



SERVIÇO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO

Plano de Urbanização da Zona Industrial de Fátima Sul

Termos de Referência e Objetivos do Procedimento de *Elaboração*

junho de 2025
(rev.00)

Coordenação

André Oliveira – Urbanista

Chefe do Serviço de Planeamento do Território

Elaboração

David Pulquério – Geógrafo

Técnico Superior do Serviço de Planeamento do Território

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	4
2	ENQUADRAMENTO.....	4
3	OPORTUNIDADE E OBJETIVOS.....	6
4	A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO	8
5	PRAZO E PROGRAMAÇÃO.....	11
6	ENQUADRAMENTO LEGAL	11
7	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	11

1 INTRODUÇÃO

O presente relatório corresponde aos termos de referência para a elaboração do plano de urbanização da zona industrial de Fátima Sul (PUZIFS), e acompanha a proposta da Câmara Municipal desencadear o procedimento de elaboração.

2 ENQUADRAMENTO

A 30 de Dezembro de 2002 foi ratificado o Plano Diretor Municipal de Ourém (Cf. Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-A/2002). Este Plano admitiu na sua Planta de Ordenamento, um conjunto de zonas industriais, no total nove, onde se integrava a área da Zona Industrial de Fátima – designada ZI 4. Definindo no respetivo Regulamento (artigos 46.º a 48.º), a disciplina a obedecer na concretização das ações, e que as mesmas seriam obrigatoriamente precedidas de plano de pormenor ou de operação de loteamento, à exceção das áreas edificadas e já dotadas das infraestruturas adequadas.

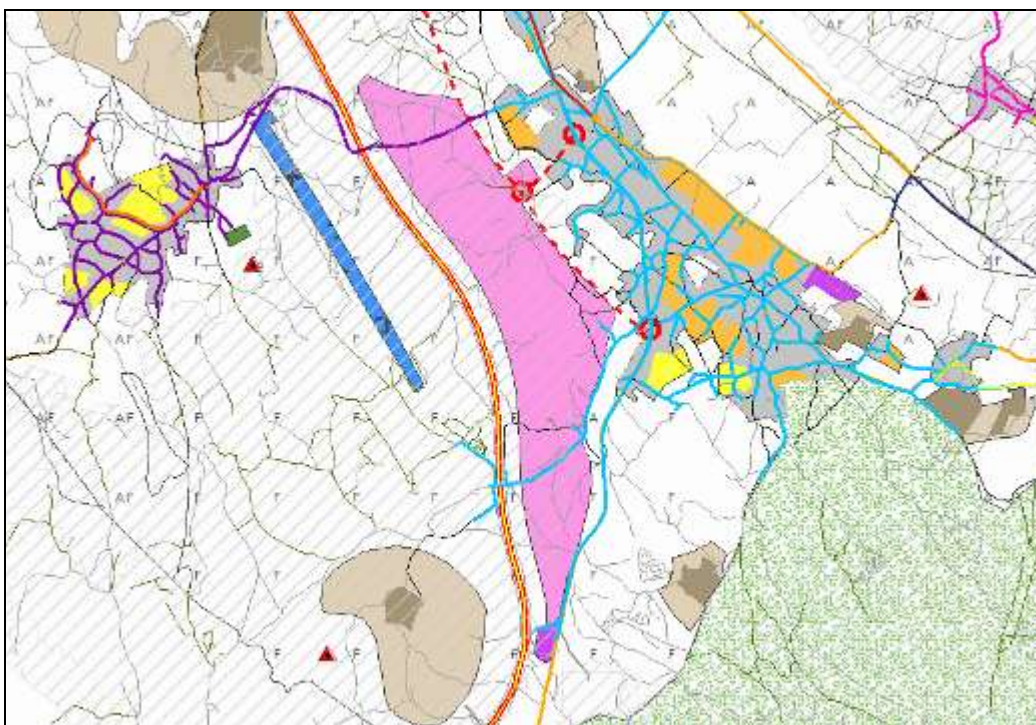
Referia o n.º 1, do artigo 48.º do PDMO que as "zonas industriais ZI 1 a ZI 9 devem manter o uso industrial e a sua execução ou reconversão deverá realizar-se através de plano de pormenor ou de operação de loteamento". Acontece, porém, que a solução territorial ficaria comprometida pelo facto dos solos, que se pretende reclassificar como urbanos, estarem integrados em Reserva Ecológica Nacional, na medida em que se coloca em causa uma matéria para a qual o município não dispõe de competência. Nesse sentido, o desencadeamento do procedimento de alteração à delimitação da Reserva Ecológica Nacional destes solos configurava um pressuposto indispensável para a concretização das operações urbanísticas (de urbanização e edificação).

Apesar da REN se apresentar como uma condicionante do planeamento municipal, sendo a sua delimitação atribuição e responsabilidade do Estado e não dos municípios, quer o anterior RJREN, quer o atualmente em vigor, remetem a modificação da REN para os procedimentos de planeamento municipal.

Ou seja, entende-se que a alteração da REN beneficia de uma ponderação simultânea entre os interesses públicos subjacentes às precedentes delimitações da REN e as propostas de intervenção contidas nos planos municipais. Assim o determinava um Despacho do Secretário de Estado do Ordenamento do Território, de 11 de fevereiro de 2004, que defendia a vantagem da existência de um procedimento concentrado em que, simultaneamente se procedesse à alteração da Reserva Ecológica Nacional e à elaboração ou revisão de planos municipais de ordenamento do território.

No que diz respeito ao Plano Diretor Municipal (PDMO)¹ a área industrial de Fátima situava-se em solo urbano, categoria de industrial proposto (Cf. Planta de Ordenamento, desenho 1 – folha B Sul) e simultaneamente em Reserva Ecológica Nacional² (ecossistema de Máxima Infiltração) (Cf. fig. 1).

Figura 1. Classificação e qualificação do solo no PDMO, versão 2002



¹ Resolução do Conselho de Ministros n.º 148-B/2002, de 30/12;

² Publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/2004, de 30/09, substituídas as plantas que identificam as áreas a integrar e a excluir pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2007, de 26/04;

Reconhecendo a relevância estratégica da Zona Industrial de Fátima Sul, e a necessidade da sua execução e programação, a Câmara Municipal deliberou em 21 de Março de 2005, com as alterações introduzidas pela deliberação de Câmara de 11 de Abril de 2005, aprovar os Termos de Referência do Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Fátima, a desenvolver na área correspondente à Zona Industrial de Fátima – ZI 4, tendo sendo publicados a 12 de Maio de 2005, através do Aviso n.º 3424/2005 – DR. II.ª série. Na sequência desta decisão, o projeto do Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Fátima, foi submetido a Conferência Procedimental.

Considerando os pareceres emitidos pelas entidades externas, a otimização dos recursos e dos procedimentos de planeamento em curso à época, a CMO (em 2016) decidiu, que o âmbito mais adequado para a redelimitação da REN seria o da *revisão* do Plano Diretor Municipal.

Por último, a empresa responsável pela construção, gestão e exploração do Parque de Negócios de Fátima – a Fatiparques, S.A (constituída em 15/10/2004) viria a ser dissolvida em 2021.

3 OPORTUNIDADE E OBJETIVOS

Com a entrada em vigor da *primeira revisão do PDM de Ourém* – PDMO (24 de julho de 2020), a execução da Zona Industrial de Fátima Sul, *não depende* da modificação de qualquer restrição de utilidade pública, encontra-se totalmente em solo apto à edificação; admitindo-se, portanto, a construção através da execução sistemática ou através de operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

A área da zona industrial de Fátima é intersectada pela autoestrada A1, sendo a Câmara Municipal recorrentemente contactada por empresas que revelam interesse na instalação das suas atividades nesta área. No entanto, apesar de ser uma área no PDMO apta à edificação, regista uma cobertura muito baixa no que concerne às infraestruturas gerais. Neste sentido, a câmara municipal, pretende através da elaboração do Plano de Urbanização, garantir por força

dos instrumentos de execução previstos no Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial a definição de um modelo de ocupação urbanística de suporte e orientação das operações urbanísticas formuladas pelos interessados; definindo as áreas passíveis de ocupação/edificação, os novos arruamentos, os espaços públicos, as áreas verdes de utilização pública.

Neste contexto, além do desenvolvimento do conteúdo programático previsto no PDMO (Unidade Territorial 1 – Fátima), a execução da área industrial precisa de instrumento de planeamento e execução vinculativo das entidades públicas, mas também dos particulares; que permita eliminar obstáculos, indefinições que obstam à disponibilização de solo e à infraestruturação da área.

Assim, a necessidade de alcançar soluções entre os particulares e investidores interessados, as oportunidades de financiamento decorrentes do Portugal 2030 para as entidades públicas e para as empresas, a capacidade de decisão do município através dos instrumentos de execução previstos no RJIGT, são fatores essenciais para que esta zona industrial/empresarial definida no PDMO seja executada.

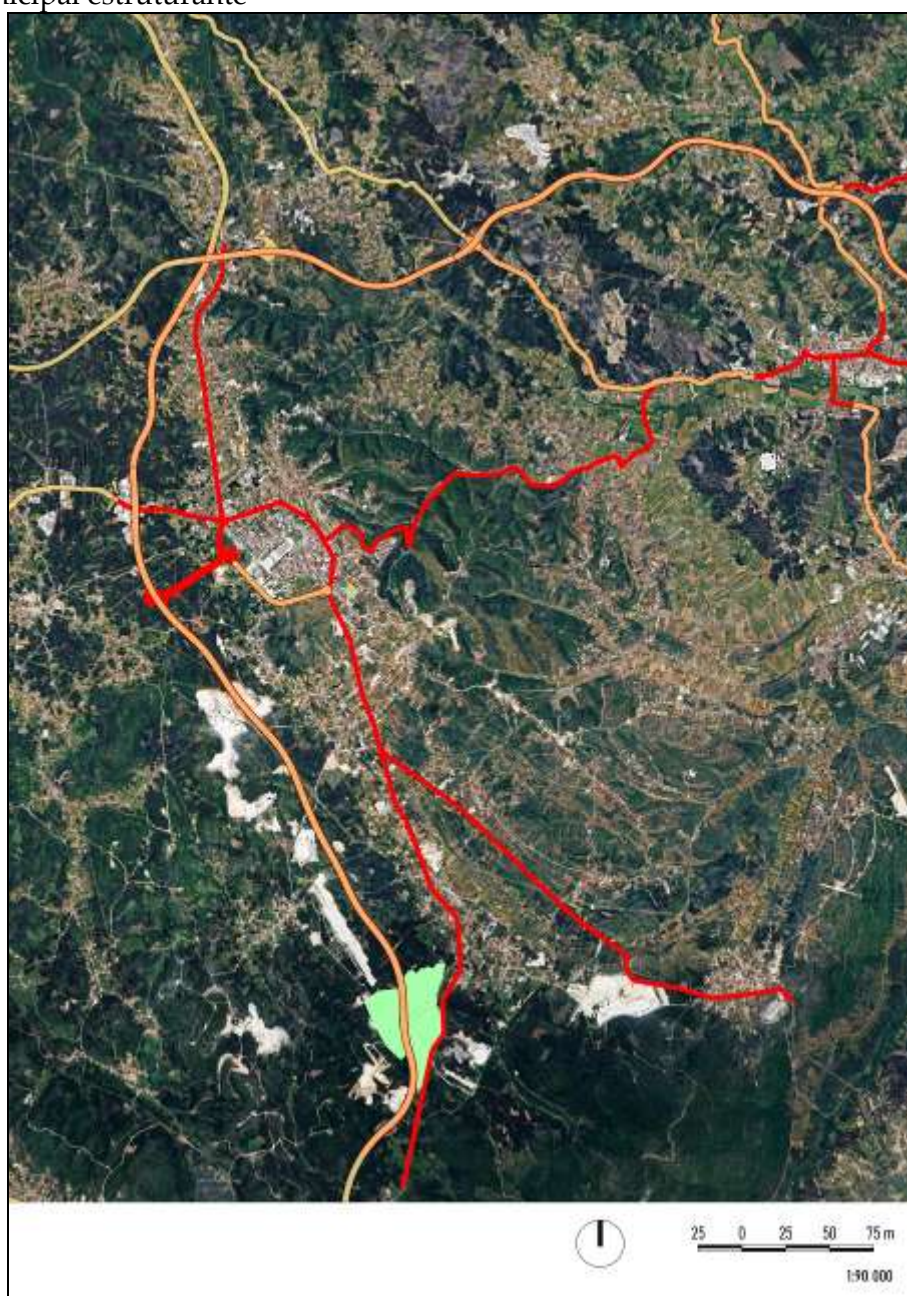
Assim, o PUZIFS, tem como objetivos:

- **definir os princípios e as regras que deverão orientar a ocupação relativamente às infraestruturas gerais, à edificação, aos arranjos exteriores;**
- **garantir a adequada estruturação da área industrial;**
- **garantir a operacionalização da execução das ações do Plano;**
- **promover a oferta de solo infraestruturado para a instalação de novas atividades económicas;**
- **servir melhor, essencialmente no domínio das infraestruturas gerais, as empresas já existentes.**

4 A ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO

A área de intervenção proposta para este plano, corresponde a aproximadamente 114 ha (Cf. fig. 02), distribuídos da seguinte forma: o setor a nascente da AE1 perfaz 69,9ha, o setor poente da AE1 totaliza 39,4ha e uma porção de 4,7ha.

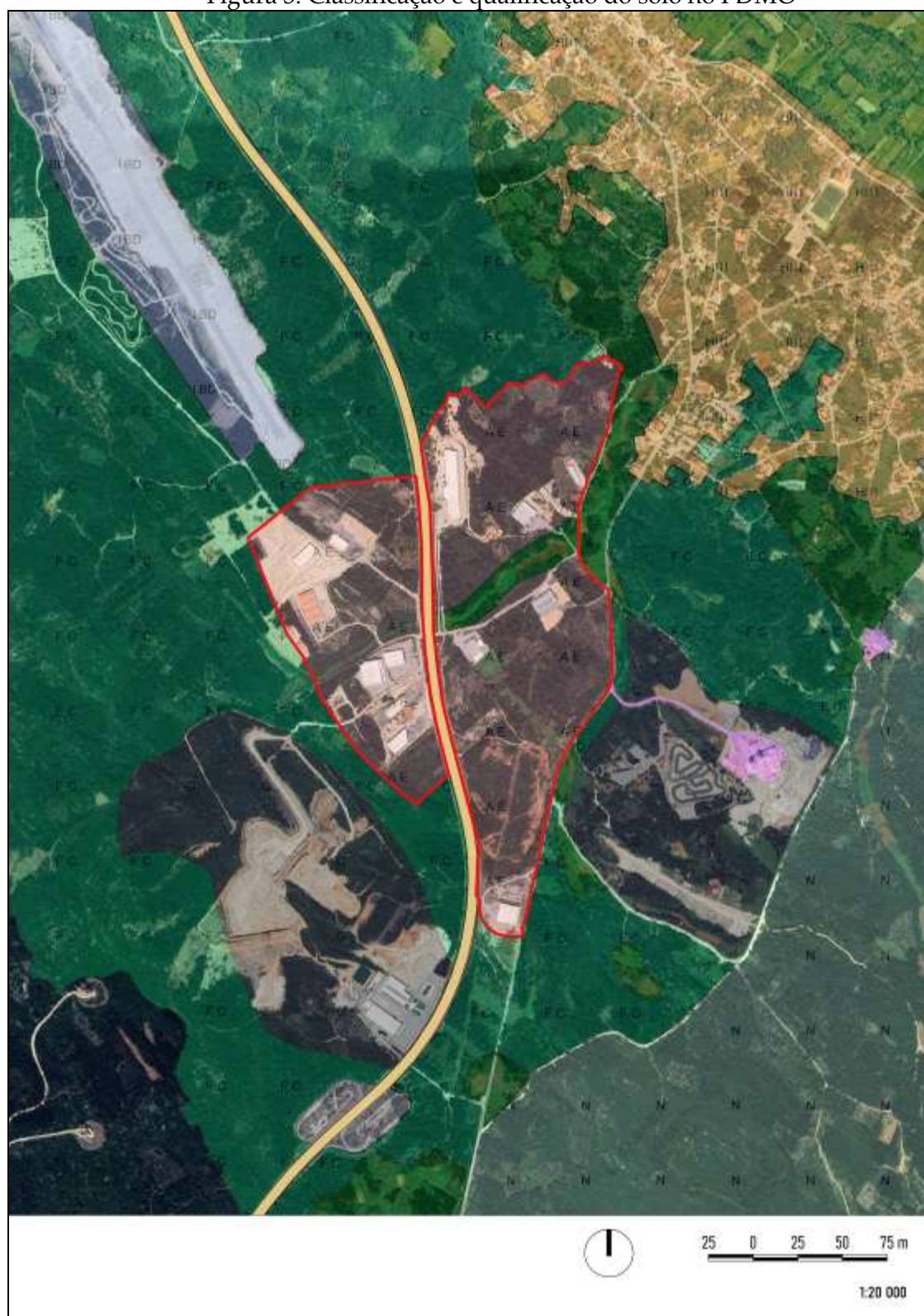
Figura 2. Localização da Zona Empresarial/Industrial de Fátima face à rede viária nacional e municipal estruturante



De acordo com a planta de ordenamento – desdobrada na classificação e qualificação do solo, a área de intervenção localiza-se maioritariamente em solo urbano, na categoria de espaços de atividades económicas, áreas empresariais, existindo uma área intersticial (com 4,7ha) em solo rústico, categoria Espaço Agrícola, subcategoria de Produção (Cf. fig. 03).

Relativamente à área de intervenção, no decurso da elaboração do projeto de Plano, poderão ocorrer pequenas modificações resultantes da inevitável transposição de escalas (ajustes a limites de terrenos, elementos físicos – como muros de vedação, estradas, edifícios, etc.).

Figura 3. Classificação e qualificação do solo no PDMO



5 PRAZO E PROGRAMAÇÃO

O processo de *elaboração do PUZIFS*, nos termos do artigo 76.º do RJIGT, desenvolve-se pelo prazo de 24 meses.

6 ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Urbanização enquadra-se no disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A este propósito refere o artigo 98º, n.º1, que o “plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais”.

A proposta de Plano compreende a elaboração das descritas no artigo 100.º do RJIGT, sem prejuízo de outros elementos que integrem orientações e intervenções que se revelem essenciais à execução.

7 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Avaliação Ambiental Estratégica de planos e programas constituiu uma aplicação mais antecipada do princípio da prevenção, já que a análise e ponderação dos efeitos no ambiente acontece não apenas quando se decide concretizar um projeto, mas quando se elabora o plano ou programa onde esse projeto se encontra previsto.

Refere o preâmbulo do Regime Jurídico da AAE que a “avaliação ambiental de planos e programas pode ser entendida como um processo integrado no procedimento de tomada de decisão, que se destina a incorporar uma série de valores ambientais nessa mesma decisão. Mais precisamente, a avaliação ambiental de planos e programas

constitui um processo contínuo e sistemático, que tem lugar a partir de um momento inicial do processo decisório público, de avaliação da qualidade ambiental de visões alternativas e perspectivas de desenvolvimento incorporadas num planeamento ou numa programação que vão servir de enquadramento a futuros projetos, assegurando a integração global das considerações biofísicas, económicas, sociais e políticas relevantes que possam estar em causa. A realização de uma avaliação ambiental ao nível do planeamento e da programação garante que os efeitos ambientais são tomados em consideração durante a elaboração de um plano ou programa e antes da sua aprovação, contribuindo, assim, para a adoção de soluções inovadoras mais eficazes e sustentáveis e de medidas de controlo que evitem ou reduzam efeitos negativos significativos no ambiente decorrentes da execução do plano ou programa. Por outras palavras, os eventuais efeitos ambientais negativos de uma determinada opção de desenvolvimento passam a ser sopesados numa fase que precede a avaliação de impacte ambiental de projetos já em vigor no nosso ordenamento.”

Nestes termos, de acordo com os n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), o PUZIFS será sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.