

EX.MO SENHOR  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL  
DE FIGUEIRÓ DOS VINHOS  
PC DO MUNICÍPIO  
3260-408 FIGUEIRÓ DOS VINHOS

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
PCGT ID 1188	2025-08-26	UOT-DOT 883/2025 Proc: PDM-LE.08.00/2-25	2025-09-09

ASSUNTO: 3.<sup>a</sup> alteração do Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos - Parecer final

A Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos (CMFV) remeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), processo ID 1188, em 26/08/2025, uma proposta de **3.<sup>a</sup> Alteração do Plano Diretor Municipal (PDM)**, para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

Atendendo a que não há lugar à audição de outras entidades, porquanto as alterações pretendidas, de carácter meramente regulamentar, incidem apenas sobre a tipologia do uso habitacional nos Aglomerados Rurais e nas Áreas de Edificação Dispersa, o presente parecer, substitui a ata da Conferência Procedimental, para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Determina o RJIGT, no seu artigo 85.º, n.º 2, que as entidades consultadas no âmbito do acompanhamento se pronunciem sobre a **conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes**, em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT). Não obstante a revogação da al. a) do n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT (através do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08/01) cumpre alertar, igualmente, para a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

Nesta conformidade, analisados os documentos disponibilizados na PCGT, informa-se o seguinte:

#### **1. INSTRUÇÃO DO PROCESSO**

Para o respetivo efeito, disponibilizou a CMFV, na já referida plataforma, os seguintes elementos:

- *Relatório de fundamentação* (datado de junho/2025)

Encontra-se, também, disponível na PCGT o documento *Termos de Referência*, cujo conteúdo integra a fundamentação da não sujeição do procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do Artigo 120.º do RJGT.

## **2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES**

O Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos (PDMFV) foi objeto de Revisão em 2015, publicada através do Aviso n.º 9814/2015, de 28 de agosto, tendo, posteriormente, sido sujeito à 1ª Alteração, por adaptação ao Plano de Ordenamento da Albufeira de Castelo de Bode e ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia (Declaração n.º 135/2021, de 22 de setembro), a uma 2.ª Alteração (Aviso n.º 6193/2024/2, de 21 de março) e à 1ª Correção Material (Aviso n.º 15001/2025/2, de 16 de junho).

De acordo com os elementos fornecidos pela CMFV, tendo por base o prescrito no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT), na sua atual redação, que prevê que os planos municipais podem ser alterados “(...) *em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos (...)*”, é proposta uma Alteração, meramente regulamentar, que incide sobre as categorias de uso do Solo Rústico “**Aglomerados Rurais**” e “**Áreas de Edificação Dispersa**”, mais especificamente, sobre o uso habitacional nelas admitido na tipologia de “Habitação Unifamiliar”. A proposta presente vai no sentido de que passe a constar a admissão do uso “Habitação”, sem especificação da tipologia, não havendo lugar à alteração dos parâmetros de edificabilidade atualmente estabelecidos.

Como já referido, a proposta de Alteração incide exclusivamente sobre o Regulamento do PDM, não implicando correção das peças desenhadas que o constituem.

## **3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS**

### **3.1 Enquadramento legal**

---

Conforme a informação constante dos documentos *Termos de Referência* e *Relatório de Fundamentação*, disponibilizados pela CMFV, a proposta de Alteração em causa é baseada no pressuposto prescrito no artigo 118.º do RJGT, de que os planos podem ser alterados “*em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes*”.

Nesta sequência, considera-se que o procedimento encontra enquadramento legal na alínea a) do n.º 2 do artigo 115.º conjugadas com o artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

### 3.2 Deliberação Municipal

---

A decisão de proceder à 3.ª Alteração do **Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos** foi tomada por deliberação municipal de 30/10/2024, em reunião ordinária pública, tendo sido estabelecido o prazo de 6 meses para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento ao n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT. Mais foi deliberado não sujeitar o procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), na sua redação atual.

### 3.3 Termos de Referência

---

O documento *Termos de Referência*, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinada o início do procedimento e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de alteração do PDM, assim como os objetivos e a base programática a adotar, em cumprimento do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

### 3.4 Publicação e Publicitação

---

O início do procedimento de 3.ª Alteração do PDM foi publicado através do Aviso n.º 2116/2025/2, no Diário da República n.º 16, 2.ª série, de 23-01-20256, conforme o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT. No documento submetido através da PCGT para efeitos de emissão de parecer, constam os **elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação** através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal (cfr. o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º).

### 3.5 Participação Pública Preventiva

---

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (preventiva), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Alteração, correspondente a 15 dias úteis dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT. Esta fase decorreu entre 24-01 e 13-02 de 2025, durante a qual não foram recebidos quaisquer contributos (*cfr. Relatório de Fundamentação*).

### 3.6 Prazo para a elaboração

---

O prazo estabelecido para elaborar a 3.ª Alteração do PDMFV, na deliberação municipal, foi de 6 meses. O referido prazo foi objeto de prorrogação, por igual período, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, prorrogação essa deliberada pela CM na reunião pública de 24 de abril de 2025 e publicada através do Aviso n.º 14356/2025/2, de 5 de junho (DR n.º 108, 2S) estando, portanto, o procedimento a decorrer dentro do prazo.

### 3.7 Cartografia

---

Tratando-se de uma alteração meramente regulamentar, isto é, sem reflexo nas peças desenhadas do Plano, as questões relacionadas com a cartografia não são aplicáveis.

### 3.8 Avaliação Ambiental Estratégica

---

Nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), na sua atual redação, compete à entidade responsável pela elaboração do plano a decisão sobre a sua sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

Neste seguimento, a CMFV determinou não sujeitar a Alteração do PDM a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no teor das alterações a introduzir face aos critérios estabelecidos no Anexo ao RJAAE (Critérios de sujeição a AAE e Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente), tendo para o efeito concluído que a proposta não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

Atendendo a que se trata de uma Alteração meramente regulamentar de um PDM cuja Revisão e 2.ª Alteração foram objeto de AAE e observando a natureza das alterações a introduzir, considera-se justificada a dispensa decidida pela CMFV.

O documento referente ao **Relatório de Fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica** fará parte do conteúdo documental da Alteração do Plano (al. b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, por analogia) pelo que deve constituir um elemento autónomo e não apenas um capítulo nos *Termos de Referência*. Deste modo, o referido Relatório deverá ser junto ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.

## 4. CONTEÚDO MATERIAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo material apropriado à sua natureza.

## 5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo documental apropriado à sua natureza, devendo ser considerado o comentário referido em 3.8 deste parecer, relativamente ao Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

## **6. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS EXISTENTES**

Considerando a natureza das alterações propostas, a proposta é compatível com os programas territoriais existentes (Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, Plano Setorial para a Rede Natura 2000, Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, Planos de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras Oeste (RH5) e do Vouga, Mondego e Lis (RH4)).

Do **Programa Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C)**, nesta altura em fase de aprovação, ressalva-se a **NE.IGT.20.**: *“No solo rústico, privilegiar a edificabilidade nos aglomerados rurais e nas áreas de edificação dispersa, assegurando a sua revitalização ou reorganização.”*, à qual a presente proposta de Alteração vai ao encontro.

## **7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

Considerando a natureza das alterações propostas, não existe afetação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

## **8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIÇÃO**

O Relatório disponibilizado apresenta a fundamentação técnica das alterações preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJGT. O documento encontra-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos e a descrição e fundamentação da proposta de Alteração, muito embora pudessem ter sido apresentados os exemplos práticos subjacentes a esta mudança na opção de planeamento municipal, elevando, assim, a solidez da proposta.

O presente procedimento, surge da verificação, por parte do Município, de que *“em termos práticos, tem-se verificado que na categoria de espaços “Aglomerados Rurais” e “Áreas de Edificação Dispersa”, o uso “Habitação Unifamiliar” tem constituído um constrangimento à reabilitação e edificação. De facto, constata-se que o uso atualmente em vigor prejudica a boa gestão do território, uma vez que nestas categorias de espaços já é possível identificar a existência de edificações que não sejam exclusivamente da tipologia unifamiliar. Pretende-se, assim, com a presente proposta de alteração que passe a constar a designação de “Habitação”, considerando-se que a mesma é mais adequada à realidade do Concelho.”* (cfr. Relatório de Fundamentação).

Mais é justificado pela CMFV que, no caso dos Aglomerados Rurais, a alteração a introduzir pretende adequar as prescrições do Plano às características sociais e económicas daquela categoria, enquanto que nas Áreas de Edificação Dispersa é ambicionado um ajustamento ao que efetivamente existe nestes espaços, ajustamento esse sustentado no carácter urbano-rural que os caracteriza.

São, desta forma, propostas as seguintes alterações ao Regulamento do PDM:

## **CAPÍTULO VII**

### **Aglomerados rurais**

#### **Artigo 57.º - Uso e Ocupação do Solo**

##### **N.º 1, al. a)**

Redação em vigor: *Habitações unifamiliares, incluindo anexos;*

Redação proposta: “Habitação, incluindo anexos;”

#### **Artigo 58.º - Regime de Edificabilidade**

##### **N.º 1 (tabela, 1.ª linha)**

Redação em vigor: *Habitações unifamiliares, incluindo anexos;*

Redação proposta: “Habitação, incluindo anexos;”

São mantidos os parâmetros de edificabilidade em vigor.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Áreas de edificação dispersa**

#### **Artigo 60.º - Uso e Ocupação do Solo**

##### **N.º 1, al. a)**

Redação em vigor: *Habitações unifamiliares, incluindo anexos;*

Redação proposta: “Habitação, incluindo anexos;”

#### **Artigo 61.º - Regime de Edificabilidade**

##### **N.º 1 (tabela, 1.ª linha)**

Redação em vigor: *Habitações unifamiliares, incluindo anexos;*

Redação proposta: “Habitação, incluindo anexos;”

São mantidos os parâmetros de edificabilidade em vigor.

**Tratando-se esta alteração de uma opção de planeamento da responsabilidade exclusiva da entidade gestora do território municipal, que não interfere com servidões e restrições de utilidade pública, respeita os preceitos genéricos dos programas territoriais existentes e não implica, sequer, a alteração dos parâmetros urbanísticos estabelecidos, isto é, não acresce a ónus edificatório sobre o território, considera-se nada haver a opor à sua concretização.**

## **9. CONCLUSÃO**

Face ao exposto conclui-se, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente à proposta de **3.ª Alteração do Plano Diretor Municipal de Figueiró dos Vinhos**:

**1 - Conformidade ou compatibilidade com os Programas Territoriais existentes:**

- A proposta encontra-se genericamente conforme os Programas Territoriais existentes, com incidência na sua área de intervenção.

Neste seguimento, considera-se de emitir **parecer favorável** à proposta, **devendo ser consideradas as notas expostas neste parecer.**

Com os melhores cumprimentos,

A Diretora da Unidade de Ordenamento do Território

(Dra. Maria Margarida Martins Ventura Teixeira Bento)

Por subdelegação (Despacho n.º 10480/2025, publicado na 2ªS do DR, de 05/09/2025)