



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

PLANO DE PORMENOR

PARA A EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA FIGUEIRA DA FOZ

REGULAMENTO DO PLANO

(versão integral, tal como resulta da aplicação do procedimento de alteração simplificada)

Agosto 2024

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Âmbito territorial

A área do Plano de Pormenor para a expansão do Parque Industrial e Empresarial da Figueira da Foz, adiante designado por Plano, é a que se encontra delimitada na Planta de Implantação.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano insere-se numa estratégia de desenvolvimento municipal, delineada no Plano Estratégico de Desenvolvimento da Figueira da Foz, e no Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz, e visa a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) estabelecer as regras de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção;
- b) prever lotes destinados à fixação de novas atividades económicas na área de intervenção do Plano, como expansão do Parque Industrial existente a norte, em resposta à procura existente no local;
- c) promover uma ocupação estruturada e com adequada integração paisagística;
- d) programar a sua implementação de forma gradual e faseada.

Artigo 3.º

Enquadramento com outros instrumentos de gestão territorial

1 — A área de intervenção do Plano integra área delimitada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – UOPG10, no PDM da Figueira da Foz, e ajusta os seus limites, em conformidade com o disposto no nº 4 do artigo 115º do regulamento do PDM.

2 — Sem prejuízo de servidões administrativas e restrições de utilidade pública e respetivos regimes, as regras do presente Plano prevalecem sobre o disposto no PDM da Figueira da Foz.

Artigo 4.º

Composição

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1: 2 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1: 2 000.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório, contendo a caracterização e diagnóstico, a fundamentação da proposta, o programa de execução das ações previstas e respetivo plano financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- b) Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico
- c) Planta de localização;
- d) Planta da situação existente;

- e) Planta cadastral e ficha cadastral original;
- f) Planta da operação de transformação fundiária;
- g) Planta com as áreas destinadas ao domínio municipal;
- h) Planta de explicitação do zonamento;
- i) Perfis longitudinais de vias;
- j) Perfis transversais-tipo de vias;
- k) Plantas de traçado de infraestruturas
 - k.1) rede viária
 - k.2) rede elétrica;
 - k.3) águas pluviais e águas residuais;
 - k.4) abastecimento de águas;
 - k.5) telecomunicações;
 - k.6) gás natural;
- l) declaração emitida pela Câmara Municipal da Figueira da Foz, comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área de intervenção do Plano;
- m) ficha de dados estatísticos;
- n) participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 5.º

Conceitos

Para efeitos de interpretação e aplicação do presente Regulamento, adotam-se as definições constantes do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, na sua redação atual.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Âmbito

Na área do Plano é observada a servidão administrativa e restrição de utilidade pública Reserva Ecológica Nacional (REN) – Dunas, identificada na Planta de Condicionantes.

Artigo 7.º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo, é regulada pelas disposições do presente Plano, sem prejuízo das disposições vinculativas das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO III

EDIFICAÇÃO

Artigo 8.º

Âmbito

1 — As regras que orientam o uso e a ocupação dos lotes são as que se encontram definidas no presente regulamento, incluindo a sua planta de implantação e quadros anexos.

2 — Em função das características de funcionamento dos estabelecimentos, ou dos processos produtivos das unidades industriais, serão interditas ou condicionadas as atividades que:

a) constituam comprovada sobrecarga, ou causem danos irreparáveis nos sistemas infraestruturais;

b) sejam consideradas, nos termos da legislação em vigor em matéria ambiental ou de prevenção de riscos, atividades incompatíveis com o uso e a ocupação previstos para a área de intervenção do Plano.

Artigo 9.º

Índice de impermeabilização do solo

Não é permitido um índice de impermeabilização do solo superior a 80% da área do lote.

Artigo 10.º

Implantação

1 — As edificações a erigir não podem exceder o polígono máximo de implantação definido na planta de implantação, e devem cumprir os restantes parâmetros definidos nos quadros constantes da mesma e anexos ao presente regulamento.

2 — Excetua-se do disposto no número anterior as construções anexas destinadas exclusivamente a portaria, receção e área técnicas de infraestruturas, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal.

3 — É permitida a existência de coberturas amovíveis até ao limite lateral dos lotes, apenas nos casos em que sirvam zonas de carga e de descarga, devendo ser recolhidas quando não utilizadas para este fim, e desde que sejam totalmente vazadas.

Artigo 10.º -A

Altura máxima da edificação

A altura máxima da edificação é de 15 metros, conforme definido em quadro constante na planta de implantação e anexo ao presente regulamento, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas, sem prejuízo do cumprimento dos restantes parâmetros definidos no Plano.

Artigo 11.º

Afastamentos e alinhamentos

- 1 — O alinhamento dos muros que delimitam os lotes será coincidente com os limites estabelecidos para os respetivos lotes, conforme identificado na planta de implantação do Plano, sem prejuízo do cumprimento de condicionantes decorrentes de servidões e restrições legalmente instituídas.
- 2 — Na planta de implantação está representado, para cada lote, o polígono base de implantação, que define o perímetro máximo onde poderá ocorrer edificação.
- 3 — O alinhamento frontal das edificações em cada lote terá que coincidir obrigatoriamente com o alinhamento frontal do polígono base de implantação.
- 4 — Admitem-se alinhamentos laterais e de tardoz diferentes dos alinhamentos do polígono base de implantação em cada lote, sem prejuízo do cumprimento do disposto no nº 2.

Artigo 12.º

Caves

A construção de pavimentos em cave apenas será admissível se tal necessidade resultar de exigências de ordem técnica relacionadas com a criação de áreas técnicas associadas a fossos destinados à instalação de maquinaria e/ou outro tipo de equipamentos, ou quando se destine a armazenagem, e desde que sejam cumpridos os respetivos parâmetros que constam dos quadros constantes planta de implantação e anexos ao presente regulamento.

Artigo 13.º

Muros e Vedações

- 1 — Não é admitida a construção de muros de vedação confinantes com a via pública com altura superior a 1,20m, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas ou redes/gradeamento vazado até ao limite máximo de 2,50m.
- 2 — Os muros divisórios entre lotes não poderão ter altura superior a 2,00m, podendo, porém, elevar-se a vedação acima dessa altura com recurso à utilização de sebes vivas ou redes/gradeamento vazado até ao limite máximo de 2,50m.

Artigo 14.º

Armazenamento de materiais a descoberto

- 1 — É admitido o armazenamento de materiais a descoberto, desde que a sua localização ocorra no logradouro posterior do respetivo lote, e deste armazenamento não resultem quaisquer prejuízos para as áreas de circulação interna previstas.
- 2 — Os materiais que necessitem de armazenamento a céu aberto deverão garantir as condições de segurança e apresentar um acondicionamento adequado, de modo a que a sua presença não gere impactes ambientais e visuais negativos.

CAPÍTULO IV
OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 15.º

Emparcelamento

- 1 — É admitida a agregação de lotes contíguos para a formação de lotes de maior dimensão, desde que possuam limites comuns, sendo a autorização para tal dada pela Câmara Municipal.
- 2 — Quando autorizada a agregação, o polígono de implantação máximo passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação dos lotes a emparcelar, acrescido da área compreendida entre os dois polígonos.
- 3 — O emparcelamento implica o cumprimento dos restantes parâmetros de uso e ocupação definidos na planta de implantação e quadros constantes da mesma e anexos ao presente regulamento.

Artigo 16.º

Propriedade horizontal

É admitido o fracionamento de lotes, em regime de propriedade horizontal, desde que seja assegurado o cumprimento das seguintes condições:

- a) seja garantido o acesso comum aos sistemas de infraestruturas e acautelada a separação de fornecimento individual de cada fração constituída;
- b) seja assegurada a execução e manutenção das áreas comuns do lote, nomeadamente no que diz respeito às áreas de circulação e às áreas não impermeabilizadas, e garantidas as áreas de estacionamento privado decorrentes da aplicação dos parâmetros de estacionamento definidos no presente regulamento;
- c) esteja assegurado o cumprimento dos requisitos formais e funcionais que salvaguardem a compatibilidade funcional e a coerência arquitetónica entre as várias frações resultantes;
- d) não sejam utilizadas matérias-primas ou processos produtivos que sejam incompatíveis, ameacem a segurança ou constituam perigo para os usos e atividades das restantes frações.

CAPÍTULO V
ESPAÇO VERDE

Artigo 17.º

Identificação

- 1 — O espaço verde, delimitado na planta de implantação, é de utilização coletiva, tem função de transição entre as ocupações previstas na área de intervenção do Plano e o território envolvente, e tem função de gestão de combustível, nos termos do disposto no artigo 20º do presente regulamento, não sendo permitida a sua afetação para outros fins.
- 2 — A execução, arranjo e manutenção deste espaço é da responsabilidade do município.
- 3 — Não é permitida a edificação neste espaço.

4 — É proibida a impermeabilização do solo, pelo que os materiais de revestimento deverão ser essencialmente vegetais, ou com pavimentos semipermeáveis, com exceção dos atravessamentos pedonais essenciais.

5 — Devem ser utilizadas, preferencialmente, espécies da flora local.

6 — Este espaço deve ser sujeito a projeto de arranjos exteriores.

CAPÍTULO VI

ESPAÇOS-CANAL E DE INFRAESTRUTURAS

Artigo 18.º

Identificação

1 — Os espaços-canal estão devidamente identificados na planta de implantação do Plano, e correspondem às áreas de solo destinadas à circulação rodoviária e estacionamento público, e às áreas de circulação pedonal.

2 — Os arruamentos a executar terão as características geométricas definidas na planta de implantação, e nas restantes peças desenhadas que acompanham o Plano, nomeadamente na Planta da Rede Viária, e nos perfis longitudinais e transversais-tipo.

3 — Nas áreas de circulação pedonal identificadas na planta de implantação admite-se a introdução de mobiliário urbano, desde que a sua localização cumpra as disposições legais aplicáveis em matéria de acessibilidades.

4 — Os traçados previstos para as redes de infraestruturas a executar são os constantes das respetivas plantas de infraestruturas que acompanham o Plano.

5 — Todas as obras referentes às redes de infraestruturas previstas regem-se pela legislação específica e respetivos regulamentos, bem como pelo disposto no presente regulamento.

Artigo 19.º

Estacionamento

1 — A localização e configuração dos espaços de estacionamento público para ligeiros e pesados são indicadas na planta de implantação, podendo ser objeto de ajustamento pontual em função da definição dos locais de acesso ao interior dos lotes.

2 — O cálculo do número de lugares de estacionamento privado a considerar no interior do lote, resulta da aplicação dos seguintes parâmetros:

a) 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 200m² de área de construção para indústria/armazéns;

b) 1 lugar de estacionamento para veículos pesados por cada 500m² de área de construção para indústria/armazéns.

3 — Os lugares de estacionamento privado resultantes do cumprimento dos parâmetros previstos no número anterior podem ser cobertos ou descobertos.

4 — A Câmara Municipal pode autorizar a dispensa de cumprimento dos parâmetros previstos no nº 2 do presente artigo, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das condições de segurança das edificações, da interferência com equipamentos ou infraestruturas, ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e bens;

b) as dimensões do lote ou a sua configuração geométrica tornarem tecnicamente desaconselhável a previsão dos lugares de estacionamento, por razões de economia e funcionalidade interna.

5 — Devem ser acauteladas as zonas de carga e de descarga no interior dos lotes, podendo estar inseridas no interior dos edifícios, sendo expressamente proibida a utilização do espaço público para aqueles fins.

CAPÍTULO VII

MEDIDAS DE SALVAGUARDA AMBIENTAL

Artigo 20.º

Faixa de gestão de combustível

1 — Na execução do Plano serão adotadas medidas para garantir a prevenção e minimização do perigo de incêndio, através da execução e manutenção da faixa de gestão de combustível, nos termos da legislação em vigor.

2 — De acordo com o disposto na legislação em vigor, a faixa de gestão de combustível definida no âmbito do Plano tem uma largura mínima de 100 metros, sendo esta largura garantida no interior da área de intervenção, a sul e poente, em terreno que é propriedade do Município da Figueira da Foz, e contabilizada no exterior a nascente da área de intervenção do Plano.

3 — A execução e manutenção desta faixa é da responsabilidade da Câmara Municipal.

CAPÍTULO VIII

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 21.º

Princípio geral

A execução do Plano é da responsabilidade da Câmara Municipal da Figueira da Foz, sendo da sua competência a realização das obras de urbanização, de acordo com a execução das ações previstas.

Artigo 22.º

Sistema de execução

1 — O Plano é executado com base no sistema de cooperação entre o Município da Figueira da Foz e eventuais particulares interessados, atuando de forma coordenada e de acordo com a programação estabelecida no programa de execução do Plano.

2 — O Plano será executado através das operações urbanísticas adequadas, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, e em cumprimento do estabelecido no Plano.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º

Omissões e dúvidas

A eventuais situações de dúvida ou de omissão, resultantes da aplicação do presente regulamento, deverá aplicar-se o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Artigo 24.º

Alteração do Plano Diretor Municipal da Figueira da Foz

O presente Plano altera, na sua área de intervenção, o Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz, nos seguintes documentos e respetivas disposições aplicáveis:

- a) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, no limite da UOPG10 e na classificação do solo;
- b) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, na redução de área de Estrutura Ecológica Municipal.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO

Quadro I - edificabilidade dos lotes

Identificação do lote	Área do lote (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)	Altura máxima da edificação (m)	Nº máximo de pisos		Uso admitido
					Ac. C. S.	Ab. C. S.	
1	5 891,5	0	0	0	0	0	Logística/Depósito
2	7 928,4	0	0	0	0	0	Logística/Depósito
3	7 923,5	0	0	0	0	0	Logística/Depósito
4	6 088,8	0	0	0	0	0	Logística/Depósito
5	2 460,2	1 380,4	2 700,0	15	3	1	Indústria/Armazém
6	2 432,5	1 345,9	2 650,0	15	3	1	Indústria/Armazém
7	2 432,5	1 346,0	2 650,0	15	3	1	Indústria/Armazém
8	2 430,1	1 177,7	2 310,0	15	3	1	Indústria/Armazém
9	2 430,1	1 177,7	2 310,0	15	3	1	Indústria/Armazém
10	2 432,4	1 345,9	2 650,0	15	3	1	Indústria/Armazém
11	2 432,4	1 345,9	2 650,0	15	3	1	Indústria/Armazém
12	2 722,9	1 541,6	3 000,0	15	3	1	Indústria/Armazém
13	2 762,8	1 613,2	3 600,0	15	3	1	Indústria/Armazém
14	3 047,5	1 827,6	3 600,0	15	3	1	Indústria/Armazém
15	3 266,7	1 992,6	3 800,0	15	3	1	Indústria/Armazém
16	3 486,0	2 146,9	4 150,0	15	3	1	Indústria/Armazém
17	3 705,1	2 291,0	4 500,0	15	3	1	Indústria/Armazém
18	3 819,9	2 352,6	4 600,0	15	3	1	Indústria/Armazém
19	4 227,1	2 657,6	5 250,0	15	3	1	Indústria/Armazém
20	4 446,7	2 853,4	5 500,0	15	3	1	Indústria/Armazém
21	5 554,4	3 798,6	7 400,0	15	3	1	Indústria/Armazém
22	2 820,0	1 679,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
23	2 903,9	1 733,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
24	2 904,0	1 733,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
25	2 903,9	1 676,0	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
26	2 903,9	1 734,0	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
27	2 828,7	1 675,8	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
28	2 820,0	1 679,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
29	2 903,9	1 733,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
30	2 904,0	1 734,0	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
31	2 903,9	1 733,9	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
32	2 904,0	1 734,0	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
33	2 828,7	1 675,8	3 300,0	15	3	1	Indústria/Armazém
34	2 904,0	1 733,9	3 450,0	15	3	1	Indústria/Armazém
35	3 111,4	1 609,6	2 700,0	15	3	1	Indústria/Armazém
36	2 940,0	1 760,4	2 720,0	15	3	1	Indústria/Armazém
37	2 765,1	1 393,4	2 500,0	15	3	1	Indústria/Armazém
38	2 904,0	1 734,0	2 710,0	15	3	1	Indústria/Armazém

Ac. C. S. – acima da cota de soleira

Ab. C. S. – Abaixo da cota de soleira

Quadro II – quadro síntese

Área de Intervenção do Plano (m²)	193 080,9
Área total de lotes (m²)	131 076,8
Nº de lotes	38
Área total de implantação (m²)	61 010,5
Área total de construção (m²)	116 500,0
Espaço Verde de utilização coletiva (m²)	29 321,4
Nº de lugares de estacionamento público de veículos ligeiros	277
Nº de lugares de estacionamento público de veículos pesados	49
Espaços-Canal (m²)	32 682,6