

INFORMAÇÃO

N.º de Registo:	37182	Data:	02/12/2025	Processo:	2025/150.10.400/1
------------------------	-------	--------------	------------	------------------	-------------------

Para:	Divisão de Administração Urbanística
--------------	--------------------------------------

Assunto: Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Industrial de Elvas

1. INTRODUÇÃO

1.1 O Plano de Pormenor do Parque de Industrial de Elvas, também denominado como Plano de Pormenor do Parque de Negócios de Elvas, com uma área de 1. 520.500,00 m² foi publicado no Diário da República 2.ª Série n.º 135, de 15 de julho de 2009, na Deliberação n.º 2090/2009.

O PPPIE foi criado para concretizar um modelo de estruturação do espaço de Atividades Económicas, inclui uma 1.ª Fase denominada “Parque de Empresarial” e uma 2.ª Fase denominada “Parque de Logística e Transportes” definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores.

O plano estipula a estruturação das ações de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção, estabelecendo uma área máxima de implantação da construção de 365.463,00m² da qual resulta um Índice Médio de Utilização (IMU) de 0.24 e uma Área de Cedência Média de 0.51m² que inclui áreas verdes, equipamentos e vias de circulação.

1.2 Em março de 2023 foi deliberado em reunião de câmara pela alteração deste plano publicada em Aviso n.º 10003/2023, em 23 de maio, com prazo para a sua elaboração de 18 meses, tendo sido este ultrapassado e não tendo sido desenvolvida a sua alteração, este procedimento está caducado, sendo necessário dar início a novo procedimento nos termos previsto no ponto 7 do artigo 76.º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

1.3 Tendo decorrido mais de 16 anos após a publicação do Plano de Pormenor, este ainda não foi executado, por diversos motivos, o principal é que os terrenos não são propriedade do Município, sendo necessário adquirir os mesmos recorrendo ao sistema perequativo previsto no regulamento

do plano. Este estabelece o *“Princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos, sendo o sistema de execução a desenvolver no âmbito da unidade de execução é o sistema de compensação”*.

No entanto este sistema demonstrou ser difícil implementação devido á conjugação de diversos fatores, nomeadamente ao elevado valor previsto para a execução das infraestruturas, ao índice de utilização muito baixo que decorre de uma elevada dimensão de área verde e de arruamentos e à pequena dimensão dos lotes.

Tendo em consideração que as restantes áreas industriais anteriormente desenvolvidas pelo município e até por particulares, estão praticamente ocupadas, pois não existem lotes disponíveis no perímetro urbano de Elvas para implementação de empresas, principalmente de grande dimensão, sendo esta a área que o Plano Diretor Municipal previa para a expansão da Zona Industrial e posteriormente o Plano de Urbanização de Elvas publicado em 2016 que estabelece o zonamento desta área identificada como espaço de Atividades Económicas - *“Os espaços de atividades económicas são destinados preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, podendo coexistir, indústrias, comércio, equipamentos e serviços”* remetendo as operações urbanísticas a realizar nesta área ao cumprimento do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Elvas, que não se consegue operacionalizar, inviabilizando qualquer tipo de operação urbanística para aquela área e consequentemente a implementação de novas empresas que careçam de áreas de grande dimensão no concelho de Elvas. Ao que acresce a procura pela localização junto á fronteira e á plataforma logística intermodal prevista já no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo publicado em 2010 e já executada junto á zona de Atividades Económicas de Badajoz em Espanha.

Importa assim alterar o Plano de Pormenor no sentido de aumentar a dimensão dos lotes, reduzir as áreas verdes de grande dimensão e difícil implementação e gestão, alterando assim o índice médio de utilização o que permite rentabilizar e operacionalizar a execução do plano.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Plano de Urbanização de Elvas (PUE), na Planta de Zonamento, a área do plano está classificada como Espaço Atividades Económicas, parte como Espaço Verde de Proteção e Sustentabilidade Ecológica, sendo que no Regulamento remete para o Plano de Pormenor da do Parque Industrial de Elvas.

Na Planta de Condicionantes estão identificados solos integrantes da Reserva Ecológica Nacional, Zonas do Domínio Hídrico, Zonas de Proteção á Rede Ferroviária e Rodoviária. Estão ainda identificadas Linhas de Média Tensão e outros cabos elétricos.

As condicionantes prevalecem sobre o ordenamento, devendo ser dado cumprimento aos respetivos regimes jurídicos especialmente aplicáveis.

3. ENQUADRAMENTO NA LEGISLAÇÃO ESPECIALMENTE APLICÁVEL

3.1. A alteração de Planos de Pormenor, deve seguir o procedimento estipulado no Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), de acordo com o artigo 119.º e 118.º as alterações seguem os procedimentos previstos para a elaboração, ratificação e publicação.

3.2 A Dinâmica dos planos, prevista no Artigo 115.º, refere que os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação. A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre, entre outros da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano. Pelo que as alterações e a fundamentação se enquadra no previsto neste articulado.

3.3 De acordo com o Artigo 76.º, relativo á **elaboração** de planos municipais, esta é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no *Diário da República* e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.

3.4 Os Planos de Pormenor são elaborados ou alterados com **participação pública**, estabelecida nos termos previstos no Artigo 88.º.

“ 1 — Durante a elaboração dos planos municipais, a câmara municipal deve facultar aos interessados todos os elementos relevantes, para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos e a evolução da tramitação procedimental, bem como formular sugestões à autarquia ou à comissão consultiva.

2 — A deliberação que determina a elaboração do plano estabelece um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Propõe-se que se estabeleça um prazo de 18 meses para elaboração da alteração do Plano e abertura do período de 15 dias para participação pública.

3.5 Relativamente á **Avaliação Ambiental**, refere o Artigo 120.º do RJIGT:

“1 — As pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

2 — A qualificação das alterações para efeitos do número anterior compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou do programa, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, (...).”

As alterações que se pretendem realizar não têm efeitos significativos em termos ambientais em relação ao plano original, não alteram os usos anteriormente previstos e estão de acordo com os PMOT’s aplicáveis de escala superior, pelo que se entende não ser necessário proceder á Avaliação Ambiental.

3.6 De acordo com o Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de novembro, estabelece no Artigo 2.º, que os Planos de Pormenor são obrigatoriamente elaborados por equipas técnicas multidisciplinares. As equipas multidisciplinares incluem pelo menos um arquitecto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil, um arquitecto paisagista, um técnico urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com experiência profissional efectiva de, pelo menos, três anos.

3.7 De acordo com o Decreto-Lei n.º 130/2019 de 30 de agosto que altera os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional, o Artigo 15.º-A - Cartografia a utilizar nos programas e planos territoriais, ponto 5 “b) Planos de Urbanização e de Pormenor — cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.”

4. PROPOSTA

4.1. Proponho que a Câmara delibere dar início ao procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Elvas, nos termos acima e referidos e previstos no RJIGT, estabelecendo um prazo de 24 meses, para a sua elaboração e proceder á abertura de um período de participação publica de 15 dias, de acordo com o acima exposto.

Sendo que esta deliberação deve ser posteriormente publicada em Diário da República e divulgada através da comunicação social e no sítio de internet do município.

4.2 Proponho que devido a se tratar de alteração de faseamento e desenho urbano, e por esta não causar efeitos significativos no ambiente, que a Câmara decida pela não elaboração de Avaliação Ambiental, nos termos do artigo 120.º do RJIGT.

4.3 Proponho ainda a aprovação dos termos de referência, em anexo.

À consideração superior,

Técnica Superior, Arq.^a

**ELINA MARIA
CHAVES SANTANA**

Digitally signed by ELINA
MÁRIA CHAVES SANTANA
Date: 2025.12.02 12:20:38
+00:00

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa