

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### 3.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ANADIA

#### 1. INTRODUÇÃO

O presente documento define a **oportunidade e os termos de referência para a 3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Anadia – 1.ª Revisão**, adiante designado de PDM, aprovada pela Assembleia Municipal de Anadia em 19 de junho de 2015 e publicada no Aviso n.º 9333/2015 do Diário da República, 2.ª Série, n.º 163 de 21 de agosto de 2015.

O plano assistiu à sua 1.ª alteração em 2019, publicada no Aviso 5929/2019 do Diário da República, 2.ª série, n.º 65 de 2 de abril de 2019, tendo, no mesmo ano, sido aprovada a 1.ª alteração por adaptação, decorrente da aprovação do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios 2019 -2028, publicada na Declaração n.º 43/2019 do Diário da República, 2.ª série, n.º 138 de 22 de julho de 2019. Posteriormente, o plano teve a sua 2.ª alteração, publicada no Aviso N.º 7029/2022 do Diário da República, 2.ª série, n.º 68 de 6 de abril de 2022.

O presente documento fundamenta, ainda, a **não sujeição do procedimento de alteração do PDM a procedimento de avaliação ambiental estratégica**, por não ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

#### 2. OPORTUNIDADE DE ALTERAÇÃO

Considerada a natureza do PDM, como instrumento que reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território municipal, a auscultação e monitorização contínua da conformidade do seu conteúdo com realidade mutável do território, são condições imperativas para a concretização do objetivo primordial de qualquer política territorial: o desenvolvimento.

---

Neste sentido, um plano de ordenamento do território como o PDM, não deve, pela sua natureza e alcance, ser um instrumento estanque e impermeável à evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais do território.

A dinâmica territorial assume, assim, um papel de força motriz na evolução dos planos territoriais, consubstanciando-se como fundamento para que seja desencadeado o devido processo de alteração, conforme previsto na alínea a) do artigo 115.º e no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Para além desta preocupação legislativa de regulação dos fundamentos de alteração dos planos territoriais com base na evolução da dinâmica territorial, já vertida no RJIGT desde a sua publicação em 2015, a recente alteração do regime jurídico, publicada pelo Decreto-Lei n.º 117/2024, de 30 de dezembro, e alterada, por apreciação parlamentar, pela Lei n.º 53-A/2025, de 9 de abril, surge com o objetivo de promover políticas habitacionais eficazes, sustentáveis e alinhadas com as necessidades da população, procurando proporcionar soluções habitacionais adequadas e acessíveis a todos os cidadãos.

A realidade do concelho de Anadia não é alheia a esta dificuldade de pôr cobro à escassez de habitação e ao aumento dos seus custos, verificando-se que, apesar da existência de várias áreas disponíveis no PDM, classificadas em solo urbano com qualificação em Espaços Habitacionais, todos os esforços para o aumento do número de solos destinados ao uso habitacional são fundamentais para garantir o aumento da oferta e consequente aumento do acesso à habitação a preços compatíveis com a capacidade financeira das famílias.

A par deste contexto de crise habitacional, verificou-se que vários perímetros classificados de forma dispersa no âmbito da 1.ª Revisão do PDM como solo urbano, nas categorias de Espaços de Atividades Económicas (EAE) e Espaços de Uso Especial – Tipo II (EUE-II), com base, à data, na adequação da classificação e qualificação do solo às atividades económicas ou turísticas existentes naquelas áreas, hoje, correspondem a áreas ocupadas por imóveis em elevado grau de degradação, ou mesmo ruína, onde já não ocorre qualquer atividade ligada ao uso previsto pelo plano.

Com efeito, constata-se que vários perímetros afetos a EAE e a EUE-II no PDM, são hoje “bolsas” de solo urbano desajustadas aos potenciais usos dessas áreas, que poderiam,

garantida a devida compatibilidade regulamentar com o uso habitacional, contribuir para o aumento da oferta de solo disponível para fins habitacionais e consequente fixação da população e desenvolvimento socioeconómico de Anadia.

Em suma, a alteração proposta procurará, assim, garantir a prossecução do objetivo previsto no artigo 2.º do Regulamento do PDM, relativo à aproximação do plano com a realidade do município, *“através da atualização do seu conteúdo e do colmatar de deficiências e omissões detetadas, adequando-o, desta forma, às necessidades e anseios da população”*.

### 3. ÂMBITO DA ALTERAÇÃO

A alteração ao PDM tem por âmbito/objeto a alteração de redação do artigo 43.º e 48.º do Regulamento, com incidência nos “Espaços de atividades económicas” (Capítulo V/Secção II/Subsecção III) e nos “Espaços de uso especial – Tipo II (Capítulo V/Secção II/Subsecção V) estabelecidos na Planta de Ordenamento.

### 4. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO

A Alteração do PDM de Anadia tem enquadramento no disposto no n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º do RJIGT, sendo o procedimento de alteração desenvolvido em conformidade com o disposto no artigo 119.º do mesmo regime jurídico.

### 5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A proposta de alteração ao PDM, pela sua natureza e alcance, não é suscetível de levantar questões de incompatibilidade como os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional ou regional em vigor, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território;
- Plano Rodoviário Nacional;
- Plano Nacional da Água;
- Plano Setorial Rede Natura 2000;

- Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A) - PGRH do Vouga, Mondego e Lis 2022-2027;
- Salvaguarda dos Troços Porto-Campanhã/Aveiro (Oiã) e Aveiro (Oiã)/Soure da Linha de Alta Velocidade Porto-Lisboa.

## 6. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DA ALTERAÇÃO

O conteúdo material e documental da presente alteração do PDM segue o estabelecido nos artigos 96.º e 97.º do RJIGT, respetivamente, com as adaptações necessárias, em função da natureza e objetivos que estão na génese da alteração proposta.

## 7. JUSTIFICAÇÃO PARA A NÃO SUJEIÇÃO A AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O RJIGT determina, no seu n.º 1 do artigo 120.º que *“as pequenas alterações aos programas e planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*.

O n.º 2 do mesmo artigo refere, por outro lado, que *“a qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os 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, podendo ser precedida de consulta às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”*.

Com efeito, tendo em consideração o definido no artigo 120.º do RJIGT em conjugação com o disposto no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, determina-se, no quadro seguinte, a probabilidade de o procedimento de alteração do PDM ser suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

<b>CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS</b>	
<b>Critérios</b>	<b>Ponderação</b>
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	A proposta de alteração ao PDM não prevê qualquer quadro para projetos e outras atividades que, pela localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos, causem impactos significativos no ambiente.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	A proposta de alteração ao PDM não influencia outros planos ou programas.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	A proposta de alteração ao PDM não introduz qualquer alteração a este nível. Prevê apenas a adequação e regulamentação de ocupações e utilizações habitacionais em Espaços de Atividades Económicas e Espaços de Uso Especial – Tipo II, com base nas condições económicas e sociais atuais, salvaguardando o desenvolvimento sustentável e harmonioso do município.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	A proposta de alteração não incide sobre qualquer área de interesse natural ou recursos naturais, nem agrava eventuais problemas ambientais existentes, estando circunscrita, apenas, a algumas áreas já classificadas como solo urbano.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação de legislação específica em matéria de ambiente;	Não aplicável. A proposta de alteração do plano respeita a legislação aplicável em vigor.
<b>CARACTERÍSTICAS DOS PLANOS E PROGRAMAS</b>	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	Não aplicável.
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Não aplicável.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável.

d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Não existem.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	Não aplicável.
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Características naturais específicas ou património cultural;</li> <li>ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;</li> <li>iii. Utilização intensiva do solo.</li> </ul>	A alteração do PDM não afeta património natural ou cultural, não permite o desenvolvimento de projetos ou atividades suscetíveis de afetarem o território com a ultrapassagem de normas ou valores limites em matéria de qualidade ambiental e não conduz a uma utilização intensiva do solo.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Não aplicável.

Considerando a análise realizada, conclui-se que o presente procedimento de alteração do PDM **não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente**, motivo pela qual **é dispensado de avaliação ambiental estratégica** nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT.

## 8. CARTOGRAFIA

O presente procedimento de alteração do PDM não utilizará cartografia, já que se consubstancia em mera alteração de natureza regulamentar.

## 9. PRAZO PARA A ELABORAÇÃO ALTERAÇÃO

É fixado o prazo de 12 meses para a elaboração da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia, desenvolvendo-se neste período as seguintes fases:

- 1ª Fase – Período de Participação Inicial – 15 dias
- 2ª Fase – Elaboração da Proposta de 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

- 3.ª Fase – Realização da Conferência Procedimental/ Emissão de Parecer Final
- 4.ª Fase – Período de Discussão Pública
- 5.ª Fase – Elaboração da Versão Final da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia
- 6.ª Fase – Aprovação da 3.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia pela Assembleia Municipal e publicação em Diário da República.

#### 10. EQUIPA TÉCNICA

O presente procedimento será elaborado por uma equipa técnica multidisciplinar do Departamento de Planeamento e Gestão do Território I Divisão de Planeamento e Sistemas de Informação Geográfica, adequada aos requisitos exigidos ao objeto da alteração em causa.

Anadia, maio de 2025