



**1.^a ALTERAÇÃO À REVISÃO DO PLANO
PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE
FIGUEIRÓ DOS VINHOS
TERMOS DE REFERÊNCIA**

julho/2026

Índice

1. Introdução	3
2. Oportunidade e Fundamentação	4
3. Conteúdo Documental.....	6
4. Fases de Elaboração	8
5. Equipa técnica.....	10
6. Cartografia	10
7. Avaliação Ambiental Estratégica	11
8. Prazo de Elaboração	11

1. Introdução

O presente documento refere-se aos Termos de Referência do procedimento da 1.^a Alteração à Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, adiante designado por PP – PIFV, enquadrando-se no disposto no n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, e que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos ganhou plena eficácia mediante a publicação no Diário da República n.º 112, 2.^a Série, do Aviso n.º 12515/2011, de 09 de junho de 2011.

A presente proposta de alteração tem subjacente o previsto no artigo 118.º do RJIGT que estabelece: *“Os planos intermunicipais e municipais são 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.”*

2. Oportunidade e Fundamentação

Considerando o período decorrido desde a publicação da referida revisão, verifica-se que ocorreram alterações significativas no contexto socioeconómico que serviu de base à sua elaboração. Por outro lado, a ocupação registada ao longo dos anos de vigência do Plano evidenciou a necessidade de proceder à correção e ao aperfeiçoamento de alguns dos seus conteúdos e disposições.

Neste contexto, e atendendo a que a dinâmica inerente aos instrumentos de gestão territorial exige um acompanhamento contínuo da realidade económica, social e territorial, torna-se pertinente promover um processo de reflexão e atualização das opções de planeamento adotadas. Pretende-se, assim, adequar o Plano às atuais dinâmicas de desenvolvimento e às especificidades da procura deste tipo de espaço, prosseguindo os seguintes objetivos operacionais:

- a) Ajustar os parâmetros e as regras urbanísticas;
- b) Flexibilizar a admissibilidade de usos e ocupação na globalidade das parcelas;
- c) Reequacionar a definição do estacionamento dentro das parcelas;
- d) Redefinir a rede viária;
- e) Redefinir as áreas de estacionamento propostas;
- f) Criação de nova bolsa de estacionamento;
- g) Permitir flexibilização no processo de agregação ou fracionamento de parcelas;
- h) Criação de novos lotes;
- i) Eliminar a área de equipamento de utilização coletiva;
- j) Ajustar algumas parcelas ao cadastro fundiário da propriedade;
- k) Introduzir ajustamentos no regulamento e outras alterações ao plano que favoreçam a operacionalidade do processo de implementação do plano.

Por outro lado, pretende-se afirmar e potenciar o plano como instrumento urbanístico estruturante no processo de desenvolvimento municipal, definindo-se os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Potenciar e valorizar e concluir a rede de infraestruturação existente;

- b) Rentabilizar a rede de infraestruturas existente e ponderando um nível de investimento equilibrado e sustentado para a conclusão da execução do PP-PIFV;
- c) Qualificar a área do PP-PIFV e disponibilizar parcelas com áreas de implantação ajustadas à procura empresarial/industrial;
- d) Afirmar o concelho de Figueiró dos Vinhos como atrativo para a instalação de unidades empresariais e industriais;
- e) Atrair e fixar pequenas empresas disseminadas pelo território oferecendo um espaço estruturado, infraestruturado e qualificado ao nível da imagem e das condições de acessibilidade;
- f) Diversificar, dinamizar e fortalecer a base económica municipal;
- g) Promover opções de política que favoreçam e concorram para uma maior coesão social, económica e territorial;
- h) Compreender o quadro de dinâmicas e de oportunidades, e em especial, as oportunidades emergentes, cooperando e articulando com eventuais promotores / interessados.

3. Conteúdo Documental

Nos termos do disposto no artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, 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, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de 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.

O Plano de Pormenor será ainda acompanhado dos seguintes elementos:

- 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, sempre que seja necessário proceder à avaliação 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;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- 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 a 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 traçados das infraestruturas;
- Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- 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.

4. Fases de Elaboração

Considerando as disposições constantes do RJIGT, o presente procedimento de alteração implicará o cumprimento das seguintes fases:

1.ª Fase – Participação (artigos 88.º e 192.º do RJIGT)

Após aprovação da decisão de elaboração da 1.ª Alteração à Revisão Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, proceder-se-á à publicitação do período de participação pública através de Diário da República e na página do Município. Este momento, com uma duração que não deve ser inferior a 15 dias, visa constituir uma oportunidade para que os interessados procedam à formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do presente procedimento.

2.ª Fase – Apreciação (n.º 3 do artigo 86.º e artigo 119.º do RJIGT)

Concluída a proposta de alteração, o Município procederá à sua apresentação junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR). Esta entidade deverá promover, no prazo de 5 dias, promover uma conferência procedimental, que realizar-se-á no prazo de 15 dias a contar da data da expedição da documentação.

3.ª Fase – Discussão Pública (artigo 89.º do RJIGT)

Concluído o período de acompanhamento, a Câmara Municipal procede abertura do período de discussão pública, através publicação de aviso em Diário da República, através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do respetivo sítio na internet.

O período de discussão pública deve ser anunciado com uma antecedência mínima de cinco (5) dias úteis e não pode ser inferior a vinte (20) dias.

Concluído o período de discussão pública será elaborado um relatório que será submetido à apreciação da Câmara Municipal, que pondera e divulga os resultados através dos meios utilizados para divulgar a promoção da discussão pública.

4.ª Fase – Proposta final de alteração

Findo o período de discussão pública, será elaborada a versão final da proposta de alteração.

5.ª Fase – Aprovação da proposta de alteração (artigo 90.º do RJIGT)

Concluída a proposta da 1.ª Alteração à Revisão Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, esta será aprovada pela Câmara Municipal, propondo este órgão o seu envio à Assembleia Municipal para decisão final.

6.ª Fase – Publicitação (n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT)

A proposta final da 1.ª Alteração à Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos aprovada pela Assembleia Municipal será enviada para publicação em Diário da República através do Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial e enviada para depósito na Direção-Geral do Território (n.º 2 do artigo 92.º, alínea f) do n.º 4 do artigo 191 todos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, conjugado com os n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º da Portaria n.º 245/2011, de 22 de junho.

A aprovação da proposta final será ainda divulgada através dos meios de comunicação social e da página da internet do Município.

5. Equipa técnica

A coordenação da elaboração da 1.ª Alteração à Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua atual redação, ficará a cargo de uma equipa multidisciplinar, coordenada pela Chefe da Divisão de Ordenamento do Território do Município de Figueiró dos Vinhos.

A equipa será composta por técnicos de diversas áreas e serviços municipais, bem como por especialistas nas áreas do urbanismo e do direito que prestam apoio técnico ao Município no âmbito de contratos de prestação de serviços, garantindo, assim, uma abordagem integrada, multidisciplinar e tecnicamente qualificada ao processo de elaboração da alteração do Plano.

No caso específico do PP-PIFV, e tendo em consideração os objetivos e pressupostos subjacentes à presente alteração, verifica-se que não se encontra prevista qualquer intervenção que implique um tratamento específico ao nível do enquadramento paisagístico ou do estudo e conceção dos espaços exteriores. Assim, ao abrigo da faculdade prevista no n.º 3 do artigo 2.º da legislação supramencionada, considera-se justificada a dispensa da participação de um arquiteto paisagista na equipa multidisciplinar responsável pela elaboração da alteração do Plano.

6. Cartografia

A elaboração da 1.ª Alteração à Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos será suportada por cartografia numérica vetorial à escala 1:2000, propriedade da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos e devidamente homologada pela Direção-Geral do Território (DGT).

7. Avaliação Ambiental Estratégica

De acordo com a legislação aplicável, a avaliação ambiental poderá não ser obrigatória nos procedimentos de elaboração ou alteração de planos de pormenor, desde que se conclua que estes não são suscetíveis de produzir efeitos significativos no ambiente, nos termos do artigo 78.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Compete à Câmara Municipal proceder à qualificação do plano para efeitos de sujeição a avaliação ambiental, com base nos critérios constantes do anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT, conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do regime jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Nestes termos, foi elaborado o respetivo Relatório de Fundamentação para Determinação da Não Sujeição a Avaliação Ambiental, no qual se conclui sobre a inexistência de efeitos significativos no ambiente, decorrentes da presente alteração do Plano.

8. Prazo de Elaboração

Atendendo à tramitação procedimental prevista no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial para os procedimentos de alteração dos planos territoriais, estima-se um prazo global de 12 meses para a elaboração, submissão e aprovação da proposta da 1.ª Alteração à Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Figueiró dos Vinhos pela Assembleia Municipal, contado a partir da data de publicação, em Diário da República, da deliberação que determina o reinício do respetivo procedimento de alteração.