



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Exmo. Senhor Presidente da  
Câmara Municipal de Vagos  
Rua da Saudade  
3840-420 VAGOS

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT 178		DSOT-DOTCN 146/2023 Proc: PDM-AV.18.00/5-18	

**ASSUNTO: 4ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Vagos**  
- Emissão de parecer no âmbito da concertação

Na sequência do parecer emitido por esta CCDRC na Conferência Procedimental (CP) realizada em 01.04.2022, essa Câmara Municipal de Vagos submeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a proposta de 4ª alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor reformulada e completada, para emissão de parecer no âmbito da concertação, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 87º do D.L. n.º 80/2015, de 14/05 (RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

Para esse efeito, disponibilizou os seguintes documentos/elementos:

- Relatório de ponderação de pareceres
- Relatório de fundamentação das alterações propostas que inclui fichas individuais das propostas de alteração e o Regulamento com as alterações identificadas a azul
- Regulamento (Proposta de alteração)
- Peças desenhadas, por freguesia, com a identificação das propostas de alteração à classificação e qualificação do solo
- Planta de Ordenamento – Classificação e qualificação do solo
- Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal
- Planta de Condicionantes – Outras
- Planta de Condicionantes – Perigosidade de risco de incêndio
- Planta de Condicionantes – RAN
- Relatório Ambiental e respetivo Resumo Não Técnico
- Programa de execução e financiamento e sustentabilidade económica e financeira
- Ficha de dados estatísticos
- Propostas de exclusão da REN
- Propostas de exclusão da RAN

**A. Principais questões e objeções suscitadas na CP**

Na conferência procedimental foram, por esta CCDRC, suscitadas as seguintes questões principais:





**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

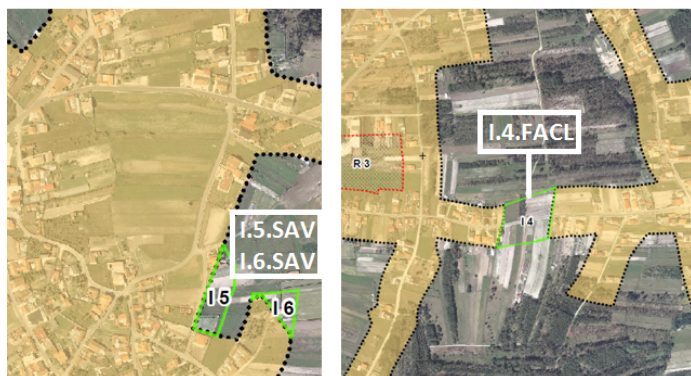
1. Necessidade de **completar o processo** com os comprovativos da divulgação da deliberação da CM na comunicação social, para verificação do cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º do RJGT;
2. Necessidade de **completar o processo** com a Planta e o Relatório de Compromissos Urbanísticos, para cumprimento do disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 97º do RJGT;
3. Ao nível do **Regulamento**:
  - 3.1. Necessidade de fundamentar tecnicamente as alterações introduzidas não decorrentes diretamente da adequação ao RJGT, nomeadamente as que visam “ultrapassar alguns constrangimentos que a atual redação tem colocado à gestão urbanística” (artigos 4º, 14º, 45º, 47º, 64º);
  - 3.2. Desconformidade dos artigos 19º, 22º, 24º e 25º com a norma N74 do PNPOT, nomeadamente no que diz respeito à admissão de habitação no solo rústico;
  - 3.3. Desconformidade do artigo 19º com o disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 16º do DR n.º 15/2015, de 19/08, nomeadamente quanto aos usos incompatíveis com o solo rústico ali estabelecidos;
  - 3.4. Desconformidade dos artigos 22º e 25º com o disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 16º do DR n.º 15/2015, de 19/08, porquanto admitiam todas as tipologias de empreendimentos turísticos nos espaços agrícolas e florestais, quando, nos termos daquela disposição legal, os empreendimentos turísticos são considerados incompatíveis com o solo rústico, salvo nas formas e tipologias admitidas de acordo com as orientações estabelecidas nos Programas Regionais, ou seja, só poderão ser admitidos empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de hotéis, pousadas, empreendimentos turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e núcleos de desenvolvimento turístico;
  - 3.5. Desconformidade do artigo 65º, nomeadamente ao nível da regulamentação da UOPG 9 – Zona industrial do Fontão – com os n.ºs 1 a 3, 7 e 8 do artigo 72º do RJGT, dado que envolve a reclassificação de solo rústico para urbano.
4. Relativamente às **propostas de alteração à classificação e qualificação do solo**:
  - 4.1. Foi emitido parecer desfavorável às propostas correspondentes às áreas **I.1.S, I.8.S, I.4.O, I.3.PVSC, I.4.PVSC (incluindo a área urbana a sul identificada com o círculo vermelho na respetiva imagem abaixo)** por abrangerem áreas muito descomprometidas, promovendo a extensão do solo urbano ao longo das vias e fomentando a dispersão urbana, contrariando desta forma todos os princípios e orientações superiores em matéria de ordenamento do território, com destaque para as diretrizes de controlo 64 a 78 do PNPOT, em particular a sua norma N74: “Travar a artificialização do solo, adequar a extensão do solo urbano, promover a regeneração, reabilitação, reutilização e revitalização urbana, e

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

restringir a nova edificação dispersa e isolada em solo rústico.”. Relativamente a estas propostas salientou-se, ainda, a existência de muita área disponível no solo urbano (atual e agora aceite) e o atual quadro de regressão populacional, não havendo, por isso, justificação ou necessidade para estas propostas de expansão urbana.

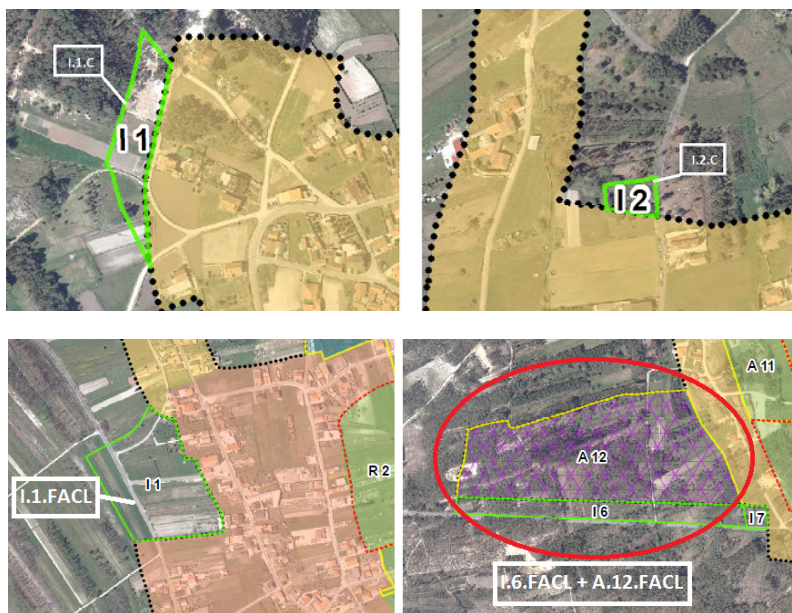


4.2. Foi emitido parecer desfavorável às propostas **I.5.SAV**, **I.6.SAV**, **I.4.FACL**, por corresponderem a áreas descomprometidas, implicando a exclusão da RAN, sem que haja justificação ou necessidade, uma vez que existe muita área livre no solo urbano existente.

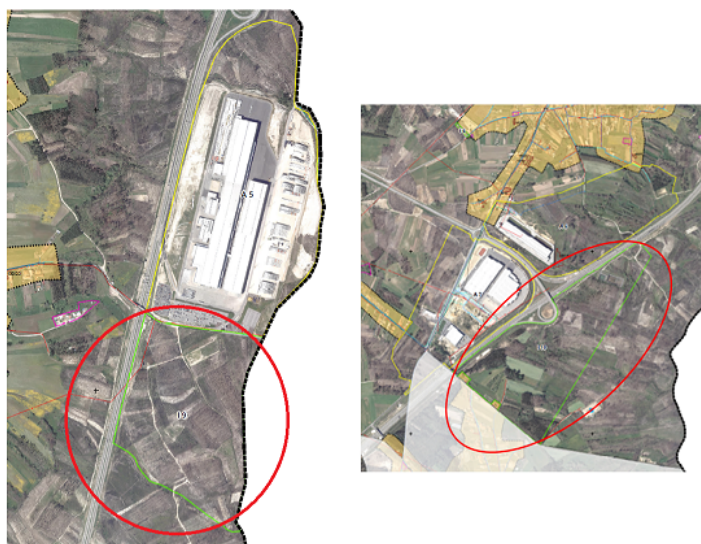


4.3. Foi emitido parecer desfavorável às propostas **I.1.C**, **I.2.C**, **I.1.FACL**, **I.6.FACL** (**juntamente com a A.12.FACL**), por se considerar que não cumpriam os critérios para a classificação do solo como urbano, consubstanciando propostas de reclassificação de solo rústico para urbano, não enquadráveis neste procedimento de alteração ao PDM.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**



4.4. Relativamente às áreas **I.9.S** e **I.10.S**, por consubstanciarem a reclassificação de solo rústico para solo urbano, destinado a espaço de atividades económicas, para ampliação de espaços industriais existentes, implicando a exclusão de áreas da RAN e da REN, sendo que a exclusão da REN só poderá ocorrer no âmbito da delimitação de uma nova REN ao abrigo do disposto na legislação em vigor, foi referido que estas áreas deverão manter a classificação do solo como rústico, eventualmente sendo objeto de uma UOPG, com vista à sua concretização futura.



4.5. Relativamente à área **I.9.SAV**, que consubstancia a reclassificação de solo rústico para solo urbano – espaço de atividades económicas, na contiguidade de solo urbano existente, foi referida a necessidade de completar a respetiva fundamentação de acordo com o disposto

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

nos números 1 a 3, 7 e 8 do artigo 72º do RJGT e destacado que a avaliação e a demonstração da disponibilidade de áreas para o fim em questão e da necessidade de reclassificação do solo para o mesmo fim, deveria ser efetuada de uma forma global, abrangendo todo o concelho, avaliando de uma forma integrada todos os EAE existentes e propostos.

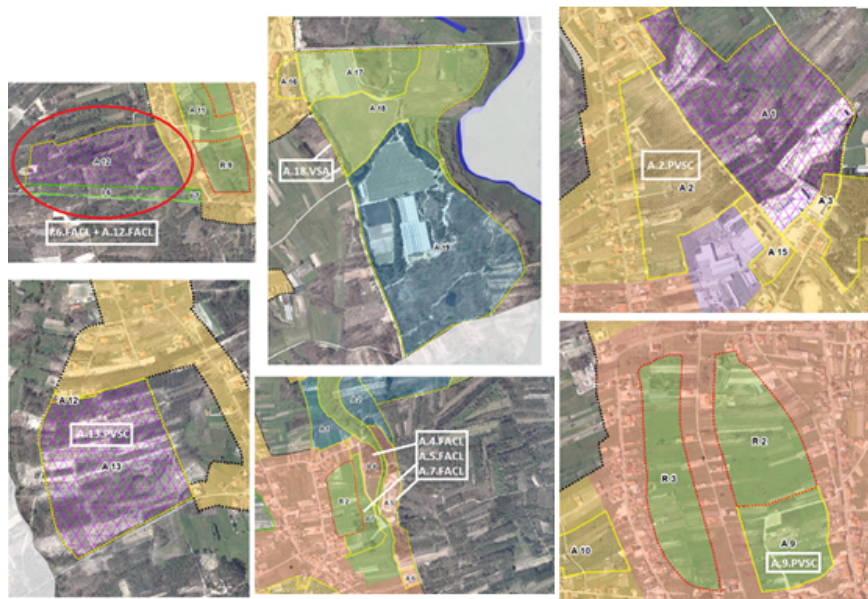


5. Relativamente às **propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação atual:**

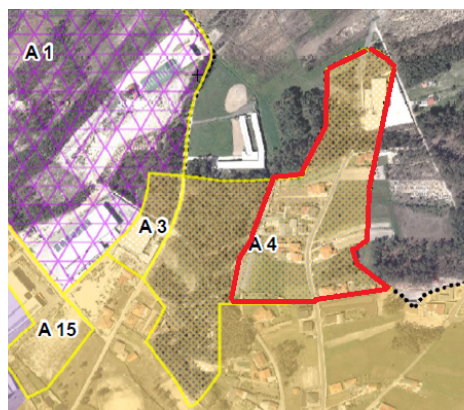
5.1. Foi reforçada a necessidade de ser ouvida a APA quanto à proposta de classificação e qualificação da área **A.3.GBH (Vagueira)** como solo urbano – espaços centrais, face aos antecedentes existentes no âmbito da elaboração e revisão do Plano de Pormenor da Vagueira e da revisão do PDM, em sede dos quais foi reiteradamente apontada pelas entidades competentes, em particular o então Instituto da Água, a sua elevada sensibilidade e potencial risco associado à respetiva localização na orla costeira e à proximidade à laguna, em particular os riscos de galgamento marítimo e de inundação.



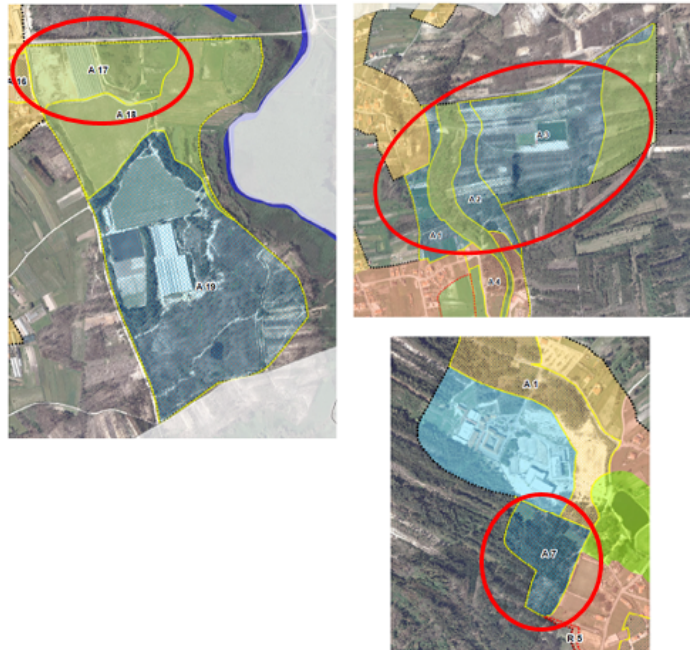
5.2. Foi emitido parecer desfavorável às propostas **A.18.VSA, A.2.PVSC, A.9.PVSC, A.13.PVSC, A.4.FACL, A.5.FACL, A.7.FACL, A.12.FACL**, dado serem áreas de grande dimensão, classificadas no atual PDM como solo urbanizável, que se apresentam muito descomprometidas e não estão urbanizadas, envolvendo, em alguns casos, a ocupação de áreas da RAN, consubstanciando a reclassificação de solo rústico para urbano, não enquadráveis neste procedimento.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

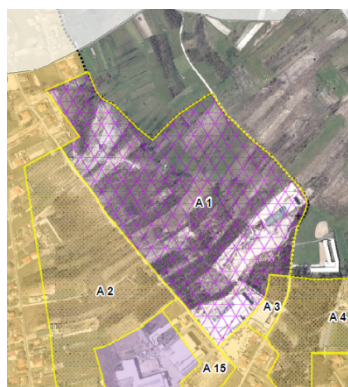
5.3. Relativamente à proposta **A.4.PVSC**, foi referido que apenas deverá ser classificada como solo urbano a parte da área ocupada com edificações/urbanizada, porquanto a restante área não cumpre os critérios legalmente estabelecidos para esse efeito, consubstanciando uma proposta de reclassificação de solo rústico para urbano, não enquadrável neste procedimento.



5.4. Áreas **A.17.VSA**, **A.19.VSA**, **A.7.C**, **A.1.FACL**, **A.2.FACL**, **A.3.FACL** – São áreas de grande dimensão, classificadas no atual PDM como solo urbanizável, completamente desocupadas (A.17.VSA e A.7.C) ou apenas parcialmente ocupadas/urbanizadas (A.19.VSA, A.3.FACL, A.5.FACL), consubstanciando propostas de reclassificação de solo rústico para urbano, destinadas a equipamentos de utilização coletiva. Por estarem sujeitas ao disposto no n.º 6 do artigo 72º do RJIGT, e aos números 1 a 3 do mesmo artigo por remissão do n.º 6, a sua validação ficou condicionada ao completamento da fundamentação apresentada de acordo com o estabelecido naquelas disposições legais.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

5.5. Por fim, foi emitido parecer desfavorável à proposta **A.1.PVSC** por consubstanciar a reclassificação de solo rústico para solo urbano – espaço de atividades económicas, na contiguidade de solo urbano existente, sem que tenha sido dado cumprimento ao disposto nos números 1 a 3, 7 e 8 do RJGT, na redação introduzida pelo D.L. n.º 25/2021, de 29/03, tendo novamente sido alertado para a necessidade da demonstração da disponibilidade de áreas para o fim em questão – EAE – e da necessidade de reclassificação do solo para o mesmo fim, dever ser efetuada de uma forma global, abrangendo todo o concelho, avaliando de uma forma integrada todos os EAE existentes e propostos.



6. Ao nível do **Relatório de fundamentação** do plano, foi referida a necessidade do seu completamento de acordo com o referido nos pontos anteriores e foram indicadas/sugeridas algumas correções pontuais.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

7. Foi referida a necessidade do **Programa de Execução e Financiamento e Plano de Sustentabilidade Económica e Financeira** serem reformulados e completados de modo a identificar, de forma clara e individualizada por área, todas as infraestruturas em falta nas áreas para as quais é proposta a classificação do solo como urbano, a previsão dos custos associados à sua execução e/ou ao reforço das infraestruturas já existentes, os sujeitos responsáveis pelo financiamento e as fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público, clarificando igualmente de que forma serão concretizadas, os respetivos prazos de execução e níveis de prioridade definidos (alto, médio e baixo).
8. Uma vez que a Câmara Municipal apresentou uma proposta de exclusão de áreas da REN, sobre esta matéria foi esclarecida que apenas as propostas **ALT 5 e ALT 6** (áreas afetas a infraestrutura viária existente), reúnem condições para enquadramento no presente procedimento, por configurarem correções materiais à delimitação da REN devendo, contudo, ser objeto de parecer favorável da APA e ser concretizadas através do procedimento de correção material à REN previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 19º do RJREN. Quanto às restantes propostas (**ALT 6, ALT 16 e ALT24**), devem ser eliminadas, uma vez que não têm expressão à escala de representação e publicação da delimitação da REN concelhia.
9. Quanto à **conformidade com os programas territoriais existentes**, foi identificada a desconformidade da proposta com o PNPOT, nomeadamente com a sua norma N74, face à existência de propostas que promovem a artificialização do solo rústico e a edificação dispersa e isolada em solo rústico, bem como à admissão de habitação nos espaços agrícolas e nos espaços florestais.

**B. Apreciação dos elementos enviados, em face das questões suscitadas na CP**

Analisados os elementos agora enviados e a ponderação do parecer emitido pela CCDRC na CP, efetuada pela CM, verifica-se que:

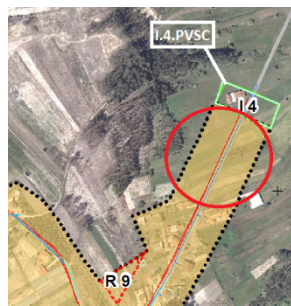
1. Foram sanadas as questões identificadas nos anteriores pontos 1 e 2, tendo a proposta de plano sido completada com os **comprovativos da divulgação da deliberação da CM** na comunicação social e com a **Planta e o Relatório de Compromissos Urbanísticos**, estando assim garantido o cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 76º e na alínea c) do n.º 3 do artigo 97º, do RJIGT.
2. O **Regulamento** foi alterado e retificado para acolher a generalidade das correções identificadas no parecer da CCDRC emitido na CP, tendo sido sanadas as desconformidades legais invocadas no referido parecer. Mantém-se, no entanto, as seguintes situações, que se reiteram meramente como recomendações para melhoria do documento, não estando em causa incompatibilidade com normas legais e regulamentares aplicáveis:
  - No n.º 1 do artigo 4º (Instrumentos de gestão territorial a observar) foram acrescentados os diplomas que aprovaram os programas e planos ali identificados, não se vendo necessidade ou utilidade nesta alteração, que ficará desatualizada caso os mesmos sofram alguma alteração.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

- O n.º 3 do artigo 6º refere, erradamente, a aprovação da Carta da REN do concelho por Resolução do Conselho de Ministros, quando a mesma foi aprovada por Portaria, tendo sido já objeto de várias alterações. Sugere-se, assim, a seguinte alteração à redação desta norma:

“3. A delimitação da REN, (...), no caso da REN, a delimitação da REN do município de Vagos, aprovada e publicada pela Portaria n.º 611/93, de 13 de julho, alterada pela Portaria n.º 247/2009, de 9 de março, pelo Despacho n.º 1253/2019, de 5 de fevereiro, pelo Aviso n.º 6658/2019, de 11 de abril e pelo Aviso n.º 5546/2021, de 25 de março.”.

- No artigo 17º não é identificada a sublinha iv) “Áreas Potenciais”, as quais estão delimitadas na Planta de Ordenamento e estão regulamentadas no artigo 38º, constituindo uma subcategoria dos Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos, situação que deve ser retificada.
3. Relativamente às **propostas de alteração à classificação e qualificação do solo identificadas no ponto 4.1** (áreas I.1.S, I.8.S, I.4.O, I.3.PVSC, I.4.PVSC), que tinham sido objeto de parecer desfavorável por serem áreas muito descomprometidas, promoverem a extensão do solo urbano ao longo das vias e fomentando a dispersão urbana, na proposta agora apresentada foram todas eliminadas, pelo que se mantém em solo rústico, com exceção da área I.4.PVSC, para a qual a Câmara Municipal demonstrou o cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19/08, tendo ainda a DRAPC emitido já parecer favorável à exclusão da RAN da área abrangida por esta reserva, pelo que se emite parecer favorável a esta proposta.

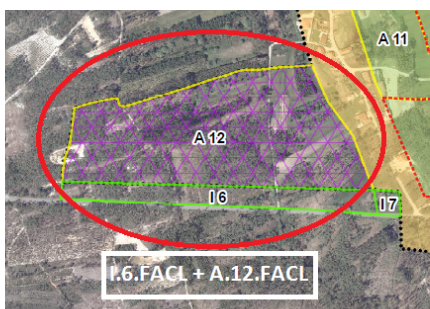


4. Relativamente às **propostas de classificação do solo como urbano identificadas no ponto 4.2** (I.5.SAV, I.6.SAV, I.4.FACL), que haviam sido objeto de parecer desfavorável por serem áreas descomprometidas e implicarem a exclusão da RAN, estas propostas foram eliminadas, exceto a situação identificada como I.5.SAV, correspondente a um pequeno ajuste na profundidade do perímetro urbano, que também foi já objeto de parecer favorável da DRAPC à exclusão da respetiva área da RAN, pelo que se emite parecer favorável.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

5. No que respeita às **propostas de classificação do solo como urbano identificadas no ponto 4.3** (I.1.C, I.2.C, I.1.FACL, I.6.FACL), estas foram igualmente eliminadas e mantidas em solo rústico, com exceção da I.6.FACL, que está relacionada com a A.12.FACL – Pólo Industrial de Covão do Lobo. Para fundamentar esta proposta, é apresentado pela CM um compromisso urbanístico existente, nomeadamente um estudo prévio e pedido de informação prévia de loteamento aprovados (deliberação datada de 05.01.2023), sendo ainda referido que a maior parte dos terrenos são propriedade da autarquia. Face ao exposto, emite-se parecer favorável a esta proposta.



6. Relativamente às **propostas de classificação do solo como urbano identificadas no ponto 4.4** (áreas I.9.S e I.10.S), as mesmas integram a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 9 – Zona Industrial do Fontão definida no PDM em vigor, destinada à fixação de indústrias e estabelecimentos de apoio à atividade produtiva. Em concretização desta UOPG foram já aprovados na área três Planos de Pormenor, correspondentes às parcelas A, B e F, cujas áreas se encontram já quase totalmente comprometidas, o que evidencia a dinâmica e procura de terrenos para a localização de unidades empresariais/industriais existentes.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Consustanciando estas propostas a reclassificação de solo rústico para solo urbano, destinado a espaço de atividades económicas, na contiguidade de solo urbano existente, estão as mesmas sujeitas ao disposto no artigo 72º do RJIGT, nomeadamente aos seus números 1 a 3, 7 e 8.

A fundamentação agora enviada procura demonstrar o cumprimento das referidas disposições legais, destacando-se da mesma os seguintes aspetos:

- A CM destaca os fatores de localização e de atração únicos do parque empresarial de Soza (PES) e a inexistência, no território municipal, de quaisquer alternativas de localização, a forte dinâmica de urbanização e ocupação concreta do PES registada desde 2010, e a ausência de respostas práticas e imediatas para a procura contínua de espaços para a instalação de novos investimentos, sobretudo de lotes ou parcelas com áreas de lote/parcela na ordem dos 25.000-30.000 m<sup>2</sup>, tendo já celebrado com 3 empresas um acordo de instalação em parcelas com cerca de 30.000m<sup>2</sup> para a área I.9.S, localizada imediatamente a sul da unidade da RIABLADES.
- O município já desenvolveu estudos de estruturação e infraestruturação para estas áreas (os quais apresenta), estabelecendo o ano de 2026 para a conclusão da respetiva execução, e encontra-se já em processo de negociação e aquisição do solo. Há compromisso de instalação de unidades empresariais dependente da disponibilização do solo no curto prazo.
- A CM irá adotar o sistema de imposição administrativa para a concretização destas áreas, ficando por isso a mesma da responsabilidade única e exclusiva do município de Vagos. O município negocia e adquire, previamente, o solo, seja pela via do direito privado seja pela via do processo de expropriativo, e sendo o único proprietário o município tem o controlo total do processo de urbanização e de infraestruturação, podendo mesmo, proceder ao enquadramento a eventuais candidaturas no âmbito do Programa Regional do Centro 2030. Não se aplica, deste modo, o estabelecido no n.º 2 do artigo 72º do RJIGT.

Face ao exposto, emite-se parecer favorável a estas propostas, alertando-se essa CM que a alteração à delimitação da REN existente na área I.10.S só poderá ser ponderada e avaliada no âmbito da delimitação da REN concelhia ao abrigo das Orientações Estratégicas de âmbito Nacional e Regional (OENR) ou dos artigos 16º ou 16º-A do RJREN para a concretização de projetos específicos, estando sempre dependente do parecer a emitir por esta CCDRC e pela APA.

7. Relativamente às **propostas de classificação do solo como urbano identificadas nos pontos 4.5 e 5.5 (áreas I.9.SAV e A.1.PVSC)**, são áreas destinadas a EAE onde existem já algumas unidades industriais, ambas classificadas no PDM em vigor como Solo urbanizável.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Relativamente à **área I.9.SAV**, na sequência do parecer emitido na CP, a CM vem esclarecer que não se trata, neste caso, de um processo de reclassificação do solo, mas sim da sua classificação de acordo com os critérios estabelecidos no n.º 3 do artigo 7.º do DR 15/2015, uma vez que se verifica o cumprimento daqueles critérios cumulativos para a classificação do solo como urbano. Com efeito, esta proposta visa apenas estruturar a área e promover a instalação de uma ou outra unidade empresarial, sendo ainda que parte dos terrenos são já propriedade da autarquia.

A CM apresenta ainda os fatores que demonstram a vocação desta área e fundamentam a manutenção desta proposta para o fim previsto em particular o facto de a mesma já integrar algumas unidades empresariais e estar já infraestruturada (as principais redes de infraestruturas já se encontram instaladas, nomeadamente as redes públicas de água e de saneamento); integra fatores de localização de excelência, constituindo polo de emprego local e evidenciando uma imagem urbana de forte impacto urbanístico; é uma localização de excelência, apresentando ótimas acessibilidades [A17, N109] e proximidade ao centro da Vila de Vagos; não interfere com quaisquer condicionantes ao uso e ocupação do solo; as condições topográficas são favoráveis (terreno relativamente plano sem declives significativos); permite, também, a instalação de unidades empresariais de menor dimensão e de escala municipal. Não é necessário programar a execução desta área, apenas estruturar a ocupação, reparcelando a propriedade existente, com base na estrutura e no nível de infraestruturação existente.

Quanto à **área A.1.PVSC**, a CM informa que já dispõe de projeto de infraestruturas concluído e aprovado (que remete) e de estudo prévio de loteamento, da Câmara Municipal, concluído, estando a sua execução inscrita no Plano de Atividades e Orçamento Municipal de 2022 e 2023.

Face ao exposto, emite-se parecer favorável a estas propostas.

8. Relativamente às **propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação atual** identificada no ponto 5.1 – aglomerado da Vagueira – não foi efetuada qualquer alteração à proposta apresentada à Conferência Procedimental, na qual a CCDRC manifestou preocupação quanto à proposta de classificação e qualificação da área **A.3.GBH** como solo urbano – espaços centrais, face aos antecedentes existentes no âmbito da elaboração e revisão do Plano de Pormenor da Vagueira e da

### Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

revisão do PDM, em sede dos quais foi reiteradamente apontada pelas entidades competentes, em particular o então Instituto da Água, a sua elevada sensibilidade e potencial risco associado à respetiva localização na orla costeira e à proximidade à laguna, em particular os riscos de galgamento marítimo e de inundação. Não obstante, estando em causa matérias da competência da APA, nomeadamente o risco de galgamento marítimo e de inundação, considerou-se que sobre esta proposta deveria ser aquela entidade a pronunciar-se.



Na pronúncia sobre esta proposta em sede de CP, a APA referiu, entre outra coisas, que as áreas integradas no PGRI do 1º ciclo (em vigor desde 2016), devem ser delimitadas como “zonas inundáveis” na Planta de Ordenamento ou em planta desdobrada desta e sujeitas a regras próprias adequadas à sensibilidade e risco destas áreas, igualmente definidas no respetivo parecer. As áreas em causa foram identificadas no parecer da APA, conforme imagem abaixo, com trama cor de laranja com riscas horizontais, e coincidem parcialmente com a área **A.3.GBH**. Contudo, verifica-se que a CM não delimitou na Planta de Ordenamento as zonas inundáveis integradas nos aglomerados urbanos, entre as quais esta, não estando a dar cumprimento ao parecer da APA e ao disposto no D.L. n.º 346/98, de 21/11, o qual determina que as plantas de síntese dos PMOT devem demarcar, no interior dos perímetros urbanos, as áreas atingidas pela maior cheia conhecida.



Imagem retirada do parecer da APA, emitido na Conferência Procedimental (Ofício refº S023255-202203-ARHCTR.DPI, de 29.03.2022, Anexo 2, págs 7 e 8)

Trama laranja – Área inundável do PGRI 1º ciclo

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Dado estar em causa uma situação de legalidade, envolvendo áreas de risco para pessoas e bens, deve a mesma ser devidamente sanada.

9. Relativamente às **propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação atual** identificada no ponto 5.2 - **A.18.VSA, A.2.PVSC, A.9.PVSC, A.13.PVSC, A.4.FACL, A.5.FACL, A.7.FACL, A.12.FACL**, constata-se que:

- As propostas **A.18.VSA e A.4.FACL, A.5.FACL, A.7.FACL**, foram corrigidas de acordo com o parecer da CCDRC;
- Para as áreas **A.12.FACL e A.13.PVSC** foi demonstrada a existência de compromissos urbanísticos válidos em ambas, nomeadamente, em cada uma delas e em ambos os casos abrangendo a globalidade da área, a existência de informação prévia de operação de loteamento aprovada ao abrigo do PDM em vigor, no qual ambas as áreas estão classificadas/qualificadas como Espaço para Indústria; São também apresentadas cópias de 5 requerimentos de particulares para aquisição de lotes na zona industrial de Santa Catarina (A.13.PVSC), com áreas entre 1 200 m<sup>2</sup> e 10 000 m<sup>2</sup>;
- Relativamente à área **A.2.PVSC**, a CM informa que a mesma dispõe já de projetos de execução de infraestruturas aprovado e em vias de iniciar a sua execução.
- Quanto à área **A.9.PVSC**, a CM vem demonstrar o cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19/08, tendo ainda a DRAPC emitido já parecer favorável à exclusão da RAN da área abrangida por esta reserva.

Face ao exposto, emite-se parecer favorável a estas propostas.

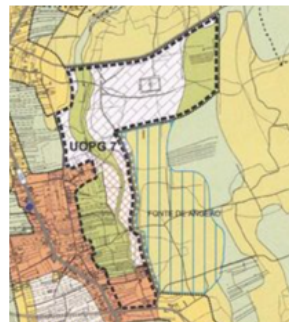
10. Relativamente à **proposta de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação atual** identificada no ponto 5.3 - **A.4.PVSC** – a CM vem alterar a proposta, referindo que esta área será qualificada como solo urbano - espaço verde. Contudo, sendo o espaço verde uma categoria do solo urbano e estando em causa o cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19/08 para a classificação do solo como urbano, deve esta área ser integrada no solo rústico.

11. Quanto às **propostas de alteração da qualificação do solo, mantendo a classificação atual** identificada no ponto 5.4 - Áreas **A.17.VSA, A.19.VSA, A.7.C, A.1.FACL, A.2.FACL, A.3.FACL** – de acordo com os elementos agora enviados, verifica-se que:

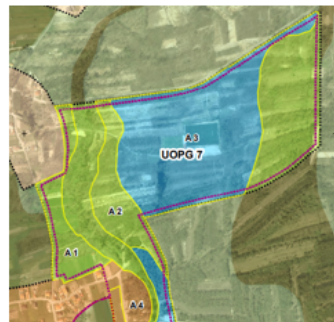
- Foram eliminadas as propostas **A.17.VAS, A.19.VSA**, que se mantém assim em solo rústico;
- É mantida a proposta de classificação e qualificação do solo como urbano da área **A.7.C**, que corresponde a um espaço localizado entre o Colégio Diocesano de Nossa Senhora da Apresentação (a Norte) e o Campo de Futebol de Calvão, classificado no PDM em vigor como “solo urbanizável – espaço de uso especial – equipamentos”. A CM refere que não está em causa a reclassificação do solo nesta área, mas sim a sua classificação como urbana à luz dos critérios estabelecidos no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19/08, porquanto se verifica o respetivo cumprimento, destacando que todas as infraestruturas existem e estão disponíveis nos arruamentos que delimitam esta área a Norte e a nascente; refere ainda que os terrenos em questão se encontram em processo de aquisição pelo município e que a estruturação, requalificação e execução estão inscritas no Plano de Atividades e Orçamento Municipal 2022, 2023 e anos seguintes. Face ao exposto, emite-se de parecer favorável a esta proposta;

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

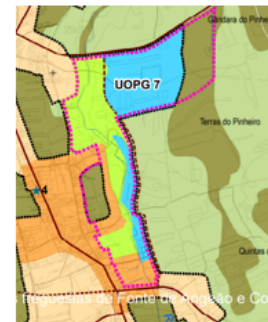
- Quanto às áreas **A.1.FACL**, **A.2.FACL** e **A.3.FACL**, que consubstanciam propostas de reclassificação de solo rústico para urbano, destinadas a equipamentos de utilização coletiva, a sua validação ficou condicionada ao completamento da fundamentação apresentada de acordo com o estabelecido nos números 1 a 3 do artigo 72º do RJIGT, por remissão do n.º 6 do mesmo artigo. Na proposta agora enviada, as áreas A.1 e A.2 são alteradas para espaços verdes, e apenas a área A.3, na qual já existe um campo de futebol, mantém a classificação/qualificação de solo urbano – espaços de uso especial – equipamentos, tendo em vista a sua qualificação como espaço público, na qual seja possível implantar outros equipamentos de desporto, recreio e lazer.



PDM em vigor – Planta de Ordenamento



Proposta submetida à CP



Proposta apresentada na concertação

De acordo com os elementos disponibilizados, a área A.3.FACL corresponde à zona desportiva de Fonte de Angeão, onde já existe um equipamento desportivo do Centro Recreativo de Ação Cultural (CRAC), estando já servida por arruamento e infraestruturas, exceto a rede de drenagem de águas residuais que se encontra em execução. Esta pretensão integra-se, ainda, na proposta de delimitação da UOPG 7 – Fonte de Angeão, que tem por objetivo principal a articulação dos espaços verdes e do espaço de equipamentos com a zona habitacional existente.

A CM demonstra, assim, o cumprimento dos critérios estabelecidos no artigo 7º do DR n.º 15/2015, de 19/08, para a classificação do solo como urbano, pelo que nada há a objetar a estas propostas.

Alerta-se, no entanto, para o estabelecido no artigo 154º do RJIGT sobre esta matéria, que determina a obrigatoriedade de aquisição, no prazo estabelecido no plano territorial ou no respetivo instrumento de programação, dos prédios particulares sobre os quais incidam reservas de solo para a execução de infraestruturas urbanísticas, de equipamentos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, pelas entidades públicas em benefício das quais foi estabelecida aquela reserva. Na falta de fixação do prazo referido antes, a reserva do solo caduca no prazo de cinco anos, contados da data da entrada em vigor do respetivo plano territorial, sendo que nestes casos o município é obrigado a declarar a caducidade da reserva de solo e a proceder à redefinição do uso do solo.

11. O **Relatório de fundamentação** foi reformulado de acordo com as questões suscitadas no parecer da CCDRC emitido na CP.



**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

12. O **Programa de Execução e Financiamento e Plano de Sustentabilidade Económica e Financeira** foi alterado e completado de acordo com as indicações transmitidas na CP, em particular com a integração da programação dos espaços de atividades económicas previstos.

13. Relativamente **às propostas de exclusão de áreas REN**, e tal como referido no parecer da CCDRC, no âmbito do presente procedimento de alteração ao PDM não ocorrerá a alteração da delimitação da REN ou qualquer exclusão de áreas desta reserva. Sobre esta matéria, a CM, no relatório de ponderação dos pareceres emitidos na CP, informa que o município de Vagos já iniciou o procedimento de delimitação da REN ao abrigo das Orientações Estratégicas de Âmbito Nacional e Regional (OENR).

14. Foi sanada a **desconformidade com o PNPOT**, nomeadamente com a sua norma N74, identificada no parecer emitido em sede de CP.

Com os melhores cumprimentos

O Vice-Presidente

(Eduardo Anselmo Moreira Fernandes de Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021

(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)

AG/