

## INFORMAÇÃO RM.007/2025/09/10

**De:** Rui Marrafa

**Para:** Chefe de Div Eng Vitor Carvalheira

**Referência:** Reinício do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel

**Localização:** Quinta da Coutadinha-Batel, Alcochete

**Assunto:** Renovação do Contrato para Planeamento e Proposta de Reinício do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel

### PARECER TÉCNICO

#### Considerando que:

Por deliberação tomada na reunião ordinária de 7 de agosto de 2024, a Câmara Municipal de Alcochete decidiu reiniciar os procedimentos relativos à elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel, iniciado formalmente em 26 de maio de 2021, bem como aprovar os respetivos termos de referência e sujeitar a elaboração do plano a Avaliação Ambiental Estratégica, fixando o prazo de 12 meses para a elaboração do plano.

Em complemento, a Câmara Municipal aprovou na mesma reunião a manutenção da proposta de Contrato para Planeamento respeitante à elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel, iniciado formalmente também em 26 de maio de 2021.

Apesar de os trabalhos de elaboração do Plano de Pormenor se encontrarem, na presente data, numa fase muito adiantada, o prazo estabelecido em 7 de agosto de 2024 para a da prorrogação do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel encontra-se esgotado o que, nos termos do preceituado no n.º 7 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, determina a caducidade do procedimento.

Contudo, nos termos da segunda parte do mesmo preceito, tal não impede que a Câmara Municipal delibere o início de novo procedimento de elaboração, com aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento caducado.

De acordo com os documentos estratégicos bem como os estudos em curso para a revisão do PDM de Alcochete, a zona em causa é considerada de importância estrutural no desenvolvimento e afirmação de Alcochete no contexto da Área Metropolitana.

A elaboração do Plano de Pormenor tem como propósito potenciar uma área de continuidade com o perímetro urbano existente, junto a uma grande superfície comercial (Freeport) e zona com pavilhões industriais do Batel, com bons acessos e muito próximo da Ponte Vasco da Gama, de travessia do rio Tejo.

O projeto deverá desenvolver-se através de 4 eixos estratégicos, relacionados com a valorização do espaço natural, criação de espaços recreativos e de lazer, do empreendedorismo e da localização empresarial e da criação de espaços residenciais complementares, procurando o equilíbrio funcional do espaço a criar.

O Plano de Pormenor visa enquadrar a instalação de um polo multifuncional, integrando equipamentos de diversa tipologia, alojamento turístico, habitação e espaços de verde urbano com proveito da mancha de sobreiros existentes, promovendo a classificação do solo como urbano.

São apresentados Termos de Referência revistos enquadrando os objetivos programáticos iniciais, bem como novos parâmetros urbanísticos decorrentes dos estudos entretanto elaborados, definindo o índice de Utilização global máximo de 0,65 e dentro deste, a área de construção afeta a área residencial com o máximo de 40%.

O Município reconhece que a intervenção contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, assumindo um papel importante, designadamente na localização de diversos equipamentos, e enquadramento das expectativas definidas aquando da construção da Av Euro 2004.

De acordo com a deliberação inicial, o Plano de Pormenor, deverá ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica, por força da alínea c), do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 5 de junho, conjugado com o artigo 78.º do RJIGT, mais se determinado o aproveitamento dos atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento inicial, incluindo o conjunto dos conteúdos documentais e materiais já produzidos.

Em paralelo, ao abrigo do n.º 1 do artigo 81º do RJIGT os proprietários/interessados manifestaram o interesse na renovação do Contrato para Planeamento tendo como objetivo a elaboração do Plano de Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel.

#### **Propõe-se que a Câmara delibere:**

1 - Renovar a aprovação da Proposta de Contrato para Planeamento e Termos de Referência tendo em vista a contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração de Plano de Pormenor, 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.

E ainda:

3 - Iniciar um novo procedimento de elaboração do Plano de Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, na sua atual redação (RJIGT), seguindo os procedimentos legais definidos no mesmo diploma legal, mantendo e aceitando como válidos os atos e formalidades realizados no anterior procedimento de elaboração do referido Plano de Pormenor, incluindo o conjunto dos conteúdos documentais e materiais já produzidos;

4 - Determinar que a elaboração do plano está sujeita a Avaliação Ambiental Estratégica, por força da alínea c), do n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 5 de junho, conjugado com o artigo 78.º do RJIGT;

5 - Fixar o prazo da sua elaboração em 12 meses, prazo considerado adequado e suficiente, de acordo com a planificação apresentada pela equipa projetista;

6 - Estabelecer um prazo de 15 (quinze) dias úteis para a participação pública prévia, tendo em vista a formulação de sugestões e a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de elaboração do Plano;

7 - Proceder à publicação e publicitação das deliberações nos termos do RJIGT.

Juntam-se minutas de Aviso para publicação correspondentes à renovação do Contrato para Planeamento e à deliberação de aprovação de reinício do procedimento para elaboração do Plano de Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel, bem como todos os documentos inicialmente aprovados na reunião ordinária de 7 de agosto de 2024.

Documentos anexos:

Minuta de Contrato para Planeamento (de 30 de agosto de 2021)

Adenda ao Contrato para Planeamento (de 30 de julho de 2024)

Termos de Referência (de 30 de julho de 2024)

Planta de delimitação da área de intervenção (de 30 de julho de 2024)

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

Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação para Reinício do procedimento para elaboração do Plano de Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel e correspondente discussão pública.

**O Técnico**

2025/09/10 - Rui Marrafa (Arq.º)