

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VAGOS

## PROPOSTA DE REVOGAÇÃO

Relatório de fundamentação



CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS



## Índice

1. Introdução.....	4
2. O Plano de Urbanização de Vagos e a sua Execução .....	6
2.1 Objetivos do Plano.....	6
2.2 Execução do Plano.....	9
2.2.1 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) .....	9
2.2.2 Zonamento previsto – Zonas de Reserva para Equipamentos .....	10
2.2.3 Zonamento previsto – Zonas Verdes .....	11
2.2.4 Estrutura Viária Proposta .....	14
3. Enquadramento do Plano nos IGT .....	19
4. Fundamentação da proposta de revogação .....	22
4.1 Obsolescência do Plano .....	22
4.2 Desarticulação do Plano com as recentes opções estratégicas municipais.....	23
4.3 Dificuldade da execução do Plano.....	24
4.4 Decisão do passado de rever o Plano .....	24
4.5 PDM como alternativa ao PU .....	25
5. Efeitos da revogação .....	26
6. Procedimentos subsequentes.....	27

## Índice de Figuras

Figura 1 – Área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos - orto de 2018 .....	6
Figura 2 – Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Vagos .....	8
Figura 3 – Identificação das áreas destinadas a “Zonas de Reserva para Equipamentos” .....	10
Figura 4 – Zonas de Reserva para Equipamentos e Cadastro existente .....	11
Figura 5 – Áreas destinadas a ‘Zona verde de lazer e recreio’ – Ortos de 2021 .....	12
Figura 6 – Exemplos de Áreas destinadas a ‘Zona verde de lazer e recreio’ .....	14
Figura 7 – Estrutura Viária (existente e proposta/não executada) .....	15
Figura 8 – Detalhe da rede viária proposta - exemplos de vias previstas de execução difícil .....	16
Figura 9 – Detalhe da rede viária proposta (a amarelo) – Estrutura viária à escala local.....	17
Figura 10 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vagos.....	19

## 1. Introdução

O presente documento consiste no relatório de fundamentação da proposta de revogação do Plano de Urbanização de Vagos, adiante designado por PU de Vagos ou Plano, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>1</sup>.

O PU de Vagos encontra-se eficaz desde a sua ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 27/2001, publicada no *Diário da República* n.º 52, 1.ª Série - B, de 2 de março de 2001, tendo sido aprovado pela Assembleia Municipal em 29 de dezembro de 1999 e elaborado ainda na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março.

Desde essa altura o Plano foi sujeito a alguns procedimentos de alteração e correção, em concreto:

- **2011**, 1.ª alteração por adaptação à 1ª Revisão do PDM de Vagos, publicada através de Aviso n.º 12023/2011 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 106, de 1 de junho de 2011;
- **2013**, 2.ª alteração, publicada através do Aviso n.º 4806/2013 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 69, de 9 de abril de 2013;
- **2013**, 1ª correção material, publicada através de Declaração n.º 203/2013 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 192, de 4 de outubro de 2013.
- **2021**, 3.ª alteração, alteração regulamentar, publicada através do Aviso n.º 8213/2021 no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 85, de 3 de maio de 2021.

De acordo com o n.º 1 do artigo 127.º do RJIGT, *os programas e os planos territoriais podem ser objeto de revogação sempre que a avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim a determine*. O n.º 3 do mesmo artigo refere ainda que a *revogação*

---

<sup>1</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as sucessivas alterações

*dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação.*

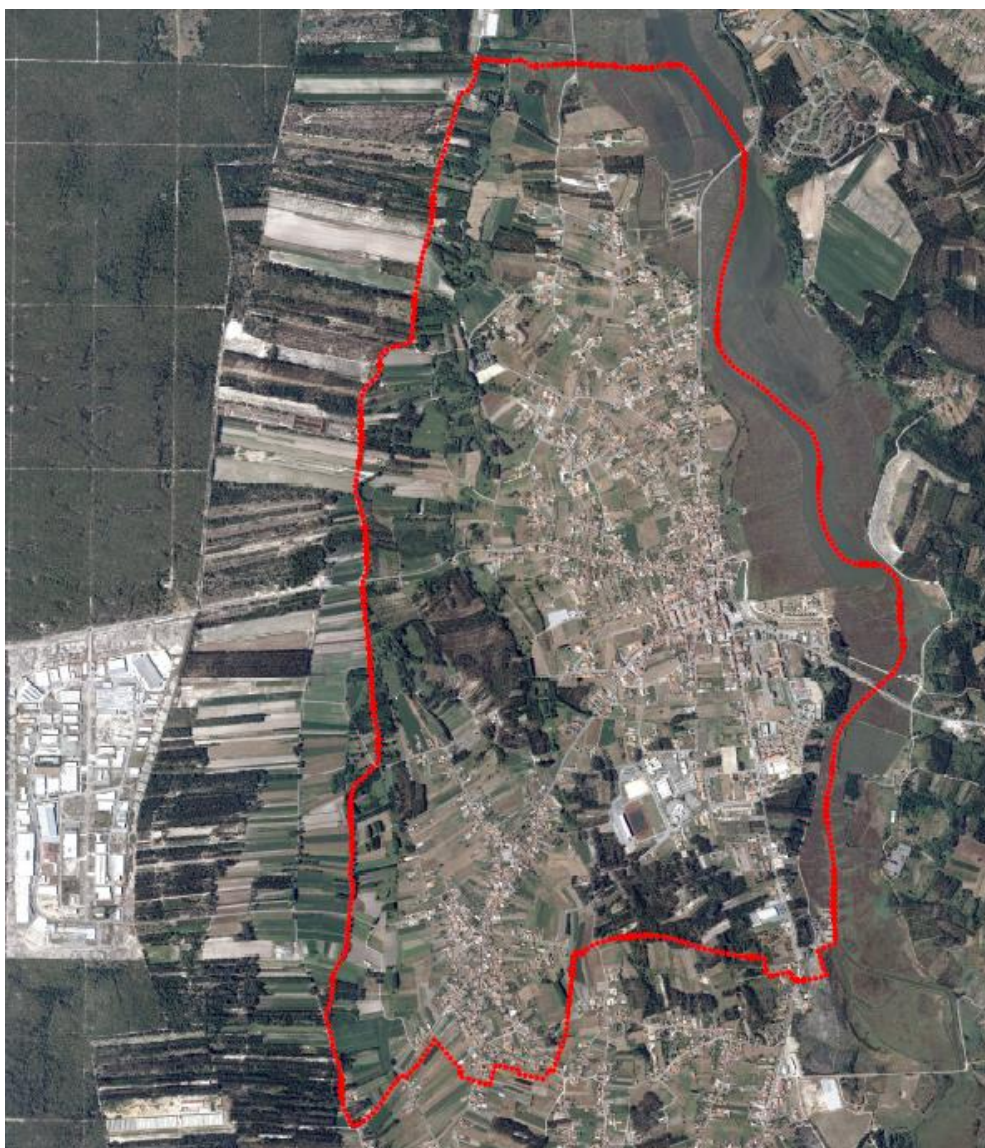
Conforme consta no seu relatório de 1999, o objetivo central do plano é a ‘definição de uma estrutura urbana que promova o equilíbrio da composição urbanística, respeitando a sua continuidade espacial, e estabelecendo uma correta ligação com a envolvente’.

Decorridos cerca de 23 anos desde a aprovação do Plano pela Assembleia Municipal de Vagos, constata-se que, apesar dos objetivos traçados se apresentarem atuais e pertinentes, as soluções que o Plano preconiza encontram-se desajustadas da realidade atual e de difícil execução, em resultado da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais.

## 2. O Plano de Urbanização de Vagos e a sua Execução

### 2.1 Objetivos do Plano

O Plano de Urbanização de Vagos estrutura a ocupação do solo de uma área de aproximadamente 869,5 hectares, abrangendo a Vila de Vagos e a localidade de Lombomeão, bem como a sua área natural envolvente, conforme a *Figura 1*.

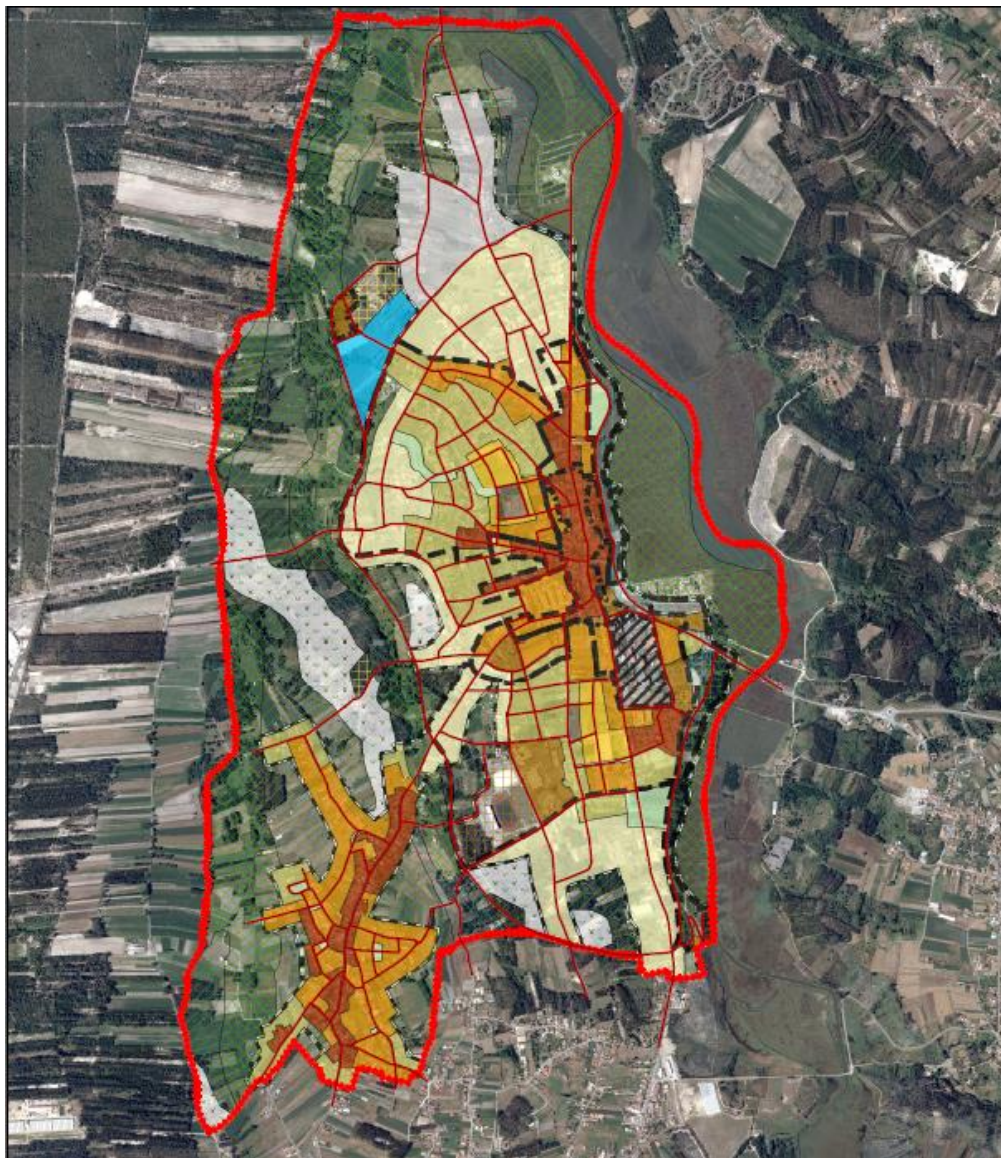


*Figura 1 – Área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos - Orto de 2018*

De acordo com o relatório do Plano, foram identificadas as potencialidades e constrangimentos da área, permitindo sistematizar um conjunto de **objetivos específicos**, para a área de intervenção, que a seguir se apresentam:

- *Racionalizar e programar o crescimento urbano e requalificar a estrutura funcional;*
- *Definir uma estrutura verde adequada às necessidades da população e que contribua para uma integração harmoniosa nos espaços naturais envolventes;*
- *Prever zonas destinadas a novas unidades de equipamento de acordo com a importância e o papel da Vila a nível concelhio e sub-regional;*
- *Incentivar a implementação de empreendimentos turísticos de qualidade;*
- *Preservar, recuperar e proteger o património cultural existente;*
- *Reformular e hierarquizar a rede viária, como opção de qualificação e funcionalidade urbana;*
- *Melhoria dos níveis de cobertura por parte das principais infraestruturas urbanas necessárias para o seu adequado funcionamento;*
- *Definir Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) que correspondam à elaboração de Planos de Pormenor e que visem desenhar novas áreas e estruturar outras, detalhando e concretizando as disposições relativas à estrutura urbana e ao uso do solo definidas no Plano de Urbanização;*
- *Avaliar as incompatibilidades da proposta de ordenamento resultante dos objetivos e ações programáticas com a RAN e a REN.*

Com o intuito de concretização e materialização desses objetivos, a área de intervenção foi alvo de um zonamento, tendo sido definidas as características e regras de intervenção em cada zona, bem como a estrutura viária a adotar, traduzindo-se na Planta de Zonamento do PU, conforme *Figura 2* seguinte.



*Figura 2 – Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Vagos*

A área de intervenção está estruturada de acordo com os espaços integrados em perímetro urbano e os espaços localizados fora do perímetro urbano, de acordo com as seguintes categorias:

Zonamento em solo urbano:

- Zonas Consolidadas
- Zonas de Preenchimento

- Zonas de Expansão
- Zonas de Ocupação Dispersa
- Zonas de Equipamento Existente
- Zonas de Reserva para Equipamento
- Zonas Verdes

Zonamento em solo rústico:

- Zonas de Uso Agrícola
- Zonas de Interesse Paisagístico e Ambiental
- Zonas de Uso Agrícola e de Interesse Paisagístico e Ambiental
- Zonas de Uso Agro-florestal
- Zona de Vocação Turística
- Zona de Expansão para Equipamento Religioso

## 2.2 Execução do Plano

Importa averiguar o impacto da aprovação deste instrumento de planeamento na dinâmica urbanística e no nível de desenvolvimento económico e social da área de intervenção, bem como o grau de execução do Plano.

Para melhor sistematização da avaliação da execução do Plano é desagregada a sua análise nas suas principais componentes:

### 2.2.1 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

O Plano estabelece 5 UOPG para melhor concretização das opções identificadas, para as quais se propõe a realização dos seguintes Planos de Pormenor:

- PP de Valorização do Núcleo Antigo da Vila de Vagos
- PP de Estruturação Prioritária da Vila de Vagos

- PP da Expansão Sul
- PP da Envolvente da Casa do Povo
- PP ou Projeto de Execução da Zona Ribeirinha de Vagos

Durante o tempo de vigência do PU de Vagos, a CM Vagos não executou nenhuma destas unidades por motivos diversos, não tendo sido elaborado qualquer Plano de Pormenor aqui estabelecido.

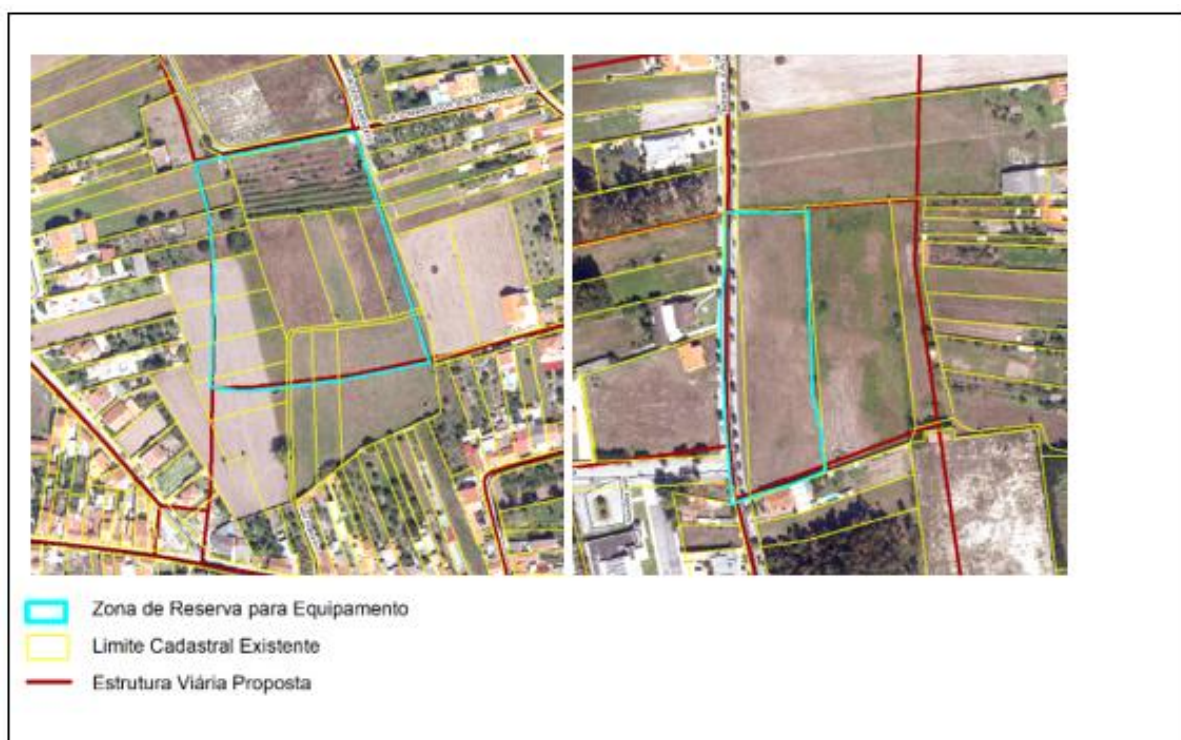
### 2.2.2 Zonamento previsto – Zonas de Reserva para Equipamentos

A *Figura 3* seguinte representa as áreas reservadas para equipamentos. Esta categoria teve um nível de execução parcial, tendo sido executadas a ampliação do cemitério de Vagos e a construção do Estádio Municipal de Vagos. Estas duas áreas já se encontravam em processo de construção aquando da elaboração do Plano. As restantes áreas reservadas para equipamento não foram concretizadas, prevendo-se que a sua execução seja pouco provável ou de onerosa concretização.



*Figura 3 – Identificação das áreas destinadas a “Zonas de Reserva para Equipamentos”*

O Plano não prevê mecanismos de execução do mesmo para viabilizar a sua concretização. A *Figura 4* identifica as duas 'Zonas Reservadas para Equipamento ainda não executadas, verificando-se que a primeira área é abrangida por um conjunto de prédios privados e a outra apenas abrange uma única propriedade. Na falta de Unidades de Execução e dos respetivos mecanismos de perequação de encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos nas operações urbanísticas, por forma a disponibilizar/ceder estas áreas ao domínio municipal, a alternativa será a via de aquisição ou expropriação das áreas, obrigando a um mecanismo muito oneroso para o município, quer para a aquisição das parcelas, quer para a execução das vias previstas no Plano.

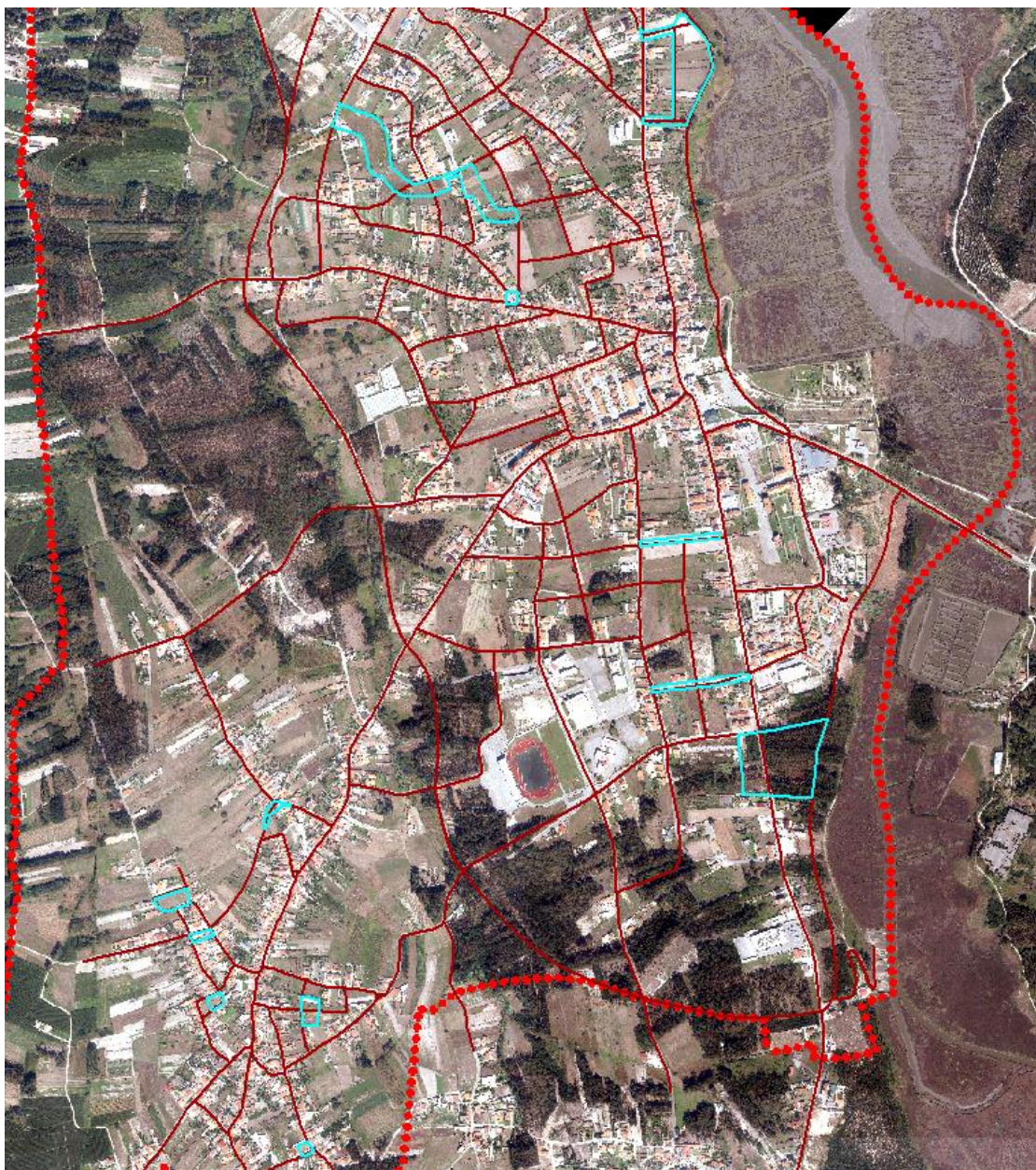


*Figura 4 – Zonas de Reserva para Equipamentos e Cadastro existente*

### 2.2.3 Zonamento previsto – Zonas Verdes

A *Figura 5* seguinte representa as áreas destinadas a Zonas Verdes na subcategoria de 'Zona verde de lazer e recreio'. De acordo com o Plano, as manchas identificadas 'constituem áreas em estreita ligação e envolvência com o tecido urbano construído, nomeadamente zonas

residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano..., assumindo a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo locais privilegiados para atividades de animação e lazer permitindo a permanência da população’.



*Figura 5 – Áreas destinadas a ‘Zona verde de lazer e recreio’ – Ortos de 2021*

Nenhuma destas áreas foi concretizada desde a aprovação do Plano. De facto, analisando as áreas propostas, constata-se que a sua delimitação não considerou a realidade existente, não tendo correspondência com o cadastro ou mesmo com as edificações existente. O provimento destas áreas é importante para a vivência urbana da Vila de Vagos. Contudo, considera-se que estas devem ser criadas aquando dos processos de urbanização e edificação das respetivas áreas envolventes, em vez da sua imposição em Planta de Zonamento, tornando difícil a sua concretização. Acresce que a delimitação de algumas destas áreas está a condicionar os processos de gestão urbanística corrente, inviabilizando algumas das propostas de urbanização e edificação, limitando as expetativas dos particulares.

As duas situações identificadas na *Figura 6* são exemplo das dificuldades acima descritas. No primeiro caso, na Rua da Fonte, o Plano propõe a criação de uma praça cujo desenho colide com os lotes e moradias já implantadas. Esta proposta contraria as atuais tendências de reabilitação urbana, que se assume hoje como uma componente indispensável da política das cidades e de habitação e contraria ainda o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila de Vagos.

Já na situação seguinte, no aglomerado de Lombomeão, o Plano prevê a criação de uma zona verde no interior de um grande quarteirão já estruturado, cuja área corresponde aos quintais existentes. A localidade de Lombomeão é caracterizada por uma ocupação habitacional dispersa, de matriz rural. Nesta área é importante a criação de espaços públicos de vivência urbana, no entanto a solução da sua criação no interior dos quarteirões, em parcelas agricultadas, não parece a solução mais adequada.



Figura 6 – Exemplos de Áreas destinadas a ‘Zona verde de lazer e recreio’

#### 2.2.4 Estrutura Viária Proposta

O Plano estabelece uma estrutura viária hierarquizada e adequada às diferentes funções urbanas. Assim, em termos de perfil transversal e estrutural, o Plano estabelece as seguintes vias:

- **Variante** – com dois sentidos e duas faixas para cada lado, com separador central, localizada a Poente, que terá a função de retirar o tráfego de passagem (Norte-Sul) e fará a distribuição para as praias, zona industrial e Lombomeão;
- **Marginal** - com dois sentidos e uma faixa para cada lado, faixa para bicicletas e passeios laterais;
- **Vias Principais** (existentes) - preconiza-se o melhoramento do seu pavimento, sinalização e perfil; sempre que possível serão introduzidos passeios e espaços para estacionamento; algumas destas ruas passarão a sentidos únicos ou mesmo a percursos pedonais;

- **Outras Vias Estruturantes (novas)** - o seu perfil irá variar de acordo com a hierarquia, no entanto, pretende-se que sejam dotadas de passeios, alinhamentos arbóreos e espaços para estacionamento.

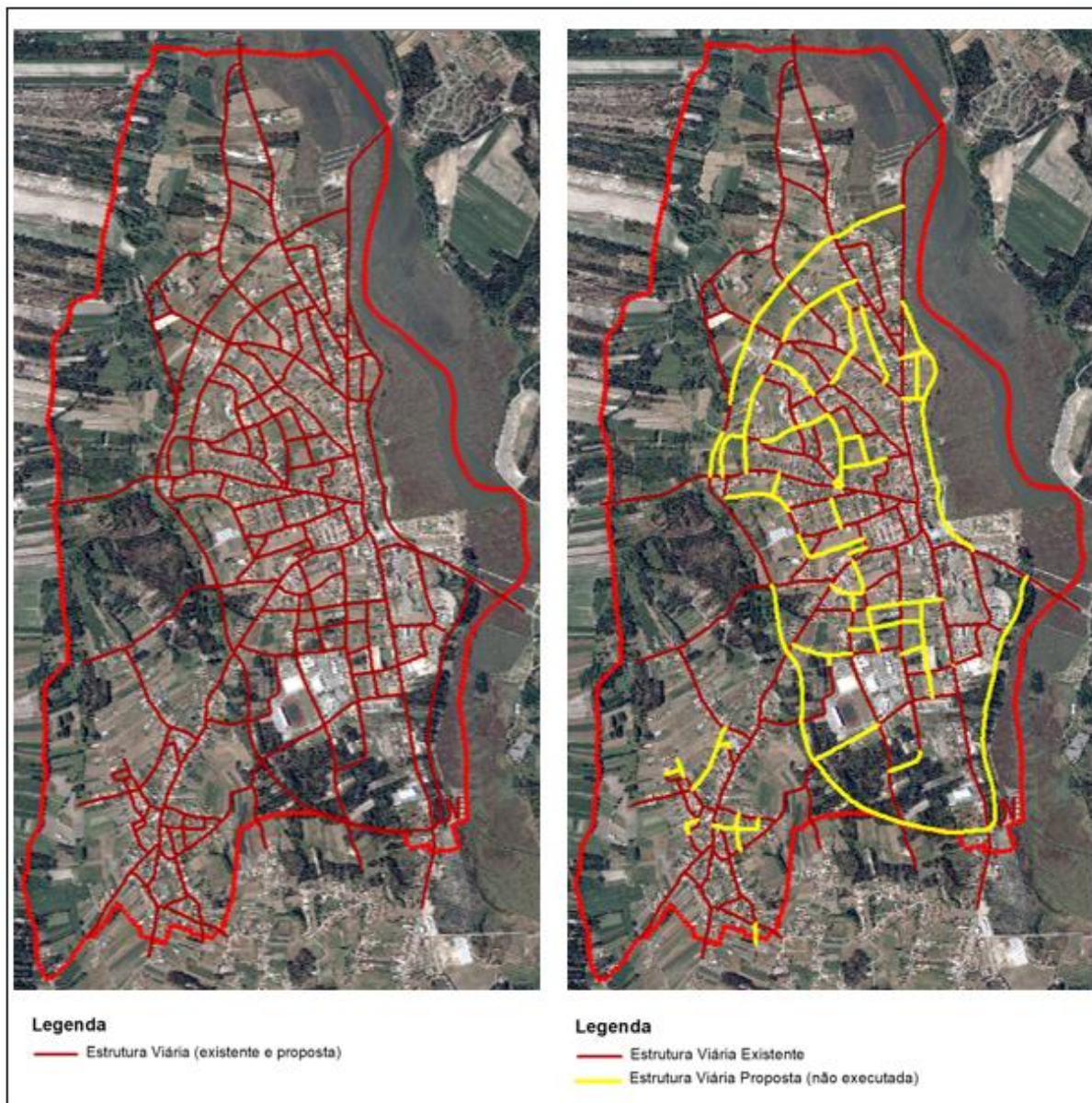


Figura 7 – Estrutura Viária (existente e proposta/não executada)

Analisada a estrutura viária proposta verifica-se que, durante a vigência do Plano foram efetuados diversos projetos de execução das vias previstas executar, mas poucas foram intervencionadas/executadas.

A *Figura 8* mostra com maior detalhe dois dos exemplos em que as vias previstas estão desajustadas da realidade existente, tornando-se pouco exequíveis. Num dos casos, o eixo proposto colide com moradias existentes; já no outro, o Plano propõe uma variante muito próxima de uma via estruturante existente.



*Figura 8 – Detalhe da rede viária proposta - exemplos de vias previstas de execução difícil*

A *Figura 9* seguinte representa a proposta da estrutura viária à escala local ou de bairro. Considera-se que o seu desenho afigura-se adequado para a estruturação e consolidação da área urbana. Contudo, como não existe uma articulação desta proposta de traçado com os mecanismos de execução do Plano que permita concretizar as operações urbanísticas de forma sistemática, a sua execução não será eficaz ou será muito onerosa para o município. Em alternativa, para assegurar a consolidação e estruturação urbana destas áreas e por forma a garantir um desenvolvimento urbano harmonioso da mesma, seria importante que se

delimitassem pequenas unidades de execução, com a fixação dos limites físicos da área a intervenção e a identificação de todos os proprietários envolvidos, estabelecendo a justa repartição de benefícios e encargos resultantes da operação urbanística, devendo a solução integrar as áreas a afetar a espaços públicos, equipamentos e infraestruturas urbanísticas, como se pretende.



*Figura 9 – Detalhe da rede viária proposta (a amarelo) – Estrutura viária à escala local*

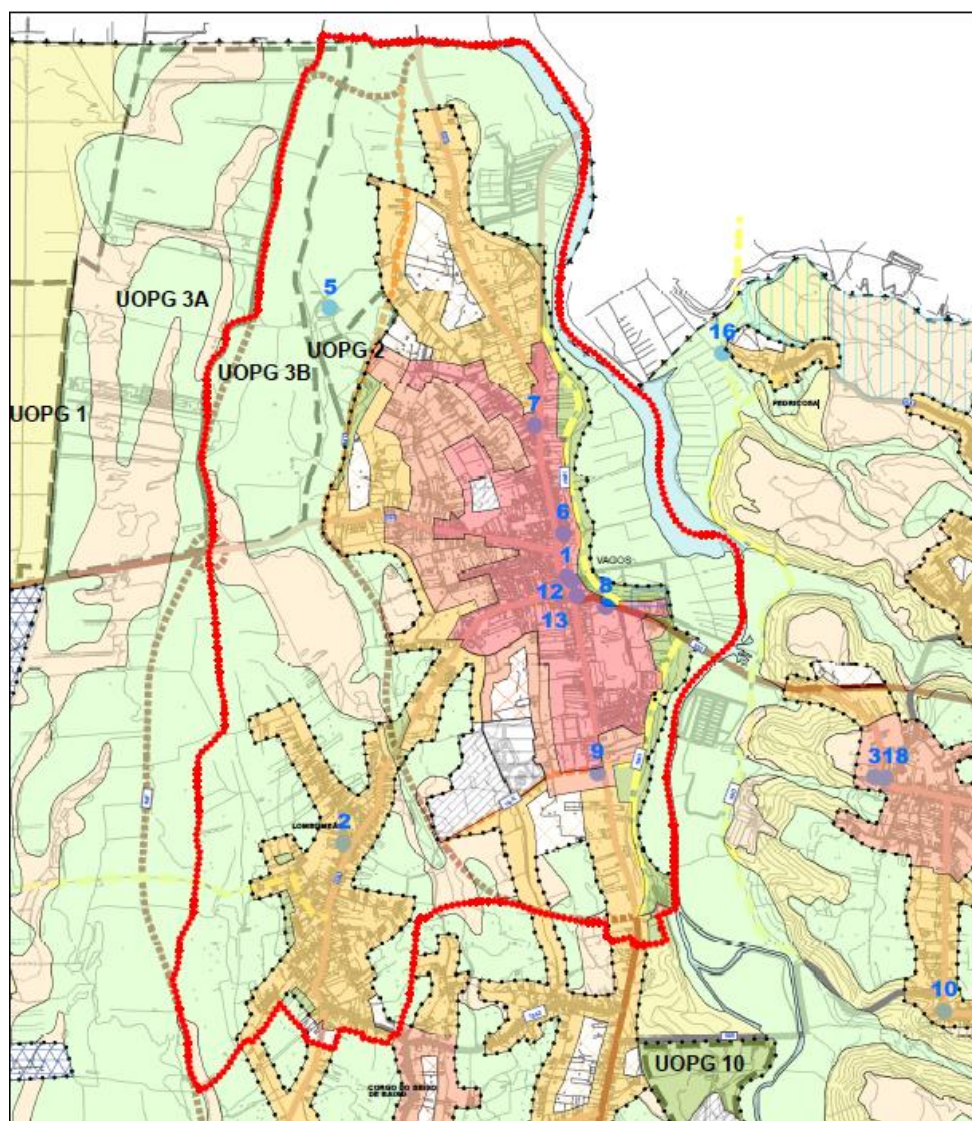
Em jeito de conclusão e de um modo geral, o grau de execução do Plano para as intervenções públicas foi muito residual, quer no que diz respeito às áreas reservadas para equipamento, quer às áreas destinadas a espaços verdes de lazer e recreio, quer ainda ao nível das vias propostas.

Acresce referir que, de acordo com o artigo 154.º do RJIGT, a delimitação em Planos Municipais de áreas destinadas a infraestruturas urbanísticas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva é constituída reserva de solo. Esta reserva, se incidir sobre prédios particulares, determina a obrigatoriedade da sua aquisição, neste caso pelo Município. Ora,

no caso concreto do PU de Vagos, como as parcelas destinadas a infraestruturas, equipamentos e outros espaços públicos não foram adquiridas, e como já decorreram mais do que 5 anos após a sua fixação, a reserva de solo está caducada. Nesta circunstância o município deverá declarar a caducidade da reserva de solo e a proceder à definição do uso do solo aplicável às áreas atualmente afetadas pela reserva.

### 3. Enquadramento do Plano nos IGT

A área de intervenção do PU de Vagos é abrangida pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Vagos, aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 19 de dezembro de 2008, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 72, de 14 de abril de 2009, através de Aviso n.º 8076/2009<sup>2</sup>.



— Limite do PU de Vagos

Figura 10 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Vagos

<sup>2</sup> Com sucessivas alterações: Aviso 13928/2017; Aviso 15319/2017; Aviso 8230/2018

O regulamento do PDM de Vagos em vigor estabelece, no n.º 2 do artigo 4.º (Instrumentos de gestão territorial a observar), que *se mantêm em vigor, e prevalecem sobre o PDM, ...o Plano de Urbanização da Vila de Vagos*. Assim, respeitando os princípios da hierarquia dos planos, com a revogação do PU de Vagos, as operações urbanísticas a realizar na área de intervenção desse Plano terão que observar as normas regulamentares do PDM de Vagos em vigor.

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM (*Figura 10*), a área em perímetro urbano estabelecida no PDM coincide com o limite do perímetro urbano estabelecido no PU de Vagos. Assim, a área de intervenção do PU de Vagos, inserida em perímetro urbano, passa a ser regida pelas seguintes categorias de espaços:

- 1- Solos urbanizados
  - Espaços Urbanizados de Nível I
  - Espaços Urbanizados de Nível II
  - Espaços Urbanizados de Nível III
  - Espaços de Equipamentos
- 2- Solos cuja urbanização seja possível programar
  - Espaços a Urbanizar de Nível II
  - Espaços a Urbanizar de Nível III
  - Espaços para Equipamentos

As áreas sem aproveitamento urbanístico inseridas em perímetro urbano serão regidas pela categoria do PDM de Estrutura Ecológica Urbana.

O regulamento do PDM estabelece de forma detalhada as normas regulamentares a aplicar a estas categorias de espaços, definindo os critérios de edificabilidade e os seus parâmetros urbanísticos.

Importa referir que se encontra a decorrer numa fase adiantada o procedimento de Alteração ao PDM de Vagos, prevê-se que seja publicada até final do ano de 2023, que visa proceder à adaptação do plano às novas regras do RGIGT, designadamente incluir as regras de classificação e qualificação do solo, deixando de ser possível classificar o solo em espaços a

urbanizar ou cuja urbanização seja possível programar. Assim, de acordo com a proposta de alteração já formulada, na área de intervenção do PU de Vagos, as áreas que no atual PDM estão qualificadas nesta categoria passam a integrar o solo urbano, nas categorias imediatamente confinantes, não prejudicado, assim, as expectativas dos particulares sobre o seu aproveitamento urbanístico.

As servidões e restrições de utilidade pública abrangidas pelo PU de Vagos estão igualmente identificadas na Planta de Condicionantes do PDM de Vagos, assegurando-se a sua manutenção e proteção com a revogação do PU de Vagos.

Face ao exposto, com a revogação do Plano de Urbanização de Vagos passam a vigorar para a mesma área de intervenção as disposições regulamentares do PDM de Vagos e, conseqüentemente, será alterada a norma constante no n.º 2 do artigo 4.º do regulamento do PDM, já que esta estabelece expressamente que “(...) *mantêm-se em vigor e prevalecem sobre o PDM, (...) o Plano de Urbanização de Vagos (...)*”.

## 4. Fundamentação da proposta de revogação

A proposta de revogação do Plano de Urbanização de Vagos assenta nos seguintes considerandos:

### 4.1 Obsolescência do Plano

O PU de Vagos foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 1999, ou seja, a sua elaboração decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, tendo sido aprovado já na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro. Desde então assistiu-se a uma profunda reforma estruturante do sistema de planeamento e dos instrumentos de política de solos. Em 2014 foram estabelecidas as Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio). Esta reforma abrange muitas mudanças, quer do ponto de vista dos conteúdos, no sentido em que define um conjunto de normas relativas à disciplina do uso do solo, quer do ponto de vista de seu sistema jurídico, que obrigou à revisão e reformulação de alguns diplomas jurídicos.

Assim, o modelo territorial preconizado pelo Plano encontra-se desajustado à realidade presente e aos atuais princípios e conceitos da nova disciplina de usos do solo. O Plano apresenta soluções que foram ultrapassadas pelas alterações das condições ambientais, económicas, sociais e culturais presentes. Em concreto, atualmente já não se assiste à forte pressão urbanística e dinâmica construtiva características da época, nem existe a necessidade de aumentar o espaço dedicado ao automóvel nas áreas urbanas centrais, quer para circulação, quer para estacionamento, em prol das atuais políticas de ‘mobilidade suave’ que devem ser assumidas para os centros urbanos.

## 4.2 Desarticulação do Plano com as recentes opções estratégicas municipais

A área urbana da Vila de Vago está abrangida pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila de Vagos (PERU), aprovado e em vigor desde dezembro de 2016 (Aviso n.º 15793/2016). No seu programa de financiamento estão identificadas algumas intervenções, que visam a requalificação e beneficiação do espaço público<sup>3</sup>, a criação da rede ciclável na Vila de Vagos e, como intervenção imaterial, a sensibilização da população para o processo de reabilitação urbana.

Mais recentemente, o município deu início à empreitada de requalificação da Rua da Fonte, cuja proposta visa o reperfilamento do espaço canal existente, sem obrigar os procedimentos de expropriação que o PU preconiza com a criação de uma praça pública no cruzamento com a Rua Porto Gonçalo.

Para a zona Poente da Vila de Vagos, o Município também deu início aos procedimentos de elaboração de projeto e aquisição de parcelas para a execução de uma ligação rodoviária entre a A17/IC1 e a Zona Industrial de Vagos (ZIV), passando esta a constituir a alternativa à atual EN109, por forma a retirar o tráfego de atravessamento e o trânsito de pesados do centro da Vila. Esta nova via obriga à ponderação da estrutura viária proposta pelo Plano, nomeadamente a Variante delimitada a Poente.

---

<sup>3</sup> Requalificação da Praça / Bairro da Corredoura  
Requalificação / Beneficiação da EN109  
Beneficiação da Rua Padre Vicente Maria da Rocha  
Requalificação do espaço Público da Vila de Vagos

### 4.3 Dificuldade da execução do Plano

Decorridas mais de duas décadas desde a aprovação do Plano, a execução do programa referente às intervenções públicas ficou por realizar. O Plano devia ter assegurado orientações para a sua execução, nomeadamente no que respeita aos mecanismos de perequação de encargos e benefícios decorrentes das operações urbanísticas, às estimativas dos custos individuais e à capacidade de investimento público, bem como ao estabelecimento de prazos para a sua execução. Por outro lado, as intervenções no espaço público ficaram exclusivamente a cargo do município, não tendo sido assegurado o modelo de comparticipação equitativa dos encargos pelos demais interessados no processo de urbanização e edificação.

### 4.4 Decisão do passado de rever o Plano

Alguns dos motivos que fundamentam a proposta de revogação do Plano já haviam estado subjacentes à decisão 2007 (avisos n.º 3068/2007, de 20 fevereiro de 2007) de iniciar o procedimento de revisão do Plano de Urbanização de Vagos, mas que não chegou a ser concluído. À data, a revisão do PU de Vagos tinha como finalidade:

- *Simplificação e alteração de indicadores urbanísticos e parâmetros de edificabilidade;*
- *Redefinição de áreas mínimas de lote para algumas zonas do espaço urbano;*
- *Redimensionamento e redefinição da rede viária;*
- *Repensar as densidades previstas para os diferentes zonamentos;*
- *Alterações de uso de solo*

Esta decisão do passado, corroborada com as sucessivas alterações e correções a que o Plano foi sujeito, vem confirmar a pertinência da presente proposta de revogação do Plano.

#### 4.5 PDM como alternativa ao PU

O Plano Diretor Municipal de Vagos encontra-se plenamente eficaz e abrange toda a área de intervenção do Plano a revogar. As suas normas regulamentares são suficientemente detalhadas para orientar e disciplinar as futuras intervenções urbanísticas. Acresce que o seu regulamento apresenta articulados que permitem maior flexibilidade urbanística, em particular nas áreas urbanas mais consolidadas, permitindo maior operacionalização das intervenções. Assim, com a revogação do PU de Vagos não haverá um vazio normativo na sua área de intervenção na medida em que serão aplicadas as orientações e regulamentação do PDM em vigor.

## 5. Efeitos da revogação

Pelos motivos já expostos, em alternativa à revogação do Plano, serão aplicadas as disposições regulamentares do PDM de Vagos, plenamente eficaz, para toda a área de intervenção do Plano revogado.

A revogação do Plano não produz qualquer efeito sobre a eficácia e aplicabilidade das Servidões e Restrições de Utilidade Pública vigentes na área de intervenção do Plano.

Em conformidade com o artigo 171.º do RJGT, não se prevê que a revogação do Plano venha a implicar o direito à justa indemnização por eventuais restrições ao aproveitamento urbanístico, uma vez que a aprovação de um plano não constitui, por si só, direitos preexistentes e juridicamente consolidados. Ora, de acordo com o n.º 3 deste artigo, apenas a restrição ao aproveitamento urbanístico decorrente de alteração, revisão ou suspensão dos Planos de Pormenor com efeitos registais determina o dever de justa indemnização, sendo que o Plano em causa não configura esta tipologia.

A revogação do Plano não prejudica os direitos preexistentes e juridicamente consolidados das licenças, comunicação prévia ou informação prévia válidos e eficazes para a área do Plano.

## 6. Procedimentos subsequentes

Dando seguimento à proposta de revogação do Plano de Urbanização de Vagos, será necessário assegurar os seguintes procedimentos:

- Submeter a proposta de revogação do Plano a reunião pública de Câmara para deliberação municipal;
- Remeter, sob proposta da Câmara Municipal, a proposta de revogação do Plano à Assembleia Municipal para aprovação, conforme artigo 90.º do RJIGT;
- Notificar a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro da decisão de revogação do Plano;
- Publicar no *Diário da República* a deliberação municipal que aprovou a revogação do Plano, de acordo com a alínea j) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT;
- Publicitar a aprovação da revogação do Plano na página da internet da Câmara Municipal de Vagos, de acordo com o artigo 192.º do RJIGT;
- De acordo com o artigo 121.º do RJIGT, no âmbito da alteração do PDM em curso, alterar o n.º 2 do artigo 4.º do seu regulamento.