenções de iniciativa da administração pública, municipal ou central, necessárias concretizar, para que a implementação da estratégia de desenvolvimento que sustenta o PDM possa ser concretizada.

02 - Âmbito e objetivos

01 - O processo de implementação de um Plano Diretor Municipal de VAGOS [embora se trate de um plano de zonamento e onde o grau de incerteza e de abstração é ainda significativo] pode e deve ser enquadrado na definição de um quadro de programação temporal e financeira que garanta a execução das ações de forte iniciativa e participação municipal. Atendendo à natureza e vigência temporal de um Plano Diretor Municipal reforça-se a ideia de que a programação e as estimativas de investimento apresentadas não se traduzem em instrumentos de gestão e de definição orçamental. Antes, constituem instrumentos estratégicos e orientadores para a definição de políticas de gestão municipais. **No presente caso da 4.ª alteração à revisão do PDM de Vagos procede-se a uma avaliação crítica do grau de execução das ações e dos projetos programados em 2009.**

02 - O financiamento e a sustentabilidade económica, perfeitamente relacionados entre si, constituem parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento. Nesse sentido, o plano caracteriza as ações preconizadas, identifica os agentes envolvidos, estabelece prioridades e calendarização da execução e considera o esforço de investimento e capacidade financeira estimados e previsíveis. Efetivamente a viabilização das ações propostas depende por vezes da capacidade negocial do município e da forma como se deve assumir uma corresponsabilização entre os diversos agentes envolvidos, seja para a simples abertura de uma rua com perfis que incluam passeios mais largos e arborizados, seja para a concretização de um projeto de maior dimensão e de fixação de investimento.

03 - Efetivamente o carácter programático ou a incerteza quanto à objetividade de algumas propostas e quanto à realização de alguns investimentos estruturantes torna tarefa complexa a tentativa de quantificação concreta das propostas do plano e o contributo de investimento municipal necessário garantir. Tal situação é igualmente válida para a calendarização da execução das referidas ações, pois a maior parte não depende exclusivamente da vontade, do tempo e da oportunidade da intervenção municipal. Refira-se assim que, mais do que valores concretos, são apresentadas estimativas orientadoras de programas possíveis e que se preveem instalar.

04 - O papel exigido ao município será, essencialmente, o de "Regulador" de uma distribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes do plano, procurando equilibrar a balança entre a despesa pública municipal e o benefício das mais-valias geradas por essas obras. Cabe, ainda, ao município, o papel de dinamizador de novas dinâmicas de transformação motivando e desafiando os principais atores / promotores [já instalados ou emergentes] do processo de desenvolvimento municipal.

05 - Nesse sentido reforça-se a ideia de que é fundamental:

01 - Que o município programe e defina a sua estratégia de desenvolvimento e as ações que considera estruturantes realizar, tendo em consideração os meios e as capacidades financeiras disponíveis e possíveis realizar.

02 - Que o esforço de investimento público municipal seja, obrigatoriamente, articulado e enquadrado com a gestão da capacidade de endividamento do município e com a capacidade em articular capacidade de investimento municipal com financiamento comunitário e com as dinâmicas de investimento privado. Só assim será possível garantir a sustentabilidade financeira do município.

03 - Que o município assuma o papel de agente impulsionador das intervenções do tecido empresarial privado, incentivando e motivando a ação [atração e fixação de investimento] e ultrapassando algum imobilismo, incentivando e promovendo a negociação e a ação. O município não pode assumir uma atitude de expectativa e defensiva, esperando que os agentes e os promotores procurem e mostrem o interesse pelo território e decidam a melhor oportunidade de investir. Antes pelo contrário, o município tem de assumir uma postura ativa e dinamizadora, de procura e de lançar permanentemente desafios ao tecido económico local e regional.

04 - Que o município estude e identifique, permanentemente, o quadro de oportunidades que os sucessivos quadros comunitários de apoio têm suportado e suportarão no futuro. Estar atento e na linha da frente é outro dos desafios com que o município se irá debater.

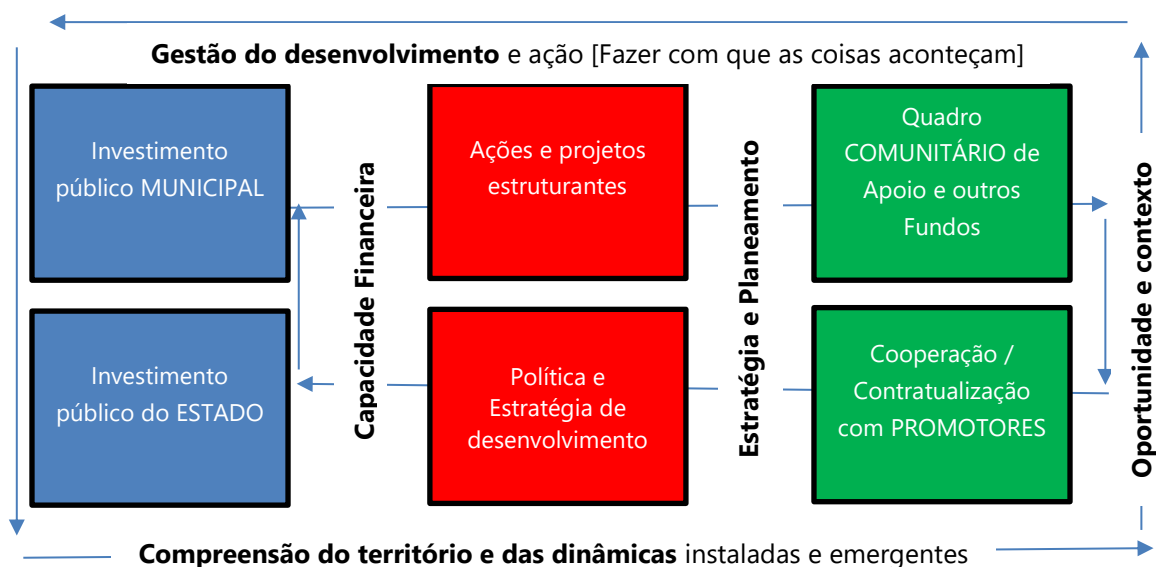
05 - Que o PDM e o processo de gestão do território, envolvendo o município mas envolvendo, também, as entidades de diversas tutelas que incidem no território, se afirmem e se posicionem como "guardiãs" e promotoras do processo de desenvolvimento, equilibrado e sustentável, do território municipal, compreendendo as dinâmicas e as oportunidades e contribuindo, sempre, para a diluição da tradicional inércia institucional. Município e entidades devem recusar ser obstáculo meramente administrativo ao processo de desenvolvimento e compreender tanto o território como o quadro de dinâmicas e oportunidades instaladas e emergentes.

03 – As ações e o Financiamento do Plano

01 - O plano de financiamento do presente plano compreende os principais planos, projetos e ações programadas que permitem a concretização do Modelo de Desenvolvimento Territorial e a sua estratégia [visão, eixos e objetivos estratégicos]. Nesse sentido foram ponderadas cada uma das ações propostas, a sua temporalidade, a estimativa do custo para a sua concretização, e a sua relevância para os objetivos do Plano e do Modelo de Desenvolvimento Territorial. No princípio de sustentabilidade económico-financeira, o Município de VAGOS deve afetar parte das suas receitas "periódicas" e "certas" às políticas territoriais. Nesse sentido propõe o Plano a constituição de um fundo de gestão territorial e ambiental, cuja constituição é obrigatória [artigo n.º 62, n.º 4 do RJGT] nos termos da Lei, e que aqui se designa de FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE E COESÃO TERRITORIAL [FMSCT], e que responde ao estabelecido na Lei.

02 – Tratando-se de um momento em que se procede a uma alteração da primeira revisão do PDM de VAGOS o presente documento incide numa análise crítica do nível de execução do plano no que se refere às ações e projetos identificados e programados.

03 - O Município de VAGOS encontra-se fortemente determinado para a execução do presente Plano, afetando fundos municipais à sua execução, pelo que a existência de financiamento nacional ou comunitário constitui fonte adicional de financiamento das políticas territoriais. Prevê-se, no entanto, uma forte cooperação com fontes de financiamento nacionais e europeias, em especial o Fundo Ambiental [nacional] e os programas de financiamento europeu [Portugal 2020 e 2030]. Podem ainda ser mobilizadas e promovidas candidaturas a outros fundos especializados em matéria de ambiente, alterações climáticas, ou de reconversão, reabilitação e requalificação de atividades em solo rústicos, de prevenção de riscos ou de reabilitação urbana. Finalmente, uma última referência para a possibilidade de determinadas propostas do plano poderem vir a ser executadas através de processos de cooperação e de contratualização com promotores privados.



04 – Mecanismos de intervenção para garantir a execução

01 - O programa de execução e plano de financiamento e de fundamentação da sustentabilidade financeira de um PDM, precisamente por se tratar de um PDM, assume, tal como o plano, um considerável grau de incerteza, quer quanto ao tempo, quer quanto à oportunidade e vontade de intervenção dos principais agentes. Por isso, sabendo das limitações financeiras e da incapacidade de controlo da ação dos agentes por parte da autarquia, este documento encerra essencialmente um carácter indicativo e orientador, apesar do esforço em procurar estabelecer custos e prioridades de intervenção.

02 - Considerando que a bolsa de solos municipais é pouco significativa e que a capacidade de intervenção municipal sobre o solo é débil e fortemente condicionada por evidentes limitações financeiras, parece evidente que significativa parte das propostas ou, se quisermos, da necessidade de mudanças no território, incide sobre solo de posse privada. Logo a concretização das principais ações de estruturação urbanística encontra-se diretamente relacionada com os tempos e a capacidade de ação de um conjunto de promotores privados, ficando o espaço de intervenção do município fortemente associado à sua capacidade de negociação e de motivação dos promotores para a ação. Efetivamente, cabe ao município, o papel de articular as ações de agentes diferenciados e de, em casos de imobilismo ou fenómenos de especulação fundiária, assumir-se como agente dinamizador e negociador capaz de promover a concretização das intervenções.

03 - A execução do Plano é determinada nas seguintes intervenções, cujos estágios intercalares até à sua concretização podem integrar estudos e/ou projetos, aquisição de terrenos, programa e financiamento e execução da obra, seja de iniciativa exclusivamente municipal, ou seja, de iniciativa privada ou mista. Para as ações identificadas e propostas é indicado o grau de prioridade e, sempre que possível, preconizado as fontes de financiamento e os agentes a envolver preferencialmente. As intervenções e valores propostos constituem a base de referência para o processo de execução do plano e conseqüentemente, um quadro orientador para a estrutura do plano de atividades e orçamento municipal. À Câmara Municipal cabe o papel crítico mediante esta base, podendo ajustar prioridades e rever intervenções que neste momento não foram contempladas. No atual contexto das autarquias locais, a capacidade de realizar todos os investimentos pensados depende, em larga escala, da capacidade de envolver parceiros e/ou de se garantir o acesso a apoios financeiros comunitários. Do ponto de vista estritamente económico, a estratégia do município será sempre sustentada na promoção do ciclo virtuoso que manifeste a preocupação de reduzir e transformar a despesa corrente municipal em despesa de capital. A Programação da execução e financiamento das principais propostas do Plano Diretor Municipal depende da capacidade de realização do município e da capacidade de estabelecer contratualizações para a realização de determinadas intervenções. A compreensão e evolução dos contextos e das dinâmicas constituem fatores determinantes. Assim, o maior grau de sucesso ou de insucesso do processo de implementação e de realização do PDM de VAGOS e dependerá sempre:

- A) Da capacidade e da possibilidade de enquadramento de projetos estruturantes no quadro de apoio financeiro comunitário;
- B) Da capacidade e da oportunidade de envolvimento de parceiros sejam promotores privados sejam institucionais;
- C) Da capacidade e do equilíbrio e sustentabilidade financeira do município.

É considerando este grau de “incertezas” que o município programa a execução das principais propostas, explícita ou implicitamente, contidas no plano diretor municipal. Para a concretização e motivação para a ação, o município considerará para cada intervenção a oportunidade de agir isoladamente ou em parceria com promotores ou instituições:

- A] Concretizando os projetos estruturantes, mediante processos de contratualização e de cooperação com promotores;
- B] Promovendo a definição de Unidades de Execução para a promoção de intervenções urbanísticas estratégicas e prioritárias.

04 - Cabe ao município promover a execução coordenada e programada das ações previstas e propostas pelo Plano. Nesse sentido, o município, através do processo de implementação do PDM, assume o papel de agente concertador e dinamizador do tecido empresarial e da iniciativa privada no processo de implementação e de execução do Plano. Esta coordenação e execução programada do Plano, que face à atual conjuntura socioeconómica em muito dependerá da dinâmica do investimento privado, que determina para os agentes públicos e privados, o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidas no Plano, ficando igualmente determinada a sua participação, direta ou indireta, no seu financiamento.

05 - O modelo de organização territorial que se encontra estabelecido procura assumir, enquanto objetivo estruturante, o crescimento e desenvolvimento urbanístico harmonioso da área de intervenção do Plano, pelo que as intervenções a operar deverão considerar:

- A] A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas urbanas, viárias e equipamentos de utilização coletiva;
- B] A dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao setor privado, sobretudo nas áreas que o município pretende ver assumidas como prioritárias;
- C] A adoção de incentivos capazes de potenciar a utilização prioritária dos solos com aptidão para a urbanização/edificação e que se apresentam já infraestruturados.

06 - As características de ocupação urbanística do território sugerem a necessidade de estabelecer mecanismos de execução do Plano, apresentando sistemas e modelos de execução muito adaptados às dinâmicas em curso e às características de urbanização da área. Tal facto não impede o município, se confrontado com a necessidade de estabelecer um maior e mais rigoroso controlo do processo de urbanização, de estabelecer Unidades de Execução e/ou de Planos de Pormenor que suportem sistemas de execução do Plano de maior ou menor carácter impositivo.

07 - Pode, neste contexto, a Câmara Municipal condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, à realização de operações prévias de reparcelamento urbano, operações essas que poderão envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, sempre que se considere desejável proceder à reestruturação cadastral, quer estas decorra de motivos de aproveitamento do solo, quer da procura de uma melhoria formal e funcional do espaço urbano e da concretização do próprio Plano.

05 - O contexto municipal e as opções prioritárias

01 - O contexto atual do processo de desenvolvimento do município de VAGOS e o horizonte temporal de vigência do PDM [em vigor desde 2009] evidencia como áreas prioritárias para o investimento público municipal as seguintes:

01. A área social [saúde, educação, apoio social] e cultural. A definição de políticas sociais e culturais vai muito mais além do que é objetivo de um PDM mas constituem opções de política de primeira linha em qualquer município que aposte na coesão social e territorial. O PDM, enquanto instrumento urbanístico e estratégico, mais não faz que evidenciar e assinalar essa aposta como um dos objetivos estratégicos de desenvolvimento. Neste âmbito a qualificação e modernização dos equipamentos públicos, a dinamização do apoio à terceira idade e infância, a qualificação dos estabelecimentos de ensino e a oferta de espaços culturais mais que preocupações específicas do município representam preocupações e ambição de política nacional.

02. A estrutura viária do município apresenta-se relativamente estável e estruturada. Mais do que novas vias estruturantes importa programar a hierarquização, manutenção e a qualificação da rede existente. Nesta perspetiva, e para efeitos de plano de financiamento associado ao processo de revisão do PDM, considera-se que a rede viária municipal é suficiente e encontra-se ajustada às necessidades de deslocação intra e extra concelhia, necessitando apenas de obras de conservação e manutenção.

03. Os serviços de Abastecimento Público de Água e de Saneamento Básico são prestados em Baixa pela AdRA – Águas da Região de Aveiro SA e em Alta pela Associação de Municípios do Carvoeiro e Vouga [água] e Águas do Centro Litoral [saneamento]. As taxas de cobertura ao nível do abastecimento público de água e de recolha de resíduos situam-se praticamente nos 100% servindo toda a população. A nível de saneamento básico a aposta continua a ser de aumentar as taxas de cobertura e de serviço à população.

04. O município de Vagos está integrado no Sistema Multimunicipal de Tratamento e Valorização de Resíduos Sólidos Urbanos do Litoral Centro (ERSUC). A EcoAmbiente – Serviços e Meio Ambiente S.A. é responsável pela recolha dos resíduos urbanos e a FCC Environment S.A. pela limpeza urbana.

05. O serviço de transportes públicos é garantido, essencialmente, pelos transportes escolares [TRANSDEV] e pelo serviço privado da rede de Táxis. Na generalidade servem a globalidade da população.

06. A rede de equipamentos é suficiente e ajustada às necessidades da população, enquanto a rede de transportes públicos se encontra em discussão, perspetivando novos investimentos, que promovam uma oferta mais ajustada às necessidades da população.

07. A reabilitação e qualificação urbana é o principal desafio que se coloca ao município. Não se prevê crescimento de novas áreas urbanas, mas sim a requalificação e reabilitação dos espaços já urbanizados ou infraestruturados. A elaboração do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana, no âmbito do desenvolvimento de Áreas de Reabilitação urbana da Vila de VAGOS, evidencia esse valor estratégico. A área de reabilitação urbana (ARU) de VAGOS tem como objectivo central a criação de condições que promovam a fixação de população, assim como de atividades ligadas ao comércio e serviços no seu centro. A Autarquia aposta em intervenções de requalificação no espaço público, concedendo aos privados um quadro de benefícios e incentivos fiscais mais favorável para procederem à reabilitação do seu património.

08. A recente elaboração da Estratégia Local de Habitação permite enquadrar a oportunidade de investimento público [incluindo o municipal] para fazer face aos problemas de habitação em condições indignas. Trata-se de um documento estratégico relevante e que, obrigatoriamente, implica a definição de políticas municipais que permitam a sua implementação e execução.

09. O desenvolvimento de espaços vocacionados para a instalação e desenvolvimento de atividades económicas é a área que pode envolver mais investimento por parte do município se quiser efetivar uma política de atração e de fixação de investimento que diversifique e fortaleça a base económica local e regional. O plano assinala espaços de atividade económica, já existentes e em desenvolvimento. Mais uma vez, assinala-se, que cabe ao município promover ações de negociação / cooperação com proprietários e promotores no sentido de garantir ou dinamizar a sua execução. O Parque Empresarial de Soza é o exemplo mais paradigmático e que apresenta o dinamismo e a capacidade de execução municipal da sua estratégia de desenvolvimento empresarial / industrial.

10. As novas tecnologias e a oferta de espaços públicos *wireless* bem como a modernização administrativa procuram servir de uma forma cómoda e facilitada os residentes, mas, também, procuram envolver e desafiar para uma participação cívica mais ativa e mais permanente.

11. A definição de políticas municipais que concorram para a implementação de uma estratégia de adaptação às alterações climáticas constitui, atualmente, uma preocupação dominante também no caso do município de Vagos.

12. Finalmente uma referência à necessidade de criação de um Fundo Municipal de Sustentabilidade e Coesão Territorial [FMSCT] que deve ser complementado com a adoção de uma política de solos eficaz. A intervenção no Parque Empresarial de Soza já evidencia, de uma forma clara, a capacidade de município, agindo de forma articulada com a entidade MaisVagos, de intervir sobre o solo e garantir a concretização de políticas de desenvolvimento assumidas e traduzidas no PDM de Vagos em vigor.

02 - O cenário acima descrito, ainda que de uma forma sintética, revela que a fase de qualificação do território por via da infraestruturização e da garantia de acesso aos principais equipamentos e infraestruturas foi cumprido com significativo sucesso nas últimas décadas. Hoje o principal problema que se coloca ao processo de desenvolvimento do município de VAGOS é o de “ter capacidade de despoletar dinâmicas de transformação e de crescimento”. E estas, mais do que investimento público, exigem interesse, compromisso e atuação de atores da esfera da iniciativa privada. O Plano de financiamento e de sustentabilidade financeira associada ao processo de revisão do PDM revela, também, essa realidade. O PDM não apresenta projetos públicos significativos nem grandes ambições de investimento, antes cria um cenário e identifica um conjunto de oportunidades a desenvolver na esperança e na expectativa de que a iniciativa privada e eventuais promotores induzam e instalem novas dinâmicas de transformação. Não são tempos de construir. São tempos de qualificar e potenciar o que existe e está, mesmo ali, ao nosso dispor.

06 - Orçamento e investimento público municipal

- 01 - A análise dos últimos cinco orçamentos municipais [2016 - 2020] revela dois factos essenciais:
- A] Nos últimos três anos, o orçamento municipal tem-se aproximado e ultrapassado mesmo os **20 milhões** de euros.
- B] Desses orçamentos as verbas cativas e alocadas ao designado "investimento" tem vindo a revelar algumas oscilações mas aproxima-se do valor de **22%**, fato que assinala uma oportunidade relevante.

Q1 - Orçamentos Municipais [2014-2017]	2016	2017	2018	2019	2020
Valor global do Orçamento Municipal	17.547.160	17.223.165	17.475.139	19.559.665	23.852.880
Valor das verbas do orçamento passíveis de serem enquadradas em Investimento	3.689.100	2.874.990	2.880.850	4.222.150	5.381.680
Percentagem [Investimento/ orçamento global] [%]	21,0%	16,7%	16,5%	21,6%	22,6%
Taxa de execução [%]	36,3%	51,7%	79,3%	64,0%	64,2%

- 02 - Se se mantiver a tendência dos últimos 5 anos, e esse será o cenário mais que provável, a análise dos últimos orçamentos municipais evidencia que a afetação dos níveis de investimento municipal devem manter-se próximo dos 25% do valor global do orçamento, o que permitiria um valor de cerca de **5 milhões de euros anuais para investimento**, grande parte a afetar à estruturação urbanística e do ordenamento do território. Obviamente que se trata de uma verba significativa e constitui um valor relevante. Esta capacidade de investimento pode e deve ser rentabilizado, fortalecido e potenciado com diversas candidaturas aos fundos estruturais comunitários e, assim, servir de alavanca ao processo de desenvolvimento municipal.

07 – Capacidade de investimento e principais contributos para a receita

01 - O município de VAGOS apresenta indicadores de endividamento favoráveis. Efetivamente nos últimos 3 anos registou uma receita total na ordem dos **16 - 18,5 milhões de euros**. O quadro seguinte evidencia a evolução dos principais contributos para a formação da receita.

Q2 - Formação da receita [€]	2016	2017	2018	2019	2020
Fundo de Equilíbrio Financeiro	4926235,00	5124540,00	5168847,00	5058806,00	5355972,00
FSM	378809,00	378809,00	378809,00	378809,00	378809,00
Participação no IRS	495313,00	468476,00	509922,00	540174,00	653350,00
Outras transferências do Estado	667574,29	565562,69	609072,07	576096,70	1476610,38
Impostos Diretos					
IMI	2581851,10	2633148,59	2749242,07	2761086,57	2807490,27
IMT	422582,12	469202,76	564937,59	804466,67	677227,99
IUC	563203,04	611268,17	649963,57	687249,68	693311,02
Derrama	355226,79	101350,94	324341,82	401122,68	400164,64
Loteamentos e obras	141250,13	178171,99	141747,63	155440,14	132090,24
Ocupação da via pública	10312,17	11188,19	23836,47	57564,60	8119,31
Taxas, multas e outras penalidades	56491,45	107868,44	48252,90	86374,71	82505,25
Outras receitas correntes	1628351,79	1421396,59	1611462,90	1634761,04	1545810,57
Total receitas correntes	11734576,85	11557752,24	12263157,15	12634343,14	13667744,36
Total receitas capital	1375883,99	1777683,76	2059695,86	3261212,75	4881665,96
Receita total	13110460,84	13335436,00	14322853,01	15895555,89	18549410,32

02 - A análise do quadro permite evidenciar a realidade económica e urbanística do município de VAGOS

A] Os impostos diretos e as transferências da administração central constituem os principais elementos na formação da receita e tem revelado valores relativamente estáveis no tempo.
 B] O suporte de receita até aqui elencado tem uma característica de variabilidade, designadamente por alterações de conjuntura no mercado imobiliário, desajustada das necessidades decorrentes de um instrumento de planeamento que se pretenda sustentador de uma política de desenvolvimento económico. Os montantes, embora relativamente estáveis ao longo do tempo evidenciam a dinâmica urbanística registada nos últimos anos. Interessante verificar o crescimento do IMT que pode indiciar alguma dinâmica associada a reabilitação urbana [compra e venda de propriedades para reabilitação].

03 - No essencial este quadro mostra uma certa estabilidade na formação da receita que possibilita a programação e a gestão financeira equilibrada e apoiada, ainda, pela capacidade de endividamento. As restantes receitas que contribuem para a formação do orçamento e que resultam da prestação e venda de serviços [refeições escolares, abastecimento de água, saneamento, recolha de resíduos, fundos estruturais e outras] também têm apresentado uma estabilidade ao longo do tempo, circunstância essa, que reforça a estabilidade financeira do município.

08 – Capacidade disponível para o investimento na implementação das ações propostas pelo plano

01 - A informação acima expressa permite perspetivar, com alguma segurança, um suporte financeiro para intervenções e definição de políticas municipais no domínio do urbanismo e ordenamento do território na ordem dos **5 milhões de euros / ano**, realidade essa, que para um município e um território como VAGOS é bastante significativo.

02 - Mais ainda, quando o município dispõe de margem disponível para utilização no endividamento, na ordem dos **5 milhões de euros**, confirmada após Prestações de Contas de 2020 e que permite ao município, em cada exercício, aumentar a dívida em valor correspondente a 20% dessa margem disponível [o que representa cerca de **1 milhão de euros**]. [Ver Relatório de Gestão, folhas 71 a 73].

09 - Principais Domínios de Intervenção

01 – A primeira revisão do PDM de Vagos elenca, no Programa de Execução e Plano de Financiamento, um conjunto de projetos e de ações programadas, quantificando e calendarizando a sua execução.

02 – O presente processo de alteração do PDM não interfere com as propostas na altura elencada nem acrescenta novas. Trata-se de um procedimento que resulta de uma imposição legal e que incide em meros ajustes ao processo de classificação e de qualificação do solo. No entanto entende-se pertinente proceder a uma **avaliação crítica dos projetos e das ações programadas em 2009** avaliando o grau de execução bem como projetando eventuais necessidades de investimento no âmbito do processo de implementação do plano diretor municipal.

Projeto / Ação	Estimativa Investimento [€]	Maturidade / Programação Temporal	
Requalificação do Parque Desportivo e de Lazer da Vila de Sosa	800.000	Não executado	
Reformulação do projecto do Estádio Municipal	3.500.000	Executado	
Ampliação e recuperação da Casa Museu de Santo António	400.000	Executado	
Parque Desportivo e de Lazer de Calvão	500.000	Parcialmente executado	
Parque de Lazer de Santo André	1.000.000	Parcialmente executado	
UOPG (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão)	300.000	Parcialmente executado	
Áreas de Urbanização Programada Industriais	2.020.000	Parcialmente executado [Covão Lobo, Ponte de Vagos e Santa Catarina]	
Beneficiação do Caminho dos Cavaleiros	2.025.000	Em execução	
Beneficiação do Caminho da Pedricosa – Ponte Fareja – Quinta da Mónica – EN 109	1.125.000	Não executado	
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais	Rio Tinto	600.000,00	Executado
	Gafanha da Boa Hora	2.250.000	Programado - 2024
	Carregosa	300.000	Executado
	Covão do Lobo	900.000	Em execução
	Ponte de Vagos	1.350.000	Executado
	Fonte de Angeão	1.050.000	Programado - 2022
	Calvão	1.125.000	Programado -2023
	Santo António	1.350.000	Executado
Santo André	1.125.000	Executado	
Beneficiação da Estrada da Ponte do Areão/Estradão de Calvão	1.050.000	Executado parcialmente	
Requalificação da Praia da Vagueira e Defesa do Cordão Dunar	3.500.000	Executado	
Recuperação do Palácio do Visconde de Valdemouro	600.000	Em execução	
Nova Ponte sobre o Rio Boco (Quintã)	250.000	Não executado	
Equipamento de Apoio Social e administrativo à ZI de Vagos	1.200.000	Executado	

Equipamentos de Utilização Coletiva	Estimativa Investimento [€]	Maturidade / Programação Temporal
Centro Educativo de Vagos		De acordo com a nova Carta educativa e a estratégia de concentração de polos educativos
Centro Educativo das Gafanhas	Executado	
Centro Educativo Sul	Executado	
Centro Educativo de Carregosa		
Centro Educativo de Calvão		
Zona Desportiva – Complexo Social BETEL		Não executado
Reabilitação do Pavilhão Gimnodesportivo de Vagos		Executado
Rede de Parques Infantis		Executado
Reabilitação Parque de merendas da Gafanha da Boa Hora		Executado
Biblioteca Municipal		Executado
Fórum Municipal		Não executado
Casa do Múncipe		Não executado
Beneficiação de arruamentos e infraestruturas	Estrada de Carvalhais - Calvão	Executado
	EM Lombomeão, Lomba, Vigia e Calvão	Não executado
	Estrada e Pontão dos Cardais	Parcialmente executado
	EM585 [Fontão – Salgueiro]	Executado
	Rua da Fonte	Em execução
	Ponte da Fareja [madeira]	Em execução
Novas infraestruturas	Fonte Angeão – nó das A17 em Calvão	Não executado
	Ponte sobre o canal de Mira entre as praias Vagueira e Costa Nova	Não executado
	Zona Escola e Desportiva – Rua Padre Vicente Maria Rocha, em Vagos	Parcialmente executado
	Avenida João Grave – EN109 em Vagos	Parcialmente executado
Rede Viária Infraestruturas Urbanas	Estimativa Investimento [€]	Maturidade / Programação Temporal
Ampliação Rede de Drenagem de Águas Residuais em Salgueiro		Executado
Rede de Drenagem de Águas Residuais e pluviais em Boco e Ouca		Executado
Rede de Drenagem de Águas Residuais em Lavandeira		Executado
Reforço da Rede de Abastecimento de Água em Vagos		Executado
Infraestruturação do PP da Gafanha da Boa Hora		Parcialmente executado
Beneficiação e Ampliação das redes de Águas Residuais e Pluviais da vila de Vagos		Parcialmente executado
Recuperação das redes de drenagem de águas residuais e pluviais da vila de Sosa		Executado

Outros Projetos	Estimativa Investimento [€]	Maturidade / Programação Temporal
Pontão de Santo André		Executado
Parque Empresarial de Soza		Em execução
Zona Industrial de Ponte de Vagos		Em execução
Zona Industrial de Ponte de Covão do Lobo		Em execução
Zona Industrial das Gândaras		Em execução
Zona Turística de Vagos		Não executado
Plano de Pormenor Paredes da Torre		Não executado
Requalificação do Parque Desportivo e de Lazer da Vila de Sosa	800.000	2010-2013
Reformulação do projecto do Estádio Municipal	3.500.000	Executado
Ampliação e recuperação da Casa Museu de Santo António	400.000	Executado
Parque Desportivo e de Lazer de Calvão	500.000	Parcialmente executado
Parque de Lazer de Santo André	1.000.000	Parcialmente executado
UOPG (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão)	300.000	Parcialmente executado
Áreas de Urbanização Programada Industriais	2.020.000	Parcialmente executado
Beneficiação do Caminho dos Cavaleiros	2.025.000	Em execução
Beneficiação do Caminho da Pedricosa – Ponte Fareja – Quinta da Mónica – EN 109	1.125.000	A avaliar / programar
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Rio Tinto	600.000	Executado
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Gafanha da Boa Hora	2.250.000	Programado 2022
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Carregosa	300.000	Executado
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Covão do Lobo	900.000	Em execução
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Ponte de Vagos	1.350.000	Executado
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Fonte Angeão	1.050.000	Programado 2022
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Calvão	1.125.000	Programado 2023
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Santo António	1.350.000	Executado
Drenagem de Águas Residuais e Pluviais em Santo André	1.125.000	Executado
Beneficiação da Estrada da Ponte do Areão / Estradão de Calvão	1.050.000	Parcialmente executado
Requalificação da Praia da Vagueira e Defesa do Cordão Dunar	3.500.000	Executado
Recuperação do Palácio do Visconde de Valdemouro	600.000	A avaliar / programar
Nova Ponte sobre o Rio Boco (Quintã)	250.000	A avaliar / programar
Equipamento de Apoio Social e administrativo à ZI de Vagos	1.200.000	Executado

03 – A análise dos quadros acima apresentados traduz e evidencia:

A] Um nível bastante significativo de execução das ações e dos projetos referenciados na primeira revisão do PDM de Vagos [2009]. Esta realidade enquadra-se no horizonte temporal de vigência do plano [quase 15 anos após a sua publicação] e reflete uma forte aderência entre as ações programada a nível do plano e as implementação e execução de políticas e opções municipais.

B] A oportunidade do município equacionar elaborar o processo da segunda revisão do PDM ajustando a estratégia de desenvolvimento aos novos contextos económicos, sociais, urbanísticos e ambientais. Nesse sentido o município de Vagos já iniciou os trabalhos de redefinição da reserva ecológica nacional de acordo com as orientações estratégicas regionais e nacionais.

C] Independentemente do processo da segunda revisão do PDM o plano atualmente plenamente eficaz e em vigor terá de enquadrar, ainda, um conjunto de ações que se encontram em execução e que, de certa forma, foram reforçadas no presente processo de alteração. Referimo-nos, essencialmente, à execução do Parque Empresarial de Soza e em especial às áreas agora classificadas como integrantes de solo urbano e que se pretendem executar.

D] As taxas de cobertura das redes de infraestruturação são, atualmente, praticamente globais. No concelho de VAGOS, os serviços de Abastecimento Público de Água e de Saneamento Básico são prestados em Baixa pela AdRA – Águas da Região de Aveiro SA e em Alta pela Associação de Municípios do Carvoeiro e Vouga [água] e Águas do Centro Litoral [saneamento]. A principal preocupação é procurar servir toda a população. Atualmente, o peso do investimento em infraestruturas incide, essencialmente, na manutenção e gestão da rede. Assim, é expectável que nos próximos anos se mantenha a necessidade de acautelar no orçamento, de uma forma cautelosa, os esforços de investimento municipal. A recolha, encaminhamento e tratamento abrange toda a população e é prestada pela ERSUC.

E] Os transportes escolares, articulados numa rede de transportes públicos, desempenham, também, um importante papel na rede de acessibilidade intermunicipal e entre o município e os municípios vizinhos. O serviço é prestado pela TRANSDEV e é complementado por uma rede, privada, de Táxis.

F] A rede viária, embora estável ao nível da estrutura, exige um esforço contínuo de investimento em obras de beneficiação e qualificação. O mesmo se passa com a rede de espaços públicos e dos equipamentos de utilização coletiva. A aposta de investimento municipal na rede viária incide, essencialmente, na conservação e manutenção da rede viária existente. A rede viária municipal é ajustada à estrutura e ao nível de ocupação / urbanização presente no território. Carece, no entanto, de uma estruturação que ofereça melhor legibilidade e uma funcionalidade mais ajustada a quem circula e se move dentro da Vila e da Vila para os principais eixos viários nacionais e, em especial, atenuando o efeito de “eixo viário saturado” que produz a EN109.

G – As ações de reabilitação urbana, de edifícios e de espaços públicos, têm constituído e constituem prioridades de política municipal. Trata-se de um conjunto de ações ambicioso e que envolve e exige um esforço financeiro considerável. No entanto, refere-se que a execução destas ações dependerá sempre da oportunidade de enquadramento em programas e apoio financeiro. As políticas nacionais de incentivo à reabilitação urbana e, mais recentemente, de apoio à habitação condigna constituem oportunidades de posicionamento municipal que exigem esforços consideráveis de investimento público municipal [para além da componente de apoio de fundos estruturais]. O município de Vagos não foge à regra e assume estes dois vetores de políticas municipais como essenciais ao processo de desenvolvimento municipal. Os núcleos urbanos, e em especial a área integrada na ARU da Vila de VAGOS e a qualificação da rede de espaços públicos constituem elementos a valorizar e a qualificar no domínio da requalificação urbana. A opção e a aposta de qualificação urbana e ambiental das principais centralidades do município dependerão, para além da capacidade de investimento municipal, da oportunidade e do acesso a meios financeiros de apoio. Os espaços públicos são fatores de atração e de valorização do território porque enquadram o tecido urbano envolvente e porque proporcionam condições e lugares de encontro e de sociabilidade.

H] Também as mais recentes preocupações de políticas urbanas no contexto social e político dominante impõem que áreas como a estratégia de adaptação às alterações climáticas, a afirmação da imagem e do marketing territorial e a modernização administrativa e prestação de informação ao cidadão, envolvendo-o e desafiando-o a uma maior intervenção cívica, constituem áreas de política municipal a desenvolver e a reforçar.

10 – Ordenamento do Território – Fundamentação das Áreas Vocacionadas para instalação de Atividades Económicas

01 - Enquadramento Legal

Artigo 72.º do DL 80/2015, de 14 de maio com a redação do DL 25/2021, de 29 de março.
A fundamentação sobre o enquadramento da classificação e qualificação do solo no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT] segue a leitura e enquadramento no artigo 72.º do RJIGT em especial nos números que se enquadram a presente situação.

02 – Fundamentação geral

[1] A reclassificação do solo rústico para solo urbano tem carácter excecional, sendo limitada aos casos de inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais, patrimoniais, económicos e sociais. [n.º 1, artigo 72.º DL 80/2015]

01 – No domínio do ordenamento do território o PDM de VAGOS define e considera quatro áreas de atividade económica cujo processo de urbanização se encontra programado e em curso:

- A] A área sul do PPPES-Parcela F, que integra a UOPG-9 do Parque Empresarial de Sosa [PES];
- B] A área nascente do PPPES-Parcela B, que também integra a UOPG-9 do Parque Empresarial de Sosa [PES];
- C] Espaço de Atividade Económica do nó da A17 – Santo André;
- D] Área Empresarias das Freguesias;

O PES tem registado uma dinâmica de ocupação assinalável integrando, atualmente, três áreas objeto de plano de pormenor, urbanizadas e significativamente ocupadas [Parcelas A, B e F].

02 – A área do PES apresenta fatores de localização e de atração únicos e que não encontram, no território municipal, quaisquer alternativas de localização. Constituem os principais fatores de localização:

- A] Nó da A17 em Vagos que permite a facilidade de relação do PES com este eixo de acessibilidade que, por sua vez, permite a fácil e funcional ligação à rede os (dos/ aos) principais eixos rodoviários nacionais [A1 e A25];
- B] Proximidade a importantes infraestruturas portuárias [Aveiro, Figueira da Foz e Matosinhos];
- C] Proximidade e influências das principais cidades e polos de ensino superior / desenvolvimento e investigação como Aveiro, Coimbra, Porto ou mesmo Viseu e Figueira da Foz;
- D] Proximidade e relação funcional facilitada com a Linha do Norte e com os principais Aeroportos [Sá Carneiro e da Portela];
- E] Inserção numa região de fortes dinâmicas empresarias / industrias desde Águeda a Ovar.
- F] Dinâmica de forte procura, no imediato, por parte de novos investimentos que apenas não é concretizada por questões administrativas de classificação e qualificação do solo.

03 – O município de Vagos tem demonstrado uma forte dinâmica de urbanização e ocupação concreta do PES. Efetivamente, desde 2010, com a instalação da unidade empresarial da PLAFESA na Parcela-A, foram instaladas no PES unidades empresariais como a RIABLADES, GRUPEL e outras.

04 – Apesar desta dinâmica de urbanização e ocupação a procura de espaço para a instalação de novos investimentos continua a não encontrar respostas práticas e imediatas que permitam fixar novos investimentos. Esta situação assume maior preocupação quando se regista que a procura incide sobre lotes ou parcelas com áreas de lote/parcela na ordem dos 25.000-30.000 m².

[Ver Anexo 02 – Manifestação de interesse em localizar e fixar investimentos]

[2] Nos termos do disposto no número anterior, a reclassificação do solo como urbano deve contribuir, de forma inequívoca, para o desenvolvimento sustentável do território, obrigando à fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos das operações, do respetivo prazo de execução e das condições de redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos. [n.º 2, artigo 72.º DL 80/2015].

01 – Tal como ocorreu nas Parcelas A, B e F o sistema de execução do PES é sustentado em processo de urbanização baseados no sistema impositivo. A CM de Vagos adquire, seja pela via do direito privado, seja pela via do processo expropriativo, o solo, procede ao devido processo de urbanização e infraestruturação [regra geral participado com o enquadramento no programa operacional do centro] e procede à disponibilização / negociação com os interessados.

02 – O processo de urbanização, custos e benefícios associados é da responsabilidade exclusiva no município.

03 – Para o efeito o município de Vagos programa a execução e inscreve-a no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais

[3] A demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo deve integrar os seguintes elementos:

- a) Demonstração da indisponibilidade de solo urbano, na área urbana existente, para a finalidade em concreto, através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos;*
- b) Demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;*
- c) Demonstração da viabilidade económico – financeira da proposta, incluindo a identificação dos sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público.*

[n.º3, artigo 72.º DL 80/2015]

01 – O município de Vagos não dispõe de solo estruturado e infraestruturado suficiente para fazer face à dinâmica de procura por parte dos agentes económicos. [Ver Anexo 02]. O PES dispõe já de três Parcelas [A, B e F] estruturadas e infraestruturadas mas praticamente todas ocupadas ou comprometidas. O município tem já celebrado com 3 empresas um acordo de instalação em parcelas com cerca de 30.000m².

02 – A execução das Parcelas A, B e F que se iniciou em 2010 demonstra:

- A] A capacidade de execução e de negociação do município de Vagos;
- B] A capacidade de programação e articulação das redes de infraestruturaração;
- C] A capacidade de atração e concretização, no terreno, da instalação de unidades empresariais de referência.

[4] A reclassificação do solo processa -se através dos procedimentos de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais, acompanhado do contrato previsto no n.º 2, e nos termos previstos no decreto regulamentar que estabelece os critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo.

[5] O plano deve delimitar a área objeto de reclassificação e definir o prazo para execução das obras de urbanização e das obras de edificação, o qual deve constar expressamente da certidão do plano a emitir para efeitos de inscrição no registo predial.

[n.º4, artigo 72.º DL 80/2015]

01 - O processo de alteração do PDM de Vagos enquadrado e articulado com os dispostos no artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, na atual redação, permite perspetivar o processo de reclassificação do solo necessário e indispensável à concretização do PES.

02 - A Ficha de Programação e o contrato de urbanização, em anexo, define com clareza, o horizonte temporal para a execução.

[6] A reclassificação do solo, na contiguidade de solo urbano, que se destine à instalação de atividades de natureza industrial, de armazenagem ou logística e aos respetivos serviços de apoio, pode ser realizada através da elaboração, revisão ou alteração de plano territorial, de acordo com os critérios estabelecidos nos n.os 1 a 3, sendo o respetivo prazo de execução definido no plano territorial objeto de elaboração, alteração ou revisão.

[n.º7, artigo 72.º DL 25/2021]

Ambas as manchas se enquadram na contiguidade de espaços de atividades economia existentes e em atividade.

[7] A reclassificação do solo a que se refere o número anterior fica sujeita à delimitação de uma unidade de execução e à garantia da provisão de infraestruturas e de serviços associados, mediante contratualização dos encargos urbanísticos e inscrição no programa de execução, nos planos de atividades e nos orçamentos municipais

[n.º8, artigo 72.º DL 25/2021]

01 - O sistema de execução do PES é de responsabilidade única e exclusiva do município de Vagos. Tratando-se de um sistema de imposição administrativa o município negoceia e adquire, previamente, o solo, seja pela via do direito privado seja pela via do processo de expropriativo.

02 – Esta forma de atuação tem permitido uma intervenção e de execução efetiva do PES.

03 – Sendo o único proprietário o município tem o controlo total do processo de urbanização e de infraestruturização, podendo mesmo, proceder ao enquadramento a eventuais candidaturas no âmbito do Portugal 2030. O município pode definir unidade de execução ou apenas uma operação de loteamento que concretiza a estruturação da propriedade e garanta o processo de urbanização no prazo definido.

03 - Ficha de Programação para a execução das Áreas **I9S** e **I10S**

Ficha de Programação 01	I9S – Parque Empresarial de Soza	
Enquadramento	Área contígua e imediatamente a sul da unidade da RIABLADES. Existe um Plano de Estruturação Urbanística do Parque Empresarial de Soza que assumiu, já, o desenho de Lotes/Parcelas com dimensão na ordem dos 30.000 m ² para fazer face às dinâmicas concretas de procura.	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturização para a área. Também se encontra em processo de negociação e aquisição de solo. Há compromisso de instalação de unidades empresariais dependente da disponibilização do solo no curto prazo.	
Projetos de execução	A concluir até	2025
Obras de Urbanização	A iniciar	2026
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento.	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares será exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento	O investimento no processo de urbanização e infraestruturização é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	1.500.000,00€
Inscrição em Plano de Atividades e Orçamento	A CM de VAGOS inscreve e afeta verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturização nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.	2023 e anos seguintes
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2030
Ver, em anexo, Plano de Estrutura do Parque Empresarial de Soza		

Ficha de Programação 02	I10S – Parque Empresarial de Soza	
Enquadramento	Área contígua e imediatamente a sul da unidade da RIABLADES. Existe um Plano de Estruturação Urbanística do Parque Empresarial de Soza.	
Dinâmica	O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturação para a área. Também encontra-se em processo de negociação e aquisição de solo. Há compromisso de instalação de unidades empresariais dependente da disponibilização do solo no curto prazo.	
Projetos de execução	A concluir até	2026
Obras de Urbanização	A iniciar	2028
Instrumento de Execução	Uma ou várias unidades de execução ou, caso o solo seja totalmente posse do município, operação de loteamento.	
Sistema de Execução	Imposição Administrativa Caso se opte pelo sistema de cooperação envolvendo particulares será exigido contrato de urbanização	
Estimativa de Investimento	O investimento no processo de urbanização e infraestruturação é da exclusiva responsabilidade do município. Este valor de investimento não internaliza eventuais apoios comunitários enquadrados no Portugal 2030.	2.000.000,00€
Inscrição em Plano de Atividades e Orçamento	A CM de VAGOS inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturação nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.	2023 e anos seguintes
Prazo de Execução	Caso o processo de urbanização não seja concluído até 2030 a classificação do solo reverte para solo rústico	2032
Ver, em anexo, Plano de Estrutura do Parque Empresarial de Soza		

04 - Fundamentação da Área **I9SAV**

[nó da A17 – Santo André]

04.1 - Enquadramento Legal

A fundamentação sobre o enquadramento da classificação e qualificação do solo no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT] segue a leitura e enquadramento no n.3 do artigo 7.º do DR 15/2015 de 19 de agosto.

04.2 - Fundamentação

01 – A área em análise é definida a norte pelo acesso da N109 ao nó da A17; a nascente pela A17: a ponte pela N109 e a sul por uma linha imaginária paralela e de profundidade de cerca de 50 metros relativamente Rua Principal [sai do nó sobre a N109 e liga a Ponte de Vagos].

02 – Todas as infraestruturas existem e estão disponíveis seja na N109 seja no referido arruamento [Rua Principal]. Parte dos Terrenos são de posse municipal e a área integra já algumas unidades empresariais.

03 - Trata-se, apenas de estruturar a área e promover a instalação de uma ou outra unidade empresarial.

04 – Mais que um processo de reclassificação do solo trata-se de um processo de classificação do solo considerando os critérios expressos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015. Efetivamente existem redes públicas de água e de saneamento; a zona evidencia já uma ocupação empresarial, é próxima e integra fatores de localização de excelência, relaciona-se e faz parte integrante de aglomerados urbanos importante constituindo polo de emprego local e evidencia uma imagem urbana de forte impacto urbanístico.

05 - A localização é de excelência e não é repetível no território do município. Apresenta excelentes acessibilidades [A17, N109], proximidade ao centro da Vila de Vagos e apresenta já uma dinâmica empresarial instalada. Não integra condicionantes ao uso e ocupação do solo.

06 – As principais redes de infraestruturização já se encontram instaladas e as condições topográficas são favoráveis [terreno relativamente plano sem declives significativos ou com qualquer relevância].

07 – Esta área complementa a oferta de espaços de vocação empresarial sendo procurada e direcionada para a armazenagem / logística potenciando as condições de acessibilidade existentes. Permite, também, a instalação de unidades empresariais de menor dimensão e de escala municipal.

08 – O município de Vagos é proprietário de parte dos prédios que integram a área. Não se trata, nem é necessário programar a sua execução. Tão só, estruturar a ocupação, reparcelando a propriedade existente, com base na estrutura e no nível de infraestruturização existente.

05 - Fundamentação das Áreas empresariais nas freguesias

A1PVSC, A13PVSC; I6FACL + A12FACL

01 – Trata-se de solos classificados como “solo urbano – espaços urbanizáveis” que se encontram em processo de execução.

02 - A fundamentação sobre o enquadramento da classificação e qualificação do solo no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial [RJIGT] segue a leitura e enquadramento no n.3 do artigo 7.º do DR 15/2015 de 19 de agosto.

03 – Apresenta-se o seguinte ponto de situação dos respetivos processos de execução

A1PVSC [Ponte de Vagos]

- ▶ Projeto de infraestruturas concluído e aprovado
- ▶ Estudo Prévio de Loteamento [CM] concluído
- ▶ Alvarás de Operações Urbanísticas.
- ▶ Inscrição do Plano de Atividades e Orçamento 2022, 2023 e anos seguintes

A13PVSC

- ▶ Aquisição do solo em curso [pelo município]
- ▶ Adjudicado a elaboração de Loteamento Municipal e em elaboração
- ▶ Inscrição do Plano de Atividades e Orçamento 2022, 2023 e anos seguintes

A12FACL [Covão do Lobo] Integra a área I6FACL

- ▶ Aquisição do solo em curso [pelo município]
- ▶ Adjudicado a elaboração de Loteamento Municipal e em elaboração
- ▶ Inscrição do Plano de Atividades e Orçamento 2022, 2023 e anos seguintes

Anexar ao presente documento

- ▶ Planta do Parque Empresarial de Soza
- ▶ Desenhos, Alvarás [número] e compromissos nas Áreas Industriais em Ponte de Vagos, Santa Catarina e Covão do Lobo.

06 - Fundamentação do Espaço de Uso Especial – Equipamento

A7 [Colégio e Campo de Futebol do Calvão]

01 – Todas as infraestruturas existem e estão disponíveis nos arruamentos envolventes e que servem o Colégio do Calvão.

02 - Trata-se, apenas de estruturar a área e promover a instalação de um equipamento desportivo [Campo de Futebol].

03 – Mais que um processo de reclassificação do solo trata-se de um processo de classificação do solo considerando os critérios expressos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015. Efetivamente existem redes públicas de água e de saneamento. A zona evidencia já uma ocupação residencial, e vai fazer parte integrante de um espaço de uso especial, que atualmente já abarca as instalações do Colégio do Calvão.

04 – Tratam-se de solos classificados como “solo urbano – espaços de uso especial – equipamentos” que se encontram em grande parte ocupados pelo Colégio do Calvão, cujos terrenos envolventes se destinam à requalificação do espaço destinado ao Campo de Futebol do Calvão, em processo de execução.

05 – Apresenta-se o seguinte ponto de situação dos respetivos processos de execução

A7 [Calvão]

- ▶ Aquisição do solo em curso [pelo município]
- ▶ Adjudicação e elaboração de projetos
- ▶ Inscrição do Plano de Atividades e Orçamento 2022, 2023 e anos seguintes

11 - Síntese das Intervenções Programadas e Conclusões

01 - Ainda que se trate de estimativas de investimento, que internalizam significativos graus de incerteza, quer dos níveis de investimento necessário realizar [porque ainda não existem projetos, solo disponível ou sequer, processo de negociação] quer das possíveis fontes de financiamento [seja no âmbito do Portugal 2020 ou mesmo do Portugal 2030], é possível fazer um exercício sobre a adequabilidade das ações identificadas à capacidade e aos meios financeiros disponíveis no município.

02 – O quadro seguinte sistematiza e apresenta as principais propostas e procura, ainda que de uma forma indicativa, elencar as fontes de financiamento e a calendarização da execução. Obviamente que deve ser sempre tido em consideração que os tempos e a oportunidade de execução dependem fortemente da capacidade e da oportunidade dos tempos dos privados [quando intervêm] e da

03 – Estes setores de intervenção ao nível das políticas públicas municipais e independentemente do maior ou menor grau de correlação com as propostas de revisão do PDM de Vagos implicam um volume e um compromisso de investimento [componente municipal] considerável e que se traduz, de uma forma simplista, mas sistematizada, no quadro seguinte:

Componente financeira, municipal, nos investimentos programados		
Domínio de Intervenção		[€/ano]
Qualificação e reabilitação Urbana		500.000
Intervenção sobre espaço público		250.000
Reforço das Redes de Infraestruturação em articulação com AdRA, AMC e ACL e ERSUC, EcoAmbiente e FCCE	Abastecimento de Água	250.000
	Águas Residuais e Pluviais	250.000
	Resíduos sólidos urbanos	400.000
Transportes Públicos [TRANSDEV]		400.000
Beneficiação da rede viária e eventuais novos arruamentos		500.000
Desenvolvimento de áreas empresariais / industriais [Parque Empresarial de Soza e outras]		750.000
Fundo Municipal de Sustentabilidade e Coesão Territorial + Política de Solos		250.000
Coesão Social	Habitação Condigna	500.000
	Adaptação Alterações climáticas	50.000
	Marketing Territorial	50.000
	Modernização administrativa	50.000
	Envolvimento Cívico	50.000
		4.250.000

04 - Sistematizando e sintetizando as ações identificadas estima-se que no horizonte do plano até ao procedimento da próxima revisão do PDM de VAGOS se encontrar concluído seja estimado e programado um investimento anual, por parte do município, na ordem 4,25 milhões de euros. Considerando que a evolução previsível e tendencial do volume do orçamento municipal [cerca de vinte milhões de euros / ano] e a afetação a investimento [cerca de **5 milhões de euros / ano**] e considerando, ainda, a capacidade de endividamento [margem disponível em 2019 de **1 milhão de euros**] evidencia-se que o volume de investimento necessário para a execução e implementação das ações que decorrem ou se enquadram na proposta de PDM de VAGOS não só se enquadra na realidade financeira do município como não coloca em causa a sustentabilidade financeira.

05 - Embora se trate de valores que constituem apenas estimativas de referência e que dependem do envolvimento de parceiros ou da contratualização com promotores ou instituições ou, ainda, do acesso a apoios financeiros comunitários, é evidente que o esforço financeiro exigido pelo processo de implementação da revisão do PDM de VAGOS está em perfeita sintonia com as tendências e consolidação orçamental do município [como tem evidenciado o horizonte temporal de vigência do plano desde 2009], **apresentando um elevado sentido de realidade e de equilíbrio e de sustentabilidade financeira.**



4ª alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos

Programa de execução, plano de financiamento e fundamentação económica da sustentabilidade económica e financeira

[versão de Outubro de 2023]