

---

## Termos de Referência

### Procedimento de Alteração ao Plano de Pormenor da Zono Industrial da Relvinha, Arganil

*[ao abrigo do disposto nos artigos 76.º, 115.º alínea a) do n.º 2, 118.º e 119.º, todos constantes do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, RJIGT [Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação.]*

---

março de 2026

## Índice

- 01 – Enquadramento, 02
- 02 – Proposta, 04
- 03 – Enquadramento legal e fundamentação, 04
- 04 – Objetivos estratégicos, 05
- 05 - Participação Preventiva, 06
- 06 – Programação e Prazo de Execução, 06
- 07 – Cartografia a utilizar, 06
- 08 - Avaliação Ambiental Estratégica – fundamentação de isenção, 07
- 09 – Mapa de Ruído – fundamentação de manutenção de adequabilidade, 9

## 01 – Enquadramento

01 - A Primeira Publicação do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, adiante designado por PPZIR, foi aprovada pela Assembleia Municipal de ARGANIL em 29 de junho de 2019 e publicada em Diário da República em 26 de julho de 2019 [Aviso n.º 12119-A/2019] no Diário da República, 2.ª Série, n.º 142, parte H].

02 - Foi objeto de uma alteração simplificada, aprovada pela Assembleia Municipal de ARGANIL em 17 de junho de 2025 e publicada em Diário da República em 21 de julho de 2025 [Aviso n.º 18028/2025/2] no Diário da República, 2.ª Série, n.º 138].

03 - O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha constitui um instrumento de gestão territorial (IGT) de âmbito municipal que estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo na respetiva área de intervenção, definindo a organização espacial da zona industrial, a estrutura parcelar, a rede viária, os parâmetros urbanísticos e as regras de edificabilidade aplicáveis.

04 - Este IGT assume um papel relevante na organização e qualificação do espaço destinado à instalação de atividades económicas no concelho de Arganil, contribuindo para a promoção do desenvolvimento económico local e para a criação de condições adequadas à fixação de investimento empresarial.

05 - No contexto da evolução das dinâmicas económicas e das necessidades associadas à instalação e expansão de atividades industriais e empresariais no território municipal, verifica-se a necessidade de proceder a um ajustamento pontual ao referido plano, mais concretamente a reconfiguração do lote 1, de forma a assegurar uma melhor adequação da estrutura parcelar existente às necessidades concretas de utilização do solo.

06 - Assim, e considerando os projetos de investimento em curso e a importância estratégica da zona industrial para o desenvolvimento económico do concelho, torna-se necessário promover a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha (PPZIR), nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

07 - A figura seguinte identifica a área objeto do presente procedimento de alteração do PPZIR.



Figura 01 – Extrato da Planta de Implantação, PPZIR – SNIT 10.03.2026

08 – Pretende-se proceder à reconfiguração da delimitação do Lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, abrangendo uma área propriedade do município de Arganil, de forma a permitir uma melhor adequação às necessidades funcionais e aos projetos de investimento previstos para esta zona industrial.

09 - Efetivamente a alteração proposta permite aumentar a dimensão e a profundidade do lote e, assim, facilitar a instalação de unidades de armazenagem e de logística.

<b>Quadro de Áreas (PPZIR em vigor)</b>					
Parcela / Lote		Edifício			
N.º	Área (m <sup>2</sup> )	Área de implantação máxima (m <sup>2</sup> )	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Tipologia	Altura da fachada máxima (metros)
1	7706	3733	4852,9	Atividades económicas e empresariais (indústria, armazéns, comércio e serviços complementares), operações de gestão de resíduos, equipamentos de uso público e infraestruturas de apoio	9

<b>Quadro de Áreas (PPZIR proposta de alteração)</b>					
Parcela / Lote		Edifício			
N.º	Área (m <sup>2</sup> )	Área de implantação máxima (m <sup>2</sup> )	Área de construção máxima (m <sup>2</sup> )	Tipologia	Altura da fachada máxima (metros)
1	16190	9572	12443,6	Atividades económicas e empresariais (indústria, armazéns, comércio e serviços complementares), operações de gestão de resíduos, equipamentos de uso público e infraestruturas de apoio	9

10 - Valoriza-se o polo empresarial existente e rentabiliza-se a infraestrutura presente no território e, obviamente, uma área que já se encontra na posse do município de Arganil.

11 - Refere-se ainda que a área objeto da presente proposta não se encontra abrangida por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública relevantes, designadamente áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) ou na Reserva Agrícola Nacional (RAN), não se identificando incompatibilidades com outros instrumentos de gestão territorial em vigor.

12 - Assim, a alteração proposta respeita o enquadramento legal aplicável, mantendo a coerência com os objetivos e princípios subjacentes ao PPZIR.

## 02 – Proposta

01 - Considerando:

A] Que o PPZIR constitui um IGT de âmbito municipal que estabelece a organização espacial, os parâmetros urbanísticos e as regras de ocupação do solo na respetiva área de intervenção;

B] A dinâmica de procura e dinâmica do tecido empresarial;

C] A perspetiva de rentabilização da infraestrutura instalada e do quadro de acessibilidades de excelência (proximidade ao IC6);

C] Que a alteração proposta incide exclusivamente sobre a delimitação do referido lote, não implicando alterações ao modelo territorial definido pelo plano nem modificações substanciais dos parâmetros urbanísticos estruturantes estabelecidos para a área de intervenção;

D] Que a área objeto da presente proposta não se encontra abrangida por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública relevantes, designadamente áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional (REN) ou na Reserva Agrícola Nacional (RAN), não se identificando incompatibilidades com outros instrumentos de gestão territorial em vigor;

E] Que a alteração proposta respeita o enquadramento legal aplicável, mantendo a coerência com os objetivos e princípios subjacentes ao PPZIR.

02 - Com a presente alteração ao PPZIR, pretende-se:

A] Proceder à reconfiguração da delimitação do Lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, abrangendo uma área propriedade do município de Arganil, de forma a permitir uma melhor adequação às necessidades funcionais e aos projetos de investimento previstos para esta zona industrial;

B] Proceder à necessária alteração da Planta de Implantação e do respetivo Quadro de Áreas.

## 03 – Enquadramento legal e fundamentação

01 - O procedimento de alteração ao PPZIR será desenvolvido de acordo com o disposto no RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

02 - Nos termos do disposto no artigo 115.º do RJIGT, a alteração dos programas e planos territoriais incide sobre o normativo e/ou sobre parte da respetiva área de intervenção, podendo decorrer da evolução das condições ambientais, económicas, sociais ou culturais que fundamentaram as opções definidas no plano, bem como da necessidade de proceder a ajustamentos decorrentes da sua execução.

03 - Por sua vez, o artigo 118.º do RJIGT estabelece que os planos territoriais podem ser objeto de alteração sempre que se revele necessário adequar as respetivas disposições à evolução das condições existentes ou introduzir ajustamentos decorrentes da sua aplicação prática.

04 - Nos termos do artigo 119.º do RJIGT, o procedimento de alteração dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, o regime aplicável à respetiva elaboração, competindo ao município promover e coordenar o respetivo processo.

05 - Pretende, assim, o município de ARGANIL proceder à alteração do PPZIR, nos termos legais acima apresentados, recorrendo ao procedimento de “Alteração”, fundamentando a sua decisão nos seguintes pressupostos:

- A] Trata-se de uma alteração que incide exclusivamente sobre a delimitação do referido lote, não implicando alterações ao modelo territorial definido pelo plano nem modificações substanciais dos parâmetros urbanísticos estruturantes estabelecidos para a área de intervenção;
- B] Trata-se de uma intenção que visa unicamente a reconfiguração do Lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, abrangendo uma área propriedade do município de Arganil, de forma a permitir uma melhor adequação às necessidades funcionais e aos projetos de investimento previstos para esta zona industrial;
- C] Trata-se de uma área propriedade do município de Arganil e todo o processo técnico de elaboração deste procedimento será conduzido pelo município, nos termos do disposto no artigo 119.º do RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e posteriores alterações (sendo a mais recente estabelecida pela Lei 53-A/2025 de 9 de abril).

06 - Considera-se, ainda,

- A] Uma procura efetiva que supera, significativamente, a oferta de espaços estruturados e infraestruturados para a instalação de novos investimentos, quer na freguesia quer no município;
- B] O défice de espaços estruturados e infraestruturados para atividades económicas no município;
- C] As condições de acessibilidade, de uso e de ocupação e a estruturação e nível de infraestruturação existentes.

07 - O procedimento enquadra-se nas disposições, conjugadas, dos artigos 76.º, 115.º alínea a) do n.º 2, 118.º e 119.º, todos constantes do RJIGT.

## **04 – Objetivos estratégicos**

01 - Estabelecem-se, para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º do RJIGT, os seguintes objetivos para o presente processo de alteração do PPZIR:

- A] Estruturar, consolidar e afirmar o espaço de atividades económicas correspondente à área de intervenção do PPZIR;
- B] Proceder à reconfiguração da delimitação do Lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, abrangendo uma área propriedade do município de Arganil;
- C] Promover uma melhor adequação às necessidades funcionais e aos projetos de investimento previstos para esta zona industrial e facilitar a instalação de unidades de armazenagem e de logística.
- D] Promover melhores condições para fixação de empresas na freguesia e no município;

02 - Para a prossecução dos objetivos e estratégias definidos, a Câmara Municipal de ARGANIL estabelece como princípios de política urbanística os seguintes:

- A] Conduzir todo o processo técnico de elaboração deste procedimento, nos termos do disposto no artigo 119.º do RJIGT;
- B] Garantir o acompanhamento, coordenando o enquadramento do procedimento de alteração e o necessário acompanhamento com as entidades.

03 - No essencial, o procedimento de “Alteração do PPZIR” decorre da necessidade de promover a reconfiguração da delimitação do Lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, abrangendo uma área propriedade do município de Arganil, de forma a permitir uma melhor adequação às necessidades funcionais e aos projetos de investimento previstos para esta zona industrial

## **05 - Participação Preventiva**

01 - De acordo com o n.º 1 do artigo 76º e n.º 2 do artigo 88º do RJIGT, o prazo de participação preventiva será de 15 dias, após publicitação da deliberação em Diário da República destinada à formulação de sugestões e à apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas pertinentes no âmbito do procedimento da alteração do PPZIR, por todos os interessados.

02 - A referida deliberação será publicitada através da comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), e no sítio oficial da Câmara Municipal de ARGANIL, facultando aos interessados os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia.

## **06 – Programação e Prazo de Execução**

O processo de alteração do PPZIR, nos termos do determinado no artigo 118.º do RJIGT, acarreta um conjunto de procedimentos estabelecidos pela legislação aplicável, enquadrados nos presentes “Termos de Referência” e é estabelecido em 24 meses para a concretização dos procedimentos de alteração do plano.

## **07 – Cartografia a utilizar**

Considerando que a alteração proposta possui carácter pontual, incidindo exclusivamente sobre a reconfiguração / delimitação do lote 1, integrado na área de intervenção do referido Plano de Pormenor, estão reunidas as condições para dispensar o procedimento de elaboração de Cartografia homologada, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 193/95, alterado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto (n.º 7 do artigo 15º-A), por de tratar de uma alteração ao PPZIR, de área inferior a 2 hectares.

## 08 - Avaliação Ambiental Estratégica – fundamentação de isenção

01 - As alterações aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, conforme o disposto no artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, alterado pelo Decreto-lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

02 - Cabe à Câmara Municipal qualificar (determinar se esta alteração ao plano revela probabilidade da existência de efeitos significativos no ambiente) decidindo da necessidade, ou não, de proceder à avaliação ambiental tendo em conta os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, e articulando as políticas setoriais com incidência local, de acordo com a alínea c) do artigo 75.º do RJIGT, podendo essa qualificação ser precedida de consulta às entidades, às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

03 - A finalidade desta alteração ao plano é introduzir uma alteração simples e de dimensão territorial com pouco significado, relativamente à área de intervenção do Plano, não se perspetivando quaisquer efeitos, com significado, sobre o meio ambiente e sobre o território. Efetivamente, do presente procedimento de alteração resulta, apenas, um ajustamento no perímetro urbano, espaço de atividades económicas de Gondar, para enquadrar uma intenção, concreta e imediata, apoiada e sustentada nas redes de infraestruturação e ocupação urbanística [empresarial] existentes.

04 - Deste modo, a partir do disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, bem como no respetivo anexo, apresentam-se, nos Quadros I e II que se seguem, os critérios que determinam a probabilidade da existência de efeitos significativos no ambiente e respetiva aplicação ao presente procedimento de alteração do PPZIR.

Quadro 01 – Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho N.º 1 do Artigo 3.º - Âmbito de Aplicação	
Estão sujeitos a Avaliação Ambiental	Fundamentação e enquadramento
a) Os planos e programas para os sectores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos e que constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos mencionados nos anexos I e II do Decreto-Lei 69/2000, de 3 de maio, na sua atual redação;	A área que se pretende alterar não interfere com qualquer programa de tipologia ou natureza como os tipificados.
b) Os planos e programas que, atendendo aos seus eventuais efeitos num sítio da lista nacional de sítios, num sítio de interesse comunitário, numa zona especial de conservação ou numa zona de proteção especial, devam ser sujeitos a uma avaliação de incidências ambientais nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro;	O procedimento de AAE que acompanhou o processo de elaboração do PPZIR mantém-se válido, atualizado e coerente.
c) Os planos e programas que, não sendo abrangidos pelas alíneas anteriores, constituam enquadramento para a futura aprovação de projetos e que sejam qualificados como suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.	Não aplicável

Anexo [a que se refere n.º 6 do artigo 3.º] do DL 232/2007, de 15 de junho	
Estão sujeitos a Avaliação Ambiental	Fundamentação e enquadramento
1 - Características dos planos e programas	Fundamentação e enquadramento
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos;	
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;	
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;	
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;	
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável

Anexo [a que se refere n.º 6 do artigo 3.º] do DL 232/2007, de 15 de junho	
Estão sujeitos a Avaliação Ambiental	Fundamentação e enquadramento
2 - Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta	Fundamentação e enquadramento
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;	
b) A natureza cumulativa dos efeitos;	Nesse sentido o procedimento de AAE que acompanhou o processo de elaboração do PPZIR mantém válido, atualizado e coerente. O procedimento de alteração não gera nem produz qualquer efeito significativo sobre o território e os fatores ambientais avaliados.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;	Não aplicável
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;	Fundamentação e enquadramento
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;	
f) O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>i) Características naturais específicas ou património cultural;</li> <li>ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;</li> <li>iii) Utilização intensiva do solo;</li> </ul>	Nesse sentido o procedimento de AAE que acompanhou o processo de elaboração do PPZIR mantém-se válido, atualizado e coerente. O procedimento de alteração não gera nem produz qualquer efeito significativo sobre o território e os fatores ambientais avaliados.
g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	

05 - Neste contexto, e ao abrigo do disposto no n.º 1 e do n.º 2 do artigo 120.º do RJGT, entende-se não sujeitar o processo de alteração do PPZIR a procedimento de avaliação ambiental estratégica, por dele não resultar qualquer interferência no modelo de desenvolvimento e no modelo territorial que sustentaram a elaboração do PPZIR e, também, por dele não resultarem quaisquer efeitos significativos sobre o território e, em especial, sobre o meio ambiente.

## 09 – Mapa de Ruído – fundamentação de manutenção de adequabilidade

01 - Considerando o contexto e o quadro de dinâmicas atuais que incidem sobre o território procede-se a uma avaliação da eventual necessidade de rever o Mapa do Ruído.

02 - O quadro seguinte apresenta e analisa os principais fatores que interferem, potencialmente, nos níveis de ruído e que, poderiam implicar a revisão deste instrumento.

Fatores potenciais geradores de Ruído	Análise de eventuais impactes
Solução Urbanística	O presente processo de alteração não sofre qualquer alteração, com significado, quer ao nível solução urbanística quer ao nível do modelo estratégico de desenvolvimento.
Modelo Estratégico de Desenvolvimento	
Rede Viária / Novas vias	O presente processo de alteração não programa, nem promove qualquer alteração na estrutura de arruamentos. O Mapa de Ruído mantém-se, assim, adequado e enquadrado na estrutura viária existente e proposta de alteração do PPZIR.
Fontes emissora de ruído	Trata-se de um espaço de atividades económicas já existentes, onde não se prevê qualquer alteração ou instalação de qualquer unidade que implica o aumento de fontes emissoras de ruído ou de atividades potencialmente emissora de ruído.
Atividades potencialmente emissoras de ruído	

03 – Face a análise efetuada e sistematizada no quadro anterior, o município de ARGANIL entende que o atual mapa de ruído, que acompanhou e faz parte integrante dos elementos da elaboração do PPZIR, se encontra adequado e atualizado face ao contexto e face às dinâmicas territoriais presentes e emergente no território.