



**PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DA SERRADA  
GRANDE/GERIPARQUE**

PRIMEIRA ALTERAÇÃO

**Termos de Referência**

AGOSTO DE 2021

## TERMOS DE REFERÊNCIA

---

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque

## Índice

<b>Introdução</b> .....	3
<b>Enquadramento Legal</b> .....	4
<b>Âmbito territorial</b> .....	5
<b>Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial</b> .....	10
<b>Oportunidade e objetivos</b> .....	17
<b>Sujeição da Alteração do Plano ao Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica</b> .....	23
<b>Conteúdo material e documental do plano</b> .....	24
<b>Prazos de execução e tramitação do procedimento de alteração do PPZISG/G</b> .....	24
<b>Deliberação</b> .....	24
<b>Elaboração e acompanhamento</b> .....	24
<b>Concertação (Facultativo)</b> .....	25
<b>Discussão pública</b> .....	25
<b>Versão final</b> .....	26
<b>Aprovação</b> .....	26
<b>Eficácia e publicidade</b> .....	26
<b>Equipa técnica</b> .....	26

## Introdução

O **Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque (PPZISG/G)**, com efeitos registais, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Torres Novas a 25 de outubro de 2010, sob proposta da Câmara Municipal, de acordo com deliberação tomada na reunião extraordinária pública realizada no dia 1 de outubro de 2010, e publicado em Diário da República através do edital n.º 1274/2010, de 28 de dezembro.

Aquando da sua publicação em 2010, alterou, numa primeira fase, o Plano Diretor Municipal de Torres Novas (PDMTN) ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 16/97, de 5 de fevereiro, conforme disposto nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 35.º do Regulamento e revogou, conforme n.º 2 do mesmo artigo, o Plano de Pormenor da Área Industrial de Torres Novas/Serrada Grande publicado pelo Diário da República 2.ª série n.º 202 de 3 de setembro de 1991.

Na sequência da **alteração da Reserva Ecológica Nacional** do concelho de Torres Novas, (inicialmente aprovada por Resolução de Conselho de Ministros n.º 98/96, de 28 de junho), através da Portaria n.º 126/2011, de 31 de março, procedeu-se à **republicação do referido Plano de Pormenor** em Diário da República, sob o Edital n.º 404/2011, de 2 de maio.

O PPZISG/G é composto por duas unidades de execução: **1 – UE do Parque de Negócios e 2 – UE da Zona Industrial da Serrada Grande**. Em ambas as unidades de execução, o sistema de execução é o de cooperação, embora na UE da Zona Industrial da Serrada Grande, a Câmara Municipal possa definir outro sistema de execução, conforme n.º 2 do artigo 33.º do regulamento.

O solo integrado na área de intervenção do Plano está classificado como urbano e qualificado como espaço industrial, com “reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação industrial, serviços, logística e comércio, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada pelo Plano, bem como solos nos quais se privilegiam a proteção e a conservação dos recursos naturais e valores paisagísticos existentes.”

No que respeita a categorias funcionais de uso do solo, conforme planta de implantação, distinguem-se: estrutura física funcional; estrutura verde e equipamentos; estrutura viária; equipamentos afetos à proteção civil; e, infraestruturas.

No âmbito da **estrutura física funcional** enquadram-se: as **construções novas**, cuja edificação está sujeita ao polígono de implantação e aos uso e parâmetros de edificabilidade constantes no anexo I; as **construções existentes**, igualmente sujeitas ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade constantes no anexo I do regulamento do PPZISG/G; e também as **construções existentes a demolir**, cuja demolição é preponderante para a concretização do desenho urbano proposto.

Quanto à **estrutura verde e equipamentos**, esta está subdividida em zona verde, verde privado, alinhamentos arbóreos, sobreiros (com proteção legal específica), bacia de retenção e linhas de água.

A **estrutura viária** encontra-se definida por vias de circulação automóvel (devendo as novas vias obedecer ao estabelecido nas peças escritas e desenhadas do Plano), áreas de circulação pedonal e estacionamento.

## Enquadramento Legal

Nos termos da **Dinâmica** prevista no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Secção V, artigo 115.º e seguintes, **os planos territoriais podem ser objeto de alteração**, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação. A alteração, em concreto, pode resultar de diversos fatores, designadamente da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais, subjacentes; da incompatibilidade ou desconformidade com outros programas ou planos territoriais; ou da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos, conforme alíneas a) a c) do n.º 2 do artigo 115.º e artigo 118.º.

A alteração que se visa promover fundamenta-se na evolução das condições que estiveram subjacentes à elaboração do Plano, denotando-se em função destas a necessidade de reformular alguns aspetos do Plano, essencialmente no que respeita à dimensão das parcelas, que embora significativos, não justificam a reconsideração e reapreciação global, mantendo-se o seu carácter estrutural, as opções estratégicas, os princípios e os objetivos, bem como a salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais.

Na sua essência, esta alteração decorre da necessidade de uma das entidades instaladas de se expandir, por via da evolução da sua área de negócio, aumentando a área de implantação e de

construção do edifício onde se encontra instalada, necessitando para esse efeito de emparcelar diversas parcelas.

## Âmbito territorial

A área abrangida pelo Plano de Pormenor, com 85,40 hectares, localiza-se no sul da cidade de Torres Novas, na União de Freguesias de Santa Maria, Salvador e Santiago, em particular na envolvente imediata do nó de acesso à A23. Esta área é cruzada por um troço da A23 que explica a divisão da mesma em dois polígonos, um a norte e outro a sul deste eixo viário de grande escala.

O polígono norte é delimitado a norte por um conjunto de moradias, a nascente por espaço aberto, e a poente pela Estrada Municipal 1168.

O polígono sul confronta a nascente com solo industrial/empresarial e solo aberto, a poente pela Estrada Municipal 1168 e a sul por terrenos agrícolas e pequenos assentamentos.



Fig. 1 - Localização da Área de Intervenção do Plano de Pormenor à escala da Cidade de Torres Novas



Fig. 2 - Enquadramento da Planta de Implantação do Plano de Pormenor em vigor



O Plano de Pormenor, conforme artigo 32.º do Regulamento, tem duas unidades de execução:

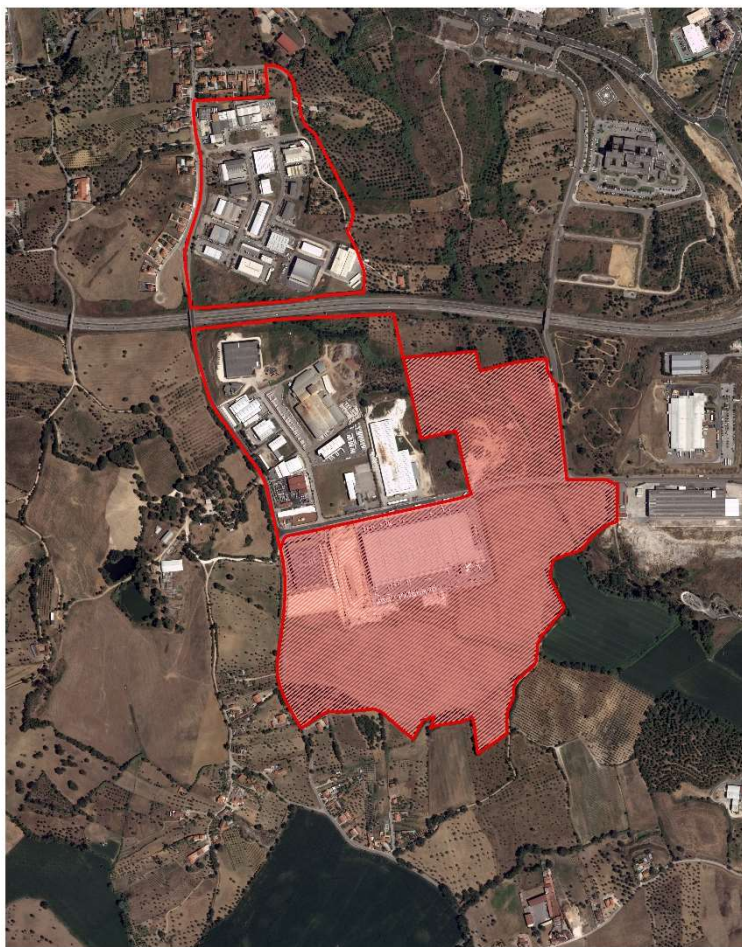
1. Unidade de Execução do Parque de Negócios; e,
2. Unidade de Execução da Zona Industrial da Serrada Grande.

A alteração do Plano incide sobre a Unidade de Execução do Parque de Negócios, cuja área é de cerca de 436 060,45 m<sup>2</sup> (43,61 hectares) (Fig. 3). Numa escala de maior detalhe, a alteração incide, principalmente, sobre lotes propriedade das empresas Geriparque e LIDL, ou seja, está circunscrita territorialmente à área do plano situada a sul da Avenida das Cotôas que perfaz aproximadamente 346 991,36 m<sup>2</sup> (34,70 hectares) (Fig. 4).



A Geriparque é, nos termos do Programa de Execução do PP, a entidade responsável pela materialização da Unidade de Execução do Parque de Negócios, designadamente através da execução das infraestruturas e da gestão do polígono empresarial (Figs. 3 e 4). A referida empresa surge inicialmente sustentada no Decreto-lei n.º 70/2003 de 10 de abril, que estabelece o regime de licenciamento de áreas de localização empresarial, tendo por objetivo a implantação, gestão e funcionamento de infraestruturas para fins empresariais. A Geriparque foi constituída com um capital social de 1.250.000,00€ subscrito por várias empresas privadas e pelo Município de Torres Novas, que detém uma participação minoritária.

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque



#### LEGENDA:

-  UE - Parque de Negocios
-  UE - Zona Industrial da Serrada Grande

SIG ONLINE <http://sig.cm-torresnovas.pt>

DISCLAIMER: A cartografia aqui disponibilizada é de natureza de informação cartográfica emitida pelas entidades competentes. A Câmara não garante a sua atualidade e a informação aqui disponibilizada está sujeita a alterações.



SIG | DAU | CÂMARA MUNICIPAL DE TORRES NOVAS

Rua General António Costa da Vitoriosa Com. 2760-451 TORRES NOVAS  
N.º 265 008 972 | T.º 245 530 430 | Fax 249 811 700 | [plano@cm-torresnovas.pt](mailto:plano@cm-torresnovas.pt)



JMH Data de impressão: 05/08/2021 11:30:00

Fig. 3 - Identificação das Unidades de Execução da Área Intervenção do Plano de Pormenor da ZI da Serrada Grande/Geriparque

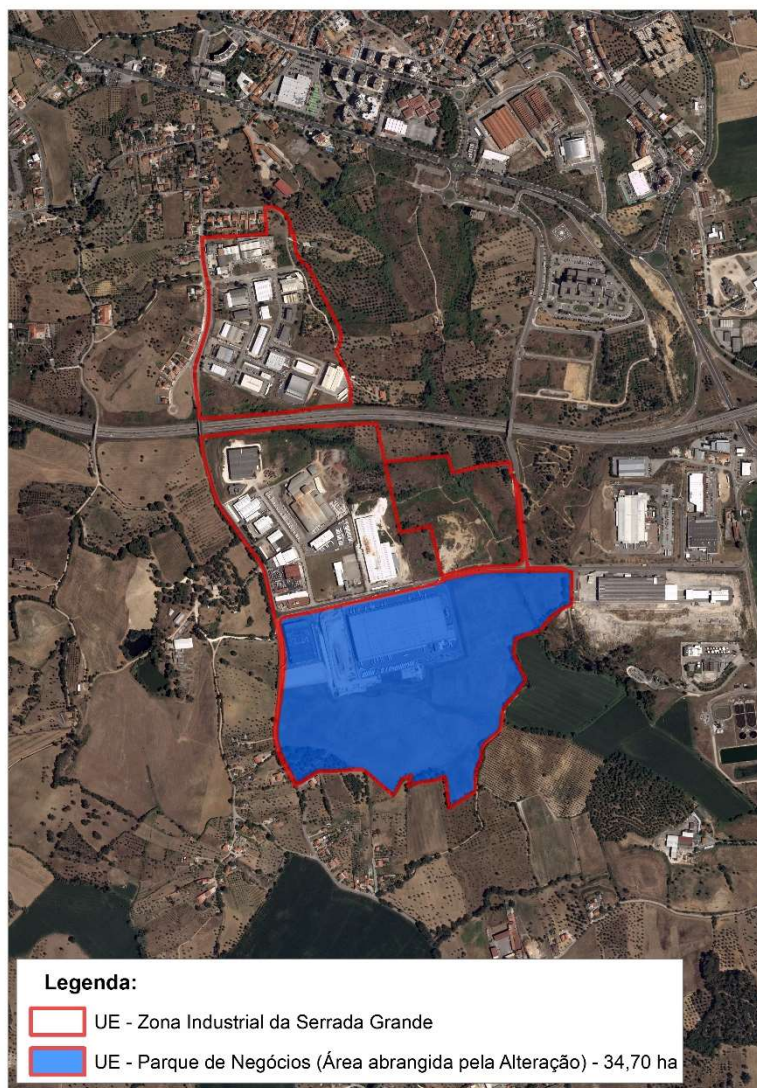


Fig. 4 - Delimitação das áreas abrangidas pelas alterações pretendidas pelos interessados e pelo Município

## Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

O PROT-OVT, enquanto instrumento estratégico e orientador do desenvolvimento a uma escala regional, define como **Eixo Estratégico 1** “*ganhar a aposta da inovação, competitividade e internacionalização*” realçando a necessidade de elevar o posicionamento da região no espaço territorial nacional, ibérico e europeu através da aposta na sua qualificação e abertura. É também estabelecido que a competitividade e inovação deve estar alicerçada na eficiência dos processos competitivos, na racionalização, diferenciação e inovação na produção de bens e serviços e na valorização das novas oportunidades logísticas no contexto da intensificação do relacionamento económico ibérico e europeu.

Para concretizar a visão de desenvolvimento económico proposto para a região, este instrumento define, entre outros, os seguintes objetivos: 1. *“Renovar o modelo de crescimento económico”* por via da promoção de polos de competitividade e tecnologia; 2. *“Apostar na qualificação territorial através do reforço de infraestruturas de internacionalização, acolhendo atividades produtivas, logísticas e de serviços”*.

Na sequência desta visão global para potenciar os valores produtivos da região, o Modelo Urbano do PROT-OVT reconhece Torres Novas como um dos principais núcleos urbanos da região e distingue *“um eixo de acolhimento empresarial que se prolonga de Alcanena a Torres Novas (...) onde proliferam atividades industriais e a logística de abastecimento à metrópole de Lisboa”*. Face ao exposto, *“devem promover-se os espaços de concentração de atividades, Parques de Negócios, aproveitando as acessibilidades existentes, ou a criar, mas em sintonia com as centralidades já existentes e em perfeita articulação com os centros urbanos”*. Estas orientações encontram acolhimento no Modelo Territorial, que insere a área de intervenção do Plano de Pormenor dentro de uma das principais Portas Logístico-Empresariais da Região (Porta Norte, ver Fig. 5).

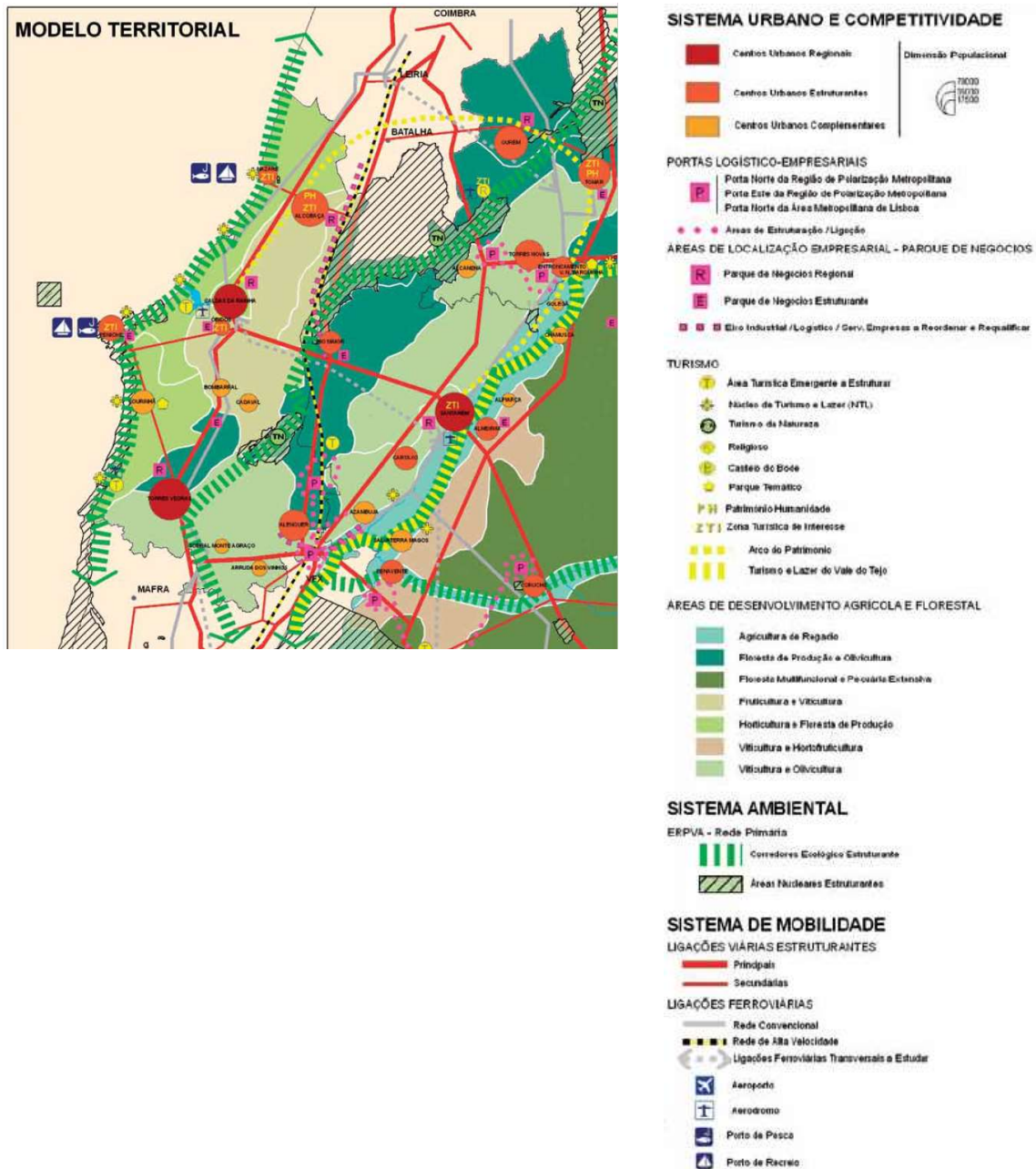


Fig. 5 - Extrato do Modelo Territorial | PROT-OVT

No PDM em vigor, com a data de publicação de 1997, existia já a demarcação da Zona Industrial da Serrada Grande (com origem no Plano de Pormenor da Área Industrial de Torres Novas/Serrada Grande, de 1991, revogado em 2010, com a aprovação deste Plano de Pormenor) que constituía, à data da elaboração do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque, um espaço empresarial com um elevado nível de consolidação, conforme descrito na caracterização da envolvente urbanística apresentada no Relatório.

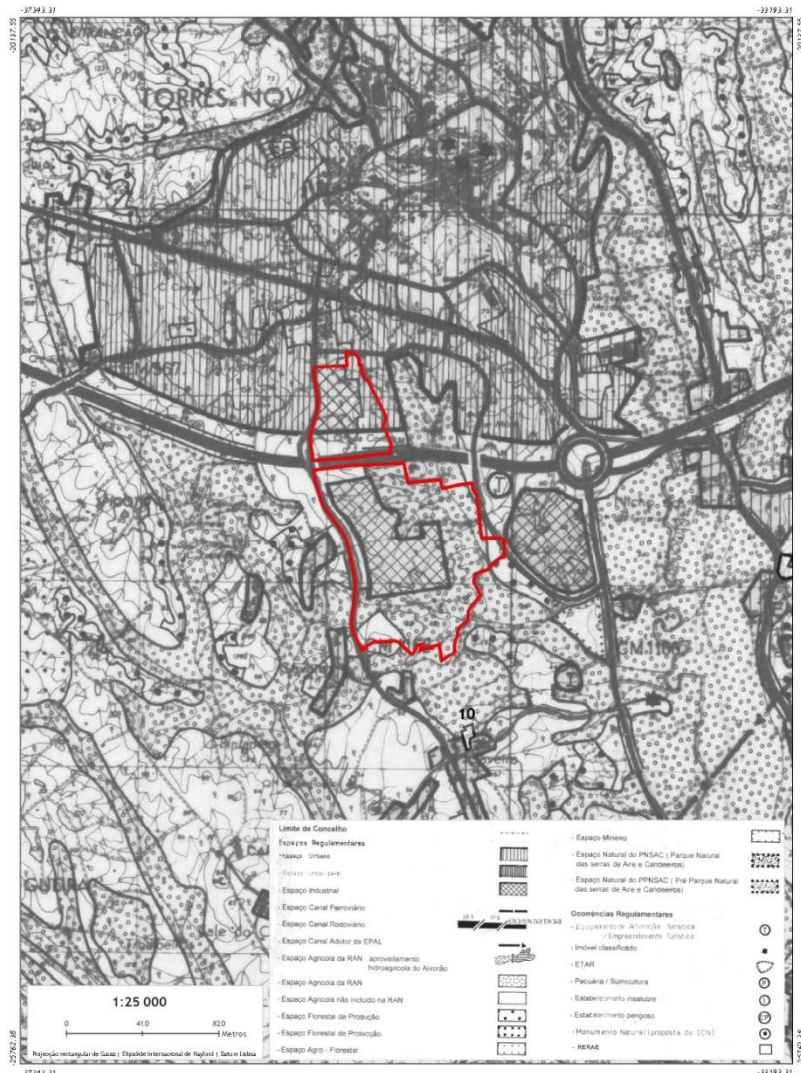
## TERMOS DE REFERÊNCIA

---

### Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque

A publicação do Plano de Pormenor, nos termos referenciados no n.º 1 do artigo 35.º do seu regulamento, modificou a classificação do uso do solo, os parâmetros urbanísticos, a dimensão dos perfis transversais mínimos das vias de acesso à frente do lote e as áreas de cedência, por comparação com o previamente definido no PDMTN em vigor para esta área.

Para materializar a alteração ao Plano de Pormenor não se perspetiva a necessidade de realizar alterações da classificação do uso do solo, dos parâmetros urbanísticos gerais, nem das áreas de cedência. No primeiro caso porque não está prevista a expansão da área a urbanizar. No segundo, porque os parâmetros urbanísticos gerais se mantêm, contudo, irão existir alterações nas prescrições dos lotes, na sequência do processo de emparcelamento. Este, por sua vez, exige ainda a alteração do uso admitido em parte dos lotes, dentro das categorias funcionais já definidas no âmbito deste instrumento, conforme Regulamento em vigor. E, por último, as áreas de cedência, no seu todo, em princípio não serão reduzidas com a proposta de alteração.



**PLANTA DE ORDENAMENTO (F1)**

Aviso n.º 11339/2021 (DR n.º 117/2021, Série II de 2021-06-18) - 4ª alteração ao PDM de Torres Novas

Fig. 6 – Enquadramento da área de intervenção do Plano de Pormenor na Planta de Ordenamento do PDMTN (F1)

A entrada em vigor do Plano de Pormenor esteve pendente da desafetação de um conjunto de parcelas condicionadas, no âmbito do PDMTN, por Reserva Ecológica Nacional. A desafetação foi formalizada pela Portaria n.º 126/2011, de 31 de março e abrangeu uma área de 6,66 hectares repartida por 9 parcelas/polígonos. Este processo, a par das alterações de uso do solo (e conseqüente desafetação das áreas de REN) acima mencionadas, viabilizou a proposta de desenho urbano (Planta de Implantação) e subsequentemente, a superfície de solo a urbanizar no âmbito da área de intervenção do Plano.









A recuperação económica só começou a ser evidenciada na segunda metade da década, no entanto, esta ocorreu num ritmo relativamente lento e quando o volume de produção se aproximava dos níveis pré-crise de 2008, surge a crise pandémica recente, que levou inevitavelmente, a novo abrandamento e em particular, a um adiamento das decisões de investimento. Neste último caso, apesar de tudo, a recuperação poderá eventualmente ser mais acelerada, porque, contrariamente às crises anteriores, não foi originada pelo próprio modelo de desenvolvimento económico.

Apesar disso, nem todos os setores de atividade foram proporcionalmente influenciados pela evolução geral da economia. O setor da logística e da distribuição de bens de primeira necessidade tem registado um crescimento significativo. Na região, as plataformas logísticas e entrepostos têm ganho escala e algumas cadeias de distribuição alimentar têm continuado a realizar investimentos significativos nos seus pontos de armazenamento e venda.

O crescimento neste setor em específico, apoiado pelos investimentos de escala regional realizados nas redes de circulação (rede rodoviária) e infraestruturas em geral, tornam este parque empresarial particularmente apelativo. Nesta medida, uma das atividades do setor da logística e distribuição de *fast-moving consumer goods*, a *LIDL*, atualmente instalada no Parque de Negócios procura condições para expandir as suas instalações. Estas condições dependem da anexação de lotes adjacentes e alteração do uso de parte destes, o que representa necessariamente uma alteração do plano.

A anexação de lotes necessária para efeitos da expansão para nascente das instalações existentes, irá levar a alterações do desenho urbano, afetando o número de lotes constituídos, bem como a dimensão de outros, os respetivos usos e o traçado proposto para a rede viária.

Apesar do regulamento do Plano prever já atualmente a possibilidade de emparcelamento de parcelas ou de lotes, conforme artigo 26.º, o facto de se prever a alteração de uso de lotes e a alteração do traçado da via prevista, conduzindo à alteração da dimensão de outros lotes afetados e à alteração do desenho urbano previsto na Planta de Implantação, constitui uma alteração do Plano, nos termos previstos no RJGT.

O emparcelamento proposto acabará por reduzir o número de lotes inseridos na Unidade de Execução do Parque de Negócios, passando esta UE a contar com 23 lotes.

Dado que não estamos na presença de uma revisão, mantendo-se os princípios e os objetivos do modelo territorial, na generalidade, devem manter-se as disposições do PPZISG/G, conforme regulamento do mesmo, designadamente no que se refere aos parâmetros e índices definidos nos termos do anexo I, assim como os afastamentos previstos para efeitos da definição do polígono de implantação, conforme previsto no n.º 7 do artigo 26.º do Regulamento do Plano.

Esta alteração pretende dinamizar uma área já ocupada parcialmente, que corresponde a um plano cuja execução não se completou, nem está próxima disso no que respeita a esta Unidade de Execução, muito embora esteja em vigor há cerca de 10 anos.

A localização desta área de atividades económicas mantém-se alinhada com o Modelo Territorial do PROT-OVT, como já referido, bem como com o Modelo Territorial e os objetivos estratégicos de planeamento do município, que na revisão do PDM continua a identificá-la como estrutural para o desenvolvimento económico, com especial aptidão para a localização estratégica de atividades económicas.

Neste sentido, importa ao Município promover a execução do Plano, que com esta alteração promove a ocupação e utilização de mais nove lotes.

A proposta de alteração do Plano de Pormenor, tem como **principais objetivos**:

1. Constituição de **um lote** destinado a Indústria/Logística/Serviços/Comércio, resultante do emparcelamento dos lotes 70, 71, 72, 58, 59, 37, 38, 39, 62 e 63 (com consequente alteração do uso previsto para os lotes 58 e 59);
2. Alteração do traçado ao longo de um troço da Rua C que serve, atualmente, 9 lotes, designadamente, os lotes 58, 59, 37, 38, 39 (abrangidos pelo emparcelamento) e 40, 41, 60 e 61;
3. Alteração do uso previsto nos lotes 58 e 59 e, eventualmente, em dois lotes do conjunto formado pelos n.ºs 40, 41, 60 e 61.

As alterações acima referidas abrangem parte da Unidade de execução para a qual foi emitida Certidão de Plano, em 2012, abrangendo 24 lotes (n.ºs 37, 38, 39, 40, 41, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 76 e 77) conforme delimitação na planta (fig. 4), e correspondem na generalidade às intenções dos interessados.

Estas modificações do Plano procuram evitar uma proposta de alteração ou desafetação das restrições de utilidade pública, conforme disposto na Planta de Condicionantes do plano em vigor.

Em resultado das alterações referidas, há necessidade de equacionar **alterações ao nível do desenho urbano** e das **cotas de soleira** dos lotes abrangidos pelo emparcelamento. Ao nível da cota de soleira, pretende-se que o lote resultante do emparcelamento adote a cota estabelecida para o lote 62, onde se encontra uma edificação. A modelação de terreno necessária para dar satisfação a este requisito origina grandes movimentações de terras, e eventualmente, um impacte visual da perspectiva do espaço público considerável, que deverá ser objeto de estudo por parte da disciplina de arquitetura paisagista, a fim de mitigar a perceção do diferencial de cotas.

O emparcelamento obriga a alterar uma parte do troço da rua C (a sul da avenida das Cotôas), designadamente entre os lotes 61 e 41 e também o local da interseção com a avenida das Cotôas, numa extensão de aproximadamente 370 metros. Esta alteração enquadra a viabilização do novo lote resultante do emparcelamento, uma vez que, na atual configuração, o traçado separa os lotes 58 e 59, dos lotes 37, 38 e 39. Deve manter-se na generalidade o perfil transversal da via – o perfil-tipo atual tem 17,20 metros, incluindo 9,00 metros de faixa de rodagem, 1,60 metros de passeio, e estacionamentos longitudinais com 2,50 metros – admitindo-se alguma flexibilidade na localização dos estacionamentos.

Com estas alterações, o troço da Rua C, situado a sul da avenida das Cotôas, passará a servir 14 lotes, ao invés dos 23 na atual configuração.

A alteração do traçado, por via do emparcelamento, irá conduzir a um ajustamento na geometria dos lotes 40, 41, 60 e 61, sem, no entanto, alterar significativamente as superfícies da zona verde e da bacia de retenção, conforme consta na Planta de Implantação do Plano.

Em termos de prescrições, o **novo lote resultante do emparcelamento** destinado a Indústria/Logística/Serviços/Comércio, deve respeitar os **índices de impermeabilização** e de **construção** previstos para este tipo de uso, **0,75** e **0,60**, respetivamente, admitindo-se **2 pisos acima da cota de soleira** e **15 metros de cércea máxima**. Em termos de polígono de

implantação, este deve manter os parâmetros definidos no plano: **afastamentos às vias (10 metros), aos lotes contíguos (6 metros) e a tardoz (12 metros)**, podendo, eventualmente, verificar-se a necessidade de aumentar os afastamentos à Rua C, para efeitos de enquadramento paisagístico dos declives acentuados, derivados da uniformização da cota de soleira do lote 62, dado que esta cota de soleira de aproximadamente 52,50 metros, difere das cotas estabelecidas para os lotes 58 e 59, imediatamente adjacentes, de 42,50 e 42,00 metros respetivamente, sendo a diferença ainda maior, quando comparada com as cotas dos situados ainda mais para nascente (Lotes 37, 38 e 39).

Ao nível das **vedações e muros confinantes com o espaço público**, entende-se que, se deve manter **a altura máxima de 2,50 metros**, de acordo com o artigo 29.º do regulamento do PPZISG/G.

Os usos Serviços/Comércio – Serviços Comuns e Serviços/Comércio – Posto de Abastecimento serão, eventualmente, alocados aos lotes objeto de ajustamento, com a alteração do traçado (lotes 40, 41, 60 e 61). Os lotes que acolherem este uso terão uma alteração das respetivas prescrições, conforme parâmetros definidos no Plano em vigor.

Simultaneamente, a proposta de alteração do desenho urbano será enquadrada de modo a não comprometer as áreas atualmente identificadas como “Conservação do Património – Património Natural”, conforme descritas na Planta de Condicionantes do Plano.

Para efeitos de concretização da alteração do Plano de Pormenor, com os objetivos e pretensões devidamente reconhecidos neste documento, é necessário avançar com a atualização das **operações de transformação fundiária**, uma vez que, será realizado um emparcelamento a partir de 10 lotes. Esta descrição das operações de transformação fundiária obriga, necessariamente, a rever as regras das obras de urbanização (modelação de terrenos) e do **desenho urbano implementado**, visto que envolve a alteração de parte dos traçados anteriormente definidos.

Ainda sobre este processo é necessário rever **a distribuição de parâmetros urbanísticos e de funções** para o conjunto de lotes abrangido pelas alterações no desenho urbano.

As propostas de alteração ao Plano incidem, exclusivamente, sobre a Unidade de Execução do Parque de Negócios, sendo o sistema de execução implementado o de cooperação (Artigo 33.º

do Regulamento do PPZISG/G). Os direitos e obrigações das partes envolvidas serão definidos através de **contrato de urbanização**, conforme previsto no sistema de execução por cooperação (art.º 150.º do RJIGT).

Sendo esta uma alteração a um Plano em vigor é determinante atestar o seu **nível de execução** para a Unidade de Execução abrangida e reformular e atualizar o **Programa de Execução e o Plano de Financiamento**.

Para efeitos de **avaliação do nível de execução** das obras de urbanização é necessário comparar a realidade existente, com a proposta definida no plano em vigor. Em termos práticos, é exigida a verificação detalhada das infraestruturas efetivamente construídas, dentro desta UE, por comparação com a proposta existente e quantificar as que serão necessárias executar.

Após obter a informação acerca das obras de urbanização em falta, em conjunto, com as alterações a incorporar (refletidas no novo desenho urbano) é determinante proceder à atualização das estimativas de custos para avançar com a respetiva materialização. Este processo deve ser acompanhado por uma alteração aos cenários de execução, designadamente, prazos estabelecidos em função das tarefas necessárias para desenvolver a urbanização: Estudos e Projetos, Infraestruturas Urbanísticas, Rede Viária, Arranjos Exteriores, entre outros, se aplicável.

A referida reformulação do **Programa de Execução** atentas as intervenções urbanísticas previstas bem como o seu faseamento, deverá ser acompanhada da atualização do **Plano de Financiamento**, dentro deste novo contexto.

Nos termos do art.º 175.º do RJIGT as **operações urbanísticas** previstas no plano devem “assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva”, devendo o Plano fixar a “realização das necessárias obras de urbanização”, “a participação proporcional no financiamento das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, através do pagamento de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas”, e a “cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública.”

Deve manter-se a **execução por sistema de cooperação**, com o necessário enquadramento em **contrato de urbanização**.

## Sujeição da Alteração do Plano ao Procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, a sujeição da alteração do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental Estratégica compete à entidade responsável pela elaboração da proposta, 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.

Nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na atual redação, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.º 2011/42/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho e n.º 2003/35/CE, do parlamento europeu e do Conselho, de 26 de maio, os planos territoriais podem estar isentos de avaliação ambiental estratégica sempre que estes envolvam a utilização de pequenas áreas a nível local ou pequenas alterações aos referidos planos.

No caso concreto, as alterações previstas abrangem apenas parte do Plano, prevendo-se, que na generalidade se mantenham as disposições do plano, com exceção do emparcelamento das parcelas existentes e alteração do traçado das vias previstas.

Acresce, que não se prevê que as alterações afetem as restrições de utilidade pública presentes.

Assim, entende-se que a alteração do Plano pretendida não aumenta o grau de influência deste sobre outros planos ou programas, circunscrevendo-se a alteração à área geográfica já destinada à implantação de construções e novas vias, sem alteração significativa à sua natureza, dimensão e condições de funcionamento, não se prevendo o aumento da afetação de recursos.

Em face do exposto, considera-se que a alteração do Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que **não se qualifica para avaliação ambiental estratégica.**



## Conteúdo material e documental do plano

Nos termos do RJGT, a alteração do Plano de Pormenor deve adotar o **conteúdo material** adequado às condições da área territorial em que se insere, bem como aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência, devendo estabelecer, em termos de conteúdo material, o disposto nos termos do artigo 102.º do referido diploma.

Quanto ao **conteúdo documental**, este deve ser o apropriado às alterações previstas, atento o disposto no artigo 107.º do RJGT, acautelando os efeitos registais do Plano.

## Prazos de execução e tramitação do procedimento de alteração do PPZISG/G

### Deliberação

A CM delibera, em reunião pública, sobre:

- Oportunidade e termos de referência;
- Os objetivos a prosseguir com a alteração;
- O prazo de elaboração (12 meses);
- O período de participação pública, por um prazo 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 alteração do plano”;
- Não qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental Estratégica, com base na fundamentação qualificação do plano para Avaliação Ambiental Estratégica AAE (RJAEE e n.º 2 do art.78.º do RJGT).

### Elaboração e acompanhamento

A proposta de alteração do Plano que se visa elaborar, essencialmente por proposta dos interessados, suporta-se na celebração de **Contrato para Planeamento** (nos termos dos artigos 79.º a 81.º do RJGT), tendo por princípio que, a proposta urbanística dos interessados é, na

generalidade compatível e prossegue os interesses municipais ao nível do ordenamento do território.

Nos termos do artigo 81.º do RJIGT, a celebração do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal devidamente fundamentada, estando a proposta de contrato e a deliberação sujeitas a discussão pública pelo prazo mínimo de 10 dias. O contrato é publicitado com a deliberação de alteração do Plano e acompanha a proposta do Plano no decurso da discussão pública.

O acompanhamento da elaboração ou alteração dos Planos de Pormenor é facultativo, podendo a CM solicitar, no decorrer dos trabalhos, o acompanhamento que entender necessário conforme, n.ºs 1 e 2 do art.º 86.º do RJIGT.

A proposta do Plano é apresentada pela CM à CCDRLVT, para efeitos de parecer, a qual, por sua vez, remete a documentação às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP) e as convoca para conferência procedimental (n.º 3 do art.86.º do RJIGT).

### Concertação (Facultativo)

Nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do RJIGT, a CM promove reunião de concertação nos 20 dias subsequentes ao parecer final, com as entidades que tenham discordado expressa e fundamentadamente do futuro Plano, a fim de se obter uma solução concertada.

Caso não seja alcançado consenso, a CM elabora a proposta do plano a submeter a discussão pública, salvaguardadas as questões relativas à legalidade, cf. n.º 2 do mesmo artigo.

### Discussão pública

Em conformidade com o disposto no artigo 89.º do RJIGT a CM anuncia, com 5 dias de antecedência, a abertura do período de discussão pública, pelo prazo mínimo de 20 dias, através de aviso no Diário da República, II série, divulgado, simultaneamente, na comunicação social e na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

### **Versão final**

A CM pondera os resultados da discussão pública e elabora a versão final do Plano, que remete à Assembleia Municipal para efeitos de aprovação.

Nesta fase, deve igualmente ser organizada a Minuta do aditamento à Certidão do Plano para efeitos registais, conforme previsto no artigo 108.º do RJIGT.

### **Aprovação**

A aprovação do plano cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (cf. n.º 1 do art.º 90.º do RJIGT).

### **Eficácia e publicidade**

A eficácia do plano depende da sua publicação em Diário da República, pelo que a CM envia para publicação em Diário da República, II série, a deliberação da Assembleia Municipal e os elementos que constituem o plano (Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes).

Em simultâneo, é enviado para depósito na Direção-Geral do Território o dossier completo do plano, com todos os elementos que o integram e acompanham nos termos do artigo 107.º do RJIGT, assim como, pareceres emitidos e a ata de Conferência Procedimental.

A entrada em vigor do plano deverá ser divulgada no boletim municipal, com disponibilização do mesmo em permanência no sítio oficial da internet do município.

### **Equipa técnica**

A elaboração do plano será acompanhada internamente pelos serviços municipais competentes.

Atento o disposto no n.º 2 do art.º 2.º do Decreto-lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação, a alteração do Plano deve ser elaborada por equipa multidisciplinar que integre

## TERMOS DE REFERÊNCIA

---

Primeira Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Serrada Grande/Geriparque

“pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquiteto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de, pelo menos, três anos”.