



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA

Maio 2025

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. OBJETIVOS	4
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	6
4. ENQUADRAMENTO LEGAL	9
5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	9
6. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13
7. OPERACIONALIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	14
7.1. Modelo de desenvolvimento territorial	14
7.2. Áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva	16
7.3. Solução urbanística preliminar (desenho urbano)	17
8. SISTEMA DE EXECUÇÃO	21
9. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	22
10. FASES DO PROCEDIMENTO (APÓS ELABORAÇÃO DA PROPOSTA)	23
11. EQUIPA TÉCNICA	24
12. ORTOFOTOS	24
13. ANEXOS	25

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Enquadramento territorial da área de intervenção da UE da EN109/Ferrugenta	6
Figura 2: Extrato do mapa PNR2000 para a zona do concelho da Figueira da Foz / localização da área de intervenção da UE	7
Figura 3: Caracterização morfológica (hipsometria) da área de intervenção da UE	8
Figura 4: Caracterização da ocupação do solo da área de intervenção da UE	9
Figura 5: Classificação e qualificação do solo / área de intervenção da UE	10
Figura 6: Servidões administrativas / área de intervenção da UE	12
Figura 7: Delimitação da UE e respetivo levantamento cadastral	13

Figura 8: Modelo de desenvolvimento territorial	15
Figura 9: Solução urbanística preliminar (desenho urbano)	18

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Levantamento cadastral	14
Quadro 2: Síntese dos valores respeitantes ao modelo de desenvolvimento territorial	15
Quadro 3: Área de cedência segundo o previsto no PDM e as áreas efetivamente cedidas	17
Quadro 4: Valores globais respeitantes à ocupação e uso do solo previstos na solução urbanística	
Preliminar	19
Quadro 5: Edificabilidade dos lotes	20

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

A 1.^a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz, publicada na 2.^a série do Diário da República n.º 179 de 15 de setembro de 2017, através do Aviso n.º 10633/2017, identificou uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 7 para o desenvolvimento da Área Industrial e Empresarial (AIE) da EN109/Ferrugenta. Neste contexto, no âmbito do 1.º procedimento simplificado de reclassificação dos solos da 1.^a revisão do PDM da Figueira da Foz, publicado na 2.^a série do Diário da República n.º 213 de 04 de novembro de 2024, através do Aviso n.º 24419/2024/2, promoveu-se a reclassificação do solo rústico para solo urbano, na área abrangida pela UOPG7, tendo o limite da referida UOPG sido apenas ajustado por razões de cadastro de propriedade, sendo que foi determinado que o processo de transformação territorial deveria ser executado num prazo de cinco anos e enquadrado através da delimitação de uma unidade de execução, por sistema de cooperação ou de imposição administrativa.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, estabelece no seu artigo 148.º que a delimitação de unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, sendo que na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a Câmara Municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

Neste âmbito, o presente documento traduz a proposta de delimitação da Unidade de Execução (UE) da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, por iniciativa da Câmara Municipal da Figueira da Foz.

2. OBJETIVOS

A Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta irá desenvolver-se em terrenos adjacentes à EN109, na saída norte da cidade da Figueira da Foz, encontrando-se num corredor predominantemente ocupado até ao “Alto de Brenha” com unidades industriais, de armazenagem e de comércio. Deste modo, pretende-se colmatar esta área com usos e ocupações similares aos já instalados na sua envolvente e responder às pretensões manifestadas ao Município.

O Município tem recebido ao longo dos últimos anos diversas solicitações de empresas que se pretendem instalar no Concelho e que não conseguem encontrar terrenos para esse efeito. Neste contexto, o Município considera fundamental que a promoção do desenvolvimento socioeconómico do Concelho passe pela disponibilização/venda de lotes industriais para que novos investimentos aconteçam no território.

Destaca-se que, ao nível das áreas industriais promovidas pelo Município, o Parque Industrial e Empresarial da Figueira da Foz apresenta uma taxa de ocupação aproximada dos 100%, sendo que a respetiva expansão, apesar de ainda não apresentar lotes efetivamente ocupados, já apresenta uma taxa de aquisição superior a 90%. Por outro lado, na zona norte do Concelho, encontra-se em curso o processo para promover a infraestruturização da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra (Pincho), que irá permitir disponibilizar 8 lotes com áreas maioritariamente superiores a 10.000m² cada.

Assim sendo, face à taxa de ocupação/aquisição dos lotes industriais existentes e à tipologia de lotes que irá ser disponibilizada na Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra (que não irão dar resposta a todas as solicitações dirigidas por privados ao Município, nomeadamente no que concerne a lotes de pequena/média dimensão), verifica-se a necessidade de se concretizar a delimitação da presente Unidade de Execução, com vista a colmatar esta carência de lotes industriais de pequena/média dimensão, assumindo-se, para o efeito, os seguintes objetivos:

- desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho da Figueira da Foz;
- ocupar área adjacente à EN109, na saída norte da cidade da Figueira da Foz, disponibilizando-se solo devidamente infraestruturado para a instalação de unidades industriais, a curto prazo;
- tirar partido das sinergias das atividades económicas instaladas e infraestruturadas existentes na envolvente, garantido a devida continuidade;
- responder à procura imediata de espaços industriais para a instalação de novas unidades industriais;
- reforçar as condições de empreendedorismo, bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população.

Com a concretização da solução proposta, desenvolvida na continuidade dos espaços existentes, o Município pretende garantir a oferta de espaços programados, articulados e sustentáveis do ponto de vista ambiental e económico.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta localiza-se na zona norte do concelho da Figueira da Foz, na freguesia de Tavarede, mais propriamente no local da Ferrugenta (Brenha), junto à EN109. Abrange uma superfície de 11,63 ha, correspondendo maioritariamente a área florestal, sendo que a mesma confronta a nascente com a EN109 e é contígua a um corredor ocupado, até ao “Alto de Brenha”, com unidades industriais, de armazenagem e de comércio.

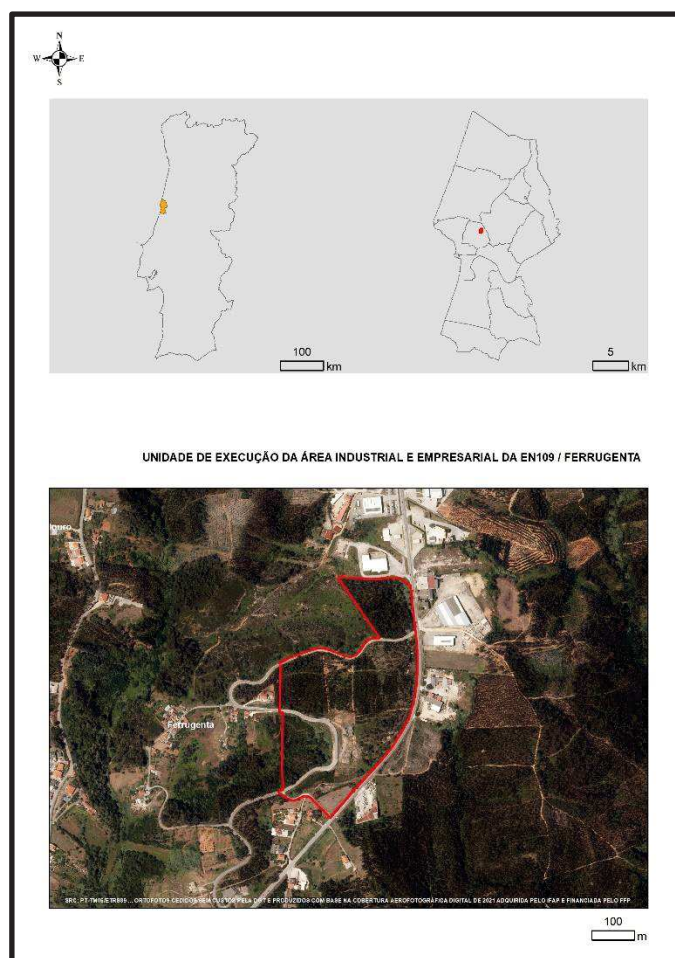


Figura 1: Enquadramento territorial da área de intervenção da UE da EN109/Ferrugenta

A área de intervenção, com uma superfície de 11,63 ha, incide sobre 9 parcelas propriedade de privados (6 diferentes proprietários) referentes a uma área de 11,06 ha, sendo que os restantes 0,57 ha, encontram-se afetos ao domínio público municipal (estradas municipais).

No que diz respeito à acessibilidade, salienta-se a densa rede rodoviária que serve o concelho da Figueira da Foz, com particular destaque para os dois eixos que são assumidos pela A17 e A14, os quais constituem peças fundamentais nas ligações entre o território municipal da Figueira da Foz, os restantes centros urbanos da região Centro e as principais áreas metropolitanas

nacionais. Destaca-se ainda a EN109, que representa um trajeto relativamente paralelo à A17 (na zona norte do Concelho) e estabelece a ligação do Concelho com os restantes centros urbanos da região Centro.

Desta forma, em virtude da sua localização, a área de intervenção encontra-se provida de eficazes acessos rodoviários, nomeadamente da EN109.



Figura 2: Extrato do mapa PNR2000 para a zona do concelho da Figueira da Foz / localização da área de intervenção da UE

Do ponto de vista da morfologia do terreno, observa-se na área de intervenção uma variação altimétrica de aproximadamente 50 metros, sendo a cota mais elevada de 110 metros e a mais baixa de 60 metros (conforme figura 3).

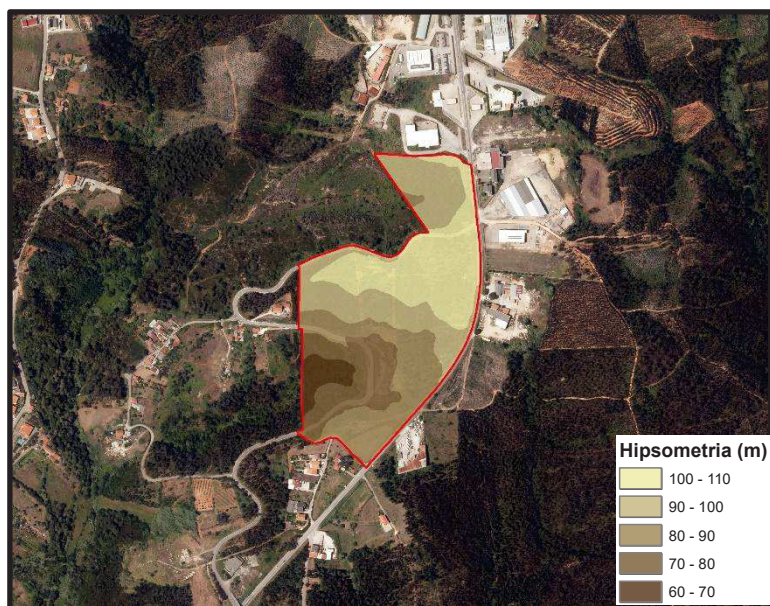


Figura 3: Caracterização morfológica (hipsometria) da área de intervenção da UE

Neste sentido, verifica-se que os declives na área de intervenção, na sua maioria, são moderados a acentuados (superior a 10%), constatando-se que a área a intervencionar estará sujeita a alguma movimentação de terras de forma a otimizar a implementação da área industrial. De qualquer forma, face à modelação do terreno atual, prevê-se que, na área de intervenção, as necessidades/ações de aterro/desaterro sejam compensadas entre si. Neste contexto e até numa ótica de redução de custos, deverá procurar-se definir um desenho de implantação dos lotes que implique a mais reduzida possível movimentação de terras, prevendo-se ainda ultrapassar esta amplitude altimétrica através de taludes/plataformas.

Por último, ao nível da caracterização territorial, verifica-se que a ocupação do solo da área a intervencionar, de acordo com a Carta de Uso e Ocupação do Solo de Portugal Continental para 2018 da Direção-Geral do Território é maioritariamente florestal, verificando-se ainda áreas agrícolas, de matos e artificializadas (edificações em ruína), conforme ilustrado na figura 4.

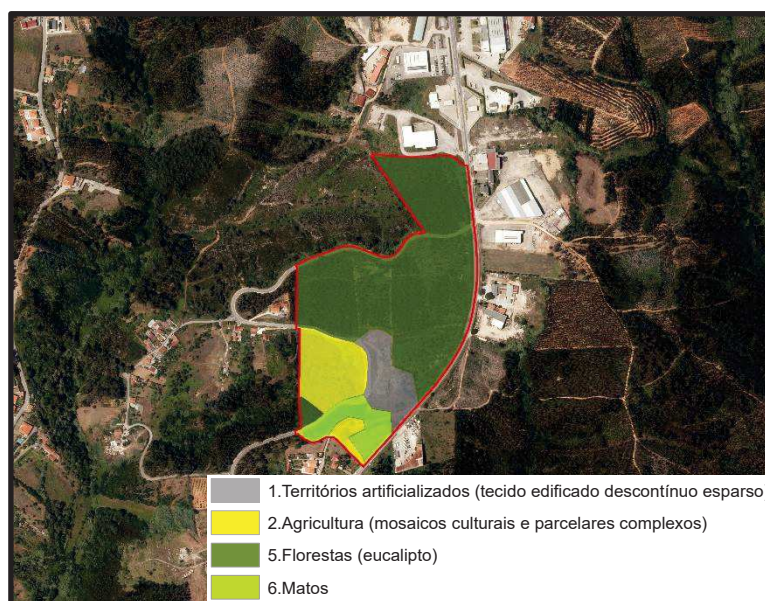


Figura 4: Caracterização da ocupação do solo da área de intervenção da UE

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

O RJIGT estabelece que a execução dos planos se desenvolve no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados (artigo 147.º).

A delimitação das unidades de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (n.º 1 do artigo 148.º do RJIGT).

As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e planos territoriais, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta (n.ºs 2 e 3 do artigo 148.º do RJIGT). Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a Câmara Municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT).

À unidade de execução pode designadamente estar associado (n.º 5 do artigo 148.º do RJIGT):

- a) desenho urbano;
- b) as parcelas;
- c) os alinhamentos;
- d) o polígono de base para implantação das edificações;

- e) altura total das edificações;
- f) altura das fachadas;
- g) a divisão em lotes;
- h) o número máximo de fogos;
- i) a área de construção e o respetivo uso;
- j) a programação das obras de urbanização;
- k) a contratualização para a sua implementação.

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A área onde se pretende desenvolver a Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, de acordo com o PDM da Figueira da Foz, mais precisamente com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, localiza-se em solo urbano, na categoria de Espaços de Atividades Económicas, sendo que, adicionalmente, encontra-se inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 7.

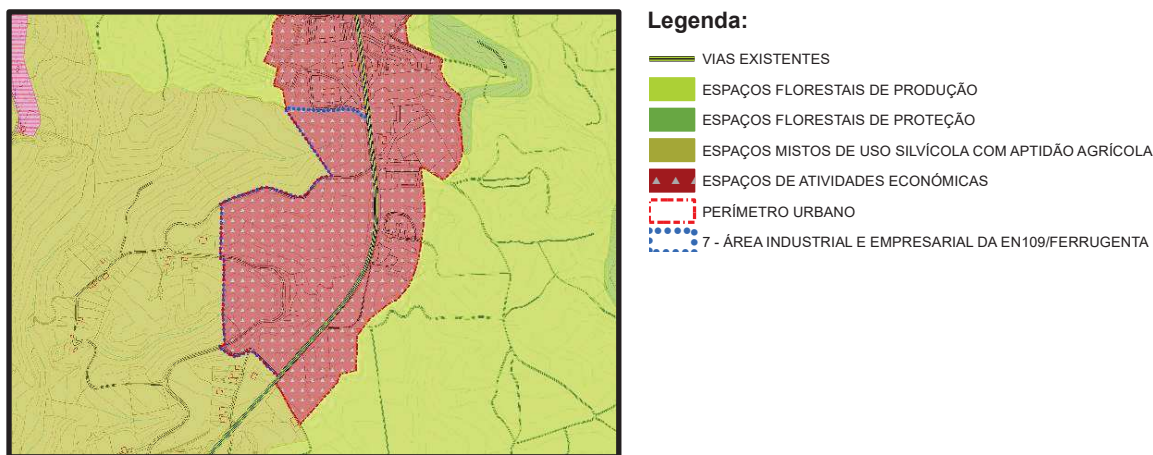


Figura 5: Classificação e qualificação do solo / área de intervenção da UE

Assim sendo, importa referir que, de acordo com o disposto no artigo 102.º (uso e ocupação) do regulamento do PDM em vigor, nos espaços de atividades económicas é permitida a instalação de estabelecimentos industriais e empresariais, de acordo com a legislação em vigor. Por outro lado, o artigo 103.º (regime de edificabilidade), estabelece que as operações urbanísticas a realizar no espaço de atividades económicas devem respeitar os seguintes parâmetros:

- a) índice de utilização ≤ 1.50 ;
- b) índice de impermeabilização $\leq 80\%$;
- c) altura da fachada ≤ 15 metros, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- d) afastamentos aos limites da parcela/lote:
 - d.1.) afastamento frontal ≥ 10 metros;
 - d.2.) afastamento laterais ≥ 5 metros;

e) obrigatoriedade de tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas, sem prejuízo de se assegurar o acesso e a circulação de veículos de emergência.

Adicionalmente, ao nível da UOPG7, importa referir que, de acordo com o disposto no artigo 117.º (objetivos e regulamentação) do regulamento do PDM em vigor, a UOPG7 segue os seguintes objetivos programáticos:

- a) estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo;
- b) 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;
- c) estabelecer uma rede viária estruturada, o número de acessos necessários, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados às atividades a instalar;
- d) assegurar a proteção e integração paisagística da unidade;
- e) programar a sua implementação de forma gradual e faseada.

De acordo com o mencionado no artigo 117.º, na execução da UOPG7 deve ainda ser assegurada a sua cuidada integração com a envolvente, nomeadamente no que se refere à sua relação com a EN109, bem como a compatibilização da atividade industrial com o uso habitacional, privilegiando a implantação de cortinas arbóreas junto das áreas afetas ao uso habitacional.

Por último, estabelece o artigo 117.º do regulamento do PDM, que o prazo para a execução da UOPG7 é de cinco anos, sendo que a forma de execução é através da delimitação de unidade de execução, por sistema de cooperação ou de imposição administrativa.

Já em termos de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, de acordo com a respetiva Planta de Condicionantes, verifica-se que na área em causa se localiza um marco geodésico e, pontualmente, a área é atravessada por leitos e margens de cursos de água e por linhas da rede nacional de distribuição de eletricidade (média e baixa tensão), sendo que, no limite nascente, adjacente à EN109, é abrangida pela zona *non aedificandi* da EN109. Neste sentido, a implementação desta futura área industrial deve garantir o respeito pelos regimes das servidões administrativas identificadas.

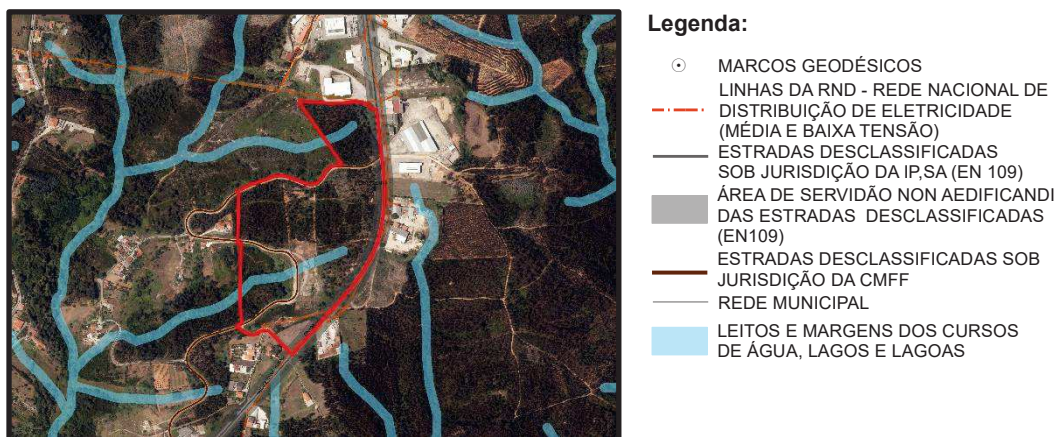


Figura 6: Servidões administrativos / área de intervenção da UE

No que se refere ao domínio hídrico, constante da planta de condicionantes, verifica-se que a linha de água localizada a sudoeste da área de intervenção não apresenta indícios de leito (natural ou artificial) definido. Relativamente à linha de água identificada a norte, esta será uma linha de água de talvegue de carácter efémero, por onde naturalmente correm as águas pluviais, não apresentando características ecológicas associadas, tratando-se assim de uma linha de água não navegável nem fluviável, cuja servidão determina que à faixa de proteção se aplica uma faixa de 10 metros para ambas as margens. Apesar do referido, por precaução, consideraram-se para ambas as linhas de água a respetiva servidão que determina aplicação de uma faixa de proteção de 10 metros para as duas margens.

Relativamente à perigosidade de incêndio rural, de acordo com a Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade, a área a intervencionar encontra-se classificada com perigosidade de incêndio rural alta, no entanto, segundo o disposto no artigo 60.º do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na sua redação atual, os condicionalismos à edificação por razões de perigosidade de incêndio rural alta ou muito alta não têm impacto sobre o solo urbano. De qualquer forma, na execução desta nova área industrial deverão ser adotadas medidas para garantir a prevenção e minimização do perigo de incêndio, através da gestão de combustível e respetiva manutenção de uma faixa envolvente à área de intervenção com uma largura de 100 metros, nos termos da legislação em vigor.

Apesar de já terem sido desenvolvidos os contactos diretos junto das entidades com competências na gestão das servidões administrativas aplicáveis, nomeadamente Infraestruturas de Portugal, S.A., Direção-Geral do Território, Agência Portuguesa do Ambiente / Administração da Região Hidrográfica do Centro e E-REDES, deverão ser efetuadas as devidas consultas formais junto dessas entidades aquando do respetivo procedimento de licenciamento das obras de urbanização da área industrial.

6. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Conforme definido no artigo 148.º do RJIGT, a delimitação das unidades de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a respetiva identificação dos prédios abrangidos pela mesma, sendo que as unidades de execução podem corresponder à totalidade da delimitação de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou a parte desta.

Neste contexto e visto que a Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta corresponde à totalidade da delimitação da UOPG7 (com exceção da área afeta à EN109, que não será alvo de qualquer intervenção), conforme delimitada na Planta de Ordenamento do PDM, procedeu-se ao levantamento cadastral de todos os prédios que se inserem dentro dos limites definidos na UOPG7.

Na figura seguinte identifica-se o limite proposto da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta (que corresponde aos limites da UOPG7, com exceção da área afeta à EN109) e os prédios abrangidos.

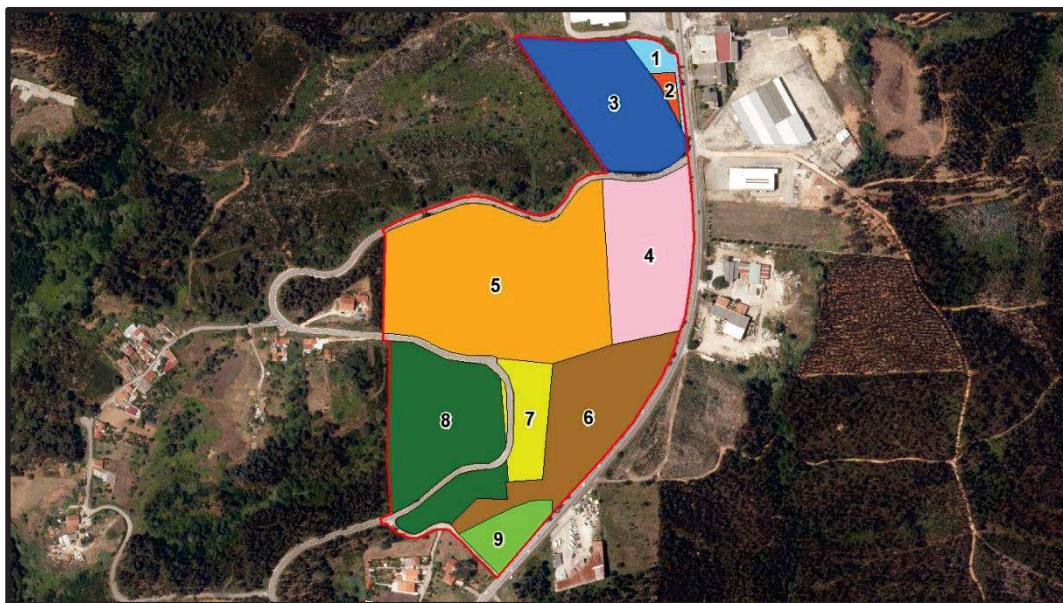


Figura 7: Delimitação da UE e respetivo levantamento cadastral

Assim sendo, a Unidade de Execução abrange uma área de 11,63ha, sendo identificados os seguintes prédios (pertencentes à freguesia de Tavadede):

Quadro 1: Levantamento cadastral

Parcela (n.º)	Identificação dos proprietários		Identificação dos prédios		Área do prédio afeta à UE (m²)
			CRP	Matriz	
1	Lucídio Neves da Costa		606	2638 (U)	1.581,58
2	Lucídio Neves da Costa		1214	1789 (R)	686,16
3	Maria Celeste da Conceição Bugalho		1774	1785 (R)	14.928,84
4	Perímetro Crescente, Lda.		2889	1786 (R)	14.651,74
5	Banco BIC Português, S.A.		1824	1733 (R)	34.850,35
6	José Augusto Cardoso Bernardes		281	1732 (R)	15.674,23
7	Perímetro Crescente, Lda.		579	1734 (R) 3325 (U)	5.121,10
8	José Augusto Cardoso Bernardes		3968	1736 (R)	19.404,34
9	Maria José Araújo Cruz	Maria Adelaide de Araújo Cruz (cabeça de casal)	3864	1715 (R)	3.689,52

7. OPERACIONALIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

7.1. Modelo de desenvolvimento territorial

Com vista à necessária participação pública e, também, para um enquadramento mais eficiente de todo o processo, considera-se útil e até necessário anexar à delimitação da presente Unidade de Execução um “Modelo de desenvolvimento territorial”, sendo que este modelo deve ser concretizado através de uma operação de reparcelamento (artigos 164.º a 170.º do RJIGT), não tendo de ser cumprido na íntegra, podendo sofrer acertos a acordar entre os proprietários.

Este modelo tem como objetivo identificar e delimitar as áreas preferenciais a serem destinadas aos diferentes usos a prever na área de intervenção. Para tal, estabelece a distribuição espacial e a organização dos seguintes usos: industrial/empresarial, equipamentos/outras infraestruturas, espaços verdes e espaços-canal (estacionamento, passeios, acessos, faixas de rodagem). Dessa forma, este modelo visa garantir uma organização eficiente e funcional do território, assegurando uma distribuição equilibrada e adequada dos diferentes usos, em conformidade com as necessidades e objetivos da presente Unidade de Execução e com vista à sua operacionalização, designadamente através de uma futura operação de reparcelamento do solo urbano.

Assim, o modelo de desenvolvimento territorial proposto para a presente Unidade de Execução procura estabelecer com a maior simplicidade possível as condições para a realização do processo de transformação fundiária, garantido o desenvolvimento harmonioso da área sujeita a intervenção urbanística.

Neste sentido, desenvolveu-se o presente modelo de desenvolvimento territorial que deve servir de orientação para a realização da futura operação de reparcelamento.



Figura 8: Modelo de desenvolvimento territorial

Quadro 2: Síntese dos valores respeitantes ao modelo de desenvolvimento territorial

Tipo de uso/ocupação	Área (m²)
industrial/empresarial	70.303,22
equipamentos e outras infraestruturas de utilização coletiva	3.841,22
espaços verdes	14.632,67 (dos quais 1.946,12 tem como função a proteção ao marco geodésico)
espaços-canal	27.555,07

Conforme referido anteriormente, admite-se a introdução de acertos ao modelo de desenvolvimento territorial, desde que não colidam com os seguintes princípios orientadores do modelo:

- assegurar a devida integração com a envolvente, nomeadamente no que se refere à relação com a EN109;
- estabelecer uma rede viária estruturada, o número de acessos necessários, um sistema de circulação e a criação de estacionamento adequados (conforme previsto no artigo 37.º do regulamento do PDM) às atividades a instalar;
- definir áreas afetas ao uso industrial/empresarial adjacentes à estrutura viária prevista;
- definir áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, conforme previsto no artigo 111.º do regulamento do PDM.

Em conformidade com o já referido em capítulo anterior, a edificabilidade na área abrangida pela Unidade de Execução rege-se de acordo com os parâmetros urbanísticos fixados no PDM para a categoria dos Espaços de Atividades Económicas (artigo 103.º do regulamento do PDM):

- índice de utilização ≤ 1.50 ;
- índice de impermeabilização $\leq 80\%$;
- altura da fachada ≤ 15 metros, podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- afastamentos aos limites da parcela/lote:
 - afastamento frontal ≥ 10 metros;
 - afastamento 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;
- os afastamentos referidos anteriormente não se aplicam no caso de portarias, estações de tratamento de águas residuais, reservatórios, ou outras instalações técnicas similares;
- as instalações de apoio ao pessoal de segurança/vigilância não podem ultrapassar os 100m² de área de construção.

7.2. Áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

No que diz respeito às cedências ao domínio público, com base no disposto no n.º 3 do artigo 112.º do regulamento do PDM, através do qual se admitem exceções ao dimensionamento das áreas a ceder ao domínio público, por razões de reconhecido interesse para o Município, o modelo de desenvolvimento territorial define áreas para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, que apesar de não observarem na íntegra os parâmetros de dimensionamento previstos no artigo 111.º do regulamento do PDM, acautelam as dimensões e localização adequadas para os objetivos principais que se pretendem alcançar com a delimitação destes espaços, nomeadamente no que se refere à redução do impacto ambiental e urbano, bem como à valorização da imagem e eficiência funcional e operacional da área industrial.

Por outro lado, no que se refere ao dimensionamento das áreas destinadas ao estacionamento público, apesar de nesta fase ainda não se definirem/delimitarem as áreas destinadas ao estacionamento público, a delimitação dos espaços-canal foi desenvolvida de forma a assegurar o respeito pelo n.º de lugares de estacionamento público máximo a prever na área industrial e empresarial, conforme se poderá constatar na solução urbanística preliminar apresentada no capítulo seguinte.

Quadro 3: Áreas de cedência segundo o previsto no PDM e as áreas efetivamente cedidas

Áreas de cedência	UE da AIE da EN109/Ferrugenta	Valores de referência (PDM)
Espaços verdes de utilização coletiva	14.632,67	26.363,65 ¹
Equipamentos de utilização coletiva	3.841,22	10.545,46 ¹
N.º de lugares de estacionamento público de veículos ligeiros	-	106 ²
N.º de lugares de estacionamento público de veículos pesados	-	43 ²

¹ – de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 111.º do regulamento do PDM

² – de acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 37.º do regulamento do PDM

Relativamente aos valores apresentados no quadro acima, importa referir que os valores relativos à Unidade de Execução têm como base o índice de utilização de 1.5 aplicado à área total destinada ao uso industrial/empresarial (70.303,22m²).

7.3. Solução urbanística preliminar (desenho urbano)

Com o objetivo de ilustrar os princípios do modelo de desenvolvimento territorial desenvolveu-se uma proposta de desenho urbano que prevê a criação de 21 lotes para a concretização da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta. Esta solução apenas tem caráter indicativo e orientador para a execução da futura operação de reparcelamento.



Figura 9: Solução urbanística preliminar (desenho urbano)

A solução urbanística preliminar articula as vias existentes, o acesso às mesmas, a adequação à morfologia do terreno, e a definição de uma tipologia de lotes diversificada de modo a abranger uma procura mais vasta. Os 21 lotes apresentam uma área variável, entre os 4.500m² e os 2.100m², ficando ainda estabelecido uma área de cedência para equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas, áreas de cedência para espaço verde de utilização coletiva e espaços-canal (arruamentos, estacionamento, passeios), conforme discriminado no quadro abaixo.

Quadro 4: Valores globais respeitantes à ocupação e uso do solo previstos na solução urbanística preliminar

Elementos da solução urbanística	UE da AIE da EN109/Ferrugenta	Valores de referência (PDM)
Área de intervenção da UE (m ²)	116.332,18	-
Área total de lotes (m ²)	70.303,22	-
N.º de lotes	21	-
Área total de implantação (m ²)	40.734,63	-
Área total de construção (m ²)	105.454,83	105.454,83
Espaços verdes de utilização coletiva	17.876,90	26.363,65 ¹
Equipamentos de utilização coletiva e outras infraestruturas	3.841,22	10.545,46 ¹
N.º de lugares de estacionamento público de veículos ligeiros	163	106 ²
N.º de lugares de estacionamento público de veículos pesados	65	43 ²
Espaços-canal (m ²)	24.310,94	-

¹ – de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 111.º do regulamento do PDM

² – de acordo com o disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 37.º do regulamento do PDM

Quadro 5: Edificabilidade dos lotes

Identificação do Lote:	Área do Lote	Área máxima de implantação	Área máxima de construção	Altura máxima da fachada ¹	Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira	Uso admitido ²
1	4.238,52	2.603,95	6.357,78	15	3 + 1	indústria/armazém
2	4.343,62	2.623,29	6.515,43	15	3 + 1	indústria/armazém
3	4.505,57	2.634,85	6.758,36	15	3 + 1	indústria/armazém
4	2.216,70	925,66	3.325,05	15	3 + 1	indústria/armazém
5	4.320,97	2.840,12	6.481,46	15	3 + 1	indústria/armazém
6	3.452,92	2.055,97	5.179,38	15	3 + 1	indústria/armazém
7	3.529,25	2.187,65	5.293,88	15	3 + 1	indústria/armazém
8	2.927,47	1.716,79	4.391,21	15	3 + 1	indústria/armazém
9	2.467,62	1.373,58	3.701,43	15	3 + 1	indústria/armazém
10	2.580,33	1.311,32	3.870,50	15	3 + 1	indústria/armazém
11	2.525,12	1.206,94	3.787,68	15	3 + 1	indústria/armazém
12	3.456,34	1.683,70	5.184,51	15	3 + 1	indústria/armazém
13	2.166,78	1.159,67	3.250,17	15	3 + 1	indústria/armazém
14	3.458,72	2.042,18	5.188,08	15	3 + 1	indústria/armazém
15	3.233,49	1.965,93	4.850,23	15	3 + 1	indústria/armazém
16	3.762,89	2.415,20	5.644,34	15	3 + 1	indústria/armazém
17	3.629,83	2.035,69	5.444,75	15	3 + 1	indústria/armazém
18	3.225,98	1.757,00	4.838,97	15	3 + 1	indústria/armazém
19	3.222,59	1.971,84	4.833,89	15	3 + 1	indústria/armazém
20	3.377,45	2.132,95	5.066,18	15	3 + 1	indústria/armazém
21	3.651,08	2.090,33	5.476,62	15	3 + 1	indústria/armazém
Total:	70.303,22	40.734,63	105.439,90	-	-	-

¹ – podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

² – podendo ser admitidas outras atividades económicas consideradas compatíveis.

Importa ainda referir que os lotes apresentam uma configuração geométrica ortogonal relativamente aos arruamentos adjacentes, sendo que em cada lote encontra-se delimitado o polígono de implantação, que define o perímetro onde deverá ocorrer a edificação.

Destaca-se ainda que, ao nível da rede viária, a solução urbanística preliminar prevê a criação de dois novos eixos viários e o alargamento da Rua da Estrada Antiga e da Travessa das Broeiras, por forma a consolidar a estrutura viária existente e adaptá-la às novas exigências de funcionalidade industrial, não se prevendo qualquer alteração ao nível da EN109. Já no que diz respeito às restantes infraestruturas urbanísticas, as mesmas deverão ser devidamente desenvolvidas e estudadas, e articuladas com as entidades responsáveis pela gestão das mesmas.

Por último e conforme já referido em capítulo anterior, verifica-se que os declives na área de intervenção, na sua maioria, são moderados a acentuados (superior a 10%), constatando-se que a área a intervencionar estará sujeita a alguma movimentação de terras de forma a otimizar a

implementação da área industrial. De qualquer forma, face à modelação do terreno atual, prevê-se que, na área de intervenção, as necessidades/ações de aterro/desaterro sejam compensadas entre si.

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

No âmbito do desenvolvimento da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, será aplicado o Sistema de Cooperação, nos termos previstos no artigo 150.º do RJIGT, e nessa medida, a iniciativa de execução é do Município, coordenadamente e com a cooperação dos interessados, ficando estabelecidos quer os direitos, quer as obrigações das Partes, por contrato de promoção da unidade de execução e de urbanização, após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução em causa e respetivos Termos de Referência.

No contrato de promoção da unidade de execução e de urbanização a celebrar e no seguimento da concertação com as Partes, a Unidade de Execução poderá vir a ser executada faseadamente, sem prejuízo de ficarem assegurados os objetivos da presente Unidade de Execução. Adicionalmente, até à concretização da Unidade de Execução, poderão ser autorizadas operações urbanísticas avulsas em parcelas aí localizadas, desde que estas se adequem aos objetivos da Unidade de Execução. Conforme já referido anteriormente, a presente Unidade de Execução deverá ser concretizada através de operação de reparcelamento do solo urbano, nos termos do disposto nos artigos 164.º a 170.º do RJIGT. Conforme dispõe o artigo 164.º do RJIGT o reparcelamento do solo urbano é a operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados, sendo objetivos específicos do reparcelamento:

- a) ajustar às disposições do plano municipal, a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- b) distribuir equitativamente os benefícios e encargos resultantes do plano;
- c) localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos.

Neste contexto, destaca-se que os proprietários estão devidamente informados acerca desta intenção do Município, tendo-lhes sido, inclusive, apresentadas propostas de aquisição dos respetivos terrenos numa fase prévia ao procedimento de reclassificação dos solos (rústico para urbano) abrangidos pela área de intervenção da Unidade de Execução. Contudo, considerando que apenas um proprietário manifestou interesse efetivo na alienação do seu terreno, entende-se que a presente Unidade de Execução deverá proporcionar aos proprietários dos terrenos incluídos na sua delimitação a oportunidade de assumirem a concretização deste instrumento de execução, designadamente por meio de uma futura operação de reparcelamento do solo urbano.

Por último, importa referir que, em conformidade com o quadro legal em vigor e como boa prática urbanística, a delimitação da presente Unidade de Execução pressupõe a efetiva intenção do Município de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar na Unidade de Execução. Assim sendo, o Município poderá recorrer à expropriação por utilidade pública para o caso de se verificarem proprietários que optem por não participar na Unidade de Execução, sendo que nestes casos o Município substitui o(s) proprietário(s), assumindo a respetiva parte dos custos de urbanização previstos no mecanismo de perequação.

9. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

A aplicação de mecanismos de perequação compensatória realiza-se de acordo com o disposto no artigo 176.º do RJGT, no âmbito das unidades de execução. Neste sentido, o PDM da Figueira da Foz estabelece no artigo 114.º do respetivo regulamento que os mecanismos de perequação compensatória definidos no Plano são aplicados, entre outras situações, em áreas a sujeitar a unidade de execução. Assim sendo, o Plano estabelece que os mecanismos de perequação a aplicar para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes são os definidos no RJGT, nomeadamente a edificabilidade média, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização, considerando que:

- a **edificabilidade média** é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área da unidade de execução;
- a **área de cedência média** é determinada em função das áreas a destinar a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos, rede viária e estacionamento público e outras infraestruturas, resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento constantes nos artigos 37.º e 111.º do regulamento do PDM;
- os **custos de urbanização** correspondem a todos os custos previstos com infraestruturas urbanísticas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva em cada unidade de execução, e a sua repartição deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no RJGT.

Tendo em vista a concretização dos pressupostos acima elencados, a presente Unidade de Execução estabelece as regras básicas para efeitos de execução da futura operação de reparcelamento, caso a mesma exija uma parceria entre proprietários:

1. Cada proprietário participa na parceria como investidor com o valor da respetiva parcela (ou parcelas), a qual será sujeita a avaliação por perito oficial.
2. Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela Câmara Municipal, passando o Município, nestes casos, a participar na parceria como proprietário.

3. A versão final da solução urbanística que se vier a adotar cumpre necessariamente as disposições do PDM da Figueira da Foz em vigor, devendo ter como referência o “Modelo de Desenvolvimento Territorial” apresentado no presente documento, tendo em vista uma eficiente distribuição perequativa dos lotes resultantes da operação de reparcelamento, onde se inclui a definição das áreas destinadas a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.
4. Os lotes resultantes da operação de reparcelamento são objeto de avaliação e repartidos entre os proprietários na proporção do investimento inicial (valor da parcela objeto de avaliação prévia).
5. Os custos de urbanização são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do(s) respetivo(s) lote(s) resultante(s) da operação de reparcelamento.
6. Os custos de urbanização são devidamente contabilizados e são assumidos como investimento.
7. Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos proprietários na exata proporção do respetivo investimento total (inicial + custos de urbanização), serão efetuadas as devidas compensações pecuniárias.

Relativamente ao ponto 1, importa destacar que, previamente ao procedimento de reclassificação dos solos a que a presente área de intervenção foi sujeita, o Município procedeu à avaliação dos terrenos, através de perito oficial. Com base nessa avaliação e ainda previamente ao procedimento de reclassificação dos solos, o Município promoveu junto dos diferentes proprietários a aquisição dos respetivos terrenos, sendo que apenas um dos seis proprietários respondeu favoravelmente à proposta apresentada pelo Município. Assim sendo, importa referir que o Município irá proceder a uma nova avaliação das parcelas inseridas na Unidade de Execução, através de perito oficial, tendo como base o atual enquadramento ao nível do PDM da Figueira da Foz em vigor (após procedimento de reclassificação dos solos), sendo essa avaliação que deverá ser aplicada no mecanismo de perequação para efeitos de concretização da presente Unidade de Execução.

10. FASES DO PROCEDIMENTO (APÓS ELABORAÇÃO DA PROPOSTA)

Conforme já referido em capítulo anterior, na falta de plano de urbanização ou plano de pormenor aplicável à área abrangida pela presente Unidade de Execução, a Câmara Municipal deverá promover, previamente à aprovação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, o qual deve ser anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 20 dias (artigo 89.º e n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT). Em simultâneo com o

anúncio do período de discussão pública, será enviado aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução os elementos que constituem a presente Unidade de Execução.

Findo o período de discussão pública, será feita a devida ponderação e divulgação dos respetivos resultados e elaborada a versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, a qual será dada a conhecer aos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (anexo v – relatório de ponderação da discussão pública), solicitando-lhes resposta quanto à adesão à Unidade de Execução, por escrito, no prazo de 10 dias (anexo VI – relatório de participação dos proprietários).

Por último, a versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta deverá ser submetida à aprovação da Câmara Municipal, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

É relevante ainda salientar que os proprietários que não manifestem interesse na adesão à Unidade de Execução poderão estar sujeitos à aquisição dos seus terrenos pelo Município, através de negociação no âmbito do direito privado ou, em última instância, por meio de expropriação. Neste contexto, a base de negociação terá como referência a avaliação dos prédios, a ser realizada por um perito oficial, com fundamento no enquadramento atual do PDM da Figueira da Foz em vigor.

Os passos seguintes, de licenciamento da operação de parcelamento e respetivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no RJIGT e RJUE.

11. EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta é multidisciplinar e constituída por elementos do corpo técnico do Município sob a coordenação da Divisão de Planeamento do Departamento de Planeamento e Urbanismo.

12. ORTOFOTOS

No que diz respeito à ilustração gráfica do presente documento, são utilizados ortofotos cedidos sem custos pela Direção-Geral do Território e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2021 adquirida pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P. (IFAP) e financiada pelo Fundo Florestal Permanente.

13. ANEXOS

Anexo I – Planta da delimitação da unidade de execução

Anexo II – Planta cadastral

Anexo III – Planta do modelo de desenvolvimento territorial

Anexo IV – Planta da solução urbanística preliminar

Anexo V – Relatório de ponderação da discussão pública

Anexo VI – Relatório de participação dos proprietários



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

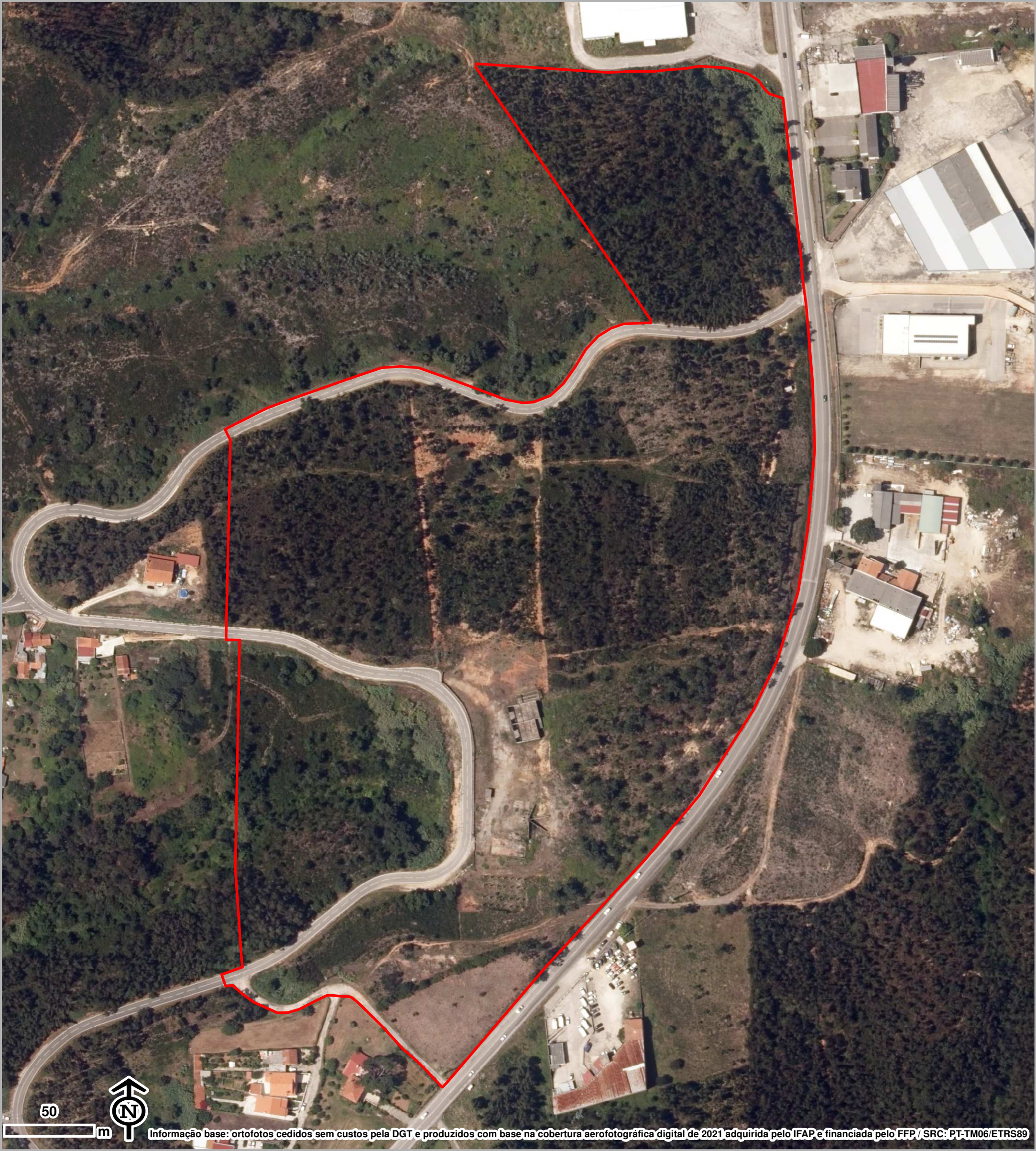
UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO I

Maio 2025

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL
DA EN109/FERRUGENTA



PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO



LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Câmara Municipal
da
Figueira da Foz
Departamento de Planeamento e Urbanismo
Divisão de Planeamento





CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

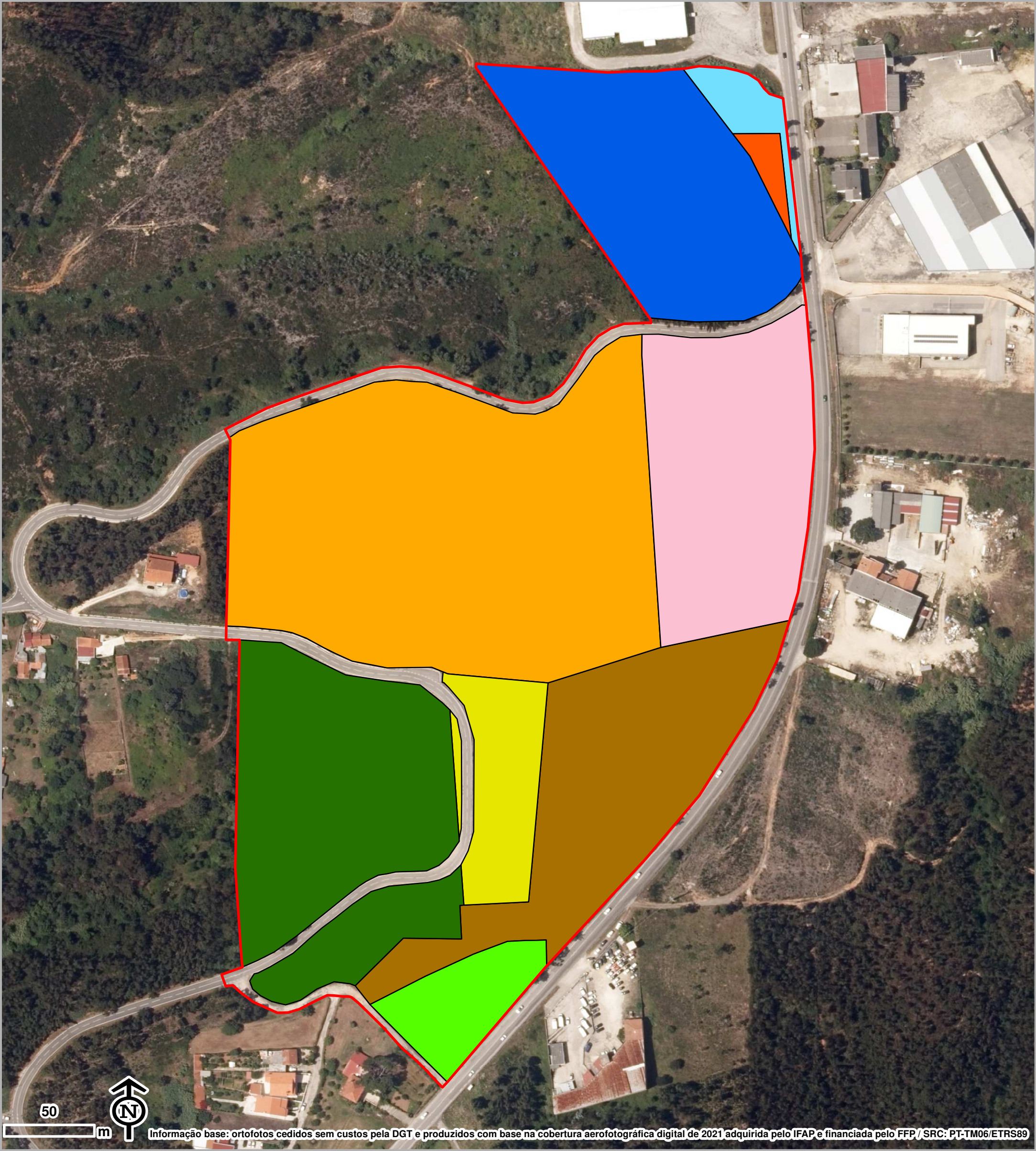
UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO II

Maio 2025

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL
DA EN109/FERRUGENTA



Informação base: ortofotos cedidos sem custos pela DGT e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2021 adquirida pelo IFAP e financiada pelo FFP / SRC: PT-TM06/ETRS89

PLANTA CADASTRAL

	LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	N.º MATRIZ		
			1732 (R)	 1736 (R)
			1733 (R)	 1785 (R)
			1734 (R) / 3225 (U)	 1786 (R)
				 1789 (R)
				 1715 (R)
				 2638 (U)

Câmara Municipal
da
Figueira da Foz
Departamento de Planeamento e Urbanismo
Divisão de Planeamento





CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

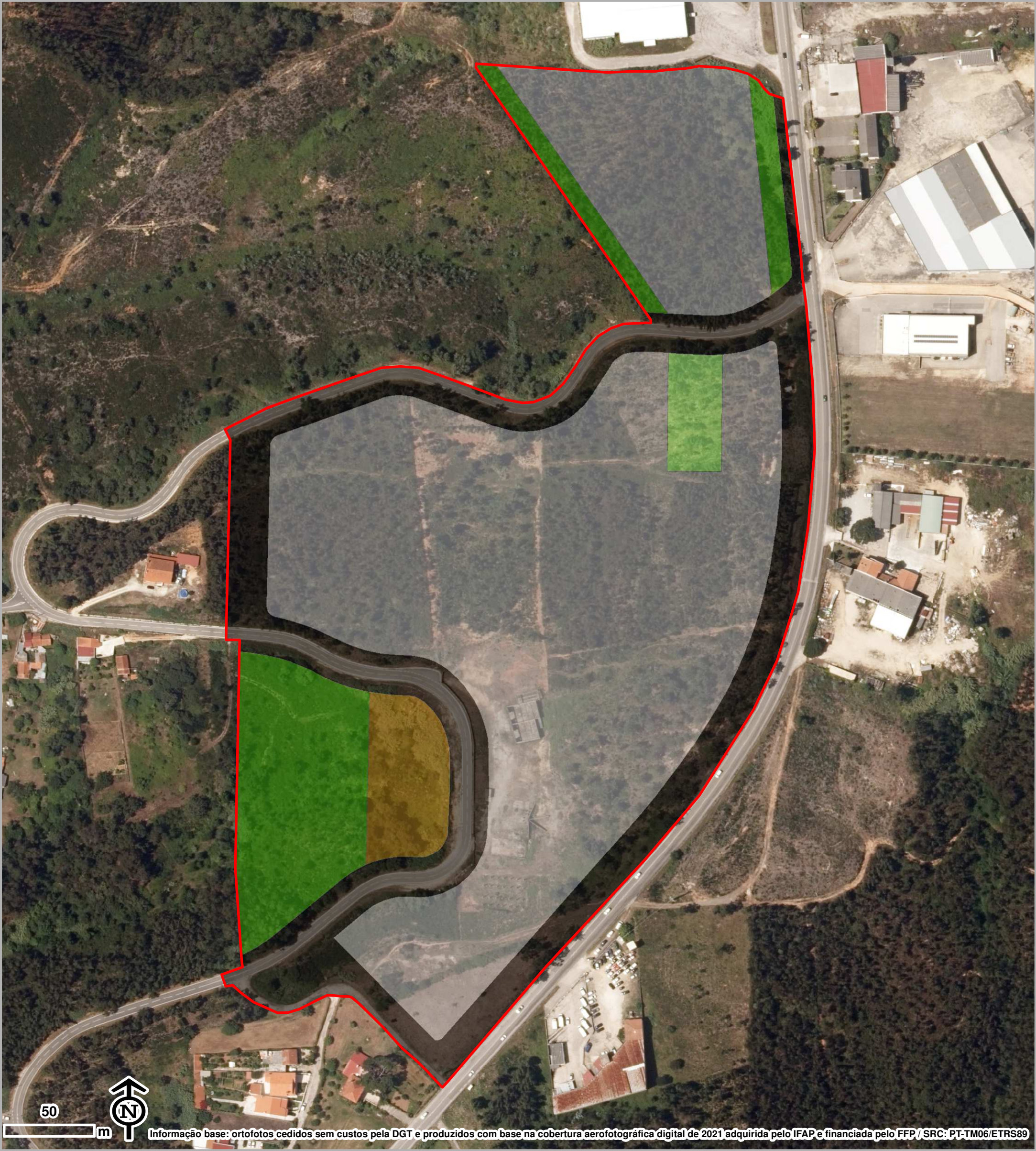
UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO III

Maio 2025

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL
DA EN109/FERRUGENTA



PLANTA DO MODELO DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
- INDUSTRIAL/EMPRESARIAL
- EQUIPAMENTOS/OUTRAS INFRAESTRUTURAS
- ESPAÇOS VERDES
- ESPAÇO VERDE (proteção marco geodésico)
- ESPAÇOS-CANAL



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO IV

Maio 2025

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL
DA EN109/FERRUGENTA



PLANTA DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA PRELIMINAR

	LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO		ESPAÇOS VERDES		PASSEIOS
	LOTES		ESPAÇO DE EQUIPAMENTOS/INFRAESTRUTURAS		ACESSOS
	POLÍGONOS MÁXIMO DE IMPLANTAÇÃO		ÁREAS DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO		FAIXA DE RODAGEM

Câmara Municipal
da
Figueira da Foz
Departamento de Planeamento e Urbanismo
Divisão de Planeamento





CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO V

Maio 2025



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Maio 2025

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. DISCUSSÃO PÚBLICA	3
2.1. PUBLICAÇÃO E DIVULGAÇÃO	3
2.2. METODOLOGIA DA DISCUSSÃO PÚBLICA	5
3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA	5
4. CONCLUSÃO	6
5. ANEXO (PARTICIPAÇÃO RECEBIDA)	6

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República	4
Figura 2 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município	4
Figura 3 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social (Diário de Coimbra – 15/03/2025)	5

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o “Relatório de Ponderação da Discussão Pública” da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, o qual tem como base o disposto no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

Em forma de enquadramento, destaca-se que concluída a elaboração da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, a Câmara Municipal deliberou na sua reunião de 21 de fevereiro de 2025, nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT, aprovar a abertura do período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência.

2. DISCUSSÃO PÚBLICA

2.1. Publicação e divulgação

Em conformidade com o referido no capítulo anterior, nos termos do disposto no artigo 89.º do RJIGT, a abertura da discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta foi aprovada em reunião de Câmara realizada a 21 de fevereiro de 2025.

O período de discussão pública decorreu de **20 de março a 16 de abril de 2025**, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT e conforme publicado através do Aviso n.º 6882/2025/2, no Diário da República, 2.ª série, n.º 51, de 13 de março de 2025, e divulgado na página da internet do Município (www.cm-figfoz.pt) e na comunicação social.



**DIÁRIO
DA REPÚBLICA**

2.ª série
N.º 51
13-03-2025

MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Aviso n.º 6882/2025/2

Sumário: Discussão pública da proposta de delimitação da unidade de execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos termos de referência.

Pedro Miguel de Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, torna público, nos termos e para o efeito do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 21 de fevereiro de 2025, que a proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência se encontram em discussão pública, durante 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do 5.º dia útil subsequente à publicação do presente Aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência estarão disponíveis para consulta nas instalações do Município, no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, e na página da internet do Município em www.cm-figfoz.pt.

Durante o referido período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

6 de março de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, Pedro Santana Lopes.

318783175

Figura 1 – Publicação da abertura do período de discussão pública em Diário da República

Conforme referido anteriormente, o período de consulta pública, foi também publicitado na página da internet do Município.

autarquia
informar
serviços
investir
visitar

Autarquia

Informar

Recursos Humanos

Informação Financeira

Informação Administrativa

Avisos, Editais, Despachos

Consultas, Discussão Pública

Planos

Regulamentos

Requerimentos

Património

Recenseamento Eleitoral

Obras Municipais

Contratação Pública

Figueira Play

Atos Eleitorais

Serviços

Investir

Visitar

Proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência –

Discussão Pública (20 de março de 2025 a 16 de abril 2025)

Nos termos do publicado em Diário da República através do Aviso n.º 6882/2025/2, de 13 de março, está a decorrer o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência, do dia 20 de março de 2025 até ao dia 16 de abril de 2025. A proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência podem ser consultados nas instalações do Município, no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, bem como através dos seguintes endereços:

- [Aviso n.º 6882/2025/2, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 51, de 13 de março](#)
- [Deliberação camarária respeitante à abertura do período de discussão pública](#)
- [Termos de Referência da proposta de delimitação da Unidade de Execução da área industrial e empresarial da EN109/Ferrugenta](#)
- [Anexo I – Planta da delimitação da Unidade de Execução](#)
- [Anexo II – Planta cadastral](#)
- [Anexo III – Planta do modelo de desenvolvimento territorial](#)
- [Anexo IV – Planta da solução urbanística preliminar](#)

Durante o período de discussão pública, qualquer interessado poderá apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente no serviço de atendimento ao munícipe do Departamento de Planeamento e Urbanismo, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

Figura 2 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na página da internet do Município

Também conforme referido anteriormente, e no intuito de informar o maior número de cidadãos possível, a abertura do período de consulta pública, foi ainda publicitada através da comunicação social.



Figura 3 – Publicitação da abertura do período de discussão pública na comunicação social (Diário de Coimbra – 15/03/2025)

A proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta e respetivos Termos de Referência, bem como o aviso do Diário da República respeitante à abertura do período de discussão pública foram disponibilizados para consulta no serviço de atendimento ao município do Departamento de Planeamento e Urbanismo, nos dias úteis das 9:00h às 16:30h, bem como na página da internet do Município em www.cm-figfoz.pt.

2.2. Metodologia da discussão pública

No decorrer do período de discussão pública os interessados podiam apresentar reclamações, observações ou sugestões, por escrito, em documento devidamente identificado, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal da Figueira da Foz, a entregar diretamente no serviço de atendimento do município do Departamento de Planeamento e Urbanismo, ou através de correio eletrónico para ordenamento.territorio@cm-figfoz.pt, ou ainda através de correio registado a enviar para Edifício dos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084-501 Figueira da Foz.

3. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Durante o período de consulta pública, foi apresentada uma única participação (em anexo), a qual foi registada na aplicação de gestão documental do Município e, posteriormente ao seu registo, foi alvo da devida análise e ponderação. A participação em causa tem como objeto a

identificação de discrepâncias entre algumas das áreas (m²) estabelecidas no levantamento cadastral da Unidade de Execução e as áreas (m²) identificadas pelo participante/proprietário, tendo-se verificado que, no essencial, essas discrepâncias dizem respeito a situações de ajustes face aos limites de uma via municipal, sendo que os limites das parcelas em causa tiveram como referência o registo das mesmas no Balcão Único do Prédio (BUPi). Destaca-se que o interessado, proprietário de parcelas inseridas na Unidade de Execução, em reunião realizada com os serviços do Município, já foi previamente esclarecido quanto a esta situação.

4. CONCLUSÃO

Face ao exposto nos capítulos anteriores, considera-se que o presente relatório reúne as condições para ser submetido à aprovação da Câmara Municipal e, consequentemente, à respetiva divulgação na comunicação social e no sítio da internet do Município, conforme disposto no n.º 6 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Por último, destaca-se que não foram introduzidas alterações à proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta apresentada na fase de discussão pública.

5. ANEXO (PARTICIPAÇÃO RECEBIDA)¹

¹ - ao abrigo da legislação nacional sobre a proteção de dados pessoais, apenas disponível para consulta em formato papel, mediante pedido por escrito



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO VI

Maio 2025



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO

ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DA EN109/FERRUGENTA

RELATÓRIO DE PARTICIPAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Maio 2025

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ANÁLISE ÀS RESPOSTAS DOS PROPRIETÁRIOS	3
3. CONCLUSÃO	3
4. ANEXO (RESPOSTAS DOS PROPRIETÁRIOS)	5

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o “Relatório de Participação dos Proprietários” da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, através do qual se resume as respostas dos proprietários quanto à sua participação na Unidade de Execução.

Em forma de enquadramento, destaca-se que, ao nível da tramitação procedimental, de acordo com o estabelecido nos Termos de Referência, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública, foi enviado aos proprietários a proposta de delimitação da Unidade de Execução e respetivos Termos de Referência, solicitando-lhes resposta por escrito, no prazo de 10 dias úteis, quanto à participação na Unidade de Execução.

2. ANÁLISE ÀS RESPOSTAS DOS PROPRIETÁRIOS

Em conformidade com o referido no capítulo anterior, todos os proprietários foram notificados por carta registada com aviso receção, sendo que todos os proprietários responderam à solicitação.

Neste sentido, em função das respostas (em anexo) dos proprietários quanto à participação na Unidade de Execução, verifica-se que os proprietários responderam que não têm intenção de participar ativamente na Unidade de Execução, no entanto, todos referem que estão disponíveis para alienar os seus terrenos, desde que os mesmos sejam avaliados por um valor justo face ao atual enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz.

3. CONCLUSÃO

Visto que os proprietários abrangidos pela Unidade de Execução não têm intenção de participar ativamente na Unidade de Execução, mas estão disponíveis para alienar os seus terrenos desde que os mesmos sejam avaliados por um valor justo face ao atual enquadramento no PDM, deverá ter-se em consideração o seguinte para garantir-se a devida concretização da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta:

- Conforme referido nos Termos de Referência, a presente Unidade de Execução deverá ser concretizada através de operação de parcelamento do solo urbano, nos termos do disposto nos artigos 164.º a 170.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), sendo a iniciativa de execução do Município, coordenadamente e com a cooperação de eventuais interessados. Assim, caso se verifique a participação de privados, deverão estabelecer-se quer os direitos, quer as obrigações das Partes, por contrato de promoção da unidade de execução e de urbanização.
- Por outro lado, e também conforme referido nos Termos de Referência da Unidade de Execução, os proprietários que não manifestem interesse na adesão à Unidade de

Execução poderão estar sujeitos à aquisição dos seus terrenos pelo Município, através de negociação no âmbito do direito privado ou, em última instância, por meio de expropriação. Em última análise poderá verificar-se a necessidade/oportunidade do Município adquirir a totalidade dos terrenos inseridos na Unidade de Execução. Neste âmbito, a base de negociação terá como referência a avaliação (€) dos terrenos, realizada por um perito oficial, com fundamento no enquadramento atual do PDM da Figueira da Foz. Destaca-se que os terrenos inseridos na presente Unidade de Execução já foram objeto de avaliação por perito oficial, nos termos das disposições legais aplicáveis e com base nas condições atualmente previstas no PDM. Nesse contexto, apesar da avaliação ter sido realizada de forma individualizada, por se tratarem de terrenos integrados numa futura unidade de execução e, consequentemente, numa operação urbanística de carácter global e articulado, foi atribuído a todos os terrenos o mesmo valor unitário de 10,71€/m².

- Por último, o Município em articulação com os atuais proprietários poderá promover a aquisição dos terrenos por outros privados (interessados em participar na Unidade de Execução), garantindo que o processo ocorre de forma eficiente e que atende ao interesse público. Nesse sentido, o Município pode promover a devida articulação entre a identificação dos terrenos disponíveis e potenciais interessados, prestando inclusivamente esclarecimentos junto dos eventuais interessados, nomeadamente ao nível da viabilidade e capacidade construtiva dos terrenos disponíveis, bem como na avaliação dos terrenos, com o objetivo de garantir que os preços de venda são justos para ambas as partes, aumentando dessa forma a confiança no processo de venda/compra.

Importa ainda destacar que, conforme previsto nos Termos de Referência, a Unidade de Execução poderá vir a ser executada faseadamente, sem prejuízo de ficarem assegurados os seus objetivos, sendo que até à concretização da Unidade de Execução, também poderão ser autorizadas operações urbanísticas avulsas em parcelas aí localizadas, desde que estas se adequem aos objetivos da Unidade de Execução.

De acordo com o previsto nos Termos de Referência, no âmbito do desenvolvimento da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial da EN109/Ferrugenta, será aplicado o Sistema de Cooperação, nos termos previstos no artigo 150.º do RJIGT, e nessa medida, a iniciativa de execução é do Município, coordenadamente e com a cooperação de eventuais interessados. Assim e em conformidade com o quadro legal em vigor e como boa prática urbanística, a delimitação da presente Unidade de Execução pressupõe a efetiva intenção do Município de fazer acontecer e, em consequência e se necessário, de substituir os proprietários que não queiram participar na Unidade de Execução, através de aquisição dos respetivos terrenos. Em alternativa, o Município em articulação com os atuais proprietários poderá promover a aquisição

dos terrenos por outros privados que estejam interessados em participar na Unidade de Execução.

Face ao exposto, considera-se que se mantém evidente o interesse público da presente Unidade de Execução, a qual se afirma como uma ferramenta operativa de execução e urbanização, num contexto privilegiado pelo potencial de concretização de uma nova área industrial e empresarial no concelho da Figueira da Foz, sendo que a delimitação da Unidade de Execução da Área Industrial e Empresarial EN109/Ferrugenta reúne as condições para ser submetido à aprovação da Câmara Municipal, em conformidade com a tramitação procedimental estabelecida nos Termos de Referência.

4. ANEXO (RESPOSTAS DOS PROPRIETÁRIOS) ¹

¹ - ao abrigo da legislação nacional sobre a proteção de dados pessoais, apenas disponível para consulta em formato papel, mediante pedido por escrito