

1ª Alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha

Termos de Referência e Oportunidade de Elaboração

dezembro 2021

INDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	2
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	4
4. ENQUADRAMENTO LEGAL	6
5. PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO	7
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO	8
7. BASE PROGRAMÁTICA E TERMOS DE REFERÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO	9
8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO	10
9. PARTICIPAÇÃO.....	11
10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	11
11. AVALIAÇÃO AMBIENTAL.....	12

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Cantanhede, consubstancia os Termos de Referência e Oportunidade para a elaboração da "**1ª Alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha**", nos termos e para efeitos dos nº 1 e 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) foi aprovado através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, tendo sido alterado por adaptação ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POOC-OMG) através do Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro, e alterado por adaptação à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN) da 1ª revisão do PDM de Cantanhede através do Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho.

A 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha relaciona-se da necessidade de:

- Proceder à reclassificação do solo, de acordo com o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) e com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional), bem como efetuar ajustes nos limites da área de intervenção do Plano, com as consequentes alterações nas Plantas em Zonamento e de Condicionantes, bem como outras peças desenhadas que acompanham o Plano.
- Introduzir alterações no Regulamento do PU, de forma a ajustar as regras deste instrumento à realidade e desafios da gestão urbanística e permitir uma resposta adequada às exigências que decorrem da evolução das condições ambientais, culturais e socioeconómicas bem como, à adequação das normas em consonância com os demais instrumentos de gestão territorial municipal. Em simultâneo, tendo em conta que a Praia da Tocha se encontra abrangida pela Faixa de Salvaguarda em Litoral Arenoso definida no POOC Ovar-Marinha Grande (Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017), pretende-se operacionalizar o regime de exceção ao estabelecido na NE 30, previsto na NE 31, adotando as restrições ao uso e ocupação do solo que assegurem o equilíbrio entre a vulnerabilidade e os riscos costeiros, presentes e futuros, e as necessidades de desenvolvimento urbanístico, económico e sociocultural.

Conforme estipulado no artigo 118.º do Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio, a alteração dos instrumentos de gestão territorial pode decorrer "*da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.*" A pretensão da Câmara enquadra-se nestes termos.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do PU da Praia da Tocha abrange 79,6 ha, tal como delimitado na respetiva Planta de Zonamento (Figura 1). A Praia da Tocha localiza-se na freguesia da Tocha, a maior do concelho em termos de área (78,4 km²) e a 2ª mais populosa, com 3.710 habitantes (INE, Censos de 2021).



Figura 1. Área de intervenção do PU da Praia da Tocha - Planta de Zonamento

Em termos de desenho urbano, o aglomerado da Praia da Tocha, com origem num núcleo piscatório, assenta numa estrutura viária ortogonal com quarteirões mais ou menos regulares. Os palheiros, enquanto edifícios de interesse arquitetónico e cultural, são frequentes neste aglomerado e representativos da Arte Xávega, tradicional desta região.

A Praia da Tocha, com cerca de um quilómetro de costa, é a única praia urbana (Tipo I) do concelho



Figura 2. Palheiros da Tocha – construção característica da Praia da Tocha

Fonte: <http://www.gandarez.com/turismo/fotos/fotos.htm>

de Cantanhede, conferindo, juntamente com a lagoa da Mata ou dos Teixoeiros, um grande potencial turístico a este território.

Neste contexto, a Praia da Tocha é um local de veraneio estratégico no ordenamento turístico do litoral Centro, próximo de importantes centros urbanos e polos de formação de recursos humanos – Cantanhede, Aveiro, Coimbra e Figueira da Foz, que permite dispor de serviços de valor acrescentado e mão de obra qualificada para o desenvolvimento de um turismo de elevada qualidade.

No que concerne a acessibilidades, esta praia é ainda privilegiada pela sua localização, próxima de importantes vias de comunicação, nomeadamente a Autoestrada A17, que liga Aveiro e Marinha Grande, e a Autoestrada A14, que liga Coimbra e Figueira da Foz.

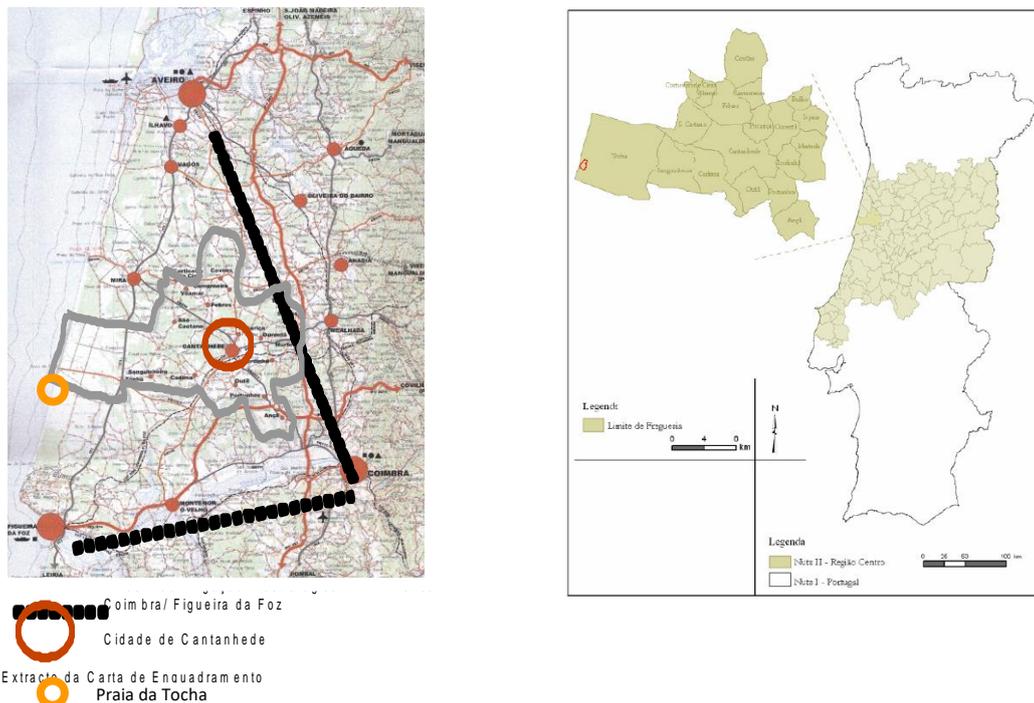


Figura 3. Localização da Praia da Tocha e enquadramento regional

Fonte: Relatório de caracterização dos Estudos da Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, 2010

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do PU abrange o aglomerado urbano da Praia da Tocha e encontra-se definida na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, aprovada através do Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, com a correção material publicada através do Aviso n.º 4172/2016, de 28 de março, alterado por adaptação ao POC-OMG através do Aviso n.º 14826/2017, de 11 de dezembro e ao PMDFCI através do Aviso n.º 13153/2019, de 20 de agosto, suspenso parcialmente pelo Aviso n.º 9376/2019, de 28 de maio, alterado parcialmente pelo Aviso n.º 8595/2020, de 10 de maio, e com uma 2ª alteração (parcial), através do Aviso n.º 8595/2021, de 10 de maio, como **“PMOT 03 – Plano de Urbanização da Praia da Tocha”**.

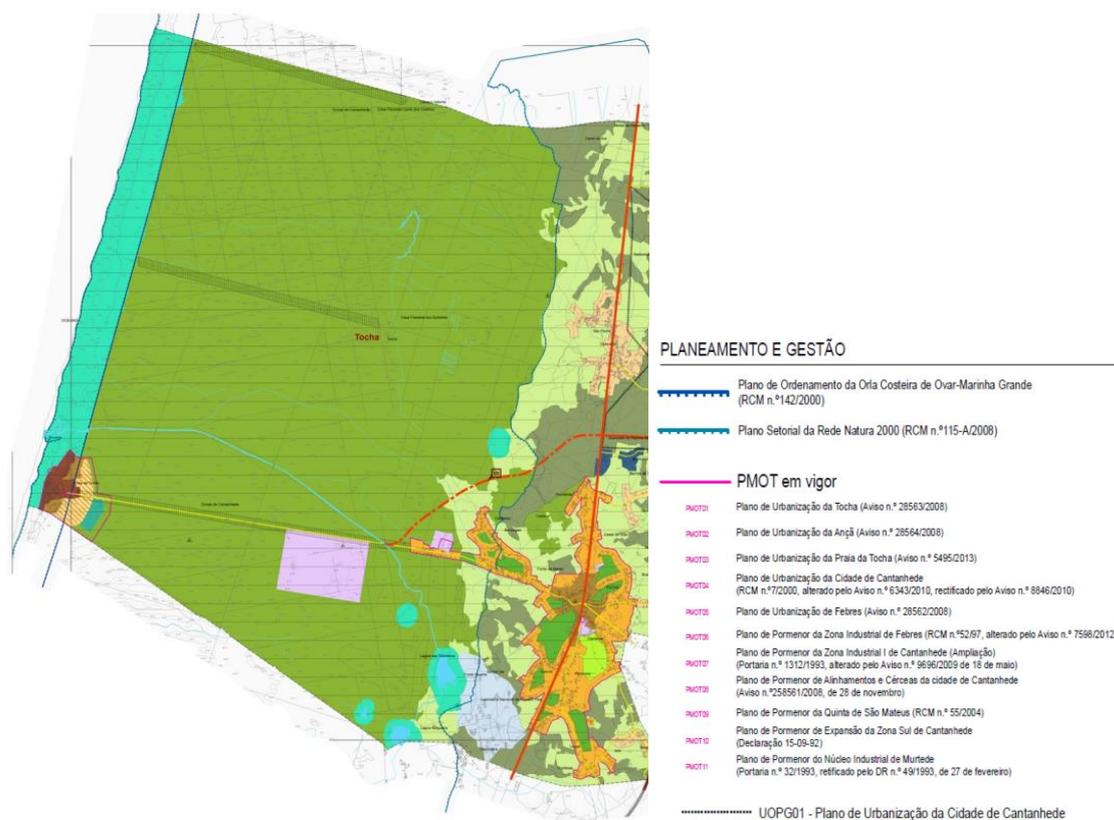


Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo

A área abrangida pelo Plano de Urbanização da Praia da Tocha encontra-se identificada na alínea f) no n.º 1 do artigo 4.º do Plano Diretor Municipal de Cantanhede (1ª Revisão).

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) foi aprovado através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, tendo sido alterado por adaptação ao Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POOC-OMG) através do Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro, e alterado por adaptação à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN) da 1ª revisão do PDM de Cantanhede através do Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho.

Na área de intervenção do PU encontra-se delimitada uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada pelo Aviso n.º 17441/2020, de 29 de outubro, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual. A ARU da Praia da Tocha abrange 50,4 ha e engloba o espaço construído deste aglomerado, bem como a área envolvente, tendo como objetivo geral permitir a intervenção no território e contribuir para a sua qualificação numa perspetiva de desenvolvimento sustentável, aproveitando as potencialidades endógenas em benefício do mesmo e da qualidade de vida da população.

A 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) incide quer no Regulamento quer nas Plantas de Zonamento e Condicionantes, bem como nos restantes elementos gráficos e peças escritas que acompanham o Plano.

Esta alteração deve desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional e regional, com os quais se deve compatibilizar, bem como estabelecer, de acordo com as diretrizes estratégicas de âmbito regional e com opções próprias de desenvolvimento local, o regime de uso do solo e a respetiva execução.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Cantanhede para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do artigo 76.º do RJIGT, consubstancia os Termos de Referência e Oportunidade de elaboração do processo da 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha.

O presente processo da 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha desenvolve-se nos termos do definido nos artigos 76.º, 115º e 119º da legislação supracitada e abaixo transcrita:

“Artigo 76.º - Elaboração

1 – A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.

2 – (...)

3 - Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

(...).”

“Artigo 115.º - Dinâmica

1 – “Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

2 – A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:

- a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;*
- b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;*
- c) Da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.*

(...).”

“Artigo 119.º - Procedimento

“1 – as alterações aos programas e planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos, no presente decreto-lei para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação (...).”

5. PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO

A Câmara Municipal de Cantanhede deve deliberar o início do processo de elaboração da referida alteração, compreendendo, numa 1ª fase, a **publicação no Diário da República (2ª série) e divulgação nos órgãos de comunicação social e página da internet** dessa intenção, a que se segue um **período de audiência prévia dos interessados com um prazo de 15 dias** para se pronunciarem, conforme disposto no nº 1 do artigo 76º, conjugado com o nº 2 do artigo 88º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

Posteriormente, a proposta do Plano é submetida a parecer junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C) e das entidades representativas dos interesses a ponderar na proposta.

Nos termos do artigo 89º do RJIGT, com a emissão de parecer favorável à mesma, a proposta do plano e os pareceres emitidos são submetidos a um período de discussão pública, anunciado com antecedência mínima de 5 dias e por um período mínimo de 20 dias, através de aviso no *Diário da República* e a divulgar na comunicação social, na plataforma colaborativa e no respetivo sítio da internet do Município.

Findo este período, a Câmara pondera as reclamações, as sugestões e os pedidos de esclarecimentos eventualmente apresentados, fundamentando aquelas que invoquem desconformidade ou incompatibilidade, nos termos definidos pelo mesmo artigo 89º, e divulga os resultados através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da internet do Município.

Elaborada a versão final do plano, esta é submetida à aprovação da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, a decorrer em sessão pública, e posterior publicação no *Diário da República*, 2ª série.

Prevê-se que o processo de alteração do plano não ultrapasse os 12 meses.

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO

Todas as peças do Plano serão alvo de alteração – Regulamento; Planta de Zonamento; Planta de Condicionantes; bem como outras peças escritas e desenhadas que acompanham o Plano.

Ao longo do processo de alteração prevê-se ainda a elaboração dos seguintes documentos:

- Relatório de fundamentação das alterações;
- Alterações ao Regulamento;
- Alterações à Planta de Zonamento;
- Alterações à Planta de Condicionantes;
- Proposta final de alteração para conferência procedimental;
- Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública;
- Versão final da alteração ao Regulamento do PU da Praia da Tocha;
- Versão final da alteração à Planta de Zonamento;
- Versão final da alteração à Planta de Condicionantes.

O RJGT, no artigo 100.º, determina que os Planos de Urbanização devem ser acompanhados de “*Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído*”. Segundo este Regulamento (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007), “*as câmaras municipais elaboram mapas de ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos diretores municipais e dos planos de urbanização*” (art.º 7º).

Uma vez que, no decorrer do processo de revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, já foi elaborado o respetivo Mapa de Ruído e Planta de Zonamento Acústico (na qual foram definidas zonas mistas e zonas de conflito, estas últimas associadas, essencialmente às principais vias rodoviárias), considera-se que no âmbito da presente alteração não é necessário um novo mapa de ruído, sendo apenas ajustada a Planta de Zonamento Acústico à nova área de intervenção do PU.

O artigo 15.º -A do Decreto -Lei n.º 193/95, de 28 de julho (que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional), alterado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, determina que “*a cartografia a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e, quando aplicável, dos programas territoriais, é obrigatoriamente cartografia de base oficial ou homologada, preferencialmente em formato vetorial*” e que esta esteja atualizada. Além disso, especifica que “*a cartografia a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração e revisão*

do plano, os seguintes prazos: (...) b) Planos de Urbanização e de Pormenor — cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos” e que “a cartografia de base a utilizar nos planos territoriais deve satisfazer os seguintes requisitos de exatidão posicional: (...) b) Planos de urbanização — melhor ou igual a 2 m em planimetria e em altimetria (...).”

Perante este enquadramento, e tendo em consideração que a cartografia que esteve na base da elaboração do PUPT já não se encontra atualizada, será elaborada nova cartografia, cumprindo as normas estabelecidas através do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto.

7. BASE PROGRAMÁTICA E TERMOS DE REFERÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO

Como instrumento de planeamento e gestão territorial, o Plano de Urbanização da Praia da Tocha serve de suporte à gestão municipal, no que diz respeito à administração urbanística, e de base às realizações municipais na prossecução dos seus objetivos, tirando partido das potencialidades da área de intervenção, e onde se revê quer a evolução das condições económicas, sociais e culturais verificadas, quer os objetivos gerais de desenvolvimento emanados pelos instrumentos de ordenamento do território de nível superior.

Tendo por base a concretização dos eixos estratégicos definidos para o concelho no âmbito do processo de revisão do PDM de Cantanhede, e da sua definição de objetivos estratégicos de coesão e desenvolvimento municipal, deverão os mesmos orientar transversalmente os objetivos e a sua implementação nos vários níveis e instrumentos de planeamento, designadamente através da definição das suas regras de ocupação do território.

Atendendo às disposições relativas ao planeamento territorial decorrentes do RJGT, o regime de exceção no contexto normativo do POOC OMG (nomeadamente, a NE 31 que define que, fora de frente urbana, pode aplicar-se um regime de exceção às restrições de uso e ocupação definidas na NE 30), aos objetivos do plano e das estratégias de atuação local e indo ao encontro da correção de determinadas situações detetadas no âmbito da gestão urbanística, por forma a permitir uma fácil adequabilidade à realidade dos processos, a 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha incidirá sobre o Regulamento, Planta de Zonamento, Planta de Condicionantes, adaptando as regras relativas:

- À classificação e qualificação do solo (reclassificação do solo urbanizável como solo rústico ou solo urbano – apenas no caso de loteamentos)
- Alteração de regras de edificação relacionadas com a implementação do regime de exceção à NE 30, previsto na NE 31 (de acordo com o POOC OMG), nomeadamente ao nível da colmatação da malha urbana com construção nova, adotando soluções técnicas adaptadas ao risco costeiro e às alterações climáticas (apenas nos lotes vazios), e relacionadas com a reconstrução, alteração e ampliação.

- À definição de área bruta de construção e a sua contabilização para efeitos de índices e cêrceas, em consonância com outros IGT municipais;
- Outras correções identificadas ao longo do processo de alteração, nomeadamente ao nível do articulado das alterações a adotar.

Assim a alteração, numa primeira análise, recai sobre os artigos 5.º, 5.º-E, 5.ºF, 5.ºG, 7.º, 8.º, 12.º, 16.º, 17.º, 19.º, 20.º, 22.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 32.º, 35.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º e no anexo I.

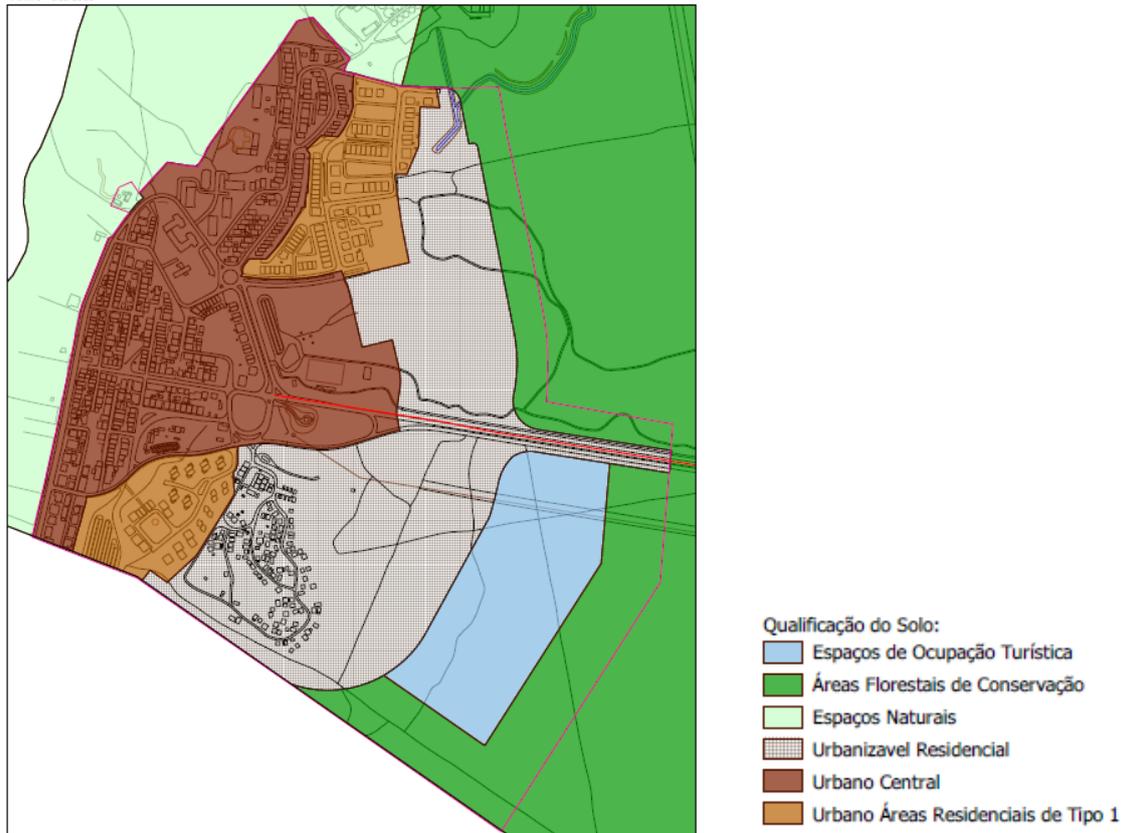


Figura 5. Qualificação do Solo (PUPT em vigor)

8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo de execução dos trabalhos do processo da 1ª alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

9. PARTICIPAÇÃO

De acordo com o artigo 88º do RJGT, a deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo de participação preventiva, **não inferior a 15 dias**, para formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

É ainda, nos termos do artigo 89º, definido um período de **discussão pública**, durante o qual os interessados poderão apresentar sugestões, observações, reclamações ou pedidos de esclarecimento que possam ser considerados no âmbito da proposta de alteração do Plano, **por um período de 20 dias** úteis, anunciado no *Diário da República* com antecedência mínima de 5 dias.

Durante o processo de elaboração a Câmara Municipal, deverá facultar aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação processual.

10. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano é interna, sendo constituída pelos elementos que integram a Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental (DG TSA) do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Cantanhede em estreita cooperação com os restantes serviços e áreas de atuação municipais. Assim considera-se a sua constituição multidisciplinar.

11. AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Conforme documento anexo, explicita-se a fundamentação para a não sujeição das alterações do PU da Praia da Tocha a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos preconizados pelo artigo 78º e 120º do RJIGT enquadrando o impacto das disposições do plano no ambiente, conforme o disposto nos critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Em suma, e nos termos do n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”, conjugado com o n.º 1 do artigo 4º do DL n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, considera-se que as alterações a introduzir no Plano de Urbanização da Praia da Tocha (Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes) não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, dada a natureza das mesmas, pelo que, se considera não ser necessário que a alteração ao plano tenha que ser objeto de Avaliação Ambiental (AA).

Cantanhede, dezembro 2021