



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DIVISÃO DE URBANISMO

SERVIÇO DE PLANEAMENTO

**PLANO DE PORMENOR**  
ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO VALE DE MURTA

**TERMOS DE REFÊNCIA**

**DEZEMBRO 2019**

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	2
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	4
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	5
5. OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA	7
6. CONTEÚDO DOCUMENTAL	8
7. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO	10
8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	10

Termos de Referência  
Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento organiza e sintetiza os “*Termos de Referência*” da proposta de elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta. A respetiva abertura do procedimento decorreu da deliberação camarária de 09 de setembro de 2019, através do Aviso n.º 19830/2019, de 10 de dezembro, publicado na 2.ª série do Diário da República, de 10 de dezembro.

De acordo com o n.º 1 do artigo 101.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (*Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT*), o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral. Consequentemente, o n.º 2 do artigo 101.º estabelece que o plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou parte delas.

O PDM da Figueira da Foz tem delimitadas, ao nível da classificação e qualificação do solo, 15 unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), das quais 14 com execução prevista na forma de Plano de Pormenor e 1 com execução prevista na forma de Operação de Reabilitação Urbana, com objetivos e regulamentação geral e específica estabelecida nos artigos 115º a 118º do regulamento do plano, e de acordo com o Programa de Execução e Plano de Financiamento que acompanha o plano.

A UOPG9, destinada à área industrial e empresarial do Vale de Murta, abrange uma área total de 49,9ha, repartidos em duas zonas a norte e sul da A14, com 6,69ha e 34,24ha, respetivamente.

O Plano de Pormenor a elaborar, designado como Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta, tem os seus limites representados na figura 1, e abrange uma área total de 41,61ha, não completamente coincidente com a área da UOPG9, porque:

- Entendeu-se que o solo de RAN não deve ser integrado no futuro Espaço de Atividade Económica, atentas as suas características e o seu potencial para o desenvolvimento de atividades agrícolas ou conexas;
- Ajustaram-se os limites do Plano de Pormenor aos caminhos existentes, refletindo mais fielmente a realidade cadastral daquele espaço;
- Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 115.º do regulamento do PDM, é possível efetuar ajustamentos de limites das UOPG por razões de cadastro de propriedade, ou quando tal for justificado em sede de Plano de Pormenor a elaborar.



Figura 1 – Limites da área a sujeitar a Plano de Pormenor

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta será elaborado nos termos do disposto no artigo 8.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (*Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e do urbanismo*), o qual estabelece que o Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o dever de promover a política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, no âmbito das respetivas atribuições e competências, previstas na Constituição e na lei.

Será também elaborado de acordo com o procedimento definido no RJIGT, em concreto no seu artigo 76.º, o qual define que a elaboração dos planos municipais é determinada por deliberação da Câmara Municipal, que estabelece os prazos de elaboração e o período de participação preventiva (*audiência prévia*), a ser publicado no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e na página eletrónica municipal.

No que se refere ao acompanhamento da elaboração de planos de pormenor, de acordo com o estabelecido no artigo 86.º do RJIGT, o mesmo é facultativo. Deste modo, a câmara municipal deliberou solicitar o acompanhamento à CCDR-Centro, por entender ser necessário e benéfico para a evolução do procedimento. Concluída a elaboração da proposta do Plano de Pormenor, a Câmara Municipal apresenta a mesma à CCDR-Centro para emissão de parecer.

Termos de Referência  
Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta

No que respeita à avaliação ambiental (*artigo 78.º do RJIGT*), os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais. A qualificação dos planos de pormenor compete à Câmara Municipal, 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 a entidades. Deste modo, a Câmara Municipal deliberou efetuar o procedimento de avaliação ambiental nos termos previstos na legislação em vigor, visto que a elaboração do plano é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, atento ao disposto no artigo 3.º e 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.

Relativamente à cartografia de base homologada a utilizar para efeito da elaboração do PP da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta (*n.º 3 do artigo 203.º do RJIGT*), aplica-se o disposto no artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que procede à sétima alteração ao Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho (*princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional*), no qual se determina como critério mínimo de atualização da cartografia de base homologada a utilizar nos procedimentos de elaboração dos planos de pormenor, a cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou despacho de homologação, inferior a três anos à data da deliberação municipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração e revisão do plano. Desta forma, para a elaboração deste Plano de Pormenor será utilizada a cartografia vetorial 1:2000 (*homologada em 15 de maio de 2019, processo n.º 565*).

Cumprindo os requisitos previstos no RJIGT, a Câmara Municipal da Figueira da Foz, em reunião de 09 de setembro de 2019, deliberou:

- Autorizar a abertura do procedimento para a elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta;
- Aprovar os termos de referência do Plano de Pormenor;
- Aprovar o prazo de 15 dias para a audiência prévia dos interessados, destinado à formulação de sugestões a à apresentação de informação sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano;
- Aprovar o prazo de 24 de meses para a elaboração da proposta do Plano;
- Aprovar a elaboração da avaliação ambiental;
- Aprovar o pedido de acompanhamento do Plano de Pormenor à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

### 3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se no concelho da Figueira da Foz, na freguesia de Vila Verde, mais propriamente no local de Vale de Murta. Abrange uma superfície de cerca de 41,61ha, correspondendo maioritariamente a área florestal, sendo que a mesma é atravessada pela IP3/A14.

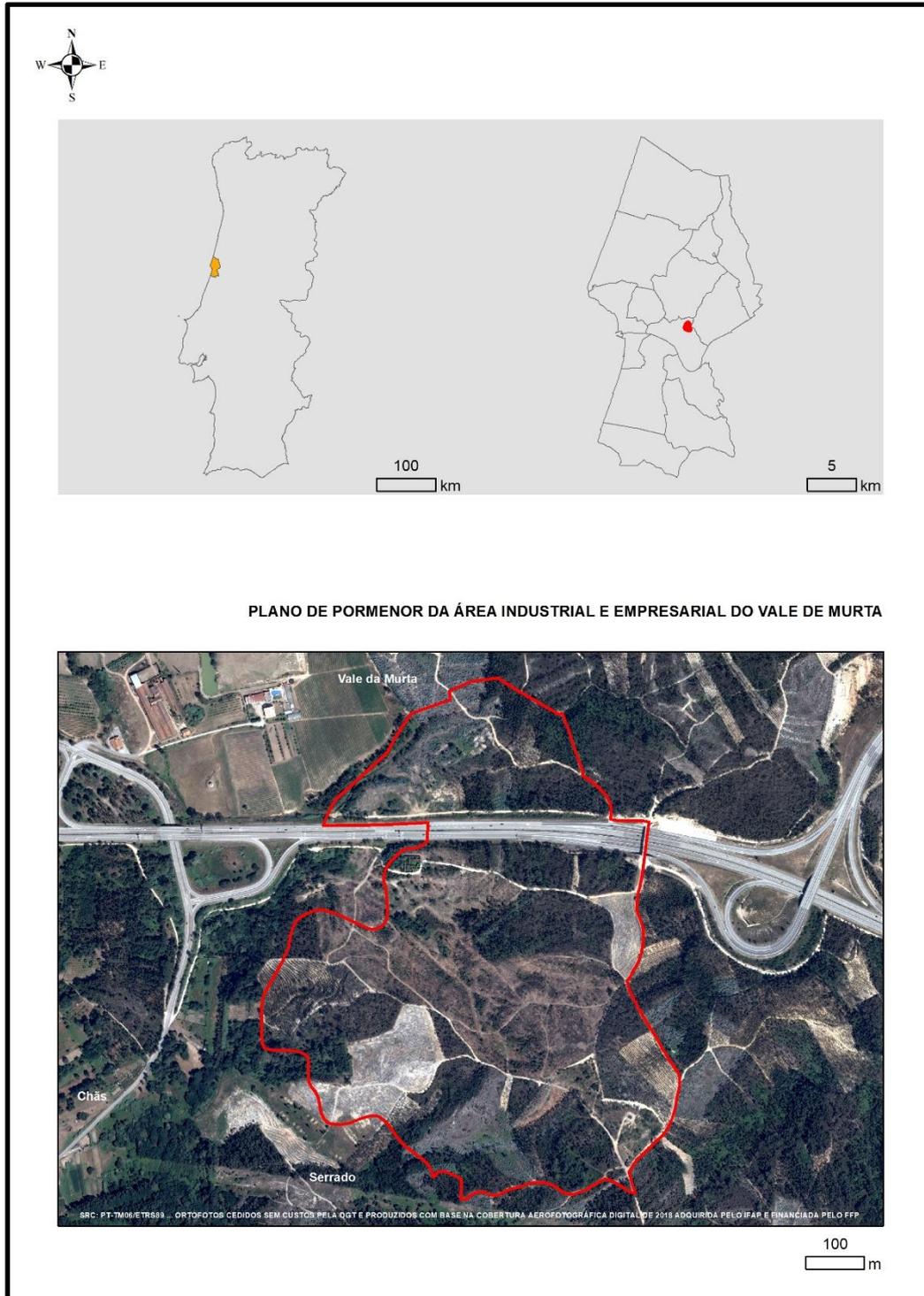


Figura 2 – Enquadramento territorial da área a sujeitar a Plano de Pormenor

#### 4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta está abrangida pelo Plano Diretor Municipal (*PDM*) da Figueira da Foz, publicado na 2.<sup>a</sup> série do Diário da República n.º 179, de 15 de setembro de 2017, através do Aviso n.º 10633/2017, tendo sido já objeto de quatro alterações por adaptação e uma correção material.

Ao nível da classificação e qualificação do solo, conforme referido anteriormente, o PDM da Figueira da Foz tem delimitada a UOPG9 (*figura 3*), destinada à área industrial e empresarial do Vale de Murta, com execução prevista na forma de Plano de Pormenor, com objetivos e regulamentação geral e específica estabelecida nos artigos 115.º a 118.º do respetivo Regulamento, e de acordo com o Programa de Execução e Plano de Financiamento que acompanha o Plano.

Também em termos da classificação e qualificação do solo, a área que se pretende sujeitar a Plano de Pormenor está classificada como solo rústico, na subcategoria de Espaços Florestais de Produção (*figura 3*), e o facto de se tratar de solo rústico obriga à elaboração de um Plano de Pormenor que sustente a sua reclassificação para solo urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, como previsto no PDM. Sendo que, de acordo com o n.º 4 do artigo 72.º do RJIGT, a reclassificação do solo processa-se através do procedimento de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais.



Figura 3 – Enquadramento PDM (classificação e qualificação do solo) / área a sujeitar a Plano de Pormenor

Termos de Referência  
Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta

Os parâmetros de usos e ocupação de referência para a elaboração do Plano de Pormenor, de acordo com o n.º 2 do artigo 117.º do Regulamento do PDM são:

- Índice de utilização  $\leq 1,50$ ;
- Índice de impermeabilização  $\leq 80\%$ ;
- Altura da edificação  $\leq 15$  metros, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- Afastamentos aos limites da parcela/lote:
  - Afastamento frontal  $\geq 10$  metros;
  - Afastamentos laterais  $\geq 5$  metros;
- Obrigatoriedade de tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

De acordo com o PDM em vigor, sobre a área que se pretende sujeitar a Plano de Pormenor incidem servidões administrativas e restrições de utilidade pública decorrentes da Rede Rodoviária Nacional – IP3/A14 e de leitos de cursos de água do Domínio Público Hídrico, parcialmente coincidentes com a Reserva Ecológica Nacional (*figuras 4 e 5*).

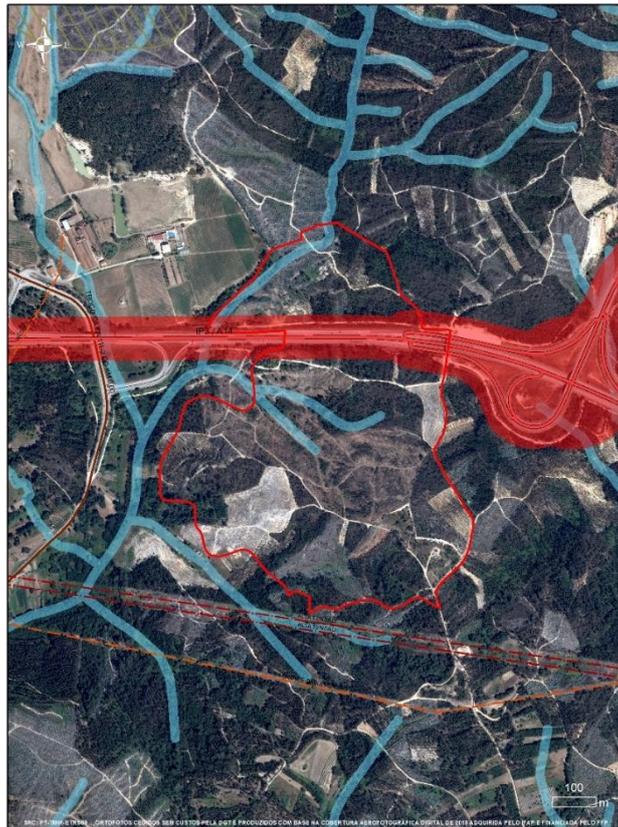


Figura 4 – Enquadramento PDM (servidões administrativas e restrições de utilidade pública) / área a sujeitar a Plano de Pormenor

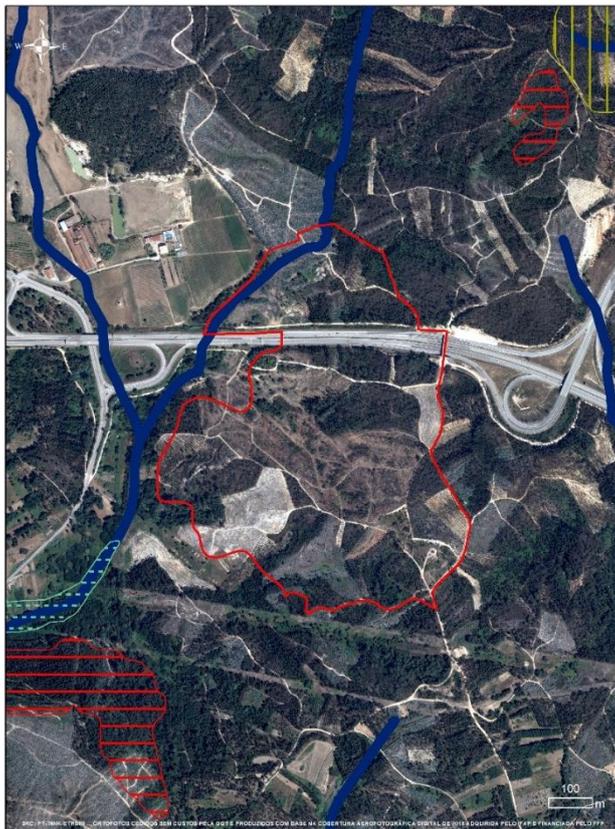


Figura 5 – Enquadramento PDM (reserva ecológica nacional) / área a sujeitar a Plano de Pormenor

## 5. OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA

No diagnóstico elaborado no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento da Figueira da Foz, e devidamente considerado no Plano Diretor Municipal em vigor, já se assinala, como grande constrangimento, a escassez na oferta de espaços para as atividades industriais se desenvolverem, inibindo a valorização de sectores complementares aos já existentes, que poderiam beneficiar de economias de aglomeração. E assim sendo, pretende-se:

- Incrementar a oferta de solo empresarial na região, através de espaços de acolhimento que, pela sua capacidade, qualidade e gestão sustentável, permitam responder à procura e às necessidades industrial e empresarial;
- Completar o sistema logístico industrial da Figueira da Foz com infraestruturas que ofereçam serviços e espaços para instalação de empresas em todas as fases do ciclo de vida empresarial, articulando-se de forma eficiente com os sistemas e infraestruturas de transporte e logística de escala regional.

De acordo com o referido anteriormente e em conformidade com o disposto no artigo 177.º do Regulamento do PDM, o Plano de Pormenor orienta-se pelos seguintes termos de referência:

- Estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;

Termos de Referência  
Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta

- Promover uma ocupação estruturada que garanta a instalação e/ou realocação de novas atividades económicas, suas funções complementares e respetivas infraestruturas adequadas às necessidades previstas;
- Estabelecer uma rede viária estruturada, o número de acessos necessários, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados às atividades a instalar;
- Assegurar a proteção e integração paisagística da unidade;
- Programar a sua implementação de forma gradual e faseada;
- A solução urbanística projetada no Plano de Pormenor deve assegurar o seu enquadramento com a envolvente, nomeadamente no que se refere à sua relação com o IP3/A14.

## **6. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

Nos termos do disposto no artigo 107.º do RJIGT, o Plano de Pormenor será constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, a área de construção e respetivos usos, a natureza e eventual localização dos equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

E, será acompanhado por:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- Programa de execução das ações previstas;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente;

Termos de Referência  
Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta

- Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- Planta ou relatório, com indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçadas das infraestruturas;
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

Conforme exposto no capítulo 4 (*Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial*), a elaboração deste Plano de Pormenor sustenta a reclassificação de solo rústico para solo urbano, nos termos do disposto no artigo 72.º do RJIGT. Assim sendo, para efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas que acompanham o Plano consistem em:

- Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, a sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

## **7. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO**

O prazo previsto para a elaboração da proposta de Plano de Pormenor é de 24 meses.

A elaboração do Plano cumpre o seguinte faseamento:

- a) Deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento da elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta;
- b) Período de prévia participação pública (*15 dias*);
- c) Análise e enquadramento dos resultados da prévia participação pública;
- d) Elaboração da proposta do Plano, com acompanhamento da CCDR-C;
- e) Participação das entidades externas / parecer da CCDR-C;
- f) Deliberação da Câmara Municipal para abertura do período de discussão pública;
- g) Período de discussão pública (*20 dias*);
- h) Elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública e da versão final da proposta do Plano de Pormenor;
- i) Deliberação da Câmara Municipal sobre os resultados da discussão pública e envio da versão final da proposta do Plano de Pormenor para aprovação da Assembleia Municipal;
- j) Aprovação do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta em sessão da Assembleia Municipal.

## **8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

A coordenação da elaboração do Plano de Pormenor da Área Industrial e Empresarial do Vale de Murta será da responsabilidade da Divisão de Urbanismo / Serviço de Planeamento, desta Câmara Municipal. A equipa será multidisciplinar, coordenada pela Chefe de Divisão de Urbanismo.