

MUNICÍPIO DE VAGOS**Aviso n.º 20056/2025/2**

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

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

João Paulo de Sousa Gonçalves, Presidente da Câmara Municipal de Vagos, torna público, para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que sob proposta da Câmara Municipal de 19 de junho de 2025, a Assembleia Municipal de Vagos, em sessão ordinária realizada no dia 27 de junho de 2025, apreciou e aprovou por maioria, com quatro abstenções, a 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião. Este procedimento de alteração ao plano de pormenor teve por objetivo dar resposta à crescente procura de habitação, dando respostas às solicitações da sociedade e à nova conjuntura do setor habitacional. A alteração foi apenas regulamentar, corrigindo algumas lacunas detetadas no regulamento, permitindo assim o ajuste da proposta de plano à realidade atual.

Assim, nos termos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicam-se o texto com as disposições alteradas do Regulamento, e a sua republicação, bem como a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou a proposta da 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião.

Mais torna público que, nos termos do artigo 94.º do supracitado RJIGT, os elementos documentais do referido Plano ficarão disponíveis no sítio eletrónico do Município de Vagos (<https://www.cm-vagos.pt>), onde poderão ser consultados.

25 de julho de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal de Vagos, Eng. João Paulo de Sousa Gonçalves.

Deliberação

Rui Manuel Domingues Santos, Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, certifica, para os devidos efeitos, que em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Vagos, realizada no dia 27 de junho de 2025, foi aprovada por maioria a 2.ª Alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião, na sequência da deliberação tomada na reunião ordinária pública da Câmara Municipal, realizada em 18 de junho de 2025.

Vagos, 30 de junho de 2025. — O Presidente da Assembleia Municipal de Vagos, Rui Manuel Domingues Santos.

Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião**Artigo 1.º****Objeto**

O presente Aviso procede à segunda alteração ao Plano de Pormenor de S. Sebastião, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 20, através do Aviso n.º 2351/2008, de 29 de janeiro, com as alterações introduzidas pela retificação n.º 1069/2008, de 13 de maio e pelo Aviso n.º 2528/2020, de 13 de fevereiro.

Artigo 2.º**Alteração ao regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião**

Os artigos 5.º, 8.º, 10.º, 15.º, 16.º, 22.º, 25.º e o Anexo 1 do Regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 5.º**[...]**

1 — Para a interpretação do plano de pormenor são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (DR n.º 5/2019, de 27 de setembro) e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação).

2 – Para a interpretação do presente Regulamento são, ainda, adotadas as seguintes definições:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) (Revogada.)
- e) (Revogada.)
- f) (Revogada.)
- g) (Revogada.)
- h) [...]
- i) (Revogada.)
- j) (Revogada.)
- k) (Revogada.)
- l) (Revogada.)
- m) (Revogada.)
- n) (Revogada.)
- o) (Revogada.)

Artigo 8.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – As implantações marcadas referem-se à projeção dos pisos térreos, com exceção de situações onde há galerias e percursos pedonais que atravessam alguns setores, cujas implantações são demarcadas com linhas tracejadas.

4 – [...]

5 – No caso de agregação das parcelas referidas no número anterior, a área da parcela resultante, bem como a respetiva área máxima de implantação, corresponde à soma dos valores previstos para cada parcela individual.

6 – [...]

Artigo 10.º

[...]

1 – Pela natureza do tecido urbano existente, todas as parcelas identificadas na Planta de Implantação como “Parcelas destinadas à instalação de habitação, comércio e serviços” e como “Parcelas com edificações existentes” admitem a instalação de habitação, comércio e serviços, sendo que o comércio só pode ser localizado no rés-do-chão.

2 – Qualquer piso de um edifício pode ser utilizado, total ou parcialmente, para habitação, desde que não ultrapasse os limites definidos no “Quadro Síntese Regulamentar” para o número de pisos, área máxima de implantação e área máxima de construção.

3 – [...]

4 – [...]

5 – [...]

Artigo 15.º

Empenas e colmatação de empenas

1 – As empenas dos novos edifícios, o tratamento das empenas existentes, bem como aquelas resultantes de acréscimos de pisos em edifícios já construídos, devem ser revestidas com o mesmo material utilizado na fachada principal ou com outro material que garanta a correta integração urbana e paisagística da sua envolvente.

2 – [...]

3 – Para os edifícios destinados a colmatar as empenas existentes, aplicam-se as seguintes normas:

a) A altura dos vãos é definida pelas construções existentes tituladas à data de aprovação da primeira versão do plano;

b) A altura da edificação será definida pelas construções a colmatar, sendo permitido uma elevação da soleira.

Artigo 16.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – Nas situações devidamente justificadas, é possível prolongar a cave sob o espaço público, desde que esta não exceda uma linha imaginária equidistante de 10 metros dos limites da parcela respetiva.

4 – [...]

Artigo 22.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

3 – [...]

4 – [...]

5 – No caso da parcela n.º 70, a distribuição e o número de lugares de estacionamento, bem como a estruturação interna do espaço livre da parcela, que se expressa na Planta de Implantação, podem ser alterados desde que tecnicamente justificado por questões de funcionalidade da atividade a instalar.

Artigo 25.º

Estruturação e compensações

1 – [...]

2 – [...]

3 – Quando a edificabilidade de qualquer operação urbanística enquadrada no presente Plano de Pormenor S. Sebastião for superior à edificabilidade prevista no Plano de Pormenor da Zona 2B, o proprietário deverá, aquando da emissão do alvará, ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva correspondente à área em excesso ou, caso a Câmara Municipal reconheça ser inviável e inoportuna aquela cedência, proceder à respetiva compensação em numerário, com vista à prossecução dos objetivos previstos no artigo 178.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.

4 – [...]

5 – [...]

6 – [...]

ANEXO 1

Quadro Síntese Regulamentar

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
1	1 028	3	1	1 028	8	2 256
2	465	3	1	465	7	1 395
3	354	3	1	354	5	1 062
4	412	3	1	412	6	1 236
5	461	4	1	(290/404) 461	15	1 616
6	375	4	1	(278) 375	11	1 405
7	375	4	1	(220/295) 375	11	1 265
8	398	4	1	398	11	1 592
9	624	4 e 6	1	624	28	3 600
10	225	3	1	225	6	675
11	225	3	1	225	6	675
12	225	3	1	225	6	675
13	225	3	1	225	6	675
14	495	3	1	495	12	1 485
15	386	3	1	386	12	1 158
16	394	4	1	(336) 394	12	1 460
17	375	4	1	375	15	1 500
18	682	4	1	(592) 682	24	2 548
19	225	4	1	225	8	900
20	360	3 e 4	1	360	10	1 380
21	225	3	1	225	8	675
22	225	3	1	225	6	675
23	240	3	1	(224) 240	6	704

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
24	270	3	1	(220) 270	8	765
25	450	3	1	(375) 450	15	1 275
26	270	3	1	(225) 270	8	765
27	289	3	1	289	9	867
28	291	3	1	289	9	867
29	370	3	1	370	13	1 110
30	372	3	1	372	13	1 116
31	285	3	1	285	9	855
32	418	4	1	418	18	1 672
33	703	3 e 4	1	703	20	2 527
34	270	3	1	270	8	810
35	270	3	1	270	8	810
36	270	3	1	270	8	810
37	270	3	1	270	8	810
38	270	3	1	270	8	810
39	270	3	1	270	8	810
40	555	3	1	(454) 555	10	1 565
41	446	3	1	(370) 446	8	1 264
42	486	3	1	486	15	1 458
43	270	3 e 4	1	270	8	1 036
44	386	4	1	386	13	1 544
45	225	4	1	225	8	900
46	322	4	1	(262) 322	10	1 168
47	342	4	1	342	10	1 368
48	261	4	1	261	8	1 044
49	285	4	1	285	10	1 140
50	512	4	1	512	15	2 048
51	2 737	1	0	626	0	986
52	1 020	2	0	532	0	1 064
53	940	4	1	580	20	2 320
54	900	4	1	390	13	1 560
55	1 475	4	1	510	16	2 000
56	850	1 e 4	1	(594) 636	15	1 976
57	1 016	4	1	440	14	1 760
58	395	3	0	142	6	426

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
59	859	3	0	268	8	804
60	227	3	0	210	6	630
61	136	3	0	136	4	408
62	94	3	0	94	3	282
63	179	3	0	147	6	441
64	232	3	0	171	6	513
65	210	3	0	147	6	441
66	260	3	0	172	6	516
67	405	3	0	205	6	615
68	2 756	3	0	1 056	0	3 168
69	50	1	0	50	0	50
(*) 70	9 985	1	0	2 517	0	2 517
79	1 390	2	0	506	0	1 012
80	147	2	0	147	1	294
81	193	2	0	193	1	386
82	210	2	0	210	1	420
Totais	45 093			28 510	662	86 415

(595) — Área de construção ao nível do rés-do-chão, em edifícios vazados ou com galeria.

(*) A parcela 70 resulta da agregação das anteriores parcelas 70 a 78.»

Artigo 3.º

Entrada em vigor

As presentes alterações ao regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Replicação do Regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Designação e âmbito

1 — O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor de S. Sebastião, adiante designado por plano de pormenor, cuja área se encontra indicada na planta de implantação.

2 — O regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes estabelecem as regras e orientações a que deverão obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, no âmbito do plano de pormenor.

Artigo 2.º**Objetivo**

O presente plano de pormenor foi elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de dezembro e tem por objetivo estruturar e organizar uma área central da Vila de Vagos.

Artigo 3.º**Entrada em vigor**

O Plano de Pormenor entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo plena eficácia nos termos da legislação em vigor.

Artigo 4.º**Elementos do Plano**

1 – O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2 – O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório do Plano (inclui Plano de Financiamento e Programa de Execução);
- b) Planta de Enquadramento;
- c) Planta da Situação Atual;
- d) Planta das Alterações Propostas ao Plano de Pormenor eficaz (publicado no *Diário da República*, n.º 278, 2.ª série, de 2 de dezembro de 1990);
- e) Planta da Volumetria e Perfis;
- f) Planta da Situação Fundiária;
- g) Planta do Parcelamento;
- h) Planta dos Traçados das Infraestruturas;
- i) Planta de Perfis.

Artigo 5.º**Definições**

1 – Para a interpretação do plano de pormenor são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (DR n.º 5/2019, de 27 de setembro) e do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação).

2 – Para a interpretação do presente Regulamento são, ainda, adotadas as seguintes definições:

a) Área de Implantação (Ai): é o valor numérico expresso em m², correspondente ao somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

b) Área Bruta de Construção (a.b.c.): é o valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

c) Alinhamento da Construção: é a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

d) *(Revogada.)*

e) *(Revogada.)*

f) *(Revogada.)*

g) *(Revogada.)*

h) Parcela (S): área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

i) *(Revogada.)*

j) *(Revogada.)*

k) *(Revogada.)*

l) *(Revogada.)*

m) *(Revogada.)*

n) *(Revogada.)*

o) *(Revogada.)*

Artigo 6.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — Na área abrangida pelo plano de pormenor serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

2 — As zonas de servidão rodoviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica na Planta de Condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

Artigo 7.º

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

CAPÍTULO II

Disposições Urbanísticas

SECÇÃO I

Solos Urbanizados

Artigo 8.º

Parcelas

1 — Integram os Solos Urbanizados o conjunto de parcelas designadas na Planta de Implantação por:

a) Parcelas destinadas à instalação de habitação, comércio e serviços;

b) Parcelas com edificações existentes;

c) Parcelas reservadas à instalação de equipamentos;

d) Parcelas destinadas à instalação de comércio e serviços.

2 — Nos Solos Urbanizados, os parâmetros urbanísticos a observar em cada uma das parcelas encontram-se expressos na Planta de Implantação (parcelas n.ºs 1 a 70, 79, 80, 81 e 82) e no respetivo Quadro Síntese Regulamentar constante no Anexo 1, bem como nas demais disposições do presente regulamento.

3 — As implantações marcadas referem-se à projeção dos pisos térreos, com exceção de situações onde há galerias e percursos pedonais que atravessam alguns setores, cujas implantações são demarcadas com linhas tracejadas.

4 — No troço que abrange as parcelas n.ºs 58 a 67 e que constitui o gaveto entre a EN 109 e a Avenida Dr. Lúcio Vidal, admite-se a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização para tal dada pela Câmara Municipal, caso a caso e desde que se cumpram as regras de ocupação previstas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese Regulamentar, que integra o presente regulamento e nas demais disposições regulamentares.

5 — No caso de agregação das parcelas referidas no número anterior, a área da parcela resultante, bem como a respetiva área máxima de implantação, corresponde à soma dos valores previstos para cada parcela individual.

6 — A parcela n.º 56 fica sujeita ao ónus de garantir o atravessamento pedonal ao interior do quarteirão, tal como é representado na Planta de Implantação;

Artigo 9.º

Edifícios a demolir

1 — As construções objeto de demolição são as que se encontram identificadas na Planta de Implantação.

2 — Não serão permitidas quaisquer obras de remodelação ou de ampliação que contrariem o disposto na Planta de Implantação, autorizando-se apenas obras de conservação.

3 — A parcela n.º 68 integra o edifício do Quartel dos Bombeiros, cujo edifício admite obras de remodelação e/ou ampliações, essenciais para a manutenção da funcionalidade deste equipamento.

Artigo 10.º

Usos e condições de ocupação

1 — Pela natureza do tecido urbano existente, todas as parcelas identificadas na Planta de Implantação como "Parcelas destinadas à instalação de habitação, comércio e serviços" e como "Parcelas com edificações existentes" admitem a instalação de habitação, comércio e serviços, sendo que o comércio só pode ser localizado no rés-do-chão.

2 — Qualquer piso de um edifício pode ser utilizado, total ou parcialmente, para habitação, desde que não ultrapasse os limites definidos no "Quadro Síntese Regulamentar" para o número de pisos, área máxima de implantação e área máxima de construção.

3 — Excetua-se do disposto nos números anteriores a parcela n.º 70, que se destina exclusivamente à instalação de comércio e serviços.

4 — As áreas destinadas a atividades ligadas ao comércio e/ou serviços deverão ser ocupadas:

a) No caso do comércio, por lojas e estabelecimentos de restauração e bebidas, nomeadamente (cafés, cafetarias, gelatarias, restaurantes, bares, confeitarias, etc.);

b) No caso dos serviços, será permitida a instalação de serviços públicos, administrativos, escritórios comerciais, industriais ou de profissões liberais;

c) Nos prédios deverão ser previstas condutas de ventilação de reserva, dimensionadas de forma a permitir a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas, devendo ser sempre garantido o local para carga, descarga e arrecadação de vasilhame e géneros alimentícios.

5 — Nas áreas destinadas a habitação, em edifícios de ocupação mista (comércio, escritórios e habitação) é obrigatório garantir acessos independentes às habitações, não podendo este ser comum ou utilizar a mesma comunicação vertical das outras zonas.

Artigo 11.º

Alinhamentos

No sentido da preservação da morfologia urbana desta área, as novas edificações devem obedecer ao alinhamento representado na Planta de Implantação.

Artigo 12.º

Profundidades de construção e ocupação da parcela

1 — A profundidade máxima da construção é a que resulta do aproveitamento máximo da ocupação no polígono de implantação delimitado na Planta de Implantação.

2 — Nas parcelas ou conjunto de parcelas, a profundidade das construções poderá ser diminuída parcialmente, desde que na transição com as construções vizinhas seja garantida a continuidade dos planos das fachadas principais constantes do Plano.

Artigo 13.º

Número máximo de pisos admitido

1 — O número máximo de pisos admissível é o constante no Quando Síntese Regulamentar, que integra este Regulamento e a Planta de Implantação.

2 — Na parcela n.º 70, destinada à instalação de comércio e serviços, o projeto terá em conta a articulação com a envolvente e o enquadramento da Chaminé da Antiga Cerâmica de Vagos.

3 — É permitido o aproveitamento de vãos de telhado, desde que a sua área de utilização não ultrapasse os 50 % da área bruta de construção do último piso, e desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 33 %, que passe pela intersecção entre a fachada e a laje do último piso.

Artigo 14.º

Logradouros

As áreas de logradouro devem ser arborizadas ou ajardinadas, não sendo permitido a sua impermeabilização em mais de 50 % da sua área, à exceção da parcela n.º 70 destinada à instalação de comércio e serviços, onde é permitida a sua impermeabilização até 70 %.

Artigo 15.º

Empenas e colmatação de empenas

1 — As empenas dos novos edifícios, o tratamento das empenas existentes, bem como aquelas resultantes de acréscimos de pisos em edifícios já construídos, devem ser revestidas com o mesmo material utilizado na fachada principal ou com outro material que garanta a correta integração urbana e paisagística da sua envolvente.

2 — No projeto devem estar devidamente mencionadas as medidas minimizadoras dos impactes negativos dessas empenas.

3 – Para os edifícios destinados a colmatar as empenas existentes, aplicam-se as seguintes normas:

a) A altura dos vãos é definida pelas construções existentes tituladas à data de aprovação da primeira versão do plano;

b) A altura da edificação será definida pelas construções a colmatar, sendo permitido uma elevação da soleira.

Artigo 16.º

Caves

1 – As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento ou a áreas técnicas, a arquivos, a arrecadação ou casas fortes, afetas às diversas unidades de utilização dos edifícios, devendo esta condição ficar devidamente expressa na emissão do Alvará de Licença de Construção.

2 – *(Revogado.)*

3 – Nas situações devidamente justificadas, é possível prolongar a cave sob o espaço público, desde que esta não exceda uma linha imaginária equidistante de 10 metros dos limites da parcela respetiva.

4 – Nas parcelas referidas no número anterior, sempre que a cave se prolongue sob o espaço público devem ser apresentadas soluções, que garantam as condições de iluminação, enquadradas em projeto de arranjo paisagístico conforme o referido adiante no artigo 21.º deste regulamento.

Artigo 17.º

Anexos

Os anexos em logradouros de parcelas para habitação não poderão exceder 20 % da área total do logradouro, e só poderão ter um piso acima do nível do logradouro cujo pé direito não poderá exceder 2,30 metros e não perturbar as condições de iluminação, ventilação e salubridade dos logradouros em que se insere.

Artigo 18.º

Balanços

As varandas e outros elementos balançados terão uma profundidade de 40 centímetros, exceto nos casos em que os alinhamentos já definidos pelos edifícios confinantes apresentem outras dimensões. Nestes casos, os corpos balançados não poderão, contudo, exceder 1,5 metros.

Artigo 19.º

Acesso a garagens

1 – Os acessos a garagens serão geminados parcela a parcela e quando cruzem um passeio, estes deverão garantir a sua continuidade.

2 – O acesso às garagens será garantido a cada uma das parcelas, ou a um conjunto de parcelas, desde que fazendo parte do mesmo condomínio, preferencialmente a partir dos arruamentos e ou estacionamentos que sirvam o prédio, mas sempre no local mais afastado da inserção com outras ruas ou de curvas onde a visibilidade é reduzida.

3 – As rampas deverão constituir-se unicamente a partir do interior da parcela e a sua inclinação não deverá exceder 20 %, salvo em casos devidamente justificados.

Artigo 20.º**Publicidade e esplanadas**

A publicidade no exterior dos edifícios deverá sujeitar-se a condições de tipo, volume e iluminação que não alterem as condições de tráfego ou de percursos pedonais, e desde que se traduza numa beneficiação estética e vivificação da zona.

SECÇÃO II**Espaços de uso público****Artigo 21.º****Constituição**

1 — Na Planta de Implantação identificam-se as áreas afetas a espaços verdes, praças ou largos e percursos pedonais.

2 — Nos espaços verdes, praças ou largos, podem vir a ser instalados pequenos equipamentos de apoio, nomeadamente polidesportivos descobertos, parque infantil e mobiliário urbano, utilizando materiais compatíveis, enquadrados em projetos de arranjos paisagísticos, que as qualifiquem e as valorizem no seu conjunto, garantindo a animação e vivência destes espaços.

3 — Dos projetos referidos no número anterior pode ainda resultar a utilização dos espaços públicos afetos a espaços verdes e/ou percursos pedonais, para a instalação de esplanadas, desde que:

- a) Seja garantida a livre circulação nos percursos pedonais assinalados na Planta de Implantação;
- b) Não seja impermeabilizada uma unidade afeta a espaços verdes públicos em mais de 25 % da sua área.

SECÇÃO III**Estacionamento****Artigo 22.º****Normas para o Estacionamento**

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro das parcelas é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respetivas construções, com os seguintes valores mínimos, que deverão ser respeitados:

- a) Um automóvel/fogo até 90 m²/fogo (T0 e T1);
- b) Um automóvel e meio/fogo entre 90 e 120 m²/fogo (T2 e T3);
- c) Dois automóveis/fogo acima de 120 m²/fogo (T4, T5, etc.);
- d) Um automóvel/30 m² de lojas comerciais ou escritórios;
- e) *(Revogada.)*
- f) *(Revogada.)*
- g) O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se uma área útil mínima de 15 m² à superfície e 25 m² por lugar em estrutura edificada.

3 — Poderá ser admitido um número de lugares de estacionamento automóvel coberto inferior ao definido no ponto 1, apenas quando for tecnicamente comprovada que a sua aplicação é inviável em virtude do dimensionamento da cave do edifício definido na Planta de Implantação.

4 — No caso das parcelas n.ºs 52, 70 e 79, o número de lugares de estacionamento deve ser dimensionado em função dos usos admissíveis e do tipo de equipamento a instalar.

5 — No caso da parcela n.º 70, a distribuição e o número de lugares de estacionamento, bem como a estruturação interna do espaço livre da parcela, que se expressa na Planta de Implantação, podem ser alterados desde que tecnicamente justificado por questões de funcionalidade da atividade a instalar.

Artigo 23.º

Mobiliário urbano

É permitida a implantação de mobiliário urbano nas praças, largos, alamedas, interior de quarteirões, zonas verdes e passeios desde que não seja inviabilizada o acesso de viaturas de transporte público, bombeiros, segurança e de higiene e saúde pública ou prejudicada a realização de atividades de animação.

CAPÍTULO III

Rede Rodoviária Nacional

Artigo 24.º

Zona de servidão *non aedificandi*

1 — A zona de servidão *non aedificandi* a respeitar no troço da EN109, inserido nos lanços das Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP que interferem com a área de Intervenção do Plano de Pormenor de S. Sebastião, encontra-se delimitada na Planta de Condicionantes, respeitando a legislação aplicável e em vigor.

2 — No âmbito do projeto de execução da rotunda sobre a EN109, a solução adotada no presente Plano pode ser alterada, face ao espaço disponível, caso seja encontrada uma outra solução que melhor se adapte ao local, de modo a disciplinar e a beneficiar a fluidez do tráfego, desde que cumpra todas as disposições legais e normativas aplicáveis em matéria de geometria de traçado, mediante prévia análise e aprovação por parte da IP.

CAPÍTULO IV

Mecanismo de Perequação

Artigo 25.º

Estruturação e compensações

1 — A estruturação das ações de perequação tem em vista corrigir as desigualdades resultantes da diferença de edificabilidade definida no Plano de Pormenor da Zona 2B, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 2 de setembro de 1987, e a edificabilidade prevista no presente plano de pormenor de S. Sebastião.

2 – Quando a edificabilidade de qualquer operação urbanística enquadrada no presente Plano de Pormenor de S. Sebastião for inferior à edificabilidade prevista no Plano de Pormenor da Zona 2B, o proprietário, quando pretender urbanizar, deverá ser compensado, isoladamente ou em conjunto, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

- a) Desconto nas taxas que terá de suportar;
- b) Aquisição pelo município, por compra ou permuta, da parte menos edificável.

3 – Quando a edificabilidade de qualquer operação urbanística enquadrada no presente Plano de Pormenor S. Sebastião for superior à edificabilidade prevista no Plano de Pormenor da Zona 2B, o proprietário deverá, aquando da emissão do alvará, ceder para o domínio privado do município uma área com a possibilidade construtiva correspondente à área em excesso ou, caso a Câmara Municipal reconheça ser inviável e inoportuna aquela cedência, proceder à respetiva compensação em numerário, com vista à prossecução dos objetivos previstos no artigo 178.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.

4 – As compensações serão determinadas pela aplicação da seguinte fórmula:

$$Ce = De \times Cc \times K$$

onde:

Ce – é a compensação;

De – é o diferencial de edificabilidade;

Cc – é o custo por m² de área de construção publicado anualmente em portaria;

K – é um coeficiente que deve ser estabelecido em regulamento municipal e que é, desde já, fixado com um valor de 0,25.

5 – As compensações em numerário serão efetuadas pelo recurso ao fundo de compensação a criar para o efeito, integrando a compensação em espécie o domínio privado do município.

6 – As compensações podem ainda ser realizadas por acordo entre titulares de parcelas sujeitas ao presente mecanismo de perequação.

ANEXO 1

Quadro Síntese Regulamentar

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
1	1 028	3	1	1 028	8	2 256
2	465	3	1	465	7	1 395
3	354	3	1	354	5	1 062
4	412	3	1	412	6	1 236
5	461	4	1	(290/404) 461	15	1 616
6	375	4	1	(278) 375	11	1 405
7	375	4	1	(220/295) 375	11	1 265
8	398	4	1	398	11	1 592
9	624	4 e 6	1	624	28	3 600

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
10	225	3	1	225	6	675
11	225	3	1	225	6	675
12	225	3	1	225	6	675
13	225	3	1	225	6	675
14	495	3	1	495	12	1 485
15	386	3	1	386	12	1 158
16	394	4	1	(336) 394	12	1 460
17	375	4	1	375	15	1 500
18	682	4	1	(592) 682	24	2 548
19	225	4	1	225	8	900
20	360	3 e 4	1	360	10	1 380
21	225	3	1	225	8	675
22	225	3	1	225	6	675
23	240	3	1	(224) 240	6	704
24	270	3	1	(220) 270	8	765
25	450	3	1	(375) 450	15	1 275
26	270	3	1	(225) 270	8	765
27	289	3	1	289	9	867
28	291	3	1	289	9	867
29	370	3	1	370	13	1 110
30	372	3	1	372	13	1 116
31	285	3	1	285	9	855
32	418	4	1	418	18	1 672
33	703	3 e 4	1	703	20	2 527
34	270	3	1	270	8	810
35	270	3	1	270	8	810
36	270	3	1	270	8	810
37	270	3	1	270	8	810
38	270	3	1	270	8	810
39	270	3	1	270	8	810
40	555	3	1	(454) 555	10	1 565
41	446	3	1	(370) 446	8	1 264
42	486	3	1	486	15	1 458
43	270	3 e 4	1	270	8	1 036
44	386	4	1	386	13	1 544

Parcela		Edifício				
Número	Área (m²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área máxima de implantação (m²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m²)
45	225	4	1	225	8	900
46	322	4	1	(262) 322	10	1 168
47	342	4	1	342	10	1 368
48	261	4	1	261	8	1 044
49	285	4	1	285	10	1 140
50	512	4	1	512	15	2 048
51	2 737	1	0	626	0	986
52	1020	2	0	532	0	1 064
53	940	4	1	580	20	2 320
54	900	4	1	390	13	1 560
55	1 475	4	1	510	16	2 000
56	850	1 e 4	1	(594) 636	15	1 976
57	1 016	4	1	440	14	1 760
58	395	3	0	142	6	426
59	859	3	0	268	8	804
60	227	3	0	210	6	630
61	136	3	0	136	4	408
62	94	3	0	94	3	282
63	179	3	0	147	6	441
64	232	3	0	171	6	513
65	210	3	0	147	6	441
66	260	3	0	172	6	516
67	405	3	0	205	6	615
68	2 756	3	0	1 056	0	3 168
69	50	1	0	50	0	50
(*) 70	9 985	1	0	2 517	0	2 517
79	1 390	2	0	506	0	1012
80	147	2	0	147	1	294
81	193	2	0	193	1	386
82	210	2	0	210	1	420
Totais	45 093			28 510	662	86 415

(595) – Área de construção ao nível do rés-do-chão, em edifícios vazados ou com galeria.

(*) A parcela 70 resulta da agregação das anteriores parcelas 70 a 78.

619363353