



ESTARREJA
MUNICÍPIO



P.P.E-P.E.E.

**PLANO DE PORMENOR DO ECO-PARQUE
EMPRESARIAL DE ESTARREJA**

2.^a Alteração Regulamentar

**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DO PARECER DA COMISSÃO DE
COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO CENTRO –
C.C.D.R.C. EMITIDO AO ABRIGO DO N.º 3 DO ARTIGO 86.º DO
R.J.I.G.T.**

- Aditamento ao Relatório de Fundamentação da Proposta de alteração -

MAIO/2023



FICHA TÉCNICA

Título /Subtítulo

2.ª Alteração ao Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE) / Termos de Referência e de Definição da Oportunidade

Município de Estarreja

Pelouros do Urbanismo e Planeamento / Eco Parque Empresarial de Estarreja

Direção Geral

Diamantino Sabina, Dr. – Presidente da Câmara / Pelouro de Urbanismo

Coordenação

Rui Pedro Gonçalves, Eng. (Chefe da DGUT)

Equipa Técnica Interna Principal

António Granja, Dr. – DGUT / Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade (SPUM)

Ana Paula Ribas, Dr.ª – DGUT / SPUM

Teresa Lima, Arq.ª - DGUT / Setor de Inventariação e Gestão de Informação Geográfica (SIGIG)

Francisco Rodrigues, Assistente Técnico – DGUT /SPUM

Colaboração

Rosa Maria Oliveira, Arq.ª - DGUT/sector de análise Técnica

Apoio

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro - CCDRC (Margarida Bento, Dr.ª /Carla Velado, Dr.ª / Alexandra Grego, Dr.ª

ÍNDICE

1. OBJETO	5
2. OBJETIVO	5
3. PAREER FINAL EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL	5
4. ANÁLISE, PONDERAÇÃO E PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DECORRENTES DOS RESULTADOS DO PARECER DA CCDRC	6
4.1 Ponderação do Parecer emitido pela CCDRC.....	6
5. VERSÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO PPE-EEE A SUBMETER A DISCUSSÃO PÚBLICA.....	12

Anexos.....	24
--------------------	-----------

Parecer Técnico da CCDRC [Ref.^a DSOT-DOTCN 155/2023 (Proc.: PPO-AV.08.00/1-20) de 31-03-2023]

1. OBJETO

Constitui o presente documento, um relatório síntese das condições/aspectos emanados do Parecer Técnico da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), de Ref.^a DSOT-DOTCN 155/2023 (Proc.: PPO-AV.08.00/1-20) de 31-03-2023, emitido nos termos do n.º 2 do artigo 85.º ('Parecer Final') do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – aprovado pelo D.L. n.º 80/2015 de 14-05, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo D.L. n.º 25/2021 de 29-03 – , e para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 86.º ('Acompanhamento dos planos de urbanização e dos planos de pormenor') do mesmo diploma legal das, também designado por **“Relatório de Ponderação do Parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro – C.C.D.R.C. emitido ao abrigo do n.º 3 do artigo 86.º do R.J.I.G.T. - Aditamento ao Relatório de Fundamentação da Proposta de alteração -”**

Tal como preconiza, o n.º 2 do artigo 85.º do RJIGT, a pronúncia do supramencionado parecer técnico da CCDRC recaiu sobre o **“... cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;”** e a **“... conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes.”**

2. OBJETIVO

Tendo por base a posição assumida pela CCDRC, no respetivo parecer emitido em sede do previsto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, a elaboração deste documento tem como objetivo sistematizar todas as observações e recomendações setoriais/específicas apresentadas, ponderar de que forma poderão ser consideradas (ou não) na presente proposta de alteração, bem como, corrigir/sanar, na proposta de alteração do Plano, algumas situações detetadas de incumprimento de normas legais e regulamentares aplicáveis.

Com este elemento documental pretende-se também, ilustrar, de modo sintético e fundamentado, a matéria em que consistiu a evolução da proposta de 2.^a Alteração Regulamentar ao PPE-PEE (então consubstanciada no Relatório de Fundamentação – dezembro/2022), mais concretamente na fase que mediou entre a audição da CCDRC (emitido em 31 de março de 2023) até à elaboração da proposta de alteração a submeter ao procedimento de Discussão Pública, refletindo já, o modo como foram incorporadas as orientações e condições emanadas do respetivo parecer da entidade coordenadora. **Este elemento, assume-se, assim, como um Aditamento ao Relatório de Fundamentação da Proposta de 2.^a Alteração do PPE-PEE – dezembro/2022).**

3. PARECER FINAL EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

A fim de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 86.º do RJIGT, **este Município** (através deste Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade da DGUT) **solicitou em 01/03/2023, à representante nomeada pela CCDRC (Dr.^a Helena Oliveira) para o “acompanhamento” do presente procedimento de alteração ao PPE-PEE, a realização de uma Conferência Procedimental, tendo para esse efeito,**

“carregado”/disponibilizado os elementos da proposta de 2ª Alteração Regulamentar ao PPE-PEE, na Plataforma Colaborativa e Planeamento e Gestão (PCGT).

Decorrido o prazo legal previsto para a realização da pretendida Conferência Procedimental (20 dias úteis contados a partir da data da convocação) sem que a mesma tal tivesse sido efetivada, **foi o SPUM, entretanto informado, pela representante da CCDRC, que esta conferência de serviços não se realizaria**, na medida em que constituiu seu entendimento que não haveria lugar à audição de outras entidades, atendendo que as alterações em causa se revestiam de caráter regulamentar, incidindo, 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. **Neste contexto, esclareceu, concomitantemente, que a Ata da Conferência Procedimental seria substituída por Parecer final único desta entidade coordenadora, para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT.** Através da notificação eletrónica da PCGT APOIO (pcgt.apoio@dgterritorio.pt), de 21 de abril de 2023, foram estes serviços informados que o referido parecer da CCDRC sobre a Proposta de 2ª Alteração Regulamentar ao PPE-PEE tinha disponibilizado na PCGT.

4. ANÁLISE, PONDERAÇÃO E PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DECORRENTES DOS RESULTADOS DO PARECER DA CCDRC

Com o intuito de concertar / conformar o conteúdo regulamentar da proposta com os comentários e sugestões de correção mencionados pelo Parecer da CCDRC e também, de assegurar alguns aspetos relativos ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, procedeu-se a uma sistematização, análise e ponderação dos mesmos, em sede da qual se identificam as observações e recomendações efetuadas por esta Comissão de Coordenação e se promovem as devidas retificações/alterações à proposta para decisão de acolhimento da versão do plano a submeter a Discussão Pública.

4.1 Ponderação do Parecer emitido pela CCDRC

Tabela 1 – Síntese e Ponderação do Parecer Técnico emitido pela CCDRC [Ref. DSOT-DOTCN 155/2023 (Proc.: PPO-AV.08.00/1-20) de 31-03-2023] - PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p>“3. TRÂMITES E EXIGÊNCIAS LEGAIS [...]</p> <p>3.4 Publicação e Publicitação</p> <p><i>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</i></p>	<p><u>Foi aceite a recomendação relativa ao completamento do processo com as evidências/elementos demonstrativos do cumprimento das disposições legais relativas à publicitação através dos meios de comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal, dos resultados do período de “Participação” pública preventiva.</u></p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NOS PARECERES	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p><i>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 publicação 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.”</i></p> <p>[a pág. 4 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Tal como preconizado no Trâmite n.º 3.4, o RELATÓRIO DOS RESULTADOS DO PERÍODO DE “PARTICIPAÇÃO” DA 2ª ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO PPE-PEE [Cf. n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT conjugado com o n.º 2 do artigo 192.º do mesmo diploma). será carregado na PCGT, no âmbito do respetivo processo para a fase de Discussão Pública.</p>
<p>3.8 Avaliação Ambiental Estratégica</p> <p>“(…)</p> <p><i>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.”</i></p> <p>[a pág. 5 do parecer da CCDRC]</p>	<p>A “Justificação de Não Sujeição da Alteração regulamentar do PPEEE a Análise Ambiental Estratégica (AAE)” foi, também, autonomizada dos “Termos de Referência”, pois constituirá, (por analogia), um elemento do conteúdo documental da Alteração do Plano [Cf. al. b) do n.º 2 do Artigo 107.º do RJIGT].</p> <p>Aceite. Conforme condição constante do Trâmite 3.8 do Parecer da CCDRC, este elemento será associado ao processo e disponibilizado na fase de Discussão Pública.</p>
<p>“5. CONTEÚDO DOCUMENTAL</p> <p><i>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 publicação e à não sujeição da proposta de alteração a Avaliação Ambiental Estratégica (ver comentários dos pontos 3.4 e 3.8 deste parecer).”</i></p> <p>[a pág. 5 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Aceite. O conteúdo documental da Proposta de Alteração do Plano será complementado com a associação dos elementos mencionados no ponto 5. do parecer da CCDRC, tal como já se encontra atrás fundamentado e dado o devido seguimento às alterações recomendadas pelos Trâmites 3.4 e 3.8 do parecer da CCDRC.</p>
<p>“8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIACÃO</p> <p>[…]</p> <p>ALTERAÇÕES AO ARTICULADO</p> <p>[…]</p> <p><i>“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)”;</i> eliminado a referência a solo “urbanizável”).</p> <p><i>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</i></p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1 do Artigo 1.º.</p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p><i>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”.</i></p> <p>[a pág. 6 do parecer da CCDRC]</p>	
<p><i>“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.”</i></p> <p><i>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).”</i></p> <p>[a págs. 6 e 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Aceite a recomendação do parecer da CCDRC.</u></p> <p>A redação do artigo 2.º passa a integrar “... <i>insere-se na estrutura de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja em categoria de Espaços de Atividades Económicas e em categoria de Espaços Verdes.</i>”, em coerência a proposta de redação do artigo 9.º.</p>
<p><i>“Artigo 7.º, n.º 1 – eliminação de definições que decorrem de lei geral, remetendo para a legislação aplicável.</i></p> <p><i>Nada a opor.”</i></p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</u></p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1, do Artigo 7.º.</u></p>
<p><i>“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”).</i></p> <p><i>Nada a opor.”</i></p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</u></p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2, do Artigo 7.º.</u></p>
<p><i>“Artigo 9.º - adaptação ao DR 15/2015, de 19/08, ao RIIGT e ao PDM (eliminação da referência a “solo urbanizável” e atualização de terminologia)</i></p> <p><i>Nada a opor.”</i></p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</u></p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao Artigo 9.º.</u></p>
<p><i>“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”).</i></p> <p><i>Nada a opor.”</i></p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</u></p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta às alíneas a) e b) do n.º 2 do Artigo 11.º.</u></p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p>“Artigo 12.º, n.º 1 – restringe o emparcelamento às subcategorias “Polos Modulados” e “Polos Não Modulados”. Nada a opor.”</p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1 do Artigo 12.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2 do Artigo 12.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao artigo 18.º.</u></p>
<p>“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 <u>complementares</u>, 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.”</p> <p>[a pág. 7 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Não obstante a observação do parecer da CCDRC relativa à proposta de redação desta disposição regulamentar, impõe-se clarificar que a não referência a usos “complementares”, foi propositada, pois entende-se que tal especificação não se mostra necessária, uma vez que, a admissão de usos complementares passou já a estar prevista no artigo 18.º, para toda a categoria de Espaço de Atividades Económicas (onde se incluem as subcategorias de “pólos modulados” e “não modulados”).</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1, do artigo 19.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2 do artigo 19.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Conforme foi já explicitado na fundamentação e no seguimento dado à observação do Parecer da CCDRC relativa ao n.º 1 do artigo 19.º, reitera-se que, foi intencional a não referência a usos “complementares”, pois a admissão destes usos já decorre do estabelecido no artigo 18.º sendo aplicável a toda a categoria de Espaço de Atividades Económicas.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2 do artigo 21.º.</u></p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Ver fundamentação e seguimento dado para o artigo 19.º, n.º 1, bem como, para o artigo 21.º, n.º 2.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1 do artigo 23.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2 do artigo 24.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Ver fundamentação e seguimento dado para o artigo 19.º, n.º 1 bem como, para o artigo 21.º, n.º 2.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1 do artigo 25.º.</u></p>
<p>“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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Ver fundamentação e seguimento dado para o artigo 19.º, n.º 1 bem como, para o artigo 21.º, n.º 2.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 2 do artigo 25.º.</u></p>
<p>“Artigo 26.º, n.º 1 - atualização da redação para conformação com a diversificação de usos proposta (de “indústria” 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.”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Ver fundamentação e seguimento dado para o artigo 19.º, n.º 1 bem como, para o artigo 21.º, n.º 2.</p> <p><u>Mantém-se o teor da alteração regulamentar proposta ao n.º 1 do artigo 26.º.</u></p>
<p>“Artigo 45.º - Eliminar por desnecessário; decorre de legislação especial e não conforma matéria de PP (artigo 102.º do RJIGT).”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Aceite a recomendação do parecer da CCDRC, nos termos e fundamentos evocados.</u></p> <p><u>Esta disposição é revogada.</u> Da arquitetura da proposta de alteração regulamentar passa a fazer parte um Artigo 5.º - Norma Revogatória” com a identificação dos artigos revogados (45.º e 46.º).</p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p>“Artigo 46.º - Eliminar por desnecessário; decorre de legislação especial e não conforma matéria de PP (artigo 102.º do RJIGT).”</p> <p>[a pág. 8 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Aceite a recomendação do parecer da CCDRC, nos termos e fundamentos evocados.</u></p> <p><u>Esta disposição é revogada.</u> Da arquitetura da proposta de alteração regulamentar passa a fazer parte um Artigo 5.º - Norma Revogatória” com a identificação dos artigos revogados (45.º e 46.º).</p>
<p>“ALTERAÇÕES DE DENOMINAÇÕES NA ORGANIZAÇÃO SISTEMÁTICA</p> <p>Epígrafe do Capítulo III - de «Qualificação do Solo» para «Classificação e Qualificação do Solo»</p> <p>Nada a opor. “</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se a alteração de denominação proposta (à epígrafe do Cap. III) na organização sistemática do regulamento.</u></p>
<p>“Epígrafe do Artigo 9.º - de epígrafe «Qualificação» para «Classificação e Qualificação»</p> <p>Nada a opor.”</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se a alteração de denominação proposta (à epígrafe do artigo 9.º) na organização sistemática do regulamento.</u></p>
<p>“Epígrafe da Subsecção I da Secção II do Capítulo IV - de «Indústria» para «Atividade Industrial, Armazenagem, Áreas de Logística e demais usos compatíveis»</p> <p>Nada a opor.</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Nada a opor no âmbito do Parecer da CCDRC.</p> <p><u>Mantém-se a alteração de denominação proposta (à Epígrafe da Subsecção I da Secção II do Capítulo IV) na organização sistemática do regulamento.</u></p>
<p>“Epígrafe do Artigo 45.º - de «Faixas de Gestão Combustível» para «Proteção do Uso Florestal Existente»</p> <p>Ver comentário anterior a este artigo.”</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Por força da recomendação fundamentada do parecer da CCDRC para eliminação deste artigo 45.º, <u>que conduziu à aceitação da sua revogação, deixou de fazer sentido promover a alteração de denominação proposta à epígrafe do artigo 45.º, na organização sistemática do regulamento.</u></p>
<p>“Epígrafe do Artigo 46.º - de «Prevenção da Floresta» para «Prevenção de Incêndios Rurais»</p> <p>Ver comentário anterior a este artigo.”</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Por força da recomendação fundamentada do parecer da CCDRC para eliminação deste artigo 46.º, <u>que conduziu à aceitação da sua revogação, deixou de fazer sentido promover a alteração de denominação proposta à epígrafe do artigo 45.º, na organização sistemática do regulamento.</u></p>
<p>“IMPLICAÇÕES NA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO</p> <p>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.</p> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p><u>Aceite a recomendação do parecer da CCDRC.</u></p> <p><u>Será promovida a retificação da legenda e a correção do quadro de parâmetros urbanísticos (nomeadamente no tocante aos “usos” e ao completamento dos subtópicos dos Índices de Construção /Utilização Mínimos que se encontravam omissos), em conformidade com a alteração regulamentar em causa (até porque este último constitui, também, Anexo à estrutura regulamentar objeto de alteração). Concomitantemente, será objeto da devida e posterior “publicação”.</u></p>

(continua)

(continuação)

OBSERVAÇÕES, SUGESTÕES, RECOMENDAÇÕES E DESCONFORMIDADES LEGAIS E REGULAMENTARES APONTADAS NO PARECER	FUNDAMENTAÇÃO E SEGUIMENTO/ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS DECORRENTES DO PARECER DA CCDRC EM SUBSTITUIÇÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (CP)
<p>“9. CONCLUSÃO [...] 2 - Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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).”</i> <p>[a pág. 9 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Aceite a condição do parecer da CCDRC.</p> <p><u>O RELATÓRIO DOS RESULTADOS DO PERÍODO DE “PARTICIPAÇÃO”, que por lapso não foi carregado na PCGT junto á proposta de alteração para efeitos de realização de Conferência Procedimental, será associado aos elementos da Proposta de 2ª Alteração Regulamentar ao PPEEE a submeter na PCGT para efeitos de promoção do devido período Discussão Pública.</u></p>
<p>3 - Outras considerações:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>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.</i> • <i>Deve ser retificada a Planta de Implantação no que concerne à legenda e ao quadro de parâmetros e, posteriormente, publicada.</i> <p>[a pág. 10 do parecer da CCDRC]</p>	<p>Aceites as condições do parecer da CCDRC.</p> <p><u>Ver fundamentações e consequente seguimento produzido, respetivamente, para o Trâmite 3.8 e para as “IMPLICAÇÕES NA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO (constante do ponto 8 do Parecer da CCDRC);</u></p> <p><u>Não obstante continue a fazer parte dos “Termos de Referência”, o Relatório de “Justificação da não sujeição da proposta de alteração regulamentar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)”, foi, no entanto, autonomizado, pois constituirá, (por analogia), um elemento do conteúdo documental da Alteração do Plano [Cf. al. b) do n.º 2 do Artigo 107.º do RJGT]. Será carregado na PCGT, junto com o restante conteúdo documental da proposta de alteração a sujeitar ao período de Discussão Pública.</u></p> <p><u>Tal como foi, já, atrás fundamentado, no subtítulo “IMPLICAÇÕES NA PLANTA DE IMPLANTAÇÃO” do ponto 8, após a devida promoção da retificação da legenda e da correção do quadro anexo de parâmetros urbanísticos, esta peça será também integrada no processo a sujeitar a Discussão Pública e, também, objeto da devida publicação, para efeitos de “eficácia” legal.</u></p>

5. VERSÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO REGULAMENTAR AO PPE-EEE A SUBMETER A DISCUSSÃO PÚBLICA

Após ponderação das recomendações, comentários e condições decorrentes do Parecer Técnico da CCDRC [Ref.ª DSOT-DOTCN 155/2023 (Proc.: PPO-AV.08.00/1-20) de 31-03-2023], emitido nos termos do n.º 2 do artigo 85.º do RJGT e para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 86.º do mesmo diploma legal em substituição da Conferência Procedimental, e da introdução das preconizadas retificações, correções ao articulado proposto, bem como, à Planta de Implantação, as alterações regulamentares caracterizam-se fundamentalmente por:

- **ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO PPE-PEE EM VIGOR** – n.º 1 do artigo 1.º, artigo 2.º, n.º 1 e n.º 2 do artigo 7.º, artigo 9.º, n.º 2 do artigo 11.º, n.º 1 do artigo 12.º, alínea b) do n.º 2 do artigo 12.º, artigo 18.º, n.º 1 e n.º 2 do artigo 19.º, n.º 2 do artigo 21.º, n.º 1 do artigo 23.º, n.º 2 do artigo 24.º, n.º 1 e n.º 2 do artigo 25.º, n.º 1 do artigo 26.º e do Quadro Anexo (nomeadamente a correção do valor do “Subtotal” das Áreas de Construção/Utilização – Mínima, referentes os Polos A, C, D, E, F, G e H, bem como, da alteração da caracterização dos “Usos” admitidos nos mesmos).
- **ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÕES NA ORGANIZAÇÃO SISTEMÁTICA DO REGULAMENTO DO PPE-PEE EM VIGOR** - O Capítulo III de epígrafe «Qualificação do Solo», passa a ter a seguinte redação: «Classificação e Qualificação do Solo», o artigo 9.º de epígrafe «Qualificação», passa a ter a seguinte redação: «Classificação e Qualificação», a Subsecção I da Secção II do Capítulo IV, com a epígrafe «Indústria», passa a ter a seguinte redação: «Atividade Industrial, Armazenagem, Áreas de Logística e demais usos compatíveis».
- **REVOGAÇÃO DE ARTICULADO REGULAMENTAR** - São revogados os artigos 45.º e 46.º.

Assim, atenta a fundamentação atrás produzida, expressa no Tabela constante do Ponto 4.1 do presente Relatório, passa-se a apresentar, de seguida, **a versão da proposta de 2.ª alteração regulamentar ao PPE-PEE a submeter a Discussão Pública passa a ter a seguinte redação:**

Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPE-PEE) – - 2.ª Alteração

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

1 – O presente Regulamento do Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, adiante designado por **Plano de Pormenor**, visa disciplinar a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço urbano por ele abrangido e definindo as condições de urbanização, edificabilidade, bem como, a caracterização dos espaços públicos.

2 – [...]

Artigo 2.º

Área territorial

A área total do Plano de Pormenor abrange administrativamente três freguesias do concelho, Avanca, Beduído e Pardilhó, num total de 289,7 ha, conforme delimitação constante da Planta de Implantação, e insere-se na estrutura de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja em categoria de Espaços de Atividades Económicas e em categoria de Espaços Verdes.

Artigo 7.º

Definições

1 – Para efeitos de aplicação do presente Regulamento devem ter-se em consideração as definições dos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo legalmente estabelecidos em diploma próprio, bem como as constantes na legislação aplicável ou em documentos oficiais de natureza normativa, dispensando-se a respetiva definição no presente instrumento de gestão territorial.

2 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, são ainda, adotadas as seguintes definições:

- a) **Pólos modulados:** correspondem a áreas destinadas à atividade empresarial constituídas por módulos-base.
- b) **Pólos não modulados:** correspondem a áreas destinadas à atividade empresarial não constituídas por módulos-base, mas por parcelas de dimensões variáveis.
- c) [...].
- d) **Usos dominantes:** os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada;
- e) **Usos compatíveis:** os usos que, não se articulando necessariamente com os usos dominantes, não comprometem estes usos, mediante o cumprimento dos requisitos/condições que garantam essa compatibilização, designadamente que não provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas.
- f) **Usos complementares:** os usos não integrados nos dominantes, mas seus acessórios, podendo manter uma coexistência funcional harmoniosa com os mesmos cuja presença concorre para a valorização ou reforço destes, completando-os.

CAPÍTULO III**Classificação e Qualificação do Solo****SECÇÃO I****Disposições Gerais**

Artigo 9.º

Classificação e Qualificação

A totalidade da área de intervenção do Plano de Pormenor é classificada como solo urbano e compreende, nos termos da Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME), as categorias de:

- a) Espaços de Atividades Económicas;
- b) Espaços Verdes.

CAPÍTULO IV**Regime de Uso do Solo****SECÇÃO I****Disposições Gerais**

Artigo 11.º

[...]

1 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...].

2 – Para efeitos da alínea a) do número anterior o território é estruturado nas seguintes subcategorias:

a) Pólos modulados para a atividade industrial, de armazenagem e de logística (Pólos A e H);

b) Pólos modulados para a atividade industrial, de armazenagem e de logística (Pólos B, C, D, E, F e G);

c) [...];

d) [...];

e) [...].

3 – [...]:

a) [...];

b) [...].

4 – [...]:

a) [...];

b) [...].

5 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...].

6 – [...]:

a) [...];

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...].

Artigo 12.º

Emparcelamento de lotes ou parcelas

1 – É permitido, para a formação de parcelas de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes ou parcelas contíguas para as subcategorias de espaço de pólos modulados (Pólo A e Pólo H) e não modulados (Pólos B, C, D, E, F e G) da categoria de Espaços de Atividades Económicas prevista no plano.

2 – [...]:

a) [...];

b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar são os estabelecidos no quadro constante do n.º 2 do Artigo 19.º do presente regulamento, em função da tipologia de dimensão resultante dos lotes ou parcelas emparceladas.

SECÇÃO II
Espaço de Atividades Económicas

Artigo 18.º

Caracterização e Usos

1 – O Espaço de Atividades Económicas engloba o conjunto de lotes ou parcelas predominantemente destinadas à atividade industrial, de armazenagem (existentes ou propostas) e de logística, nos Pólos Modulados e Não Modulados, bem como, integra o restante conjunto de lotes ou parcelas destinadas a Restauração e Bebidas, a Equipamentos e Serviços, a Posto de Abastecimento de Combustíveis e Parque de Repouso para veículos e demais usos complementares.

2 – Nos Pólos Modulados e Não Modulados integrantes do Espaço de Atividades Económicas, admitem-se ainda, outros usos, desde que:

a) Compatíveis com o uso dominante, nos termos do artigo 7.º, designadamente, entrepostos de comércio por grosso, stands de vendas, centros de investigação, sedes de organizações políticas, religiosas e profissionais, instalações de produção de energia elétrica a partir de fontes de energia renovável promovidas nos termos da lei;

b) Complementares com o uso dominante, nos termos do artigo 7.º, designadamente, escritórios, estações de tratamento, estações de rádio e telecomunicações, unidades de produção de energia elétrica a partir de fontes renováveis para consumo próprio, subestações e postos de transformação, garagens coletivas.

SUBSECÇÃO I

Atividade industrial, de Armazenagem e de Logística e demais usos compatíveis

Disposições comuns ao pólos modulados e não modulados

Artigo 19.º

[...]

1 – As áreas para instalação de estabelecimentos industriais, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis, são estruturadas por setores de modulação, podendo estes qualificar-se como modulados ou não modulados.

2 – Nos lotes ou parcelas integradas nos pólos modulados e não modulados as obras de edificação têm de respeitar os polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação e ocorrer no interior do mesmo e cumprir os seguintes parâmetros de edificabilidade identificados no quadro seguinte, os quais variam em função da dimensão das parcelas:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	PARCELAS					
	≤ 2.250 m ² (*)	> 2.250 m ² ≤ 3.000 m ²	> 3.000 m ² ≤ 4.500 m ²	> 4.500 m ² ≤ 20.000 m ²	> 20.000 m ² ≤ 75.000 m ²	> 75.000 m ²
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 46,4 %	≤ 49,8 %	≤ 55,0 %	≤ 65,0 %	≤ 65,0 %	≤ 70,0 %
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,65	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90

(*) – Excetuam-se os lotes ou parcelas (H01 a H18) destinados à construção em banda cujos parâmetros de edificabilidade se encontram previstos no Quadro Anexo ao presente Regulamento e que, também faz parte integrante da Planta de Implantação.

Artigo 21.º

Altura das fachadas

- 1 – [...];
2 – Em casos excecionais e devidamente fundamentados em que a atividade industrial, de armazenagem e de logística e demais usos compatíveis, a instalar, assim o exija, admite-se a derrogação dos valores indicados.
-

Artigo 23.º

Áreas livres no interior dos lotes

1 – Cada estabelecimento industrial, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis, deverá prever, dentro dos limites da parcela que ocupa, as áreas livres necessárias para cargas e descargas, estacionamento próprios e acessos ao interior da parcela ou lote, de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia e que constarão do projeto do respetivo estabelecimento a instalar.

- 2 – [...];
3 – [...].

Artigo 24.º

Acessos aos lotes

- 1 – [...];
2 – Excetuam -se do número anterior os lotes ou parcelas com área superior a 30.000 m², caso em que será permitido o acesso aos lotes através de ligação à Avenida Cidade de Estarreja e/ou Avenida Pacopar.

Artigo 25.º

Estacionamento

- 1 – Cada estabelecimento industrial, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis deverá prever no interior da parcela ou lote que ocupa o número e tipologia de lugares de estacionamento necessários de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia, garantido, no mínimo, um lugar de estacionamento por cada 500 m² de área de construção.
2 – O projeto de controlo da operação urbanística de instalação dos estabelecimentos industriais, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis deve conter estudo comprovativo do cumprimento do disposto no número anterior.

Artigo 26.º

[...]

- 1 – Os Pólos modulados para a atividade industrial, de armazenagem, de logística e demais usos compatíveis são em número de dois, sendo designados na Planta de Implantação por Pólo A e Pólo H, e constituem o conjunto das áreas destinadas aos referidos usos, a instalar em lotes ou parcelas de superfície até 20.000 m².
2 – [...].
-

CAPÍTULO VI

Segurança e controlo ambiental

.....

Artigo 45.º
Proteção do Uso Florestal Existente
(Revogado)
Artigo 46.º
Prevenção de Incêndios Rurais
(Revogado)
ANEXO
Quadro de parâmetros de construção

(a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do PPEEE)

PÓLO	IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO/ OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO / UTILIZAÇÃO		ALTURA MÁXIMA DA FACHADA	USOS
		m ²	m ²	m ²		(*)	
				Mínimo	Máximo		
A	A01 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A02 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A03 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A04 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A05 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A06 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A07 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A08 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A09 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A10 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A11 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A12 (#)	18000	11700	3600	13500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A13 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Cf. Artigo 18.º
A	A14 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A15 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A16 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A17 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A18 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A19 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A20 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A21 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º

A	A22 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A23 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A24 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A25 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A26 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A27 (#)	2250	1044	450	1350	15	Cf. Artigo 18.º
A	A28 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A29 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A30 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A31 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A32 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A33 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A34 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A35 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A36 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A37 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A38 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A39 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A40 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A41 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A42 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A43 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A44 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A45 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A46 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A47 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A48 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A49 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Cf. Artigo 18.º
A	A50 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A51 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A52 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Cf. Artigo 18.º
A	A53 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A54 (#)	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
A	A55 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Cf. Artigo 18.º
A	A56 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO A		217500	121836	43500	144900		
B	B01	453523	317466	90705	340142	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO B		453523	317466	90705	340142		
C	C01 (#)	52275	33979	10455	39206	15	Cf. Artigo 18.º

C	Co2 (#)	78399	54879	15680	58799	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co3	85064	59545	17013	63798	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co4	59291	38539	11858	44468	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co5	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co6	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co7	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co8	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	Co9	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C10	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C11	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C12	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C13	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C14	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C15	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C16	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C17	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C18	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C19	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
C	C20	3000	1494	600	1800	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO C		323029	210846	64606	235071		
D	Do1	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
D	Do2	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
D	Do3	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
D	Do4	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
D	Do5	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
D	Do6	18750	12188	3750	14063	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO D		112500	73128	22500	84378		
E	Eo1	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo2	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo3	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo4	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo5	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo6	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo7	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo8	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	Eo9	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	E10	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	E11	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º
E	E12	17593	11435	3519	13195	15	Cf. Artigo 18.º

SUB-TOTAL POLO E		211116	137220	42228	158340		
F	Fo1	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo2	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo3	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo4	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo5	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo6	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo7	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo8	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	Fo9	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	F10	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	F11	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
F	F12	14075	9149	2815	10556	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO F		168900	109788	33780	126672		
G	Go1	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go2	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go3	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go4	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go5	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go6	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go7	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go8	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	Go9	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G10	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G11	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G12	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G13	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G14	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G15	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
G	G16	3541	1948	708	2302	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO G		56656	31168	11328	36832		
H	Ho1	1734	867	347	1040	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho2	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho3	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho4	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho5	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho6	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	Ho7	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º

H	H08	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H09	1734	867	347	1040	15	Cf. Artigo 18.º
H	H10	1734	867	347	1040	15	Cf. Artigo 18.º
H	H11	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H12	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H13	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H14	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H15	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H16	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H17	1000	500	200	600	15	Cf. Artigo 18.º
H	H18	1734	867	347	1040	15	Cf. Artigo 18.º
H	H19	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H20	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H21	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H22	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H23	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H24	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H25	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H26	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H27	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H28	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H29	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
H	H30	3164	1740	633	2057	15	Cf. Artigo 18.º
SUB-TOTAL POLO H		58904	31348	11784	37244		
TOTAL DOS PÓLOS		1602128	1032248	320431	1163579		

DESIGNAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO / OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO/ UTILIZAÇÃO		ALTURA MÁXIMA DA FACHADA	USOS
		m ²	m ²	m ²		(*)	
				Mínimo	Máximo		
Heliporto + Reservatório Armazenamento águas pluviais	H+R	21352	21352	0	23487	-	Infraestrutura
Área treino e formação para Proteção Civil	PC	12654	1265	0	1898	-	Equipamento
Posto abast.º comb. e Parque reposo veículos pesados	Pab	49196	7379	0	9839	-	Serviços
Área equip. utilização coletiva e serviços	EQS	215803	53951	0	86321	-	Serviços/Equipamento
Área de restauração/comércio	RC	1600	1600	160	3200	9	Restauração/Comércio
Plataforma Intermodal	PI	131900	13190	0	19785	-	Infraestrutura

Parque captação de energia solar e estacionamento	ES	23724	2372	0	2372	-	Infraestrutura
SUB-TOTAL		456229	101109	160	146902		
TOTAL		2058357	1133357	320591	1310481		

(*) – A altura máxima da fachada admissível para as construções é de 15 m sem platibanda. Em casos excecionais devidamente fundamentados em que a atividade industrial a instalar o exija, admite-se derrogação destes valores.

NOTA – As parcelas identificadas com (#) integraram a constituição de lotes, no âmbito de operações de loteamento.

MAIO de 2023

ANEXOS



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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

2023-03-31

Proc: PPO-AV.08.00/1-20

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 RJGT

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 - RJGT).

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 RJGT 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 RJGT, no seu artigo 85.º, n.º 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 RJGT).

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 RJGT, os seguintes elementos:





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- 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:

1. 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;

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

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", às subcategorias de espaço "Polos Modulados para Indústria (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 comércio 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



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro****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.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro****8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIÇÃO**

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 comércio 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.*”



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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 “*indústria*” 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 RJGT).

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



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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 epígrafe «Qualificação» para «Classificação e Qualificação»

Nada a opor.

Epígrafe da Subsecção I da Secção II do Capítulo 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 PPEE 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).



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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)



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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

2023-03-31

Proc: PPO-AV.08.00/1-20

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 carácter 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:





Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

- 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:

1. 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;



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

II. A adaptação do valor da área de lote, estabelecida no n.º 2 do artigo 24.º ('Acessos aos lotes') do Regulamento do PPEE 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", às subcategorias de espaço "Polos Modulados para Indústria (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 comércio 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



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro****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.

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro****8. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO - APRECIACÃO**

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 comércio 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.*”



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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 RJGT 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.



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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 “*indústria*” 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 RJGT).

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



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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 epígrafe «Qualificação» para «Classificação e Qualificação»

Nada a opor.

Epígrafe da Subsecção I da Secção II do Capítulo 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).



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

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

(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)