

INFORMAÇÃO RM.003/2025/03/26

De: Rui Marrafa

Para: Chefe de Div, Eng Vítor Carvalheira

Referência: Início de procedimento para alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte)

Localização: Passil - Alcochete

Assunto: Contrato Para Planeamento - Proposta para alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte)

PARECER TÉCNICO

Apresentação

Na sequência dos contactos estabelecidos bem como através de requerimento, a entidade **Triton ITG, SL.**, ao abrigo do artigo 81º do RJIGT, apresenta-se como interessada na celebração de um contrato para planeamento tendo em vista a alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte).

Com a alteração do Plano de Pormenor pretende-se enquadrar a possibilidade na concretização de novos projetos de desenvolvimento urbano na vertente de logística, reforçando e atualizando parâmetros urbanísticos de resposta às exigências atuais de competitividade na economia regional e nacional, com relevância para o município de Alcochete.

Efetivamente, ao abrigo do n.º 1 do artigo 81º do RJIGT a requerente manifesta o interesse na alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte), com especial incidência na zona norte ainda livre, bem como na alteração dos parâmetros urbanísticos associados, apresentando os seguintes documentos:

- Proposta de contrato para planeamento, e respetivos anexos de I a VI, para alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil;
- Proposta dos Termos de Referência para alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil, que, após aprovação pelo Município, irá integrar o Anexo IV ao contrato para planeamento a que se alude acima.

Em geral, a alteração ao Plano de Pormenor deverá concretizar em detalhe as propostas de ocupação, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (n.º 1, do art.º 101º, do RJIGT).

Análise / Proposta

Os elementos apresentados foram objeto de reuniões preliminares de acompanhamento por parte dos serviços da Divisão de Administração do Território / Setor de Planeamento Ambiente e Mobilidade (DAT/SPAM), e de acordo com a orientação superior, com incidência especial sobre a área correspondente aos lotes 3 a 14.

Efetivamente, considerando que:

- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração ou alteração de plano de pormenor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT.

- A concretização dos estudos e proposta para a alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte), incluindo rede viária de acesso e espaços envolventes considerados necessários a garantir uma intervenção territorial integrada, procura ter potencial para acolher atividades económicas no Município na área da logística, e consequentemente na imagem e projeção de Alcochete.

- De acordo com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do art.º 76.º do RJIGT, a elaboração e revisão dos planos municipais pode decorrer em paralelo com a necessária ponderação dos programas, planos e projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.

- No âmbito dos estudos em curso para a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), é proposto o reforço da área do Passil como núcleo de atividades económicas, articulado com as infraestruturas viárias principais existentes e previstas no município de Alcochete.

- Face ao Plano de Pormenor em vigor, considera-se que a concretização e adequação das necessidades atuais na vertente de logística implicam a alteração do Instrumento de Gestão Territorial e a respetiva ponderação no enquadramento urbano.

São apresentados Termos de Referência a considerar na alteração do Plano de Pormenor sob os seguintes princípios, enquadrados nos parâmetros previstos no âmbito da Revisão do PDM:

- O Município reconhece que a proposta de alteração do Plano de Pormenor contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento económico do município.

- De acordo com o enquadramento no âmbito da Revisão do PDM em curso, para a ampliação alteração e construção de edifícios, sem prejuízo da legislação aplicável, são previstos os seguintes parâmetros urbanísticos (índices brutos):

- Índice de impermeabilização (máx.): 0.75
- Índice de ocupação (máx.): 0.50
- Índice volumétrico (máx.): 8
- Altura de Fachada (máx.): 20 metros

- Deverão ser estabelecidas zonas verdes de proteção e enquadramento paisagístico de dimensão nomeadamente à linha de água existente, incluindo, sempre que possível, uma cortina arbórea/arbustiva, nomeadamente nos limites confinantes com outras categorias de espaço

Refere-se ainda que :

- O Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do art.º 23 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da contratualização, constante na alínea h) do art.º 5 da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no art.º 79 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.
- Considerando que se trata de uma alteração a um Plano de Pormenor em vigor, com revisão dos parâmetros urbanísticos e sem alteração da área de intervenção delimitada, deverá ser verificada a dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do art.º 4º do Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica ("RJAAE") por não envolver impactes significativos no ambiente.
- Efetivamente de acordo com artigo 4.º do RJAAE, conjugado com os n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do RJIGT está prevista a dispensa deste procedimento quando se trate da utilização de pequenas áreas a nível local e não se verifiquem efeitos significativos no ambiente.
- Para o efeito e de modo a fundamentar a decisão, é apresentado relatório de não sujeição do plano a Avaliação Ambiental Estratégica, demonstrando que da alteração ao plano não resultam impactes significativos no ambiente com base nos critérios estabelecidos no anexo do RJAAE.

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

- 1.** Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento, respetivos anexos, e Termos de Referência tendo em vista a contratualização entre a Administração e o interessado no que respeita à alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte), nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT.
- 2.** Submeter a correspondente deliberação de aprovação, a discussão pública, nos termos do n.º 3 art.º 81 do RJIGT, pelo período de 15 dias em simultâneo com o período definido nos pontos seguintes.

Propõe-se ainda que a Câmara Municipal delibere:

- 3.** Dar início formal ao procedimento de alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte), freguesia de Alcochete, a elaborar no prazo máximo de 3 meses.
- 4.** Em face do conteúdo do relatório de fundamentação técnica, propõe-se não sujeitar a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos do artigo 4.º do RJAAE, conjugado com os n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do RJIGT, a alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte).
- 5.** Determinar a abertura do período de participação pública preventiva nos termos do n.º 2 do art.º 88 do RJIGT, pelo prazo de 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de alteração.

Juntam-se os documentos:

Doc1: Minuta de Contrato para Planeamento e respetivos anexos I a VI.

Doc2: Termos de Referência e área de intervenção do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte).

Doc3: Relatório de fundamentação da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica

Doc4: Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação do Contrato para Planeamento e correspondente discussão pública

Doc5: Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação para Abertura do procedimento para alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte).

O Técnico

2025/03/26 - Rui Marrafa (Arq.º)