



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DIVISÃO DE URBANISMO

SERVIÇO DE PLANEAMENTO

PLANO DE PORMENOR

1.ª FASE DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO PINHAL DA
GANDRA

TERMOS DE REFÊNCIA

FEVEREIRO 2020

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	7
7. PRAZO E FASES DE ELABORAÇÃO	9
8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	9

Termos de Referência
Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

[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 1.^a fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra. A respetiva abertura do procedimento decorreu das deliberações camarárias de 09 de setembro e 11 de novembro de 2019, através do Aviso n.º 2645/2020, de 17 de fevereiro, 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 UOPG4, destinada à área industrial e empresarial do Pinhal da Gandra, abrange uma área total de 125,5ha, dos quais apenas uma parte são propriedade da Câmara Municipal e, aproximadamente 17,8ha constituem uma área contínua de terrenos municipais.

De modo a garantir resposta de curto prazo à procura privada de solo empresarial e industrial já infraestruturado, e para assegurar a sustentabilidade financeira da operação urbanística, numa primeira fase, o Plano de Pormenor a elaborar incidirá apenas sobre terrenos municipais. A área restante da UOPG4 será objeto também de Plano de Pormenor, a elaborar em momento que se considere oportuno face às dinâmicas socioeconómicas que se forem gerando.

Assim, o Plano de Pormenor a elaborar, designado como Plano de Pormenor da 1.^a fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra, tem os seus limites representados na figura 1, e abrange uma área total de 17,8ha, coincidente com parte da área da UOPG4.



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

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra 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 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

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 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra (*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 1.ª Fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra;
- 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.

Sendo que a Câmara Municipal da Figueira da Foz, em reunião de 11 de novembro de 2019, deliberou, aprovar a redelimitação da área a intervencionar, constante na deliberação da Câmara

Termos de Referência
Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

Municipal de 09 de setembro de 2019, mantendo-se os demais termos determinados na referida deliberação camarária.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor localiza-se no concelho da Figueira da Foz, na freguesia das Alhadas, mais propriamente no local de Pinhal da Gandra. Abrange uma superfície de cerca de 17,8ha, correspondendo maioritariamente a área florestal, sendo que a mesma confronta a norte com a IC1/A17.

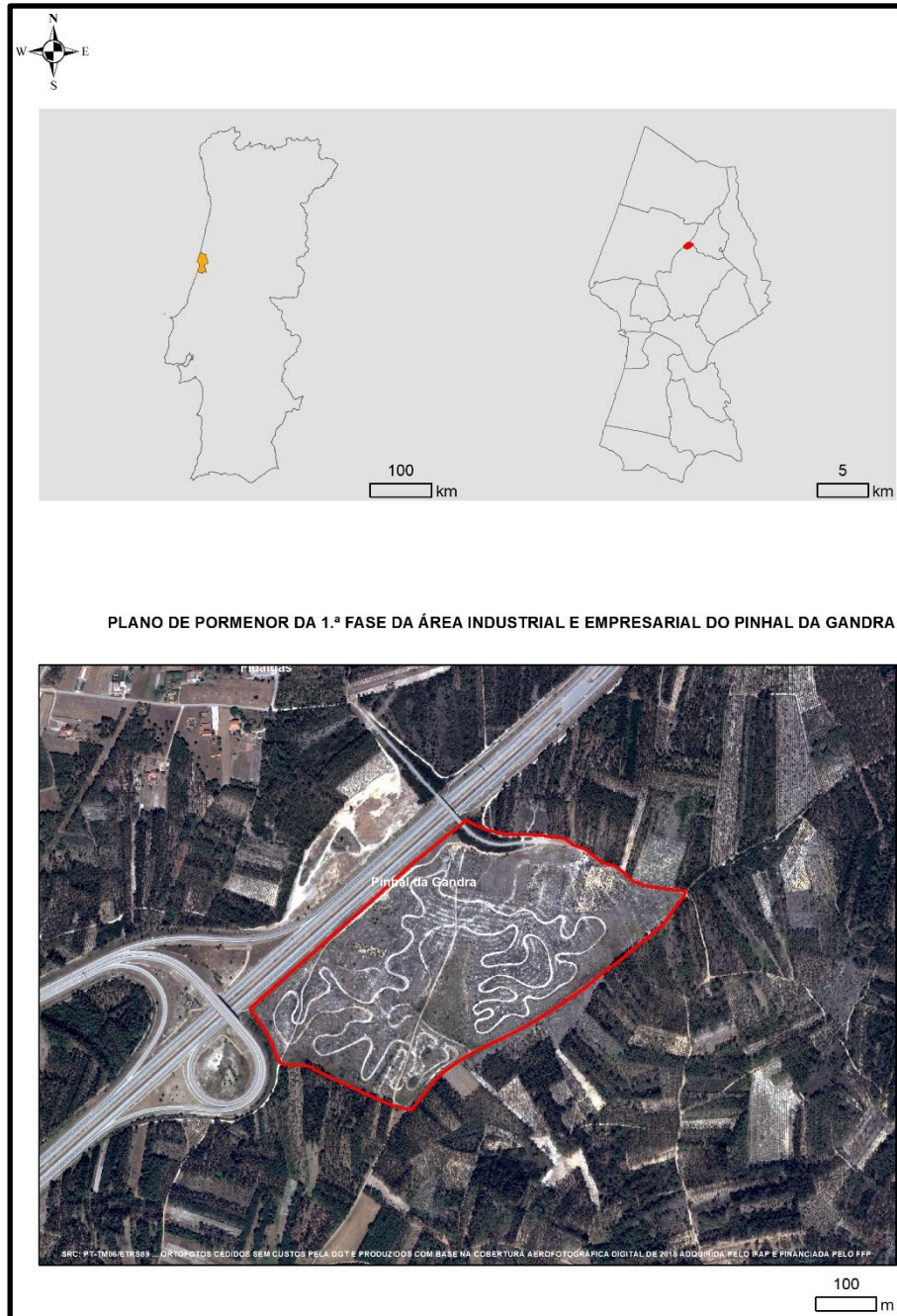


Figura 2 – Enquadramento territorial da área a sujeitar a Plano de Pormenor

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A área de intervenção do Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra está abrangida pelo Plano Diretor Municipal (*PDM*) da Figueira da Foz, publicado na 2.ª 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 UOPG4 (*figura 3*), destinada à área industrial e empresarial do Pinhal da Gandra, com execução prevista na forma de Plano de Pormenor, com objetivos e regulamentação geral e específica estabelecida nos artigos 115.º e 117.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 RJGT, a reclassificação do solo processa-se através do procedimento de elaboração, de revisão ou de alteração de planos de pormenor com efeitos registais.

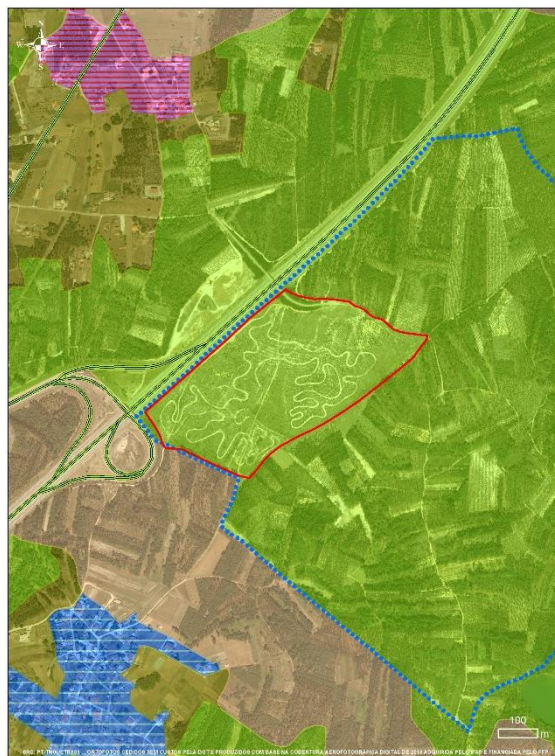


Figura 3 – Enquadramento PDM (classificação e qualificação do solo) / área a sujeitar a Plano de Pormenor

Termos de Referência
Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

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 ≤ 15 metros, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- Afastamentos aos limites da parcela/lote:
 - Afastamento frontal ≥ 10 metros;
 - Afastamentos laterais ≥ 5 metros;
- Obrigatoriedade de tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

Relativamente aos mecanismos de perequação compensatória definidos no artigo 114.º do Regulamento do PDM, os mesmos não serão aplicáveis, dado que a área de intervenção do Plano de Pormenor apenas abrange terrenos municipais. No entanto, com as devidas adaptações, deverá atender-se ao disposto nos artigos 37.º e 111.º do Regulamento do PDM, em termos de parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas a estacionamento e para espaços verdes.

De acordo com o PDM em vigor, sobre a área que se pretende sujeitar a Plano de Pormenor incide a servidão administrativa e restrição de utilidade pública decorrente da Rede Rodoviária Nacional – IC1/A17 (figura 4).



Figura 4 – Enquadramento PDM (servidões administrativas e restrições de utilidade pública) / 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 117.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;
- 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 IC1/A17.

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;

Termos de Referência
Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

- 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;
- 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 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal de Gandra;
- 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 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal de Gandra em sessão da Assembleia Municipal.

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A coordenação da elaboração do Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra será da responsabilidade da Divisão de Urbanismo / Serviço de

Termos de Referência
Plano de Pormenor da 1.^a fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra

Planeamento, desta Câmara Municipal. A equipa será multidisciplinar, coordenada pela Chefe de Divisão de Urbanismo.