EX.MO SENHOR
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
DE ESTARREJA
PC FRANCISCO BARBOSA, S/N
3864-001 ESTARREJA

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
		DSOT-DOTCN 155/2023 Proc: PPO-AV.08.00/1-20	2023-03-31

ASSUNTO: 2.ª Alteração (regulamentar) ao Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja – PPEEE – Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT

A Câmara Municipal de Estarreja (CME) remeteu, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), uma proposta de Alteração (2.ª) do **Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE**), para apreciação e agendamento de Conferência Procedimental, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

Atendendo a que não há lugar à audição de outras entidades, porquanto as alterações pretendidas, de caráter meramente regulamentar, incidem apenas sobre a diversificação dos usos admitidos, adaptação ao RJIGT e ao Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto e retificação/clarificação de alguns parâmetros urbanísticos previstos, o presente parecer substitui a ata da Conferência Procedimental, para efeitos do n.º 3 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Determina o RJIGT, no seu artigo 85.º, nº 2, que as entidades consultadas no âmbito do acompanhamento se pronunciem sobre o **cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis** e a **conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes,** em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT).

Nesta conformidade, analisados os documentos disponibilizados, informa-se o seguinte:

1. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Para o respetivo efeito, disponibilizou a CME, na já referida plataforma, em cumprimento do n.º 5 do artigo 86.º do RJIGT, os seguintes elementos:

Rua Bernardim Ribeiro, 80 • 3000-069 Coimbra • Portugal
Tel: 239 400 100 • Fax: 239 400 115 - geral@ccdrc.pt - www.ccdrc.pt
Atendimento ao Cidadão - Tel: 808 202 777 (ou 239400103) - cidadao@ccdrc.pt

- Regulamento – proposta de alteração
- Relatório de fundamentação

Encontra-se, também, disponível na PCGT o documento "Termos de Referência", cujo conteúdo integra a fundamentação da não sujeição do procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do Artigo 120.º do RJIGT.

2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE) foi objeto de Revisão em 2010, publicada através do Aviso n.º 17054/2010, de 27 de agosto, tendo, posteriormente, sido sujeito à 1ª Alteração (Aviso n.º 4228/2015, de 20 de abril) e à 1ª Correção Material (Declaração de Retificação n.º 815/2015, de 17 de setembro).

A área de intervenção deste Plano, com um total de 289,7ha, localiza-se na União das freguesias de Beduído e Veiros, e nas freguesias de Pardilhó e de Avanca, numa zona considerada geoestratégica, não só pela história aptidão/vocação industrial, mas também pela adjacência a acessibilidades estruturantes (nós de duas autoestradas - A1/IP1 e A29/IC1, contiguidade à Linha Ferroviária do Norte e proximidade ao Porto Marítimo de Aveiro).

"*Na génese deste plano de pormenor que consubstanciou a criação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja esteve uma aposta estratégica de desenvolvimento local que constitui o reforço da base socioeconómica do concelho, enquanto espaço de parceria para a atração industrial e investimento* (…)." (extrato do Relatório de Fundamentação, CME)

De acordo com os elementos fornecidos pela CME, cerca de 51% da área disponibilizada pelo Plano para instalação industrial encontra-se ocupada ou em vias de implementação, surgindo a presente proposta de Alteração no sentido de se redefinirem/estabelecerem novas regras e condições de ocupação urbanísticas, necessárias e mais ajustadas ao acolhimento de projetos de investimento e iniciativas empresariais de interesse público.

A proposta de Alteração incide sobre o Regulamento do PPEEE, mais concretamente sobre a categoria Espaço de Atividades Económicas, nas subcategorias "Polos modulados para indústria (Pólo A e Pólo H)" e "Polos não modulados para indústria (Polos B, C D, E, F e G)" correspondentes a uma área de 160,21 hectares.

Alicerçados na meta estratégica de proceder à adaptação deste instrumento às exigências da nova conjuntura económica e social, foram estabelecidos pela CME, para a Alteração do PPEEE, os seguintes objetivos programáticos específicos:

I. A Resolução da incongruência que foi gerada entre a alínea b) do n.º 2 do art.º 12.º ('Emparcelamento de lotes ou parcelas') e o art.º 19.º ('Ocupação dos lotes ou parcelas'), do Regulamento do PPEEE, por força da última alteração regulamentar a que este plano municipal foi sujeito em 2015;

II. A adaptação do valor da área de lote, estabelecida no n.º 2 do artigo 24.º ('Acessos aos lotes') do Regulamento do PPEEE como dimensão mínima excecional para a ligação do acesso aos lotes/parcelas através das vias estruturantes (Av. PACOPAR e Av. Cidade de Estarreja), introduzindo maior flexibilidade regulamentar a este normativo de modo a que este não se mostre impeditivo da instalação de projetos de investimento estruturantes;

III. A flexibilidade/alargamento, em termos regulamentares, do regime de usos compatíveis já admissíveis na categoria de "Espaço de Atividades Económicas", ás subcategorias de espaço "Polos Modulados para Industria (Pólo A e Pólo H)" e "Polos Não Modulados (…)", estendendo nomeadamente, o atual uso preferencial (a atividade industrial), a outras atividades económicas (designadamente atividades de armazenagem e logística, de comercio por grosso e serviços) compatíveis com esta função dominante, de modo a responder aos novos perfis de procura de lotes.

IV. A adaptação aos novos conceitos de ordenamento do território resultantes da entrada em vigor da Lei Geral de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo - LGBPPSOTU e do "novo" RJIGT (com incidência, na correção das referências a solo "urbanizável", na redação dos art.º 1.º e art.º 9.º).

(extrato do *Relatório de Fundamentação*, pág. 7, CME)

3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS

3.1 Enquadramento legal

Conforme a informação constante dos documentos *Termos de Referência* e *Relatório* de fundamentação, disponibilizados pela CME, a proposta de Alteração em causa é baseada pela *necessidade de adequar este instrumento de planeamento à evolução das condições económicas e sociais, culturais e ambientais, designadamente proceder à readaptação de algumas normas e à redefinição de regras e condições de ocupação urbanísticas, bem como, à adaptação aos novos conceitos de ordenamento do território resultantes da entrada em vigor da Lei Geral de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo - LGBPPSOTU e do "novo" RJIGT*.

Nesta sequência, considera-se que o procedimento encontra enquadramento legal nas alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 115.º conjugadas com o artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

3.2 Deliberação Municipal

A decisão de proceder à 2.ª alteração do **Plano de Pormenor do Eco -Parque Empresarial de Estarreja** foi tomada por deliberação municipal de 13.10.202, em reunião ordinária pública, tendo sido estabelecido o prazo de 240 dias úteis para a conclusão do procedimento e de 15 dias para a Participação Pública Preventiva, o que dá cumprimento ao n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT. Mais foi deliberado não sujeitar o procedimento a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do disposto dos n.os 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo

120.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica – RJAAE), na sua redação atual.

3.3 Termos de Referência

O documento *Termos de Referência*, disponibilizado na PCGT, foi aprovado na reunião do órgão executivo municipal na qual foi determinada a abertura do procedimento e comporta a definição da necessidade e da oportunidade de alteração do PP, assim como os objetivos e a base programática a adotar, em cumprimento do estipulado n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.

3.4 Publicação e Publicitação

O início do procedimento de Alteração do PP foi publicado através do Aviso n.º 20509/2022, no Diário da República n.º 207, 2.ª série, de 26.10.2022, conforme o n.º 1 do artigo 76.º conjugado com a alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT; no entanto, nos documentos submetidos através da PCGT para efeitos de emissão de parecer, não constam os **elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação** através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal (n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º), ainda que tal seja referido no Relatório de Fundamentação, ponto 2 (Participação Preventiva). Para que se considerem cumpridas todas as formalidades legais exigidas, esta informação deverá ser junta ao processo para a fase de Discussão Pública.

3.5 Participação Pública Preventiva

Da deliberação municipal supracitada, consta a determinação de um período de participação pública (preventiva), para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de Alteração, correspondente a 15 dias úteis dando, assim, cumprimento ao estatuído no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT. Consta na PCGT que esta fase decorreu entre 27-10 e 17-11-2022, durante a qual não foram recebidos quaisquer contributos (cfr. Relatório de Fundamentação).

3.6 Prazo para a elaboração

O prazo estabelecido para elaborar a Alteração do PP, na deliberação municipal, foi de 240 dias úteis. Atentos ao n.º 7 do artigo 76.º do RJIGT, o procedimento caducará caso não esteja concluído nesse prazo, que pode ser objeto de prorrogação, por igual período, nos termos do n.º 6 do referido artigo.

3.7 Cartografia

Tratando-se de uma alteração meramente regulamentar, isto é, sem reflexo nas peças desenhadas do Plano, as questões relacionadas com a cartografia não são aplicáveis.

3.8 Avaliação Ambiental Estratégica

Nos termos dos n.os 1 e 2 do artigo 78.º e do n.º 2 do artigo 120.º do RJIGT, conjugados com o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho (Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica - RJAAE), na sua atual redação, compete à entidade responsável pela elaboração do plano a decisão sobre a sua sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica.

Neste seguimento, a CME determinou não sujeitar a Alteração do PP a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base no enquadramento e ponderação das prescrições do Plano tendo como referência os critérios estabelecidos no Anexo ao RJAAE (Critérios de sujeição a AAE e Critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente), tendo para o efeito elaborado relatório no qual concluiu que o âmbito e natureza das alterações a introduzir não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente.

Atendendo a que se trata de uma Alteração meramente regulamentar de um Plano de Pormenor, cuja elaboração foi objeto de AAE (tendo sido elaborados posteriores Relatórios de Monitorização e Controle), e observando a natureza das alterações a introduzir, considera-se justificada a dispensa decidida pela CME.

O documento referente ao Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica fará parte do conteúdo documental da Alteração do Plano (al. b) do n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, por analogia) pelo que deve constituir um elemento autónomo e não apenas um capítulo nos "Termos de Referência". Deste modo, o referido Relatório deverá ser junto ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.

4. CONTEÚDO MATERIAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo material apropriado à sua natureza.

5. CONTEÚDO DOCUMENTAL

A proposta de Alteração adota, genericamente, o conteúdo documental apropriado à sua natureza, devendo ser complementado de acordo com o exposto relativamente aos elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação e à não sujeição da proposta de alteração a Avaliação Ambiental Estratégica (ver comentários dos pontos 3.4 e 3.8 deste parecer).

6. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS EXISTENTES

Considerando a natureza das alterações propostas, o PP continua a conformar-se com os programas e planos territoriais existentes, designadamente, o PDM.

7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Considerando a natureza das alterações propostas, não existe afetação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIAÇÃO

O Relatório disponibilizado apresenta a fundamentação técnica das alterações preconizadas, dando globalmente cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 107º do RJIGT. O documento encontra-se estruturado por forma a permitir entender os objetivos definidos, a caracterização da área de intervenção e a descrição e fundamentação da proposta de Alteração.

O presente procedimento, como já foi aqui referido, surge da necessidade de introduzir ajustamentos e adaptações ao normativo, destinadas a corrigir incongruências detetadas ao longo da execução do Plano e que permitam, também, uma flexibilização de usos admitidos na categoria de "Espaço de Atividades Económicas" alargando o atual uso industrial a outras atividades económicas (designadamente atividades de armazenagem e logística, de comercio por grosso e serviços). É, ainda, explicitado pela CME que a Alteração pretende concorrer para uma melhor concretização de um dos objetivos subjacentes à elaboração do PPEEE: "Criar um espaço com condições estruturais flexíveis, capaz de dar resposta a um mercado cada vez mais competitivo e variável, permitindo uma versatilidade capaz de acolher várias tipologias de procura, assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação.", cujo alcance pleno tem sido, de alguma forma, dificultado.

De modo genérico, as alterações propostas intentam adaptar os indicadores urbanísticos às necessidades das intenções e compromissos existentes, fomentar a atração e a fixação de empresas com usos/funções compatíveis à atividade produtiva dominante, redefinindo e flexibilizando os usos admitidos, e garantir maior racionalidade na ocupação dos lotes.

ALTERAÇÕES AO ARTICULADO

Artigo 1.º, n.º 1 - eliminada uma das designações do Plano: "*Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado — Espaço Industrial (ADP –EI)*"; eliminado a referência a solo "*urbanizável*").
A alteração da designação do Plano não está prevista nos termos das disposições do n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, que admite apenas alterações relativas ao normativo do plano e respetiva área de intervenção. Contudo, o facto de a referência *Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado — Espaço Industrial* decorrer do PDM em vigor à data de elaboração do PP, e, atualmente, já não constar neste último instrumento, justifica, de certo modo, a sua eliminação no PPEEE. Acresce que, na publicação da Alteração a que o PP foi sujeito em 2015, aquela referência na sua designação já tinha sido retirada, mantendo-se, no entanto, na redação do artigo 1.º do Regulamento.

Artigo 2.º - adaptação ao DR 15/2015, de 19/08 e ao PDM: substituído "*e integra-se nas previsões do Plano Diretor Municipal de Estarreja em Área de Desenvolvimento Programado — Espaço Industrial, destinada à expansão industrial*." por "*insere-se na estrutura de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja em categoria de Espaços de Atividades Económicas*."

A área do PP também abrange a categoria Espaços Verdes, prevista no ordenamento do PDM, o que deve constar desta redação (ver redação do artigo 9.º).

Artigo 7.º, n.º 1– eliminação de definições que decorrem de lei geral, remetendo para a legislação aplicável.
Nada a opor.

Artigo 7.º, n.º 2 –inserção das definições de "Usos dominantes", "Usos compatíveis" e "Usos Complementares"; atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*indústria*" para "*atividade industrial, de armazenagem e de logística*").
Nada a opor.

Artigo 9.º - adaptação ao DR 15/2015, de 19/08, ao RJIGT e ao PDM (eliminação da referência a "solo urbanizável" e atualização de terminologia)
Nada a opor.

Artigo 11.º, n.º 2, alíneas a) e b) - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*uso industrial*" para "*atividade empresarial*").
Nada a opor.

Artigo 12.º, n.º 1 – restringe o emparcelamento às subcategorias "*Polos Modulados*" e "*Polos Não Modulados*".
Nada a opor.

Artigo 12.º, n.º 2, alínea b) – resolução da incongruência entre a alínea b) do n.º 2 do art.º 12.º (Emparcelamento de lotes ou parcelas) e o quadro de parâmetros urbanísticos constante do n.º 2 do art.º 19.º (Ocupação dos lotes ou parcelas), remetendo para o uso dos parâmetros estabelecidos no referido artigo 19.º.
Nada a opor.

Artigo 18.º - alteração da redação, e divisão do artigo em dois pontos, no sentido de melhor explicitar os usos admitidos nos espaços de atividades económicas e, mais concretamente, nas subcategorias "*Polos Modulados*" e "*Polos Não Modulados*".
Nada a opor.

Artigo 19.º, n.º 1 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta.
Alerta-se que são referidos os "*demais usos compatíveis*", e não os complementares, questionando-se se tal foi intencional ou se se trata de um lapso. Não obstante, a admissão de usos complementares nestas subcategorias já se encontra prevista no artigo 18.º.

Artigo 19.º, n.º 2 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*polos industriais*" para "*polos modulados e não modulados*").
Nada a opor.

Artigo 21.º, n.º 2 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*atividade industrial*" para "*atividade industrial, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis*").
Ver comentário ao artigo 19.º, n.º 1.

Artigo 23.º, n.º 1 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*unidade industrial*" para "*estabelecimento industrial, de armazenagem, de logística e demais uso compatíveis*").
Ver comentário ao artigo 19.º, n.º 1.

Artigo 24.º, n.º 2 – alteração do parâmetro "dimensão mínima" dos lotes ou parcelas cujo acesso pode ser feito a partir das vias estruturantes do Plano (Avenida Cidade de Estarreja e a Avenida Pacopar).
Nada a opor.

Artigo 25.º, n.º 1 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*unidade industrial*" para "*estabelecimento industrial, de armazenagem, de logística e demais uso compatíveis*").
Ver comentário ao artigo 19.º, n.º 1.

Artigo 25.º, n.º 2 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "*da atividade industrial*" para "*dos estabelecimentos industriais, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis*").
Ver comentário ao artigo 19.º, n.º 1.

Artigo 26.º, n.º 1 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de "i*ndústria*" para "*atividade industrial, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis*" e de "*destinadas a indústrias*" para "*destinadas aos referidos usos*").
Ver comentário ao artigo 19.º, n.º 1.

Artigo 45.º - Eliminar por desnecessário; decorre de legislação especial e não conforma matéria de PP (artigo 102.º do RJIGT).

Artigo 46.º - Eliminar por desnecessário; decorre de legislação especial e não conforma matéria de PP (artigo 102.º do RJIGT).

ALTERAÇÕES DE DENOMINAÇÕES NA ORGANIZAÇÃO SISTEMÁTICA

Epígrafe do Capítulo III - de «Qualificação do Solo» para «Classificação e Qualificação do Solo»
Nada a opor.

Epígrafe do Artigo 9.º - de epigrafe «Qualificação» para «Classificação e Qualificação»
Nada a opor.

Epígrafe da Subsecção I da Secção II do Capitulo IV - de «Indústria» para «Atividade Industrial, Armazenagem, Áreas de Logística e demais usos compatíveis»
Nada a opor.

Epígrafe do Artigo 45.º - de «Faixas de Gestão Combustível» para «Proteção do Uso Florestal Existente»
Ver comentário anterior a este artigo.

Epígrafe do Artigo 46.º - de «Prevenção da Floresta» para «Prevenção de Incêndios Rurais»
Ver comentário anterior a este artigo.

IMPLICAÇÕES NA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

Apesar de não se registar qualquer alteração à organização espacial prevista no Plano, designadamente na Planta de Implantação, esta peça deverá ser retificada, no que concerne à legenda e ao quadro de parâmetros, em conformidade com a alteração regulamentar a introduzir, e ser objeto de publicação.

9. CONCLUSÃO

Face ao exposto conclui-se, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 85.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, relativamente à proposta de **2.ª Alteração do Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja**:

1 - Conformidade com os Programas Territoriais existentes:

- A proposta de PPEEE encontra-se genericamente conforme os Planos e Programas territoriais existentes com incidência na sua área de intervenção, designadamente, com o PDME.

2 - Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:

- Deverão ser apresentados os elementos demonstrativos do cumprimento das disposições relativas à publicitação através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal (n.º 1 do artigo 76.º conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º).

3 - Outras considerações:

- O Relatório de fundamentação da não sujeição da proposta de alteração a Avaliação Ambiental Estratégica deverá ser junto ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.

- Deve ser retificada a Planta de Implantação no que concerne à legenda e ao quadro de parâmetros e, posteriormente, publicada.

Neste seguimento, emite-se **parecer favorável** à proposta, **condicionado** à correção e completamento conforme o exposto neste parecer.

Com os melhores cumprimentos,

O Vice-Presidente

Eduardo Anselmo Moreira Fernandes de Castro

Assinado de forma digital por Eduardo Anselmo Moreira Fernandes de Castro
Dados: 2023.04.20 14:38:34 +01'00'

(Prof. Doutor Eduardo Anselmo Moreira Fernandes de Castro)

Despacho Delegação de Competências N.º 200/2021

(publicado no DR n.º 4, 2ª Série, de 7 de janeiro de 2021)