

## 2ª ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ANÇÃ

REGULAMENTO

TERMOS DE REFERÊNCIA E  
OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO

julho 2021



## INDICE

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

## 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 "2ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã", nos termos e para efeitos dos nºs 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 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.º7899/2018, de 12 de junho.**

A 2ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã consiste na adequação e alteração do articulado de alguns artigos do Regulamento do PUA, por forma a ajustar as regras deste instrumento à realidade e desafios colocados diariamente ao processo de gestão urbanística, e permitir uma resposta adequada do território 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.

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 10Km da Cidade de Cantanhede e a 12Km de Coimbra (sede de distrito). Esta freguesia enquadrada tipologicamente como Área Predominantemente Urbana apresenta uma população residente de cerca de 2 629 habitantes (Censos 2011) e tem uma densidade populacional de 145 hab./km<sup>2</sup>.



A passagem de Área Meramente Urbana, em 1991, para Predominantemente Urbana, em 2001, assentua a tendência de consolidação do fenómeno urbano nesta freguesia.

Historicamente 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 de Ançã 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 na proposta do 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, através do Aviso nº 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 inerentes, 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, e;
- 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 assente 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 e, 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.

A aderência das regras impostas pelo Plano de Urbanização de Ançã ao seu território, tem levantado algumas dificuldades ao processo de desenvolvimento urbano e gestão urbanística, nomeadamente na alteração e colmatação da malha urbana consolidada, nos usos permitidos, nas tipologias das edificações, entre outros condicionamentos, pelo que a presente alteração permite uma maior liberdade de atuação sobre a malha urbana, promovendo um processo de desenvolvimento urbano integrado e competitivo

### 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 8595/2020, de 10 de maio, como ***“PMOT 02 – Plano de Urbanização de Ançã”***.



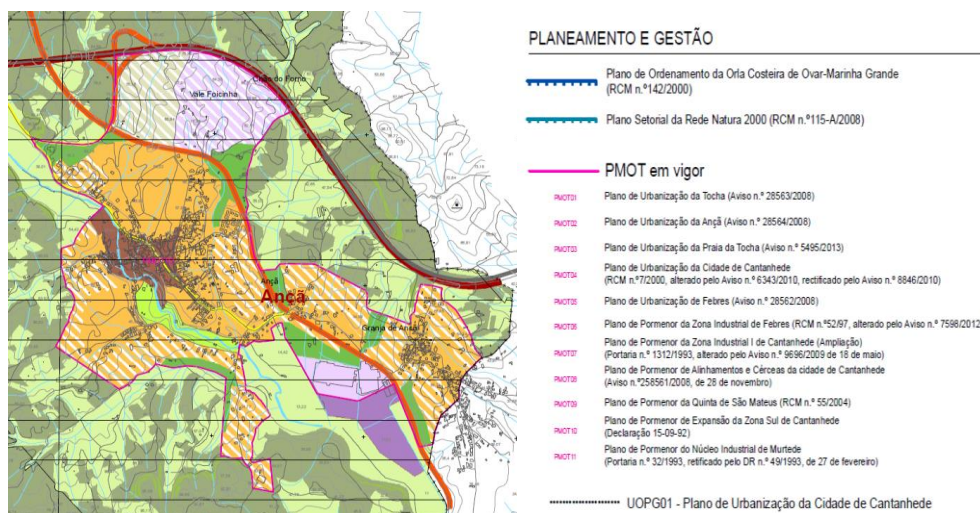


Fig.1 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo

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 nº 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.

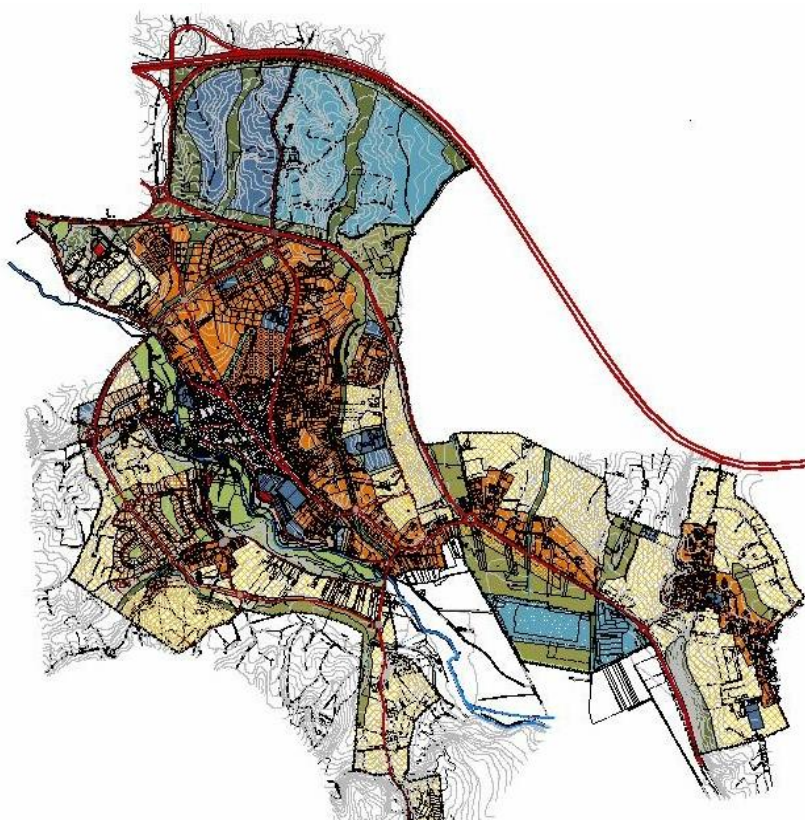


Fig.2 - Extrato da Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Ançã

Parcialmente na área de intervenção do PU de Ançã encontra-se delimitada a 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, que engloba o núcleo urbano consolidado do aglomerado da Vila, integrando o centro histórico e as suas 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 melhoria da sua imagem urbana.

Tem como objetivo o de promover e dotar este aglomerado de edificações com condições de habitabilidade e de conforto de acordo com as exigências do estilo de vida atual e de atração do investimento no processo de reabilitação e promover 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, as infraestruturas, os equipamentos de utilização coletiva e espaços públicos, pois no seu conjunto são estes elementos e a sua relação entre si que garantem a funcionalidade dos espaços urbanos e as condições e qualidade de vida dos seus habitantes.

**A 2ª Alteração ao Plano de Urbanização e Ançã (PUA) vai incidir apenas a nível regulamentar, fazendo alterações a alguns artigos do Regulamento do PU.**

**Estas alterações refletem a necessidade do ajustamento deste normativo à realidade e às exigências atuais colocadas à gestão urbanística no processo de gestão da urbe, e à máxima uniformização de critérios e regras entre os vários instrumentos de gestão territorial municipal, promovendo ainda um território mais competitivo e economicamente viável em termos de ocupação e da reabilitação do tecido edificado.**

A alteração ao Plano de Urbanização deve desenvolver e concretizar as orientações definidas nos programas territoriais preexistentes de âmbito nacional ou 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.

Este PU desenvolve e concretiza as propostas de organização espacial definindo com mais detalhe a ocupação do solo e o seu aproveitamento, a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais, bem como as suas regras de ocupação.

#### **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 respetiva Oportunidade de Elaboração para o processo da 2ª Alteração ao Plano de Urbanização de Ançã.

O presente processo da 2ª 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;*

*(...).”*

*“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, com exceção do disposto nos números e artigos seguintes:*

*2-*

*(...).”*

## **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 intensão, 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 nº 2 do artigo 88.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio.

**Elaborada 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 RJGIT, com a emissão de parecer favorável à mesma, **a proposta do plano, o respetivo relatório ambiental 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 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

Nenhum outro elemento do plano, para além do Regulamento vai sofrer alterações.

- **Regulamento – única peça alterada.**

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

- Relatório de fundamentação das alterações;
- Alterações ao Regulamento;
- Proposta final de alteração para conferência procedimental;
- Relatório de ponderação dos resultados da discussão pública
- Versão final da alteração ao Regulamento do PUA.

## 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, é um instrumento orientador que serve de suporte à gestão municipal, no que diz respeito à administração urbanística, sendo um documento que serve 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 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 2ª alteração ao Plano de Urbanização de Ançã incidirá sobre o regulamento, adaptando as regras relativas:

- À definição de área bruta de construção e a sua contabilização para efeitos de índices e cérceas, em consonância com outros IGT municipais;
- Possibilidade da existência de sótãos habitáveis;
- À possibilidade da existência de cérceas superiores às definidas, por via da existência de cotas de terreno natural que possam levar à adoção de soluções arquitetónicas diferenciadas, e de situações já existentes anteriores à entrada em vigor do PUA;
- Alterações de usos permitidos no solo urbano, em conformidade com o disposto no RMEU, como o caso das estufas, anexos, arrumos, garagens;
- Possibilidade de alteração e ampliação das pré-existências em áreas que sofreram uma diminuição de índice de construção relativamente à época da sua construção;
- Possibilidade de novas edificações e ampliações na Zona a Preservar;
- Possibilidade de ampliações, alterações e colmatação de espaços intersticiais da malha urbana de acordo com os alinhamentos, profundidades e cérceas da envolvente;
- Possibilidade de ampliações de construções em loteamentos anteriores à entrada em vigor do PUA;
- Permissão de instalação de usos complementares aos definidos na UOPG02, nomeadamente atividades económicas;
- Alteração da morfotipologia das habitações em todo o solo urbano do plano, retirando esta condicionante à ocupação do edificado;
- Alteração das regras de edificação dos anexos, em conformidade com o Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede;
- Possibilidade de instalação de estufas, e edificações de apoio a esta atividade, na área verde de produção;

- Possibilidade de alteração de uso em edificações existentes localizadas em solos afetos à estrutura ecológica;
- Outras correções identificadas ao longo do processo de alteração, nomeadamente ao nível do articulado das alterações a adotar.

Assim a alteração recai sobre os artigos 4.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º, 33.º, 38.º, 39.º, 42.º, 45.º, 47.º, 64.º, 66.º, 70.º, e Anexo I.

## 8. PRAZO DE ELABORAÇÃO DO PLANO

O prazo de execução dos trabalhos, diga-se para a execução técnica, do processo da 2ª 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 RJGT.

## 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 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, 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 Regulamento do Plano de Urbanização de Ançã 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, julho 2021