

CERTIDÃO

----- Jackeline Almas Neves Caetano, Técnica Superior, da Câmara Municipal de Vagos: -----

----- Certifico que a Câmara Municipal de Vagos em sua reunião ordinária, realizada no dia 18 de junho de 2025, tomou a seguinte deliberação: -----

“ÓRGÃOS AUTÁRQUICOS -----

5 – ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DE SÃO SEBASTIÃO -----

Presentes: -----

- *Informação do CDPOP, de 13 de junho de 2025, que a seguir se transcreve:* -----

“INFORMAÇÃO

Exmo. Sr. Presidente

1. Após e no seguimento da Discussão Pública à alteração do PP de S. Sebastião (PPSS), que decorreu entre de 17 de fevereiro e 17 de março de 2025, verificou-se que foi apresentada uma participação.

2. Após análise cuidada da mesma e do seu devido enquadramento quer no âmbito legal quer nos termos de referência e os objetivos da alteração a efetuar, foi aceite a proposta de alteração com o aumento de nº de fogos nas parcelas 1, 2 e 3 fundamentada com a quantidade de frações destinadas a serviços que estes lotes tem, assim na parcela 1 aumentou-se o n.º de fogos em 2, e nas parcelas 2 e 3 aumento de 1 fogo, assim junto se anexa a proposta de alteração, contendo os todos os elementos necessários à sua tramitação.

3. Esta alteração ao PPSS, ao Plano de Pormenor tem por objetivo dar resposta à crescente procura de habitação, indo ao encontro dos ajustes que quer os investidores imobiliários quer os agentes económicos estão a desenvolver, dando respostas às solicitações da sociedade e à nova conjuntura do setor habitacional. A proposta visa apenas proceder a uma alteração regulamentar, corrigindo algumas lacunas detetadas no regulamento, permitindo assim o ajuste da proposta de plano à realidade atual.

4. Assim e de acordo com o definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL nº 80/2015 de 14 de maio), nomeadamente no seu artigo 90º, pode a Câmara Municipal, se assim o entender, deliberar remeter a proposta de alteração à Assembleia Municipal para aprovação.” -----

- *Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor de S. Sebastião, documento que se dá aqui como inteiramente reproduzido e fica arquivado em anexo à presente ata, fazendo parte integrante da mesma para todos os efeitos legais.* -----

A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, nos termos do artigo 90.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, remeter a proposta de alteração do Plano de Pormenor de São Sebastião para a Assembleia Municipal, para aprovação. -----

Deve a DPOP proceder em conformidade com o teor da presente deliberação.” -----

Por ser verdade, passo a presente certidão que assino digitalmente. -----

Assinado por: **Jackeline Almas Neves Caetano**
Num. de Identificação: 12976996
Data: 2025.06.18 11:24:09+01'00'

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 em *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) (Revogar);
 - e) (Revogar);
 - f) (Revogar);
 - g) (Revogar);
 - h) (...);
 - i) (Revogar);
 - j) (Revogar);
 - k) (Revogar);
 - l) (Revogar);
 - m) (Revogar);
 - n) (Revogar);
 - o) (Revogar).

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 urbanística 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 (m ²)	Número de pisos acima da cota de soleira	Número de pisos abaixo da cota de soleira	Área Máxima de Implantação (m ²)	Número máximo de fogos	Área máxima de construção (m ²)
1	1028	3	1	1028	8	2256
2	465	3	1	465	7	1395
3	354	3	1	354	5	1062
4	412	3	1	412	6	1236
5	461	4	1	(290/404) 461	15	1616
6	375	4	1	(278) 375	11	1405
7	375	4	1	(220/295) 375	11	1265
8	398	4	1	398	11	1592
9	624	4 e 6	1	624	28	3600
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	1485
15	386	3	1	386	12	1158
16	394	4	1	(336) 394	12	1460
17	375	4	1	375	15	1500
18	682	4	1	(592) 682	24	2548
19	225	4	1	225	8	900
20	360	3 e 4	1	360	10	1380
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	1275
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	1110
30	372	3	1	372	13	1116
31	285	3	1	285	9	855
32	418	4	1	418	18	1672
33	703	3 e 4	1	703	20	2527
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	1565
41	446	3	1	(370) 446	8	1264
42	486	3	1	486	15	1458
43	270	3 e 4	1	270	8	1036
44	386	4	1	386	13	1544
45	225	4	1	225	8	900
46	322	4	1	(262) 322	10	1168
47	342	4	1	342	10	1368
48	261	4	1	261	8	1044
49	285	4	1	285	10	1140
50	512	4	1	512	15	2048
51	2737	1	0	626	0	986
52	1020	2	0	532	0	1064
53	940	4	1	580	20	2320
54	900	4	1	390	13	1560
55	1475	4	1	510	16	2000
56	850	1 e 4	1	(594) 636	15	1976
57	1016	4	1	440	14	1760
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	2756	3	0	1056	0	3168
69	50	1	0	50	0	50
(*) 70	9985	1	0	2517	0	2517
79	1390	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	45093			28510	662	86415

(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*.