

## 3ª alteração ao Plano de Urbanização de Ançã

TERMOS DE REFERÊNCIA E OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO

Dezembro de 2021



## INDICE

1. INTRODUÇÃO .....	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	2
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .....	4
4. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	7
5. PROCEDIMENTO DA ALTERAÇÃO .....	8
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PLANO .....	9
7. BASE PROGRAMÁTICA E TERMOS DE REFERÊNCIA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO .....	10
8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO .....	11
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 "3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã", 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 (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT).

O Plano de Urbanização de Ançã (PUA) foi aprovado pelo Aviso nº 28564/2008, de 28 de novembro, e alterado por adaptação à Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional, através do Aviso n.º 7899/2018, de 12 de junho. Encontra-se a decorrer a 2ª alteração ao PU de Ançã (com incidência apenas no Regulamento), cuja abertura de procedimento foi publicada no Aviso n.º 15906/2021 (Diário da República n.º 164, 2ª série, de 24 de agosto).

A 3ª alteração ao Plano de Urbanização de Ançã 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), 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 ajustá-lo às classes de solo definidas 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 (RJIGT).

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

Ançã é uma vila e freguesia do concelho de Cantanhede, com 18,1 km<sup>2</sup> de área, situada no extremo sudeste deste território. A Vila de Ançã dista cerca de 10 km da Cidade de Cantanhede e 12 km de Coimbra (sede de distrito). Esta freguesia, enquadrada tipologicamente como Área Medianamente Urbana (INE, TIPA 2014), apresenta uma população residente de 2.452 habitantes (Censos 2021) e tem uma densidade populacional de 135,5 habitantes/km<sup>2</sup>.



Histórica e culturalmente, a Vila de Ançã encontra-se ligada ao Baixo Mondego e não

à Gândara ou à Bairrada, regiões etnográficas pelas quais é composto o concelho de Cantanhede.

Além da Vila de Ançã, a freguesia integra ainda as localidades de Granja de Ançã, Gândara e Ameixoeira. Pela proximidade e interdependência funcional entre a Vila de Ançã e a localidade da Granja e Gândara, estas localidades foram integradas no processo de desenvolvimento urbano daquele aglomerado como um todo, sendo incluídas no Plano de Urbanização de Ançã como um continuum urbano.

O PUA engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado da Vila, integrando o centro histórico e as suas áreas adjacentes, as infraestruturas e equipamentos a prever, requalificar e valorizar, bem como o aglomerado da Granja de Ançã com o seu núcleo primitivo de ruas apertadas e construções em banda com necessidade de melhoria da sua imagem urbana e colmatação dos espaços intersticiais.

O Plano de Urbanização de Ançã, aprovado através do Aviso n.º 28564/2008, de 28 de novembro, e alterado por adaptação através do Aviso n.º 7899/2018, de 12 de junho, tem respondido à necessidade de existência de um instrumento de gestão territorial para a vila de Ançã, adequado à realidade e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais, capaz de se constituir como um documento de gestão viabilizador e promotor da construção de uma cidade social e territorialmente coesa. A promoção desta coesão e dos seus objetivos atinge-se pela concretização de ações e domínios de atuação:

- ao nível do reforço das acessibilidades externas, internas e estacionamento;
- ao nível da qualificação urbana e ambiental, através da requalificação urbana, da salvaguarda dos valores patrimoniais edificados e da salvaguarda e incremento da estrutura ecológica e dos valores paisagísticos;
- ao nível do reforço da rede de equipamentos e reforço e manutenção das redes de infraestruturas básicas;

- ao nível do reforço da base produtiva e económica, através da aposta na oferta de zonas industriais qualificadas e devidamente infraestruturadas;
- ao nível da programação das áreas de expansão urbana e da elaboração de planos municipais e projetos específicos de concretização dos vários objetivos.

Com uma área de 354,35 ha, o PU de Ançã organiza a sua estratégia e modelo de desenvolvimento numa organização espacial que visa dotar a área urbana consolidada e as áreas de expansão com equipamentos de proximidade, mas numa visão integrada e global da vila, daí que o zonamento proposto distribua uniformemente os equipamentos pela malha urbana proposta e de acordo com o reforço das suas infraestruturas.

O modelo de desenvolvimento urbano adotado pelo PUA tem como base a definição de vias estruturantes da rede local e sua interligação com a rede interurbana. Este modelo pretende a preservação das estruturas espaciais existentes, com capacidade de adaptação a solicitações presentes e futuras (viárias ou outras), não deixando, contudo, de preservar a memória histórica, arquitetónica e urbana, em especial na zona central da Vila.

O aglomerado em estudo apresenta uma estrutura radial o que leva à existência de um centro de atividade, importante gerador de vivência, convívio, encontro e lazer. No entanto, como é característica deste tipo de estrutura, o centro torna-se num ponto de conflito em termos de congestionamento, nomeadamente viário. Apresenta ainda características comuns com aglomerados de estrutura linear, no sentido em que a EN 234-1 foi o eixo de desenvolvimento da Vila e é onde se localizam a maior parte das atividades existentes.

### 3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do PUA abrange o aglomerado urbano da Vila de Ançã e da localidade da Granja de Ançã 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 e alterado parcialmente pelo Aviso n.º 8595/2021, de 10 de maio, como **“PMOT 02 – Plano de Urbanização de Ançã”**.

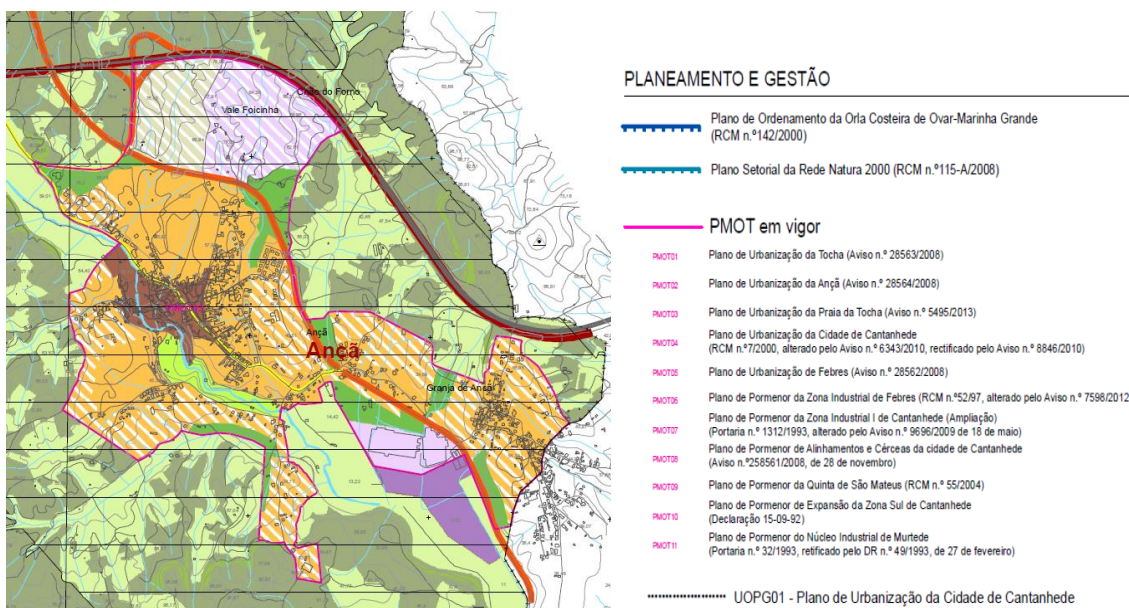


Fig.1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo

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

O Plano de Urbanização de Ançã foi aprovado através do Aviso n.º 28564/2008, de 28 de novembro, alterado por adaptação à transposição da RAN e da REN aprovadas pela 1ª Revisão do PDM, através do Aviso n.º 7899/2018, de 12 de junho. Encontra-se a decorrer a 2ª alteração ao PU de Ançã (com incidência apenas no Regulamento), cuja abertura de procedimento foi publicada no Aviso n.º 15906/2021 (Diário da República n.º 164, 2ª série, de 24 de agosto).



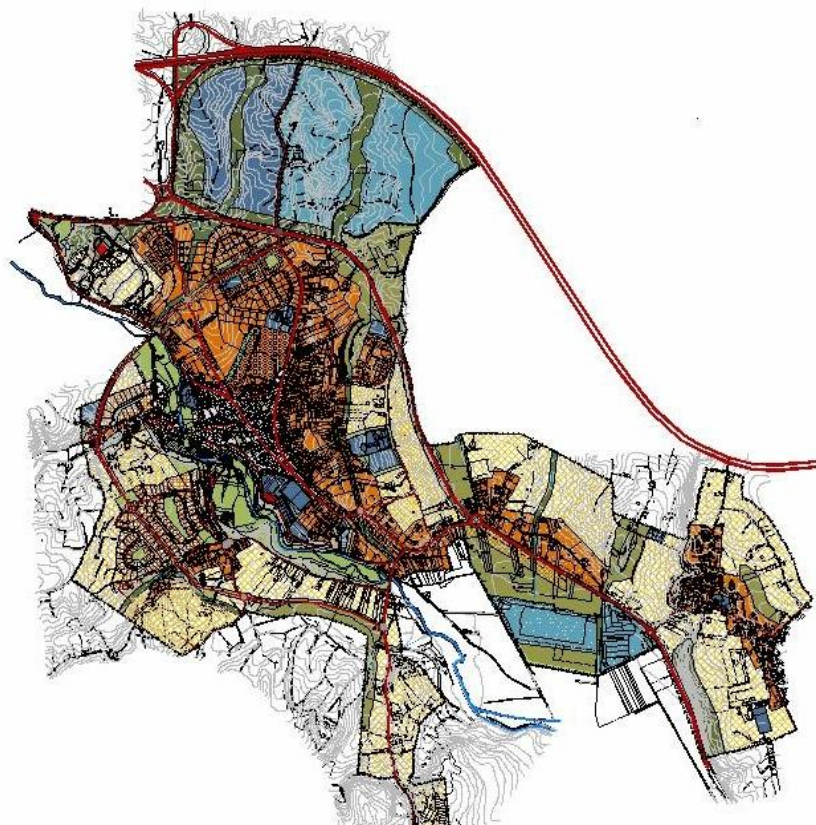


Fig.2 - Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Ançã

Parcialmente na área de intervenção do PU de Ançã 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 de Ançã, com 79,29 ha, engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado da Vila, nomeadamente, o centro histórico, áreas adjacentes e as infraestruturas e equipamentos que se pretendem requalificar e valorizar, bem como o aglomerado da Granja de Ançã, com o seu núcleo primitivo de ruas apertadas e construções em banda com necessidade de intervenção, visando a melhoria da imagem urbana.

A delimitação / aprovação da ARU de Ançã tem como objetivo geral assegurar a preservação do património edificado característico desta área consolidada, promovendo a sua capacidade de atração e desenvolvimento turístico daquele núcleo histórico, constituindo-se, assim, como um instrumento de atuação para reabilitar o edificado (dotando-o de condições de habitabilidade e conforto adequadas), as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva e espaços públicos, pois no seu conjunto são estes elementos que garantem a funcionalidade e atratividade dos espaços urbanos e as condições e qualidade de vida da população.

A 3ª Alteração ao Plano de Urbanização e Ançã (PUA) incide quer no Regulamento quer nas Plantas de Zonamento e Condicionantes, bem como nos restantes elementos gráficos e peças escritas que

acompanham o Plano. Estas alterações decorrem da necessidade de incluir as regras de classificação e qualificação do solo previstas no RJGT (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março).

Assim, a alteração ao Plano de Urbanização deve traduzir as orientações definidas na legislação nacional, estabelecendo o regime de uso de solo e respetiva execução, bem como desenvolver e concretizar as orientações dos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou regional, com os quais se deve compatibilizar.



#### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL

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

O presente processo da 3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã 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 n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 88.º 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 à proposta 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 decorrerem 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 de Ançã;
- 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 se encontra a decorrer o processo de alteração do PDM de Cantanhede, que integra a atualização do respetivo mapa de ruído, considera-se que, no âmbito da presente alteração do PUA, não é necessário elaborar mapa de ruído específico, sendo transposta a Planta de Zonamento Acústico para a área de intervenção deste plano.

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 PUA 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 de Ançã 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 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 RJIGT, em particular o regime do solo, 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 3ª alteração ao Plano de Urbanização de Ançã incidirá sobre o Regulamento, Planta de Zonamento, Planta de Condicionantes, adaptando as regras relativas:

- À classificação e qualificação do solo (reclassificação segundo o RJIGT, conjugado com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que 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);
- Outras correções identificadas ao longo do processo de alteração, nomeadamente ao nível do articulado das alterações a adotar.

Assim, numa primeira análise, a alteração recai sobre os artigos 4.º, 8.º, 9.º; 10.º, 11.º, 12.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 21.º 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 59.º, 60.º, 64.º, 65.º, 66.º, 70.º, 71.º e anexo I.

## 8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo de execução dos trabalhos do processo da 3ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã 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 RJIGT, 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 de Ançã 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, 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 Decreto-Lei 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 de Ançã 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 de 2021