



ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DA QUIMIPARQUE – PPPEQ- (Arco Ribeirinho Sul, SA)

TERMOS DE REFERÊNCIA E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE (...)

DIVISÃO E GESTÃO URBANÍSTICA E
TERRITORIAL – DGUT / SETOR DE
PLANEAMENTO URBANÍSTICO E
MOBILIDADE - SPUM

FICHA TÉCNICA

Título /Subtítulo

Alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (PPPEQ)

Município de Estarreja

Pelouros do Urbanismo e Planeamento

Direção Geral

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

Coordenação

Rui Pedro Gonçalves, Eng. (Chefe da DGUT)

Equipa Técnica Principal

Sara Ribeiro – Arq.^ª - Arco Ribeirinho Sul, SA

Ricardo Garcia Pereira - Arq.^ª - Arco Ribeirinho Sul, SA

Ricardo Bandeira – Dr. - Arq.^ª - Arco Ribeirinho Sul, SA

Paulo Fontaínha - - Arco Ribeirinho Sul, SA

Equipa Técnica Interna

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

Apoio

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

ÍNDICE

1. TERMOS DE REFERÊNCIA E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

1.1 OBJECTO/OBJETIVO	5
1.2 ANTECEDENTES / ENQUADRAMENTO LEGAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PPPEQ .	6
1.2.1 Início do Procedimento de Formação de um Contrato para Planeamento	6
1.2.2 Início do procedimento de Alteração do PPPEQ	8
1.3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO A ABRANGER PELA ALTERAÇÃO	10
1.4 ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NO INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL	11
1.5 FUNDAMENTOS E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO AO PPPEQ	15
1.6 MATRIZ ESTRATÉGICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA E BASE PROGRAMÁTICA	17
1.7 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PPPEQ	20
1.8 DEFINIÇÃO DAS FASES METODOLÓGICAS E PRAZOS PREVISTOS PARA A ALTERAÇÃO AO PPPEQ	20
1.9 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA PARA A ALTERAÇÃO AO PPPEQ	22
1.10 CARTOGRAFIA A UTILIZAR	22
1.11 PLANTAS ANEXAS	23

2. FIGURAS

Fig. 1 – Extrato da Planta de Implantação do PPPEQ em vigor [Ver Planta D, em Anexo]	11
Fig. 2 – Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 81/2006 de 29-06-2006	12
Fig. 3 – «Draft» da Planta de Implantação da Proposta de Alteração ao PPPEQ	19

ANEXOS

Anexo 1 - Deliberação camarária n.º 452/2024 de 24 de outubro

Anexo 2 – Informação Interna n.º 45.SPUM/2024 de 04 de outubro

Anexo 3 – Contrato para Planeamento, celebrado em 17 de fevereiro de 2025 entre o
Município e a Arco Ribeirinho Sul, SA.

1. TERMOS DE REFERÊNCIA E DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE

1.1 OBJETO/OBJETIVO

O presente documento, que ora, se pretende submeter à competente apreciação e deliberação da Câmara Municipal, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio na sua redação atual (que aprova o Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), organiza e consubstancia os **“Termos de Referência” para a elaboração da “Alteração ao Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque - Estarreja (adiante abreviadamente designado por PPPEQ), no sentido de se redefinirem/estabelecerem novas regras e condições de ocupação urbanísticas necessárias e mais ajustadas ao acolhimento/incentivo a projeto(s) de investimento e a iniciativas empresariais de interesse público**, ao abrigo das disposições conjugadas dos artigos 115.º, n.º 2 alínea c), 118.º e 199.º do RJIGT em vigor. Deste documento consta, ainda, a definição dos **fundamentos e oportunidade** da pretendida alteração ao referido Instrumento de Gestão Territorial (IGT), que será concretizada ao abrigo do disposto no artigo 118.º do RJIGT.

Este documento consubstancia ainda, a **matriz estratégica** e **base programática** para se dar início ao procedimento de elaboração da “Alteração ao PPPEQ” pelo Município de Estarreja, em consonância com o previsto no n.º 1 e n.º 2 do Art.º 76.º do RJIGT. Neste âmbito, **procede-se ao enquadramento da alteração pretendida do ponto de vista legal e territorial**, e ainda, a **análise da sua compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial municipais em vigor**, levando-se também, a cabo, a fundamentação da oportunidade, a definição dos objetivos a alcançar e, consequentemente, os devidos **conteúdos material e documental** que deverão instruir a proposta de alteração. Por último, estabelecem-se as diferentes **fases metodológicas** e o cronograma de execução. Constituindo os **“Termos de Referência” e de definição da “oportunidade” da alteração regulamentar ao PPEEE**, este elemento acompanha e fundamenta a deliberação que determina o início do respetivo procedimento.

Este procedimento de alteração ao PPPEQ decorrerá de prévia celebração de um “Contrato para planeamento” firmado entre o MUNICÍPIO DE ESTARREJA e a ARCO RIBEIRINHO SUL, SA (empresa do setor empresarial do Estado, a quem compete, nos termos dos seus estatutos e enquanto proprietária dos bens imobiliários que constituem os parques empresariais que são da sua alçada, a respetiva gestão, manutenção, requalificação e desenvolvimento com vista à instalação de atividades

empresariais), muito embora, o responsável pelo mencionado investimento seja a BONDALTI CHEMICALS, SA, com a qual tem um contratos e cedência de utilização e de constituição de direitos de superfície, de algumas parcelas do Parque Empresarial da Quimiparque.

1.2 ANTECEDENTES / ENQUADRAMENTO LEGAL DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PPPEQ

1.2.1 Início do Procedimento de Formação de um Contrato para Planeamento

A promoção da proposta de alteração ao PPPEQ, começou por ganhar forma material na sequência da deliberação camarária n.º 452/2024 que determinou, em sua sessão ordinária de 24 de outubro de 2024 (ANEXO 1), aprovar e aceitar dar início ao procedimento de contratualização/formação de contrato para planeamento, a celebrar com a empresa ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A. (enquanto sociedade detentora, em regime de propriedade plena, dos cerca de 54 hectares da área de intervenção do PPPEQ), para a execução da alteração ao referido plano de pormenor, nos termos do artigo 81.º do RJIGT.

A supracitada “... sociedade é uma empresa do sector empresarial do Estado, que resultou da fusão por incorporação na antiga Quimiparque das sociedades SNEGES e Urbindústria, e que, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 3.º dos seus estatutos, conta no seu objeto social com a gestão de parques empresariais e a promoção da implantação nesses mesmos parques de atividades industriais, comerciais e de serviços ...”. [Cf. Ponto D. A Contratualização da Adaptação do PPPEQ, dos Temos de Referência do Contrato para Planeamento, pág. 6 -2.º paragrafo]

Esta tomada de decisão pelo Município (de aceitar dar início ao procedimento de contratualização) decorreu da prévia apresentação pela empresa suprarreferida (através de uma exposição/requerimento com Registo de Entrada n.º 4001 de 27-09-2024), de uma proposta de celebração de um contrato para planeamento, tendo por objeto um possível “... despoletar e tramitar de um:

- a) *procedimento de alteração do PPPEQ;*
- b) *procedimento de suspensão parcial do mesmo PPPEQ e adoção de medidas preventivas;”* [Cf. n.º 20 da Exposição/Requerimento, a pág. 5]

No âmbito da proposta de contratualização acima mencionada, a ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A. declarou a sua vontade expressa na formalização desse vínculo jurídico com o Município de Estarreja e explicitou

as pretensões urbanísticas que seriam importantes ser abrangidas pela alteração ao Plano de Pormenor (PPPEQ) que pretende contratualizar, no sentido de potenciar as condições de implementação do projeto de investimento.

Com efeito, em sede do pedido de contratualização supracitado e por determinação do Sr. Presidente da Câmara de 01-10-2024, o Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade (SPUM) procedeu a uma “... **análise**...” ao requerimento apresentado por aquela empresa (vertida na Informação Interna n.º 45.SPUM/2024 de 04-10-2024 – **ANEXO 2**), onde deu conta da existência de enquadramento legal para o início de procedimento de contratualização/formação do contrato de planeamento com vista à elaboração da pretendida alteração ao PPPEQ, bem como, procedeu à formalização da proposta de deliberação camarária devidamente fundamentada, da qual depende, nos termos do n.º 2 do artigo 81.º do D.L. do RJIGT, o referido procedimento de formação do contrato.

Tendo por base a referida apreciação técnica, o Sr. Presidente da Câmara proferiu, então, em 11-10-2024, despacho de remessa “***à reunião de Câmara para início do processo de consulta pública e demais procedimentos***”, ***inerentes à formação de contrato para planeamento com vista à alteração do PPPEQ e à suspensão do PP da Quimiparque com o devido estabelecimento de Medidas Preventivas***.

A concordância da Câmara Municipal em iniciar o procedimento de contratualização, escorou-se, pois, nas premissas constantes da deliberação fundamentada que foi aprovada em reunião camarária de 24 de outubro de 2024 (deliberação n.º 452/2024), **bem assim como:**

- a) no facto de se considerar oportuna a alteração do PPPEQ, nos termos das pretensões urbanísticas apresentadas pela empresa interessada, e assim, se manifestar concordância com o conteúdo da proposta de alteração ao plano de pormenor;
- b) no entendimento de que a respetiva contratualização se justifica, dado o interesse público de planeamento que esta tem subjacente, uma vez que a pretensão de instalação de um projeto de investimento na vertente da produção de energia (nomeadamente uma subestação elétrica que terá como propósito abastecer o complexo químico de produção de Anilina e Cloro da Bondalti Chemicals SA), não se afigura reduzir, apenas, à consagração dos interesses privados do investidor, mas também, à constatação de que a pretensão urbanística do investidor privado se articula, e é coerente, com a estratégia territorial do município, bem como, compatível com os objetivos estratégicos municipais, em termos do correto ordenamento do território.

Em conformidade com o n.º 3 do Art.º 81.º do RJIGT e de forma a assegurar o cumprimento dos princípios da publicidade e transparência, a supracitada deliberação camarária determinando dar início a este procedimento contratual, foi objeto (conjuntamente com a proposta/minuta de contrato apresentada pela ARCO RIBEIRINHO SUL, SA), de um período de discussão pública, de pelo menos 10 dias úteis. A abertura do período de divulgação pública do Contrato para Planeamento foi devidamente publicitada em Diário da República (D.R.), 2.ª Série n.º 227 de 22-11-2024, através do Aviso n.º 26235/2024/2, tendo tido início a 25/11/2024 e o seu encerramento a 06/12/2024. Conforme consta do Relatório dos Resultados da Divulgação/Discussão Pública da Proposta de Contrato para Planeamento para a Alteração ao PPPEQ e Suspensão Parcial do PPPEQ com estabelecimento de Medidas Preventivas, deste período de participação pública não resultou a apresentação de quaisquer reclamações, observações ou formulação de sugestões à proposta de contrato de planeamento.

Após a devida ponderação e consequente processo de negociação com o interessado, através de realização de reunião entre as partes no dia 29 de janeiro de 2025 (no sentido de se garantir no contrato todas as opções urbanísticas visadas pela alteração ao PPPEQ, bem como, todas as soluções imperativas do ponto de vista do interesse público), **o Contrato para Planeamento entre o MUNICÍPIO e a ARCO RIBEIRINHO SUL, SA, foi celebrado em 17/02/2025 – ANEXO 3**

1.2.2 Início do procedimento de Alteração do PPPEQ

Pelo que antecede, não parecem subsistir quaisquer dúvidas, quanto à imperatividade e importância desta Alteração ao PPPEQ, para viabilizar a instalação deste projeto estruturante e de singular relevância para o desenvolvimento local/regional e nacional.

A pretensão desta alteração ao PPPEQ, rege-se, assim, pelo disposto no n.º 2, alínea a) do artigo 115.º ('Disposições Gerais') da Secção V ('Dinâmica') do RJIGT que seguidamente se transcreve:

“Artigo 115.º

Disposições gerais

1- “Os programas e os planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação.

2- A alteração dos programas e dos planos territoriais incide sobre o normativo e ou parte da respetiva área de intervenção e decorre:

a) Da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano; (...)” (sublinhado nosso)

O presente processo de alteração ao PPPEQ desenvolve-se, ainda, nos termos do artigo 118.º (“Alteração dos planos intermunicipais e municipais”) do RJIGT, que determina que “... os planos intermunicipais e municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.”. (sublinhado nosso)

Por último, no artigo 76.º, do mesmo regime jurídico, encontra-se estabelecida a necessidade de definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, cuja competência de apreciação e deliberação é acometida à Edilidade, conforme decorre da mesma disposição legal abaixo reproduzida:

“Artigo 76.º

Elaboração

1 – A elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal, a qual estabelece os prazos de elaboração e o período de participação, sendo publicada no Diário da República e divulgada através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da câmara municipal.

2 – (...)

3 - Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

(...).” (sublinhado nosso)

O procedimento de alteração ao PPPEQ que ora, se pretende iniciar, e que, paralelamente, **será sequenciado pela promoção de um procedimento de Suspensão de parte do parcelamento deste Instrumento de planeamento, com imperativo estabelecimento de Medidas Preventivas**, revê-se, também, no n.º 2 do Artigo 115.º do RJIGT, pois incide sobre parte da área-plano e/ou do seu normativo regulamentar.

Com efeito, **tal suspensão parcial do parcelamento aprovado, incidirá, em concreto:**

- quer sobre uma área (que consta da identificação e delimitação da planta anexa), caracterizada por um parcelamento destinado, nos termos do Plano de Pormenor vigente, quer a “Comércio e Serviços”, quer ainda, a “Indústria (Tipos 3,4) e Armazenagem”, o qual, se pretende ver requalificado em espaço de “Infraestruturas de Apoio à Atividade Industrial”;

- quer ainda, sobre a área da parcela n.º 70 do Plano de Pormenor em vigor, integrada nas “Parcelas destinadas a indústria e armazenagem”, a qual, nos termos da territorialização da proposta de alteração ao PPPEQ, será desdobrada e parcialmente sujeita a reestruturação da tipologia e uso, dando origem a uma “nova” parcela com o n.º 101, cujo destino passará a ser *“Infraestruturas de Apoio à atividade industrial”*).

Prevê também, o n.º 4, alínea c), do artigo 191.º do RJIGT que a deliberação municipal, que determina a elaboração da alteração do plano municipal (*«in casu»*, o PPPEQ), seja objeto de publicação na 2.ª série do Diário da República, devendo também, ser publicitada na comunicação social e ***“nos boletins municipais e na página da Internet das entidades responsáveis pela sua elaboração”***. [Cf. nº 2 do artigo 192.º do RJIGT]. Por outro lado e conforme preceitua o n.º 1 do artigo 88.º (*“Participação”*) do RJIGT, a Edilidade a fim de garantir o acesso dos elementos relevantes a todos os interessados (e para que estes possam conhecer o estado dos trabalhos, a evolução da tramitação procedimental, bem como, de formular sugestões/apresentar informações que possam ser de utilidade ao procedimento), dará a devida publicidade à deliberação que determina a alteração ao IGT em questão (através da divulgação de Avisos), estabelecendo ***“...um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.”*** [Cf. nº 2 do artigo 88.º do RJIGT].

1.3 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO A ABRANGER PELA ALTERAÇÃO

A área objeto da presente proposta de alteração do PPPEQ abrange uma superfície aproximada de 54 Hectares que corresponde à área identificada e delimitada na planta de implantação deste instrumento de gestão territorial (IGT), que se encontra publicada em Diário da República, I Série-B, n.º 124 de 29-06-2006, através da Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 81/2006 e no âmbito da qual foi materializada a aprovação do PPPEQ por deliberação da Assembleia Municipal de Estarreja de 25 de fevereiro de 2005. (Fig.1)



Fig. 1 – Extrato da Planta de Implantação do PPPEQ em vigor [Ver Planta D, em Anexo]

A área de intervenção do Plano localiza-se próximo do Nó de Estarreja da Autoestrada n.º 1 - A1 (Lisboa/Porto) e do Itinerário Principal n.º 5- IP5/A25 (Aveiro / Vilar Formoso), em área administrativa da União de Freguesia de Beduído e Veiros. A área de intervenção está limitada da seguinte forma:

- A Norte, pela Rua do Amoníaco Português;
- A Poente, pela Linha do Norte dos Caminhos de Ferro Portugueses;
- A Sul, pela Avenida do Engenheiro;
- A Nascente, pela Rua D. Manuel Ferreira da Silva (Ex - Estrada Nacional 109). [Ver Planta A, em Anexo]

1.4 ENQUADRAMENTO DA ALTERAÇÃO NO INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com a planta / «Layout» da alteração pretendida ao PPPEQ anexa ao Contrato para Planeamento celebrado entre o MUNICÍPIO e a ARCO RIBEIRINHO SUL SA e que dele faz parte integrante, **a área objeto de alteração insere-se na área territorial do PPPEQ**, publicado no Diário da República, I Série-B, n.º 124 de 29-06-2006, através da Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 81/2006. [Ver Fig. 2 seguinte]

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Estarreja aprovou, em 25 de Fevereiro de 2005, o Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque.

A elaboração do Plano de Pormenor teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e discussão pública que decorreu nos termos do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município de Estarreja dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/93, de 23 de Fevereiro, que se encontra suspenso até 8 de Agosto de 2006 na área de intervenção do Plano de Pormenor.

O Plano de Pormenor abrange em área qualificada no PDM como «espaço industrial — espaço de indústria transformadora existente», alterando as regras de uso, parâmetros e índices constantes do quadro regulamentar anexo ao respectivo Regulamento.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor. A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 25.º e na alínea c) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque no município de Estarreja, cujo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Indicar que ficam alteradas as regras de uso e de ocupação do solo incluídas no quadro regulamentar anexo ao Regulamento do Plano Director Municipal de Estarreja na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 8 de Junho de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DA QUIMIPARQUE

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivos

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, tem por objectivo estabelecer as regras de uso, ocupação e transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

A área abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque de Estarreja é a constante da planta de implantação integrante do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) Programa de execução;
- c) Plano de financiamento.

Artigo 4.º

Definições

1 — «Coeficiente de afectação do solo (C. A. S.)» — relação entre a área total de implantação dos edifícios e a área total do terreno que lhe serve de base.

2 — «Coeficiente de ocupação do solo (C. O. S.)» — relação entre a área total de pavimentos prevista e a área total da parcela que lhe serve de base; para o cálculo deste índice apenas serão contabilizados os pisos acima do nível do solo.

3 — «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios (chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.).

4 — «Polígono máximo de implantação» das edificações delimitadas na planta de implantação — maior área dentro da qual pode(m) ser implantada(s) a(s) edificação(ões).

5 — «Alinhamento» — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, sendo definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos existentes.

6 — «Edificação principal» — edifício principal localizado na respectiva parcela.

Artigo 5.º

Condicionantes ao uso do solo

1 — Na planta de condicionantes, que integra o presente Plano de Pormenor, encontram-se assinaladas todas as condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2 — As regras de ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

Artigo 6.º

Prevenção de riscos

O parque empresarial deverá garantir a elaboração de programas de prevenção de riscos industriais articulados com os serviços de protecção civil, assim como a sua periódica actualização em função do desenvolvimento registado no parque empresarial, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 7.º

Protecção ambiental

1 — Deverão ser observadas todas as normas e legislação em vigor no que se refere à emissão de efluentes, emissões gasosas, ruído e resíduos sólidos.

2 — O lançamento de efluentes líquidos para a rede de recolha de efluentes a criar/remodelar só será admissível se os efluentes se enquadrarem nos parâmetros previstos no Regulamento do Sistema de Águas Residuais do Concelho de Estarreja em vigor. Quando o mesmo não se verificar, os efluentes devem ser tratados em sistema de tratamento adequado antes de serem lançados na rede pública.

Artigo 8.º

Uso do solo e concepção do espaço

Para efeitos de uso do solo, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias, de acordo com a planta de implantação:

- a) Espaços edificados, que integram as parcelas destinadas a comércio e serviços, as parcelas destinadas a indústria e armazenagem, as parcelas destinadas a equipamentos, as parcelas destinadas a infra-estruturas de apoio à actividade industrial e as parcelas com edifícios a preservar (arqueologia industrial);
- b) Espaços verdes, constituídos pelos espaços verdes e de utilização colectiva e pelos espaços verdes de protecção.

Fig. 2 — Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 81/2006 de 29-06-2006

As alterações propostas ao plano territorial em questão, incidem fundamentalmente sobre as seguintes subcategorias do **“Espaço Edificado” a que se refere o artigo 8.º** (‘Uso do solo e conceção do espaço’) do regulamento do PPPEQ e vertidas na respetiva planta de implantação:

- **“Comércio e serviços”** – Sobre a qual é proposta a redefinição do desenho urbano atual / reativação das *“moradias de função”* existentes para o uso de **“equipamentos e serviços”**, que se encontravam sujeitas a demolição, no âmbito da reestruturação urbanística que preconizava a constituição de parcelas destinadas a “Comercio e Serviços”; esta proposta de requalificação do solo urbano e de reestruturação do parcelamento existente, alicerça-se numa nova redefinição da estrutura viária.
- **“Parcelas destinadas a Indústria e Armazenagem – Armazéns e Indústrias Tipo 3,4”** – sobre a qual a recaem as propostas de remodelação/reestruturação da malha viária interna, de modo a acomodar-se e redimensionar-se um novo parque de estacionamento de veículos pesados. Esta alteração consubstancia uma requalificação do solo urbano, transformando uma área que se destinava a tipologia de “armazenagem e indústria”, em subcategoria de **“Infraestruturas de Apoio à Atividade Industrial”**; Para além de uma nova estruturação da rede viária, numa ótica de maior incremento da mobilidade, necessidade de continuidade e de um melhor serviço de proximidade às instalações fabris existentes (e previstas), sobre esta subcategoria de incide, também, uma redefinição do desenho urbano estabelecido, traduzido essencialmente, no redimensionamento da estrutura parcelar desta tipologia de ocupação;
- **“Parcelas destinadas a Indústria e Armazenagem – Armazéns e Indústrias Tipo 1,2,3,4”** - Sobre esta tipologia de ocupação da categoria de “Espaço Edificado”, recaem também, as pretensões, quer de reestruturação da malha viária interna, como ainda, de redimensionamento do parcelamento que caracteriza a estrutura de ordenamento; Realça-se nesta subcategoria, a proposta requalificação parcial do solo da parcela n.º 70, que consiste na sua divisão, dando origem a uma nova Parcela n.º 101, que passa destinar-se a de **“Infraestruturas de Apoio à Atividade Industrial”**.

Neste exercício, importa ainda, que seja considerada a necessidade de atualização, ao nível regulamentar e do quadro das bases urbanísticas (por parcela) da Planta de Implantação, dos tipos de classificação das unidades industriais, de acordo com a regulamentação específica em vigor (Sistema de Indústria Responsável – SIR, aprovado pelo D.L. n.º 169/2012 de 01-08, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 73/2015, de 15 de maio).

A área que integra o referido PPPEQ, encontra-se inserida na área territorial da revisão do Plano Diretor Municipal de Estarreja (adiante designado por PDME), publicado no Diário da República (D.R.) 2.ª Série, n.º 133, de 14 de julho de 2014, através do Aviso n.º 8186/2014, com as sucessivas alterações.¹

De acordo com a Planta de Ordenamento (Uso e Ocupação do Solo) n.º 1 do Plano Diretor Municipal de Estarreja (adiante designado por PDME), a área do PPPEQ encontra-se integralmente classificada como solo urbano e qualificada como categoria de “Espaço de Atividades Económicas” (EAE). Nos termos do disposto no artigo 67º, SUBSECÇÃO V - Espaços de Atividades Económicas, do Regulamento do PDME, estes espaços compreendem “... o conjunto de áreas, onde, predominantemente, estão, ou poderão vir a estar, instaladas atividades empresariais, estabelecimentos industriais e/ou de armazenagem e respetivos equipamentos e serviços de apoio.” Para além, das atividades empresariais acabadas de identificar, de acordo com o previsto no artigo 68.º (‘Ocupações se Utilizações’) da estrutura regulamentar do PDME, são ainda, admitidos, como usos dominantes nesta categoria de espaço, os centros de investigação, as oficinas e as atividades de logística e transportes.

Mais se admite, também, na categoria de EAE, como usos complementares, quer a instalação de laboratórios e de serviços e equipamentos de apoio às atividades dominantes, quer ainda, a instalação dos seguintes usos compatíveis com os usos dominantes desta categoria de espaço: unidades comerciais, estabelecimentos hoteleiros, estabelecimentos de restauração e bebidas, equipamentos de utilização coletiva, bem como, atividades de produção de eletricidade e de gestão de resíduos, desde que, em conformidade com a legislação específica em vigor. [Cfr, n.º 2 e n.º 3 do artigo 68.º do regulamento do PDME]

¹ Aviso n.º 14950/2018, publicado no DRE, 2.ª Série - n.º 200 de 17 outubro: 1.ª Alteração ao PDME - Adequação ao Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas (RERAE);

Aviso n.º 3905/2020, publicado no DRE, 2.ª Série - n.º 46 de 05 de março: 1.ª Alteração por Adaptação - Compatibilização da Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional (REN) com a Carta da REN de Estarreja e, ainda, à conformação da Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional (RAN) com a carta da RAN do Município de Estarreja.

Declaração n.º 4/2022, publicado no DRE, 2.ª Série - n.º 2 de 04 de janeiro: 2.ª Alteração por Adaptação – Em resultado da 1.ª Alteração simplificada da delimitação da REN do município de Estarreja, aprovada e publicada no Diário da República, 2.ª série — n.º 199, de 13 de outubro de 2021, através do Despacho n.º 9950/2021 da Sr.ª Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR).

Aviso n.º 508/2023, publicado no DRE, 2.ª Série - n.º 7 de 10 de janeiro: 2.ª Alteração ao PDME – Adequação à nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo — LBGPPSOTU (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio);

1.5 FUNDAMENTOS E OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO AO PPPEQ

Daquelas que constituem as atribuições de uma Câmara Municipal, a *“Promoção do desenvolvimento”* [Cf. alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro – Regime Jurídico das Autarquias Locais – RJAL] e o *“Ordenamento do território e urbanismo”* [Cf. alínea n) do n.º 2 do RJAL], desde logo, se perfilam como dois dos domínios mais estruturantes na definição de uma estratégia para a satisfação das necessidades das comunidades locais.

Por outro lado, para além da competência de *“Elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal, os planos necessários à realização das atribuições municipais”* [Cf. n.º 1, al. a), do artigo 33.º do RJAL] compete, também, ao Município, *“Promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal”* [Cf. n.º 1, al. ff), do artigo 33.º do RJAL].

Na prossecução desta última atribuição municipal, é manifesta a importância que o PPPEQ assume, enquanto instrumento jurídico-administrativo privilegiado para a implementação de políticas públicas de desenvolvimento local e como modelo de referência de um parque industrial e empresarial dinâmico, competitivo e adaptado, quer para responder às constantes evoluções das condições socioeconómicas e ambientais e às exigências do mercado (designadamente pelo seu contributo para a instalação de novas empresas que, necessariamente, constituirão consideráveis oportunidades de emprego, tanto do Concelho como de municípios próximos), quer ainda, pelo papel que já tem e pelo que poderá, também, vir a adquirir, no desenvolvimento do sector industrial local (e nacional).

Conforme estabelece o n.º 7 do artigo 126.º do RJIGT, a suspensão parcial de um plano territorial, quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções originalmente estabelecidas no plano, implica, obrigatoriamente, o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura do procedimento de revisão ou alteração do Plano.

Neste contexto, a oportunidade deste procedimento de alteração ao PPPEQ começa por advir da proposta de Suspensão Parcial do mesmo, por se estar, precisamente, perante circunstâncias resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, mais concretamente, da imprescindibilidade de adequação/redefinição do modelo de ocupação

territorial do Plano (nomeadamente do desenho urbano e parcelamento estabelecido na Planta de Implantação, bem como, da sua estrutura regulamentar), **no sentido de responder, eficaz e atempadamente, às exigências urbanísticas inerentes à instalação e exploração de um projeto estratégico de grande impacto para o desenvolvimento do concelho de Estarreja** (na vertente energética) **atualmente incompatível com a concretização das opções estabelecidas no PPPEQ em vigor.**

Com efeito, a **oportunidade** da presente proposta de alteração ao PPPEQ, fundamenta-se na necessidade de levar a cabo investimentos em infraestruturas imprescindíveis às atividades industriais já existentes em laboração – ou em vias de execução – no parque empresarial da Quimiparque, mais concretamente, aquelas que estão a ser promovidas pela sociedade Bondalti Chemicals, S.A., alguns dos quais, já com o respetivo financiamento contratualizado – e calendarizado – no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (doravante, “PRR”).

Para além da proposta de maior flexibilização da estrutura de parcelamento e dos usos permissíveis do Plano, de modo a reagir-se/adaptar-se às tendências evolutivas da economia do concelho e da região, assim como, à criação das condições para acolher novos projetos de investimento, a **oportunidade** do município proceder à alteração do PPPEQ, justifica-se, também, com o propósito de dar prossecução à pretensão de realocação e redimensionamento do espaço destinado a estacionamento de pesados, à custa de uma reestruturação parcelar / eliminação de vários lotes destinados a atividades económicas que caracterizam as opções estabelecidas no Plano em vigor.

Neste sentido, decorridos mais de 18 anos sobre a entrada em vigor do PPPEQ, a **Câmara Municipal de Estarreja, considera oportuno dar início a um procedimento de alteração do PPPEQ**, em sede do qual se proceda à imperativa adequação do seu modelo de ocupação territorial (através da adaptação do desenho urbano vertido na Planta de Implantação e da sua reprogramação urbanística), que permita ao parque empresarial (Quimiparque) a este subjacente, responder, eficientemente, às exigências de competitividade e tendências evolutivas do sector empresarial, como também, à evolução da economia local, regional e nacional. A redefinição do atual modelo de ocupação territorial permitirá, assim, a criação de condições de acolhimento a projetos de investimento que, embora não se revistam, necessariamente, de carácter industrial, se apresentam, no entanto, como atividades de natureza complementar à indústria, garantindo, desse modo, a consolidação, crescimento, e melhoria da capacidade produtiva das empresas já instaladas (em particular da sociedade Bondalti Chemicals,

SA) e a instalar, bem como, a qualificação de parque empresarial da “Quimiparque” como um dos principais núcleos de atração de investimento e de criação de emprego do município;

Só mediante o cumprimento dos prazos contratualizados (e já calendarizados), em sede de PRR, para a execução do enorme investimento nas referidas infraestruturas (que, pela sua dimensão, se traduzirá numa alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e ambiental) será, no entanto, possível almejar a uma maior atração de investimento e a uma maior geração de emprego.

1.6 MATRIZ ESTRATÉGICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA E BASE PROGRAMÁTICA

A matriz estratégica, sobre a qual assenta uma imperiosa necessidade de Alteração ao atual PPPEQ, continua a identificar-se com os objetivos estratégicos definidos no plano territorial em vigor, cujos principais vetores se encontram definidos no n.º 4 do seu Relatório (“Os principais vetores da proposta”, págs. 12 a 14). Com efeito, pretende-se com a promoção de tal adaptação ao PPPEQ:

- Inverter a presente incapacidade de concretização de opções decorrentes dos vetores estratégicos que orientam a estratégia de desenvolvimento territorial estabelecida para a área de intervenção do PPPEQ, assumindo-se, nomeadamente, quer “O Parque Empresarial como Potencial de Emprego” (enquanto local privilegiado para a instalação de inúmeras empresas que necessariamente constituirão consideráveis oportunidades de emprego para uma significativa percentagem da população), quer ainda, “O Parque Empresarial como Modelo” (por aquilo que espaço de atividade económica já representa e pelo que poderá vir a representar no desenvolvimento do sector industrial local (e nacional), enquanto exemplo de um tecido empresarial e industrial dinâmico, competitivo e adaptado às constantes evoluções das condições socioeconómicas e ambientais e, também, às exigências do mercado). Ora, sem a flexibilidade necessária e permanente para se criar condições para a viabilização da execução de investimentos, através da promoção de procedimentos de adaptação do desenho urbano e modelo de ocupação territorial subjacentes a este plano municipal, dificilmente se dará prossecução aos referidos objetivos estratégicos estruturantes.
- Acautelar/prevenir que uma eventual morosidade na conclusão do procedimento de alteração ao PPPEQ (obtenção da sua plena “eficácia”), possa vir a colocar em risco, o cumprimento de prazos contratualizados e calendarizados em sede do Programa de Recuperação e Resiliência

(PRR), e concomitantemente, que a mesma possa por em sério risco a viabilização do investimento pretendido pela Bondalti Chemicals, SA;

- Assumir a importância estratégica que reveste a viabilização e execução dos referidos investimentos contratualizados em sede de PRR (atenta a sua dimensão), no desiderato de se corresponder às perspetivas de *“Evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que lhe estão subjacentes e que fundamentam as opções definidas no plano...”*, e em particular, do seu contributo para o desenvolvimento do Município, bem como, do país em geral.
- Proceder às imperativas adaptações marginais ao PPPEQ, no sentido de se conseguir instalar o projeto de investimento (estruturante na vertente energética) apresentado pela Bondalti Chemicals, SA, nomeadamente uma subestação elétrica que fornecerá energia ao Complexo Químico de Estarreja (CQE), em particular a fábrica de anilina e de cloro da Bondalti Chemicals, cuja plena implantação, na área territorial objeto da pretensão, não consegue ter enquadramento / compatibilização nas propostas de parcelamento e disciplina de ocupação estabelecidas pelo PPPEQ em vigor.

Acresce ainda, enfatizar que tal necessidade de adaptação já tinha sido sinalizada, direta ou indiretamente, pelo próprio Município de Estarreja no seu leque de preocupações urbanísticas e ambientais – até porque o Parque Empresarial da Quimiparque de Estarreja constitui um dos principais núcleos de atração de investimento e de criação de emprego do município -. Objetivos estes, de Investimento e atração de emprego cujo alcance e fomento se encontram, agora, dependentes do cumprimento dos prazos contratualizados, e calendarizados, em sede de PRR.

A solução urbanística a desenvolver com a alteração ao PPPEQ implica um conjunto de modificações ao nível da planta de implantação do Plano e respetivo quadro síntese, que dela faz parte integrante, bem como, do anexo ao seu regulamento. Em conformidade com a base programática já estabelecida no ponto C (a pág. 4) dos Termos de Referência do Contrato de Planeamento (que esteve na base do processo, formal e estruturado, de concertação de posições entre o Município e a Arco Ribeirinho Sul, SA., para a promoção da adaptação do PPPEQ), do “âmbito material” desta alteração constará, o desenvolvimento dos seguintes aspetos programáticos:

- I - Adequação do perímetro urbano definido no PPPEQ em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana a definir;

II - Reavaliação dos traçados das vias projetadas no interior do parque empresarial de Estarreja, designadamente no que respeita ao acesso a algumas das parcelas que o compõe, de maneira a promover uma interligação mais eficiente entre estes;

III - Reavaliação da localização e da necessidade de redimensionamento do estacionamento para veículos pesados numa ótica de segurança acrescentada e de maior proximidade relativa às principais atividades industriais já desenvolvidas, ou em vias de serem desenvolvidas, no parque empresarial de Quimiparque de Estarreja;

IV - Ponderação da pertinência de redesenhar a estrutura parcelar e atualizar os parâmetros urbanísticos presentemente aplicáveis à área-plano (área máxima de implantação, a área máxima de construção, o número máximo de frações, a área da parcela, a função, o número de pisos e, ou, a cércea de algumas das parcelas), que se encontram definidos na planta de implantação e no quadro síntese anexo ao regulamento do PPPEQ.

Alguns dos aspetos programáticos enunciados que se pretendem introduzir `estrutura de ordenamento o plano em vigor, encontram-se já, sumariamente, territorializados no «Draft» da proposta de Planta de Implantação abaixo.



Fig. 3 – «Draft» da Planta de Implantação da Proposta de Alteração ao PPPEQ

1.7 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DA ALTERAÇÃO AO PPPEQ

Com as devidas adaptações, os conteúdos, **material** e **documental** da alteração ao PPPEQ são os resultantes do disposto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, acrescidos de outros elementos que, eventualmente venham a ser julgados necessários à aprovação da alteração a este IGT.

Nos termos do quadro de obrigações da ARCO RIBEIRINHO SUL SA, assumido perante o MUNICIPIO no âmbito da contratualização de planeamento celebrada entre as partes, para a alteração do PPPEQ, sua Suspensão Parcial e consequente adoção de Medidas Preventivas, designadamente do consagrado na alínea ii) do ponto F dos Termos de Referência que constituem o Anexo I ao Contrato para Planeamento, “... **todos os estudo e projetos técnicos necessários e exigíveis nos termos do RJIGT...**”, à instrução da proposta de Alteração do PPPEQ e demais procedimentos subsequentes, são da responsabilidade da ARCO RIBEIRINHO SUL, SA.

1.8 DEFINIÇÃO DAS FASES METODOLÓGICAS E PRAZOS PREVISTOS PARA A ALTERAÇÃO AO PPPEQ

Conforme já foi adiantado no ponto 1.2 do presente documento e no cumprimento do estabelecido no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT, o procedimento de alteração inicia-se com a deliberação camarária que determina a elaboração da presente alteração ao PPPEQ (no seio da qual são estabelecidos os prazos de elaboração da alteração e o devido período de “participação” preventiva), e a respetiva publicação na 2.ª Série, do Diário da República [Cfr. alínea c) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT], devendo ainda, ser divulgado através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio na Internet da câmara municipal, conforme previsto no n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 192.º do supracitado diploma. Em sede de referida deliberação e para efeitos do cumprimento do nº 2 do artigo 88.º (“Participação”) do RJIGT, a Câmara Municipal estabelece “...um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.”.

O prazo de referência global previsto para a execução alteração ao PPPEQ é estimado em **240 dias úteis** (excluindo a fase preparatória de início do procedimento) prevendo-se o seguinte faseamento:

1.ª FASE (45 dias úteis)	DEFINIÇÃO DO PROGRAMA-BASE / OPORTUNIDADE E TERMOS DE REFERÊNCIA PARA A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PPPEQ [Cf. n.º 1 a n.º 3 do Art.º 76.º do RJGT]
Esta fase consiste na: - <u>Deliberação da Câmara Municipal</u> (que estabelece os prazos de elaboração e o período de Participação preventiva), <u>no seio da qual, é aprovada a definição dos termos de referência</u> a que deve obedecer a alteração ao plano, <u>bem como, da sua oportunidade;</u> - <u>Justificação para a não sujeição da alteração ao plano a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);</u> - <u>Período de “participação” pública preventiva</u> (nunca inferior a 15 dias úteis), aberto a formulação de sugestões, a recolha de informações e a apresentação de quaisquer questões que possam ser consideradas úteis no âmbito deste procedimento de alteração (inclui prazo temporal previsto para o procedimento de publicação da deliberação no <i>Diário da República</i> e de divulgação na comunicação social, e no Sítio da internet.	
2.ª FASE (60 dias úteis)	ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AO PPPEQ [Cf. n.º 3 do Art.º 86.º do RJGT]
Esta fase consiste na: - <u>Elaboração da proposta de alteração ao PPPEQ, em consonância com a base programática já estabelecida no ponto C (a pág. 4) dos Termos de Referência do Contrato de Planeamento</u> (que esteve na base do processo, formal e estruturado, de concertação de posições entre o Município e a Arco Ribeirinho Sul, SA., para a promoção da adaptação do PPPEQ), <u>bem como, de acordo a “Matriz estratégica para o desenvolvimento da solução urbanística e Base Programática constante do Ponto 1.5 do presente documento.</u> - <u>Instrução do processo e Remessa ao Órgão Executivo (Câmara Municipal) e à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)</u> para emissão de Parecer/Conferência Procedimental.	
3.ª FASE (45 dias úteis)	CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL [Cf. Art.º 86.º do RJGT]
Esta fase consiste na: - Convocatória para a Conferência de Serviços e Realização desta conferência procedimental; - Eventual necessidade de ajustes á proposta decorrente do acompanhamento e/ou da Conferência Procedimental;	
4.ª FASE (60 dias úteis)	DISCUSSÃO PÚBLICA [Cf. Art.º 89.º do RJGT]
Esta fase consiste na: - Sujeição da proposta de proposta de alteração ao PPPEQ a um período de Discussão Pública (nunca inferior a 20 dias); - Promoção da necessária publicação do Aviso de abertura do procedimento no <i>Diário da República</i> e da sua divulgação na comunicação social, e no Sítio da internet; - Elaboração do Relatório de Ponderação dos Resultados da Discussão Pública e promoção da consequente publicitação legal, nos termos do RJGT;	
5.ª FASE	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL E SUBMISSÃO DA ALTERAÇÃO DO PPPEQ NO SSAIGT PARA “PUBLICAÇÃO” (NO DIÁRIO DA REPÚBLICA) E “DEPÓSITO” (NA DGT)

(30 dias úteis)	[Cf. Art.º(s) 90.º e 191.º do RJIGT]
Esta fase consiste na: - Aprovação da proposta final de alteração ao PPPEQ pela Câmara Municipal para remessa á Assembleia Municipal; - Aprovação da alteração ao PPPEQ por deliberação da Assembleia Municipal; - Remessa para “Depósito” na Direção Geral do Território (DGT) e para Publicação na 2.ª Série do Diário da república através do Sistema de Submissão Automática dos instrumentos de Gestão territorial (SSAIGT).	

1.9 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA PARA A ALTERAÇÃO AO PPPEQ

Conforme se encontra estabelecido no ponto H dos Termos de Referência que orientam o supra referenciado Contrato para Planeamento (e dele fazem parte integrante), cuja promoção foi aprovada por deliberação camarária n.º 452/2024 e a respetiva **celebração formalizada em 17/02/2025**, a sociedade atrás mencionada compromete-se a disponibilizar a equipa técnica necessária para a elaboração dos estudos, propostas técnicas e projeto de alteração do PPPEQ, de Suspensão Parcial deste e respetivo estabelecimento de Medidas Preventivas. A disponibilização da equipa projetista engloba, igualmente, o suporte pela ARCO RIBEIRINHO SUL, SA dos respetivos encargos financeiros.

A elaboração do Plano de Pormenor deve ser assegurada através de uma equipa técnica multidisciplinar que obedeça aos requisitos definidos no Decreto-Lei nº 292/95, de 14 de novembro, de modo a incluir, pelo menos, um arquiteto, um engenheiro civil, um arquiteto-paisagista, um urbanista e um licenciado em Direito, qualquer deles com uma experiência profissional efetiva superior a três anos. De entre estes técnicos, deverá designar-se um coordenador, que será o interlocutor preferencial perante a Câmara Municipal de Estarreja, considerando-se também importante, que da equipa técnica faça parte, ainda, um geógrafo, com experiência profissional equivalente, tendo presente a necessária articulação do Plano com os sistemas de informação municipais.

1.10 CARTOGRAFIA A UTILIZAR

A elaboração do procedimento de Alteração do PPPEQ será suportada por cartografia numérica vetorial à escala 1:2000 válida e homologada pela entidade competente (DGT), cujo desenvolvimento e fornecimento será da responsabilidade da ARCO RIBEIRINHO SUL, SA, nos termos da alínea b) do n.º 1 do Cláusula Terceira do “Contrato para Planeamento”, celebrado com o Município de Estarreja em 17/02/2025.

1.11 PLANTAS ANEXAS

- A** - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPPEQ – Sobre extrato de Ortofotomapa
- B** - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPPEQ EM VIGOR
- C** - PLANTA DE CONDICIONANTES DO PPPEQ EM VIGOR
- D** - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DO PPPEQ NA ESTRUTURA DE ORDENAMENTO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDME) – Classificação e Qualificação do Solo
- E** - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DO PPPEQ NA PLANTA DE CONDICIONANTES DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDME)

fevereiro de 2025

O Técnico Superior

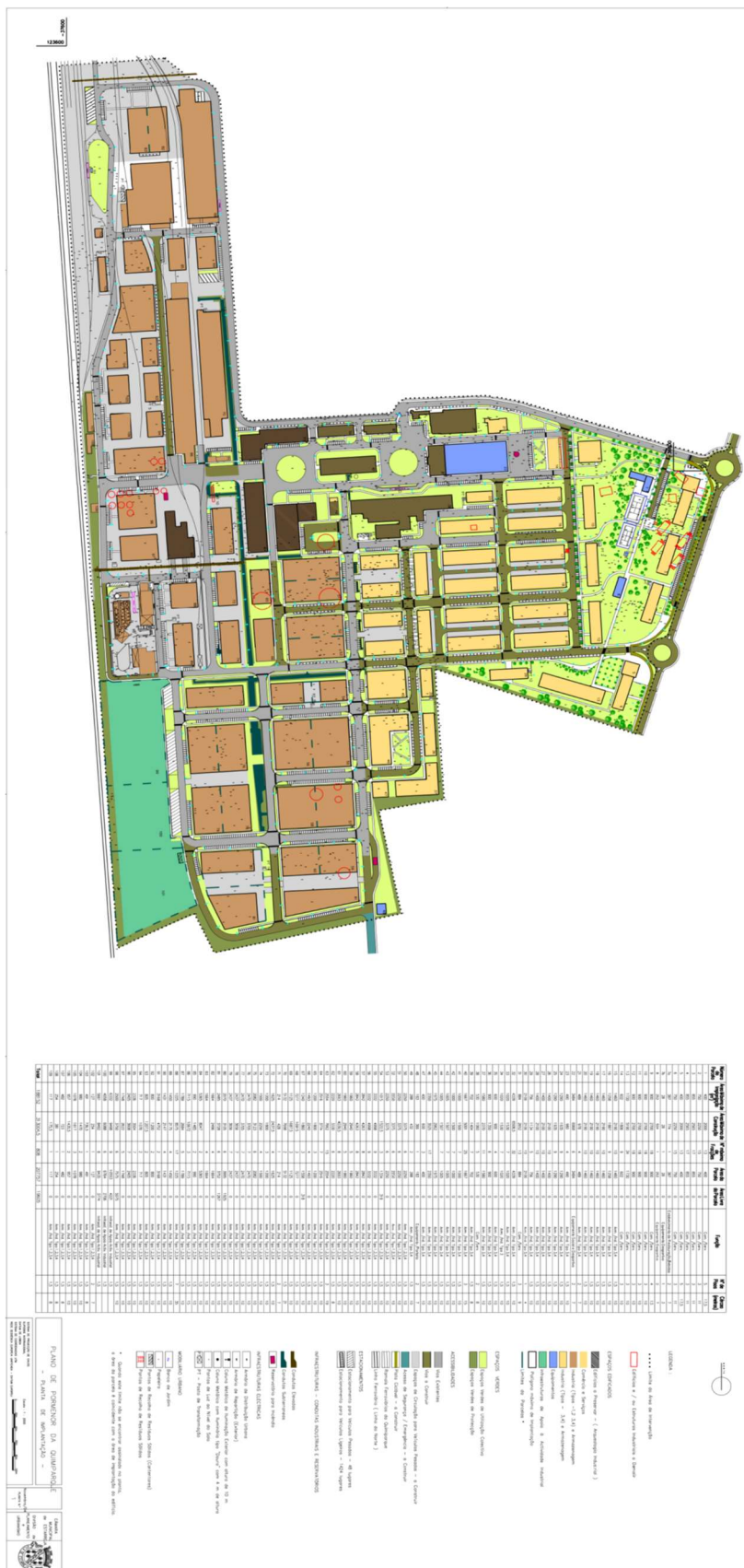


António Granja

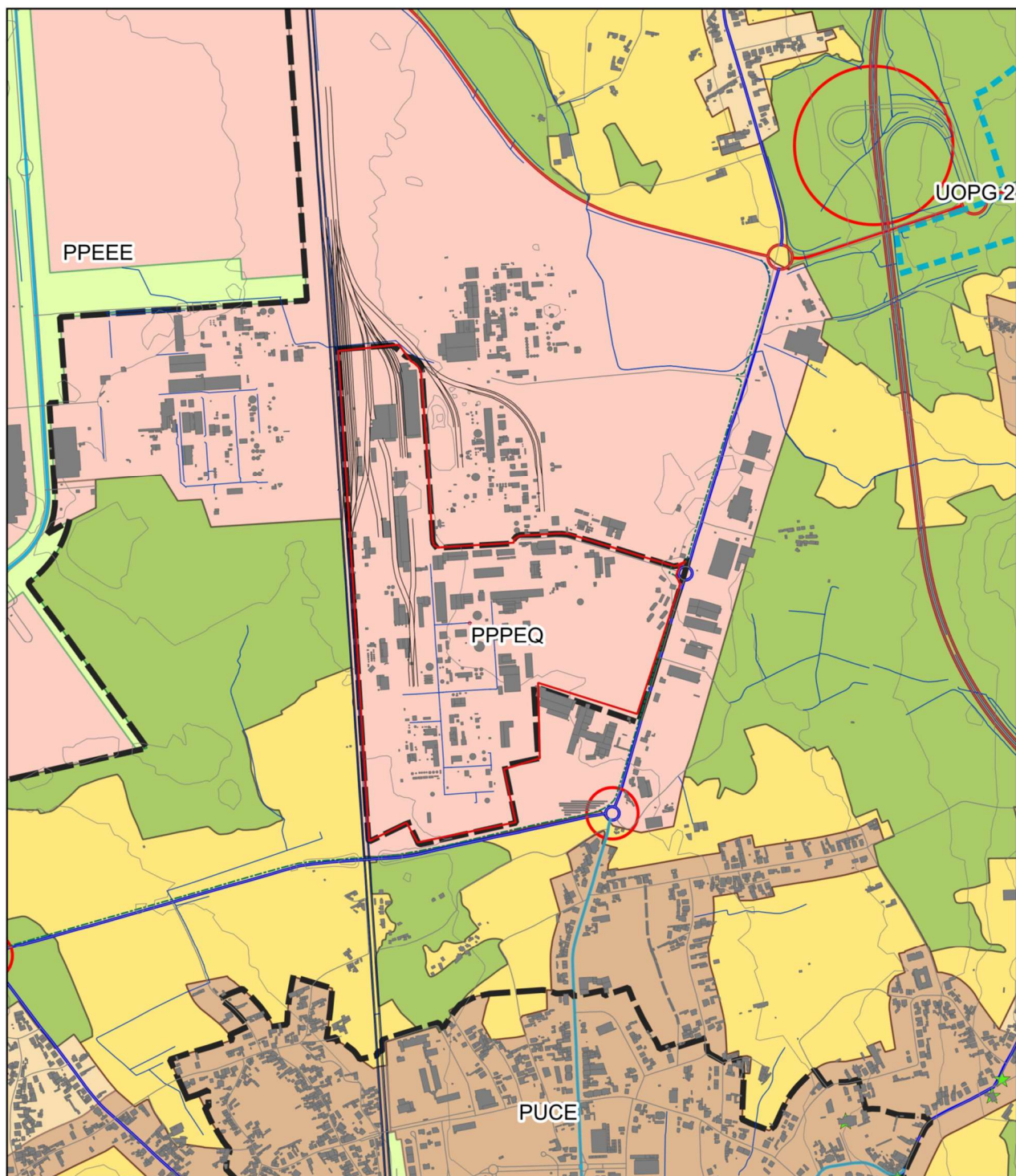
A - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPPEQ – Sobre extrato de Ortofotomapa



B - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PPPEQ EM VIGOR



**D - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DO PPPEQ NA ESTRUTURA DE ORDENAMENTO DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDME) – Classificação e Qualificação do Solo**



PDME - ORDENAMENTO

LEGENDA



Ordenamento

- ★ Património Edificado
- Património Arqueológico
- Ecopistas
- Zonas Inundáveis no Interior dos Perímetros Urbanos
- Área de Máxima Infiltração no Interior dos Perímetros Urbanos
- Unidades Operativas de Planeamento Previstas
- ▬ Instrumentos de Gestão Territorial em Vigor

Espaço Canal

- Vias Colectoras
- Vias Estruturantes
- - Vias Estruturantes - Previstas
- Vias Distribuidoras de Nível Concelhio
- - Vias Distribuidoras de Nível Concelhio - Previstas
- Vias Distribuidoras de Nível Urbano
- - Vias Distribuidoras de Nível Urbano - Previstas
- - Acessos Locais Previstos
- Nó
- Corredores de Proteção às vias Previstas

Solo Urbano

- Espaços Centrais - Nível 1
- Espaços Centrais - Nível 2
- Espaços Centrais - Nível 3
- Espaços Habitacionais
- Espaços Urbanos de Baixa Densidade
- Espaços Verdes
- Espaços de Actividades Económicas
- Espaços de Uso Especial

Solo Rústico

Espaços Agrícolas

- Outros Espaços Agrícolas
- Espaços Agrícolas de Produção

Espaços Florestais

- Conservação
- Conservação - Protecção
- Produção
- Espaços de Infraestruturas
- Espaços Naturais e Paisagísticos

Ordenamento - Riscos

- ⊗ Estabelecimentos com Substâncias Perigosas

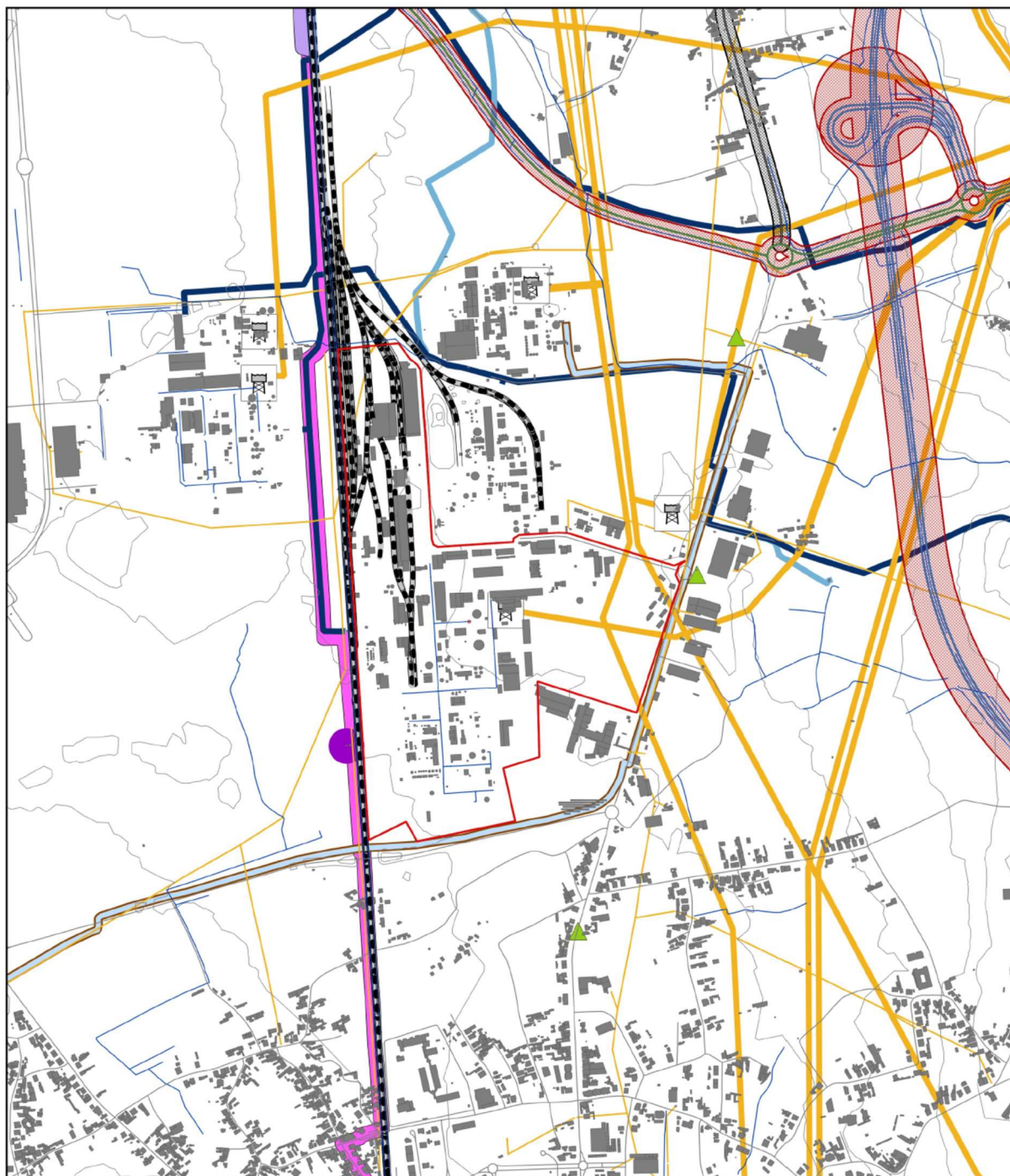
Estimativa Prévia de Zonas de Segurança copiar

- Primeira Distância
- Segunda Distância

Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações

- Baixo - Muito Baixo
- Médio
- Alto - Muito Alto

**E - PLANTA DE ENQUADRAMENTO DO PPPEQ NA PLANTA DE CONDICIONANTES DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDME)**



PDME - CONDICIONANTES

LEGENDA

Condicionantes

Domínio Público Marítimo

-  Leito
-  Margem

Servidão Militar Aeronáutica

-  Superfície de Desobstrução

Árvore de Interesse Público

-  Quercus suber L.

Rede Geodésica Nacional

-  Vértices Geodésicos da Rede Geodésica Nacional
-  Zona de Proteção aos Vértices Geodésicos
-  Marcas de Nivelamento da Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão

Bens Imóveis Classificados

Imóveis de Interesse Público

-  1 Casa de S. José do Outeiro de Paredes e Capela
-  2 Casa - Museu Egas Moniz
-  3 Casa de Francisco Maria de Oliveira Simões
-  Zona Especial de Proteção à Casa Museu Egas Moniz
-  Zona Geral de Proteção a Imóvel de Interesse Público

Imóvel de Interesse Municipal

-  4 Cine - Teatro de Estarreja

Rede Rodoviária

Rede Rodoviária Nacional e Estradas Desclassificadas sob jurisdição da IP

-  Rede Nacional Fundamental (IPs)
-  Rede Nacional Complementar (ICs)
-  Rede Nacional Complementar (ENs)
-  Zona de Servidão non aedificandi da Rede Rodoviária Nacional

Linha da Rede Ferroviária

Rede Elétrica

-  Posto de Seccionamento da Rede de Alta Tensão
-  Central Elétrica
-  Linhas da Rede Elétrica de Média Tensão
-  Linhas da Rede Elétrica de Alta Tensão
-  Linhas da Rede Elétrica Nacional de Transporte

Aproveitamento Hidroagrícola do Vouga

-  Dique de Proteção Contra as Marés

-  Comporta do Esteiro da Barbosa

Gasodutos e Oleodutos

-  Pipeline

Rede de Gás Natural

-  Gasoduto
-  Rede de 2º Escalão -100
-  Rede de 2º Escalão -200
-  Posto de Redução e Medição de Gás

Sistema Multimunicipal de Saneamento da Ria de Aveiro

-  Estação Elevatória
-  Conduta Elevatória
-  Conduta Gravítica

Recursos Geológicos

-  Concessão Mineira

Rede Natura 2000

-  Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro
-  Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro

Fonte: SIG do Município de Estarreja

ANEXOS

ANEXO 1

Deliberação camarária n.º 452/2024 de 24 de outubro



CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
DIVISÃO ADMINISTRATIVA E JURÍDICA

CONFERÊNCIA DE FOTOCÓPIA

(Nos termos do Decreto-Lei nº30/2000, de 13 de março)

Certifico que a presente fotocópia, composta de quatro folhas, vai em conformidade com o original e foi extraída da ata da reunião camarária número vinte e três (deliberação nº452/2024), realizada no dia vinte e quatro de outubro do presente ano do Livro de Atas desta Câmara Municipal.

Estarreja, vinte e cinco de outubro de dois mil e vinte e quarto.

O Chefe da Divisão Administrativa e Jurídica,

(Fernando Vilar, Dr.)

----- INÍCIO DE PROCEDIMENTO DE FORMAÇÃO DO CONTRATO DE PLANEAMENTO PARA A ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DA QUIMI-PARQUE (PPPEQ) E SUSPENSÃO PARCIAL DO PPPEQ COM ESTABELECIMENTO DE MEDIDAS PREVENTIVAS, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO N.º 2 DO ART.º 81.º DO D.L. N.º 80/2015, DE 14 DE MAIO, NA SUA REDAÇÃO ATUAL (RJIT - REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL) (deliberação n.º 452/2024):- Presente a Informação n.º 45/SPUM/2024, de 4 de outubro, do Técnico Superior, António Granja, do Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade (SPUM), procedendo a uma síntese das regras aplicáveis ao procedimento de formação do contrato para planeamento e dando conta

da necessidade e da oportunidade/momento de se promover a celebração do mesmo para a elaboração da Alteração do PPPEQ e Suspensão Parcial do PPPEQ (com estabelecimento de Medidas Preventivas), à qual, vem aposto o despacho do senhor Presidente da Câmara Municipal, de 11/10/2024, de concordância e remessa à reunião do Executivo para competente apreciação de uma proposta de deliberação camarária fundamentada visando a aceitação em iniciar um procedimento de formação de contrato de planeamento para a elaboração da pretendida alteração ao PPPEQ, decorrente de um requerimento apresentado pela empresa ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., manifestando esse interesse. Atendendo ao enquadramento legal deste procedimento de contratualização expresso na referida Informação do SPUM, e considerando, ainda, que: a) O Município de Estarreja tem vindo a prosseguir uma política ativa de sustentabilidade do desenvolvimento económico através da integração da vertente ecológica/ambiental como fator de dinamização socioeconómica, bem como, da promoção da diversificação e base económica local [Cf. subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do Art.º 2.º do Regulamento do PDME]; b) Foi com o desiderato de atração e fixação de atividades económicas e, também, com o

ji
da
25
25
aug
A

propósito de contribuir para a diversificação setorial e reestruturação do setor transformador, que o município apostou no PPPEQ (enquanto espaço dotado das condições infraestruturais necessárias) como um dos principais núcleos empresariais de atração de novos projetos de investimento e de criação de emprego, no município; c) A ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A. (no âmbito das suas competências de gestão e desenvolvimento deste seu parque empresarial) pretende ser parte ativa no debelar dos constrangimentos urbanísticos que estão a impedir que a Bondalti Chemicals, S.A. (com quem tem celebrado contrato de cedência de utilização em regime de direito de superfície), proceda ao desenvolvimento da sua atividade industrial instalada e dê prossecução aos novos projetos de investimento, nomeadamente, através da necessária adaptação das regras de uso, ocupação e transformação do solo do PPPEQ; d) Os procedimentos que a ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., pretende despoletar e tramitar, através da proposta de Contrato de Planeamento remetida ao Município em 27/09/2024, visam adaptar o desenho urbano do PPPEQ que lhe permita (de forma eficiente e competitiva) acolher a evolução das condições ambientais, económicas e sociais de um setor de

industrialização em constante atualização; e) Só através do procedimento de alteração ao PPPEQ (adaptando o desenho e modelos urbanos às atuais exigências funcionais e às futuras ocupações por investimentos estratégicos), poderá ser viabilizado o Projeto "The Hydrogen Way for Our Chemical Future", também designado, H2ENABLE, promovido pela Bondalti H2 e que visa a produção de hidrogénio renovável em Estarreja, que se destinará a alimentar o Complexo Químico de Estarreja (CQE) e em particular a fábrica de anilina da Bondalti Chemicals (que utiliza hidrogénio como matéria-prima química), assim como, a indústria nacional; f) A opção de promoção de um procedimento de suspensão parcial do PPPEQ (e respetiva adoção de medidas preventivas); permitiria evitar que uma previsível delonga na conclusão do procedimento de alteração ao PPPEQ, pudesse colocar em crise os prazos já contratualizados (e calendarizados), em sede do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), e concomitantemente, e por maioria de razão, que a mesma colocasse em sério risco a viabilização do investimento em causa e a criação de emprego e dinamização neste parque empresarial do concelho; g) A viabilização da execução dos investimentos contra-

yi.
PB.
f.
25
Hec
ausp
gab

tualizados e calendarizados em sede PRR, traduzem-se, atenta a sua dimensão, numa alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social do município de Estarreja e do próprio país; h) O mencionado projeto de investimento industrial (que se encontra em pleno processo de candidatura ao reconhecimento com o estatuto PIN - - Potencial Interesse Nacional - PIN314), implicará um investimento superior aos 140 milhões de euros e irá provocar um aumento significativo do emprego existente no Concelho de Estarreja (direto e indireto), gerando efeitos multiplicadores na dinamização de atividades económicas envolventes, bem como, de reprodução do rendimento para o Município e para a sua população; i) Sendo o projeto atrás referido, caracterizado por constituir um investimento na área da energia, que ascende a valores globais superiores a 140 milhões de euros, o mesmo reúne, pelo menos, 2 condições que o habilitam a que possa ser reconhecido como de interesse público, pela Assembleia Municipal de Estarreja, respetivamente, nos termos da alínea a) e c) do Artº 22º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME); j) A área de incidência do projeto de investimento (que, ora, se pretende

viabilizar através de uma proposta de alteração ao plano municipal), se insere na área de intervenção do PPPEQ, que mereceu "eficácia" legal através da publicação da Resolução do Conselho de Ministros n°81/2006, publicada no Diário da República, I Série-B, n°124 de 29/06/2006, encontrando-se, de acordo com a estrutura de ordenamento do PDME em vigor, também qualificado como em Solo Urbano e classificado na categoria de "Espaço de Atividades Económicas"; k) Por força de contingências administrativas e orçamentais insuperáveis, o Município não antevê a possibilidade de dispor, a curto prazo, dos meios financeiros e dos recursos técnicos e humanos indispensáveis aos processos de elaboração da alteração do PPPEQ e de Suspensão Parcial do mesmo (com o devido estabelecimentos de medidas preventivas); l) Por via da proposta de "contrato para planeamento" apresentada pela ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., esta empresa do setor empresarial do Estado, propõe à Câmara Municipal, assegurar/suportar, a título voluntário, exclusivo e gratuito, os custos da elaboração de uma proposta de alteração ao PPPEQ, de modo, a poder dispor, no mais curto espaço de tempo possível, do conjunto de regras urbanísticas que disciplinem/ordenem a

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature at the top, a signature below it, and several other marks and signatures further down.

ocupação daquela área territorial e permitam a instalação projeto de investimento atrás descrito, bem como, de uma proposta de suspensão parcial do PPPEQ, com a devida adoção de medidas preventivas;

m) A proposta de "contrato para planeamento" referida nos considerandos atrás descritos, não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, nem a observância dos regimes legais e regulamentares aplicáveis; [Cf. n°4 do Art° 47° da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo - LBGPPSOTU (Lei n°31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação), conjugado com n°2 do Art° 80 do RJIGT];

n) Que é manifestamente oportuno, atenta a estratégia assumida pelo Município para o desenvolvimento económico sustentável do concelho e Parque Empresarial da Quimiparque, o estabelecimento da parceria público-privada concretizada ao abrigo do princípio geral da "Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados", consagrado na alínea h) do n°1 do Art° 3°, bem como, nos termos do Art° 47° da LBGPPSOTU e do disposto nos Art°s 79° a 81° do RJIGT;

o) É mútuo o reconhecimento do interesse e das vantagens na

colaboração contratualizada, como forma de mais facilmente atingir os objetivos acima enunciados. Considerando o teor da Informação apresentada, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade: Primeiro - Aprovar o procedimento de formação de contrato para planeamento com a empresa ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., com vista à promoção da Alteração ao PPPEQ e da Suspensão Parcial do PPPEQ (com o estabelecimento de Medidas Preventivas), nos termos do disposto no n°1 e n°2 do Art° 81° do RJIGT, conforme Minuta do Contrato, em anexo; Segundo - Determinar que a proposta de contrato para planeamento apresentada pela ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., ao Município de Estarreja, bem como a presente proposta de deliberação fundamentada, sejam aprovadas e submetidas ao devido procedimento de divulgação pública, de acordo com o previsto no n°3 do Art° 81° do RJIGT, conjugado com o n°1 do Art° 89° do mesmo Diploma e por um período mínimo de 10 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação de Aviso em Diário da República. -----

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J2", "P.B.", "1.5", "A. J. Costa", "A. J. Costa", and "G. J. Costa"]

ANEXO 2

Informação Interna n.º 45.SPUM/2024 de 04 de outubro

DE

ANTÓNIO GRANJA

PARA

CHEFE DA DGUT – Rui Pedro Gonçalves

SERVIÇO

DGUT / SPUM – Setor de Planeamento Urbanístico e Mobilidade

C/C

DATA

04/10/2024

INFORMAÇÃO N.º

45.SPUM/2024

ASSUNTO

Proposta de deliberação camarária fundamentada para efeitos de aceitação de início de procedimento de contratualização / formação do contrato de planeamento para elaboração da Alteração ao Plano de Pormenor (PP) do Parque Empresarial da Quimiparque (PPPEQ) e Suspensão Parcial do PPPEQ (com estabelecimento de Medidas Preventivas), nos termos do disposto no n.º 2 do Art.º 81 do D.L. n.º 80/2015 de 14 maio, na sua redação atual (RJIGT – Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial)

PARECER

DESPACHO / DELIBERAÇÃO

Dando-se sequência à solicitação do Chefe de DGUT - Divisão de Gestão Urbanística e Territorial (DGUT), Eng. Rui Pedro Gonçalves, de 02/10/2024, no sentido deste SPUM dar cumprimento à determinação do Sr. Presidente da Câmara, de 01/10/2024, nomeadamente de proceder a “... **análise...**” à exposição e requerimento apresentado pelo Conselho de Administração da ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., que deu entrada nos serviços municipais a coberto do Registo de entrada n.º 4001 de 27/09/2024, julga-se poder fazer as seguintes considerações:

- Através da referida exposição/requerimento, **vem a ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A.** (que constitui uma empresa do setor empresarial do Estado), **enquanto detentora, em regime de propriedade plena, dos cerca de 54 hectares da área de intervenção do PPPEQ, propor ao Município, a formalização de um contrato de planeamento, tendo por objeto um possível “... despoletar e tramitar de um:**
 - um procedimento de alteração do PPPEQ, ao abrigo da alínea b) do n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, e de;*
 - um procedimento de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 e n.º 7 do artigo 126.º e do n.º 3 do artigo 134.º, todos do RJIGT.” [Cf. n.º 20 da Exposição/Requerimento, a pág. 4]* (sublinhado nosso)
- É consensualmente entendido (quer pelo requerente, como pelo Município), passados mais de 18 anos sobre a data de obtenção da sua plena “eficácia”, que o desenho urbano que traduz o modelo de ocupação territorial do Plano, se mostra desajustado face aos desafios decorrentes da evolução das condições



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 01 / 05

MOD. 31/5

ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estiveram subjacentes, tornando-se imperativo proceder à alteração do PPPEQ.

3. Por outro lado, tal como defende ainda, o proponente, no ponto 23, a pág. 4, da Exposição/Requerimento, que “... o procedimento de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas permitiria, por sua vez, obviar que uma eventual delonga na conclusão do procedimento de alteração referido na subalínea anterior colocasse em crise os prazos contratualizados, e calendarizados, em sede de PRR (e, nesse sentido, por maioria de razão, que a mesma colocasse em sério risco a viabilização de investimento e de criação de emprego no parque empresarial da Quimiparque a estes subjacentes)”.
4. Ora, de acordo com o Art.º 81.º, n.º 1 do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT (aprovado pelo D.L. n.º 80/2015 de 14-05, na sua atual redação), os interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização (PU) ou de um plano pormenor (PP), podem apresentar à Edilidade propostas de contratos (denominados contratos de planeamento), que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, ou da sua alteração ou revisão, bem como, da respetiva execução.
5. Ao abrigo deste normativo legal é admitida, assim, a celebração de um contrato, entre o particular e o município, no âmbito do qual sejam estabelecidos os termos e condições a que deve obedecer a realização do projeto do PU ou do PP, nomeadamente no que se refere à oportunidade/momento para iniciar o respetivo procedimento administrativo, a calendarização, bem como, a definição dos termos de referência/definição dos princípios orientadores do conteúdo do plano (a elaborar/alterar ou rever).
6. Os contratos para planeamento correspondem, deste modo, a “... contratos sobre o exercício de poderes públicos, com efeitos obrigacionais entre as partes...”; e que a celebração dos mesmos “... não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e de execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais”, com os quais o PU ou o PP devam ser compatíveis ou conformes (Cf. Art.º 80.º do RJIGT).
7. Os Contratos para planeamento representam um compromisso do município na ponderação especial de uma determinada solução urbanística no âmbito do processo de planeamento, mas não conferem imediatamente direitos ao cocontratante privado, já que estes estão dependentes da sua inscrição efetiva no plano.
8. Mantêm-se, efetivamente, intocáveis as atribuições/competências municipais (entenda-se Câmara Municipal e Assembleia Municipal) no tocante à aprovação ou não aprovação dos documentos elaborados pelo contraente particular, ao abrigo das cláusulas do contrato de planeamento (ou seja, o projeto do plano), competindo apenas, a ele (município), assegurar a conversão de tais documentos (que constituem o projeto do Plano), num plano territorial eficaz.
9. Parecem incontestáveis algumas das vantagens que resultam da promoção deste tipo de contrato urbanístico: Por um lado, o particular não necessita de estar à espera da decisão da administração/câmara municipal para proceder à alteração ou revisão de um PU ou PP da qual dependesse a realização uma operação urbanística, assumidamente estruturante para o desenvolvimento local. Com efeito, o particular, através de uma proposta de contrato pode, à luz do RJIGT em vigor, ultrapassar esse eventual constrangimento. Por outro lado, em sede de um contrato de planeamento, é possível concertar/negociar as vontades das partes (entre Município e promotor/proprietário), no sentido de garantir, no mesmo, a inclusão das opções do futuro plano/condições para potenciar o projeto, e as soluções imprescindíveis do ponto de vista do interesse público.
10. A via da contratualização (público - pública e, em especial, público-privada) é, pois, para além dos mecanismos de participação e de concertação de interesses, também uma forma, valiosa, de chamar os privados a intervir nos processos de planeamento urbanístico;



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 02 / 05

MOD. 31/5

11. Em conformidade com o previsto no n.º 2 do Art.º 81.º do RJIGT, o procedimento de formação “... do contrato para planeamento depende de deliberação da câmara municipal, devidamente fundamentada, que explicita:
- a) As razões que justificam, do ponto de vista do interesse local, a sua celebração;
 - b) A oportunidade da deliberação, tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente, a sua articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano diretor municipal ou do programa ou do plano intermunicipal;
 - c) A eventual necessidade de alteração aos planos intermunicipais e municipais em vigor. (sublinhado nosso)
12. A proposta de contrato e a deliberação fundamentada atrás referida são objeto de discussão pública nos termos do n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT, pelo prazo mínimo de 10 dias. (n.º 3 do art.º 81.º do RJIGT)
13. Determina ainda, o n.º 4 do artigo 81.º do mesmo diploma legal que, “.... Os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a elaboração do plano e acompanham a proposta de plano, no decurso do período de discussão pública nos termos do n.º 1 do artigo 89.º” (sublinhado nosso)

Em síntese: Desde que os procedimentos contratuais seguidos assumam características que permitam o seu escrutínio pelo auditório jurídico, nomeadamente sejam contratos formalizados, celebrados de forma transparente e devidamente publicitados, e que o conteúdo dos mesmos revista eficácia jurídica “limitada”, não poderão ser considerados formas ilegítimas de atuação da Administração planificadora.

Atento o enquadramento atrás exposto, e considerando que:

- a) O Município de Estarreja tem vindo a prosseguir uma política ativa de sustentabilidade do desenvolvimento económico através da integração da vertente ecológica/ambiental como fator de dinamização socioeconómica, bem como, da promoção da diversificação e base económica local. [Cf. subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do art.º 2.º]
- b) Foi com o desiderato de atração e fixação de atividades económicas e, também, com o propósito de contribuir para a diversificação setorial e reestruturação do setor transformador, que o município apostou no PPPEQ (enquanto espaço dotado das condições infraestruturais necessárias) como um dos principais núcleos empresariais de atração de novos projetos de investimento e de criação de emprego, no município;
- c) A ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A. (no âmbito das suas competências de gestão e desenvolvimento deste seu parque empresarial) pretende ser parte ativa no debelar dos constrangimentos urbanísticos que estão a impedir que a Bondalti Chemicals, SA (com quem tem celebrado contrato de cedência de utilização em regime de direito de superfície), proceda ao desenvolvimento da sua atividade industrial instalada e dê prossecução aos novos projetos investimento, nomeadamente, através da necessária adaptação das regras de uso, ocupação e transformação do solo do PPPEQ;
- d) Os procedimentos que a ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., pretende despoletar e tramitar, através da proposta de Contrato de Planeamento remetida ao Município em 27/09/2024, visam adaptar o desenho urbano do PPPEQ que lhe permita (de forma eficiente e competitiva) acolher a evolução das condições ambientais, económicas e sociais de um setor industrialização em constante atualização.
- e) Só através do procedimento de alteração ao PPPEQ (adaptando o desenho e modelos urbanos às atuais exigências funcionais e à futuras ocupações por investimentos estratégicos), poderá ser viabilizado o Projeto “The Hydrogen Way for Our Chemical Future”, também designado, H2ENABLE, promovido pela Bondalti H2 e que visa a produção de hidrogénio renovável em Estarreja, que se



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 03 / 05

MOD. 31/5

destinará a alimentar o Complexo Químico de Estarreja (CQE) e em particular a fábrica de anilina da Bondalti Chemicals (que utiliza hidrogénio como matéria-prima química), assim como, a indústria nacional.

- f) A opção de promoção de um procedimento de suspensão parcial do PPPEQ (e respetiva adoção de medidas preventivas), permitiria evitar que uma previsível delonga na conclusão do procedimento de alteração ao PPPEQ, pudesse colocar em crise os prazos já contratualizados (e calendarizados), em sede do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), e concomitantemente, e por maioria de razão, que a mesma colocasse em sério risco a viabilização do investimento em causa e a criação de emprego e dinamização neste parque empresarial do concelho;
- g) A viabilização da execução dos investimentos contratualizados e calendarizados em sede PRR, traduzem-se, atenta a sua dimensão, numa alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social do município de Estarreja e do próprio país.
- h) O mencionado projeto de investimento industrial (que se encontra em pleno processo de candidatura ao reconhecimento com o estatuto PIN - Potencial Interesse Nacional – PIN314), implicará um investimento superior aos 140 milhões de euros e irá provocar um aumento significativo do emprego existente no Concelho de Estarreja (direto e indireto), gerando efeitos multiplicadores na dinamização de atividades económicas envolventes, bem como, de reprodução do rendimento para o Município e para a sua população;
- i) Sendo o projeto atrás referido caracterizado por constituir, um investimento na área da energia, que ascende a valores globais superiores a 140 milhões de euros, o mesmo reúne, pelo menos, 2 condições que o habilitam a que possa ser reconhecido como de interesse público, pela Assembleia Municipal de Estarreja, respetivamente, nos termos da alínea a) e c) do Artigo 22.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja (PDME);
- j) A área de incidência do projeto de investimento (que, ora, se pretende viabilizar através de uma proposta de alteração ao plano municipal), se insere na área de intervenção do PPPEQ, que mereceu “eficácia” legal através da publicação da RCM n.º 81/2006, no Diário da República, I Série-B, n.º 124 de 29/06/2006, encontrando-se, de acordo com a estrutura de ordenamento do PDME em vigor, também qualificado como em Solo Urbano e classificado na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”;
- k) Por força de contingências administrativas e orçamentais insuperáveis, o Município não antevê a possibilidade de dispor, a curto prazo, dos meios financeiros e dos recursos técnicos e humanos indispensáveis aos processos de elaboração da alteração do PPPEQ e de Suspensão Parcial do mesmo (com o devido estabelecimentos de medidas preventivas);
- l) Por via da proposta de “contrato para planeamento” apresentada pela ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., esta empresa do setor empresarial do Estado, propõe à Câmara Municipal, assegurar/suportar, a título voluntário, exclusivo e gratuito, os custos da elaboração de uma proposta de alteração ao PPPEQ, de modo, a poder dispor, no mais curto espaço de tempo possível, do conjunto de regras urbanísticas que disciplinem/ordenem a ocupação daquela área territorial e permitam a instalação projeto de investimento atrás descrito, bem como, de uma proposta de suspensão parcial do PPPEQ, com adoção de medidas preventivas;
- m) A proposta de “contrato para planeamento” referida nos considerandos atrás descritos, não prejudica o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, nem a observância dos regimes legais e regulamentares aplicáveis; [Cf. n.º 4 do art.º 47.º da LBGPPSOTU conjugado com n.º 2 do art.º 80 do RJIGT]



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 15/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 04 / 05

MOD. 31/5

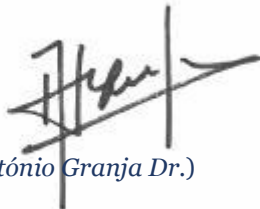
- n) Que é manifestamente oportuno, atenta a estratégia assumida pelo município para o desenvolvimento económico sustentável do concelho e Parque Empresarial da Quimiparque, o estabelecimento da parceria público-privada concretizada ao abrigo do princípio geral da “Concertação e contratualização entre interesses públicos e privados”, consagrado na alínea h) do n.º 1 do Art.º 3.º, bem como, nos termos do art.º 47.º da LBGPPSOTU - Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 31/2014 de 30 de maio, na sua atual redação) e do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.
- o) É mútuo o reconhecimento do interesse e das vantagens na colaboração contratualizada, como forma de mais facilmente atingir os objetivos acima enunciados.

Propõe-se, então, que a Câmara delibere:

1. Aprovar o procedimento de formação de contrato para planeamento com a empresa ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A. com vista à promoção da alteração ao PPPEQ e da Suspensão Parcial do PPPEQ (com estabelecimento de Medidas Preventivas), nos termos do disposto no n.º 1 e n.º 2 do Art.º 81.º do RJIGT, conforme minuta do contrato em anexo;
2. Determinar que a proposta de contrato para planeamento apresentada pela ARCO RIBEIRINHO SUL, S.A., ao Município de Estarreja, bem como a presente proposta de deliberação fundamentada, sejam aprovadas e submetidas ao devido procedimento de divulgação pública, de acordo com o previsto no n.º 3 do art.º 81.º do RJIGT, conjugado com o n.º 1 do art.º 89.º do mesmo diploma e por um período mínimo de 10 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação de Aviso em Diário da República;

À consideração superior.

O Técnico Superior*



(António Granja Dr.)

ANEXOS:

- **Minuta de Contrato de Planeamento.**



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

PÁG. 05 / 05

MOD. 31/5

ANEXO 3

Contrato para Planeamento, celebrado em 17 de fevereiro de 2025 entre o Município e a Arco Ribeirinho Sul, SA.

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Entre o **Município de Estarreja**, NIPC n.º 501190082 com sede em Praça Francisco Barbosa, 3864-001 ESTARREJA, representada neste ato pelo Dr. Diamantino Sabina, titular do Cartão de Cidadão n.º 13736760 0 ZX2, válido até 2029/10/03, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Estarreja, entidade competente para a elaboração da alteração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (doravante, designada por **“Primeira Outorgante”**).

e

a **Arco Ribeirinho Sul, S.A.**, NIPC n.º 502288698, com sede em Largo Alexandre Herculano, Parque Industrial Alfredo da Silva, Caixa Postal 5001, 2830-314 BARREIRO, aqui representada pelos Senhores Luis Pedro Gonçalves Catarino e por Ana Rita Aleman Ferreira Serrano, respetivamente titulares do Cartão de Cidadão n.º 08450248 7 ZY2, válido até 25-09-2029 e do Cartão de Cidadão n.º 09615928, válido até 13-03-2030, (doravante, designada por **“Segunda Outorgante”**);

Considerando que,

a) Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Estarreja aprovou em 25/02/2005 o Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque (doravante, designado por “PPPEQ”), o qual foi objeto de ratificação através da resolução de conselho de ministros n.º 81/2006, publicada no Diário da República, I Série-B, n.º 124, de 29/06/2006;

b) Ao tempo da sua entrada em vigor, a área abrangida pelo PPPEQ estava qualificada à luz da versão do Plano Diretor Municipal de Estarreja (doravante, “PDM”) então em vigor como “Espaço Industrial – espaço de indústria transformadora existentes”;

c) Com a entrada em vigor da revisão do mesmo PDM, vertida no aviso n.º 8186/2014, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 133, de 14/07/2014, a mesma área abrangida pelo PPPEQ passou a estar qualificada como “Espaço de atividades económicas”;

d) O mesmo PDM foi, ainda, objeto de duas alterações, tendo a 2.ª alteração sido vertida no aviso n.º 508/2023, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 7, de 10/01/2023;

e) A área de terreno, num total de 54 hectares, onde o Parque Empresarial abrangido pelo PPPEQ está implantado é atualmente detida, na sua totalidade, em regime de propriedade, pela Segunda Outorgante e encontra-se descrita na Conservatória do Registo Predial sob os números 3303,3304,3305,3306,3307,3308,3361,3362,3363,3364,3365,3366,3367,3437,3438,3439,3440, 3445,3446,3447,3448,3449,3450,3451,3452,3453,3454,3455,3456,3457,3458,3459,3460,3467, 3468,3469,3470,3471,3472,3473,3474,3475,8726 e inscrito na matriz predial respetiva sob os

n.ºs U-3625-, U-3626-, U-3627-, U-1629-, U-3632-, U-3631-, U-1251-, U-5144-, U-5143-, U-1579-, U-1581-, U-1583-, U-1777-, U-1631-, U-1589-, U-3620-, U-3621-, U-3610-, U-3617-, U-1585-, U-3893-, U-1577-, U-1593-, U-2633-, U-3616-, U-2631-, U-1595-, U-1587-, U-3636-, U-2635-, U-2637-, U-3641-, U-3611-, U-3614-, U-1591-, U-3628-, U-3629-, U-3630-, U-3633-, U-3634-, U-3615-, U-3618-, U-3881-, U-4464-, U-4561-, U-4562-, U-1-, U-4465;

f) A Segunda Outorgante é uma empresa do sector empresarial do Estado, que resultou da fusão por incorporação na antiga Quimiparque das sociedades SNEGES e Urbindústria, e que, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 3.º dos seus estatutos, conta no seu objeto social com a gestão de parques empresariais e a promoção da implantação nesses mesmos parques de atividades industriais, comerciais e de serviços;

g) De acordo com a alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º dos seus estatutos, cabe também à Segunda Outorgante gerir e desenvolver, pelas formas permitidas por lei, os bens imobiliários de que é proprietária, incluindo a realização de quaisquer obras de manutenção, ordinária ou extraordinária, e de requalificação que se mostrem necessárias à boa prossecução da sua atividade;

h) Na prossecução do seu objeto social, a Segunda Outorgante tem, designadamente, procedido à celebração de contratos de cedência de utilização e à constituição de direitos de superfície relativamente às parcelas que compõe o Parque Empresarial da Quimiparque, identificadas na planta de implantação e no quadro síntese anexo ao regulamento do PPPEQ, com vista à implementação no local de atividades industriais;

i) Entre as atividades industriais executadas – ou em vias de execução – no Parque Empresarial da Quimiparque destacam-se aquelas que estão a ser promovidas pela sociedade Bondalti Chemicals, S.A., algumas das quais que, inclusivamente, têm o respetivo financiamento contratualizado – e calendarizado – no âmbito do Programa de Recuperação e Resiliência (doravante, “PRR”);

j) Volidos mais de 19 anos da aprovação do PPPEQ, o desenho e o modelo urbano a este subjacente carece de uma adaptação que permita ao Parque Empresarial a este subjacente acolher, de forma eficiente e competitiva, as evoluções das condições ambientais, económicas e sociais de um setor industrial em permanente atualização em razão, nomeadamente, da transição digital e da transição energética;

k) Adaptação essa que o Primeiro Outorgante tem vindo a elencar dentro do leque das suas preocupações urbanísticas e ambientais, até porque o Parque Empresarial de Estarreja constitui um dos principais núcleos de atração de investimento e de criação de emprego do município;

l) Investimento e criação de emprego esses cuja concretização em muitos casos – como aquele da Bondalti Chemicals, S.A. referenciado supra – está dependente de serem cumpridos os prazos contratualizados, e calendarizados, em sede de PRR;

m) A viabilização da execução dos investimentos contratualizados, e calendarizados, em sede de PRR traduzem-se, atenta a sua dimensão, numa alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social do município de Estarreja e do próprio país;

n) O princípio geral da contratualização estabelecido na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que consagra a Lei de Bases de Políticas Públicas de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo (doravante, “LBPPSOTU”), o artigo 47.º da mesma lei de bases, e os artigos 79.º a 81.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”) refletem a opção por uma gestão territorial mais concertada entre a iniciativa pública e a iniciativa privada, num quadro amplo de governação territorial que permita e promova a consciência cívica dos cidadãos e a participação de todos os interessados na transformação do território e, em particular, na elaboração e execução dos instrumentos de gestão territorial;

o) A negociação urbanística entendida como um processo formal e estruturado de concertação de posições entre a administração municipal e outra, ou outras, entidades interessadas na transformação urbanística de um dado território assenta no pressuposto de que da concertação de posições resultam benefícios mútuos que são superiores aos que resultariam da atuação unilateral e independente de cada entidade;

p) A Câmara Municipal de Estarreja (doravante, “CME”), no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, deliberou em reunião ordinária pública realizada em 24 de outubro de 2024 (deliberação n.º 452/2024) proceder à celebração de contrato para planeamento, ao abrigo da alínea h) do artigo 3.º e do artigo 47.º da LBPPSOTU e dos artigos 79.º a 81.º do RJIGT, com vista ao subsequente despoletar do procedimento de alteração do PPPEQ;

q) Deliberou a CME na mesma reunião de dia 24 de outubro de 2024, aprovar os Termos de Referência atinentes:

i. com a alteração do PPPEQ em causa, na senda do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT, de maneira a assim ser conseguida a necessária adaptação supra referenciada do desenho e modelo urbano subjacentes ao PPPEQ, e;

ii. com a necessidade de ser deliberada uma suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas, ao abrigo da alínea b) do n.º 1 e n.º 7 do artigo 126.º e do n.º 3 do artigo 134.º, todos do RJIGT, de forma a obviar que uma eventual delonga na conclusão do procedimento de alteração referido na subalínea anterior colocasse em crise os prazos

contratualizados, e calendarizados, em sede de PRR (e, nesse sentido, por maioria de razão, que a mesma colocasse em sério risco a viabilização de investimento e de criação de emprego no parque empresarial da Quimiparque a estes subjacentes);

r) Atenta a área de intervenção do PPPEQ - que abrange uma superfície de cerca de 54 ha - a área total da parcela de terreno propriedade da Segunda Outorgante representa a totalidade da área total de intervenção do mesmo, atento o oportunamente referenciado em considerando supra;

s) A Segunda Outorgante tem interesse em que a parcela de terreno que compõe o parque empresarial de Estarreja, descrita supra no considerando d), possa acolher operações urbanísticas que correspondam – e que deem resposta – às preocupações urbanísticas e ambientais do Primeiro Outorgante;

t) É entendimento da Câmara Municipal de Estarreja que o interesse público impõe que as operações urbanísticas no terreno atrás identificado, devem ser precedidas de uma alteração do PPPEQ à escala de desenho urbano que designadamente promova a articulação com a envolvente e uma mais rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações;

u) O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito, tem como objetivo fundamental um prévio enquadramento planificatório que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

v) Resulta da primeira parte do artigo 118.º do RJGT que os planos municipais – entre os quais se encontra os planos de pormenor – podem ser alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes;

w) A Câmara Municipal de Estarreja pretende assim elaborar uma alteração ao PPPEQ que, indo ao encontro das evoluções das condições ambientais, económicas e sociais de um setor industrial em atualização, que desenvolva e concretize as seguintes opções estratégicas:

i. Adequar o perímetro urbano definido no PPPEQ em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana a definir;

ii. Reavaliar os traçados das vias projetadas no interior do Parque Empresarial de Estarreja, designadamente no que respeita ao acesso a algumas das parcelas que o compõe, de maneira a promover uma interligação mais eficiente entre estes;

iii. Reavaliar a localização e o dimensionamento do estacionamento para veículos pesados numa ótica de segurança acrescentada e de maior proximidade relativa às principais atividades industriais já desenvolvidas, ou em vias de serem desenvolvidas, no Parque Empresarial de Estarreja;

iv. Ponderara a pertinência de redesenhar e atualizar a área máxima de implantação, a área máxima de construção, o número máximo de frações, a área da parcela, a função, o número de pisos e, ou, a cêrcea de algumas das parcelas presentemente prevista na planta de implantação e no quadro síntese anexo ao regulamento do PPPEQ;

x) A suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas tem concretamente por objetivo a viabilização de um conjunto de projetos de investimento com financiamento contratualizado e calendarizado em sede de PRR, os quais, por sua vez, são um reflexo da alteração significativa das perspectivas de desenvolvimento económico e social local que a alteração do PPPEQ se propõe concretizar (e que constitui um dos fundamentos da suspensão dos planos);

y) Os investimentos na ocupação dos terrenos da Segunda Outorgante deverão desenvolver e concretizar as opções e orientações mencionadas nos dois Considerandos imediatamente anteriores;

z) As supra enunciadas opções estratégicas integram os Termos de Referência aprovados por deliberação camarária de 24 de outubro de 2024 (deliberação n.º 452/2024), os quais figuram como Anexo I ao presente contrato, dele fazendo parte integrante;

E, reconhecendo as Partes no presente Contrato o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados;

AS PARTES ACORDAM DE BOA FÉ E RECIPROCAMENTE ACEITAM O PRESENTE CONTRATO, tendo a deliberação de início de procedimento de contratação sido aprovada em reunião de Câmara de 24 de outubro de 2024 (deliberação n.º 452/2024), subsequentemente objeto de discussão pública, nos termos do n.º 3 do artigo 81.º do RJGT e publicada em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 81.º do RJGT.

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto do Contrato)

1. O presente contrato tem por objeto regulamentar as relações entre as partes outorgantes, tendo em vista:

a) a alteração do PPPEQ, a qual se guia pelos considerandos supra enunciados e pelos Termos de Referência que figuram como Anexo I ao presente contrato e que dele fazem parte integrante;

b) a suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas, a qual se guia, igualmente, pelos considerandos supra enunciados e pelos termos de referência que figuram como Anexo I ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

2. O presente contrato é celebrado em concordância com o disposto nos artigos 79.º e seguintes do RJGT.

3. Os conteúdos e os procedimentos de alteração e de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas regem-se pelas disposições correspondentes do RJGT.

CLÁUSULA SEGUNDA

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante, na qualidade de responsável pela alteração e suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas, compromete-se a:

a) Deliberar o início dos procedimentos de alteração e de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas no prazo de 30 dias a contar da assinatura do presente contrato e a levar a cabo, de forma célere e nos prazos procedimentais previstos no RJGT, todos os passos procedimentais da sua responsabilidade para a conclusão dos mesmos;

b) Acompanhar, dirigir e controlar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos e projeto de alteração do PPPEQ a desenvolver pela Segunda Outorgante, através dos seus serviços técnicos, e obter os pareceres que forem exigidos por lei, sem prejuízo do acompanhamento facultativo pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, nos termos do previsto no artigo 86.º do RJGT;

c) Acompanhar, dirigir e controlar diligentemente os trabalhos de elaboração dos estudos relativos à suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas;

d) Verificar que toda a cartografia é validada/homologada pela entidade competente, bem como, apreciar todas as plantas a serem usadas como referência para a alteração do PPPEQ que venham a ser apresentadas pela Segunda Outorgante;

e) Apreciar todas as plantas a serem usadas como referência para a suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas que venham a ser apresentadas pela Segunda Outorgante;

f) Promover a concertação com todas as entidades que nos termos legais tenham que emitir parecer, respetivamente, sobre a alteração do PPPEQ e sobre a suspensão parcial deste último e adoção de medidas preventivas;

g) Assegurar à Segunda Outorgante a informação necessária à elaboração das propostas técnicas e prestar todos os esclarecimentos de dúvidas e todas as orientações indicadas como

necessárias por aquela, no quadro das suas competências e atribuições em matéria de planeamento;

h) Submeter a proposta de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Estarreja, e garantir a sua submissão a publicação no prazo de 20 dias a contar daquela aprovação;

i) Submeter a proposta de alteração do PPPEQ e demais documentação complementar à aprovação da Assembleia Municipal de Estarreja, e garantir a sua submissão a publicação no prazo de 20 dias a contar daquela aprovação;

2. No quadro das obrigações por si assumidas nos termos do número anterior, o Primeiro Outorgante compromete-se, ainda, a envidar todos os esforços necessários para que:

a) o PPPEQ alterado contemple o acordado previamente entre as Partes, nomeadamente que integre a solução urbanística constante do Anexo II ao presente contrato, que dele faz parte integrante;

b) a suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas contemple o acordado previamente entre as Partes, nomeadamente que integre a solução urbanística constante do Anexo III ao presente contrato, que dele faz parte integrante, e que admita assim, em abstrato, a viabilização de um conjunto de projetos de investimento com financiamento contratualizado e calendarizado em sede de PRR que consubstanciam já um reflexo da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local que a alteração do PPPEQ referida na alínea anterior se propõe concretizar.

CLÁUSULA TERCEIRA

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A Segunda Outorgante compromete-se a:

a) Assegurar os encargos financeiros e a disponibilização de equipa externa ao município necessários para a elaboração da alteração do PPPEQ e sua suspensão parcial e adoção de medidas preventivas;

b) Desenvolver e fornecer à Primeira Outorgante, em articulação e sob coordenação dos serviços técnicos desta última, todos os estudos, cartografia oficial válida e projetos técnicos necessários e exigíveis nos termos do RJGT para, respetivamente, a elaboração e aprovação de uma alteração do PPPEQ e uma suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas;

c) Assegurar, simultaneamente, que os estudos e projetos técnicos referidos na alínea anterior sejam elaborados de acordo com os termos de referência que figuram como Anexo I ao presente contrato e que dele fazem parte integrante, e que os mesmos reflitam as soluções urbanísticas constantes dos Anexos II e III ao presente contrato, que dele também fazem parte integrante;

d) Transferir a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues ao Primeiro Outorgante sem reservas, que delas pode livremente dispor, introduzindo designadamente as alterações que entenda convenientes e decorram do exercício dos poderes públicos de planeamento;

e) Apoiar o processo de discussão pública e prestar todos os esclarecimentos necessários perante os órgãos autárquicos e respetivos serviços, bem como, às entidades que nos termos legais tenham de emitir parecer sobre a alteração do PPPEQ e sobre a suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas.

2. De igual forma, a Segunda Outorgante compromete-se, no quadro das obrigações por si assumidas nos termos do número anterior da presente cláusula, a pautar a sua conduta para com a Primeira Outorgante pelos critérios da mais rigorosa colaboração.

CLÁUSULA QUARTA

(Área de Intervenção do Plano a ser Objeto de Alteração e de Suspensão Parcial)

1. A área de intervenção territorial do PPPEQ corresponde à área delimitada na sua planta de implantação, constante do Anexo IV ao presente contrato, que dele faz parte integrante, sendo esta a área a ser objeto de procedimento de alteração do plano.

2. A base de incidência territorial do PPPEQ tem uma superfície de cerca de 54 ha e corresponde, na sua totalidade, ao prédio propriedade da Segunda Outorgante, inscrito na matriz do registo predial 3303,3304,3305,3306,3307,3308,3361,3362,3363,3364,3365,3366,3367,3437,3438, 3439,3440,3445,3446,3447,3448,3449,3450,3451,3452,3453,3454,3455,3456,3457,3458,3459 ,3460,3467,3468,3469,3470,3471,3472,3473,3474,3475,8726, com uma superfície de 54 ha, onde está instalado o Parque Empresarial de Estarreja.

3. A área de intervenção territorial do PPPEQ a ser objeto de procedimento de suspensão parcial e adoção de medidas preventivas corresponde à planta constante do Anexo III do presente contrato, que dele faz parte integrante.

CLÁUSULA QUINTA

(Alterações nos Instrumentos de Gestão Territorial)

1. A solução urbanística a desenvolver com a alteração ao PPPEQ implica o seguinte conjunto de modificações ao nível da planta de implantação e no quadro síntese anexo ao regulamento do PPPEQ:

a) Adequar o perímetro urbano definido no PPPEQ em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana a definir;

b) Reavaliar os traçados das vias projetadas no interior do Parque Empresarial de Estarreja, designadamente no que respeita ao acesso a algumas das parcelas que o compõe, de maneira a promover uma interligação mais eficiente entre estes;

c) Reavaliar a localização e o dimensionamento do estacionamento para veículos pesados numa ótica de segurança acrescentada e de maior proximidade relativa às principais atividades industriais já desenvolvidas, ou em vias de serem desenvolvidas, no Parque Empresarial de Estarreja;

d) Ponderar a pertinência de redesenhar e atualizar a área máxima de implantação, a área máxima de construção, o número máximo de frações, a área da parcela, a função, o número de pisos e, ou, a cêrcea de algumas das parcelas presentemente prevista na planta de implantação e no quadro síntese anexo ao regulamento do PPPEQ;

CLÁUSULA SEXTA

(Elaboração das Peças do Plano e Demais Estudos)

1. Nos termos da cláusula segunda do presente contrato, é da responsabilidade do Primeiro Outorgante:

a) a elaboração da proposta técnica da alteração do PPPEQ, de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados e com a solução urbanística daí decorrente, os quais figuram, respetivamente, como Anexos I e II ao presente contrato, que dele fazem parte integrante;

b) a elaboração da proposta técnica de suspensão parcial do PPPEQ e adoção de medidas preventivas, de acordo com os termos de referência por si definidos e aprovados e com a solução urbanística daí decorrente, os quais figuram, respetivamente, como Anexos I e III ao presente contrato, que dele fazem parte integrante.

2. Compete ainda ao Primeiro Outorgante a elaboração dos restantes documentos formais inerentes ao acompanhamento da elaboração da alteração do PPPEQ e à suspensão parcial deste com adoção de medidas preventivas, designadamente a proposta de deliberação municipal que determina o início de procedimento de alteração, os termos de referência e definição da oportunidade, as propostas de deliberação camarária, o relatório de ponderação dos resultados do período de discussão pública, entre outros, necessários às respetivas aprovações, nos termos da legislação aplicável.

3. Caso o venha a considerar necessário, o Primeiro Outorgante compromete-se a desencadear a abertura do procedimento pré-contratual tipificado no Código dos Contratos Públicos para a aquisição dos serviços de elaboração do plano e de suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas, nos termos legalmente definidos.

CLÁUSULA SÉTIMA

(Equipa técnica)

1. A Segunda Outorgante, na senda da alínea a) do n.º 1 da Cláusula 3.ª do presente contrato, disponibiliza a equipa técnica necessária para a elaboração dos estudos, propostas técnicas e projeto de alteração do PPPEQ e da suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas.

2. A constituição da equipa técnica referida no número anterior será aprovada pela CME.

CLÁUSULA OITAVA

(Reserva de Exercício de Poderes Públicos)

1. A parceria que o presente Contrato estabelece em nada afeta o reconhecimento de que a função de planeamento é pública e compete, nos termos da lei, ao Primeiro Outorgante, única entidade com competência para a concreta determinação do conteúdo material da alteração do PPPEQ e da suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da Segunda Outorgante;

2. O Primeiro Outorgante reserva-se a possibilidade inderrogável de exercer os seus poderes de planeamento na conformação do conteúdo da alteração do PPPEQ e da suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas, nomeadamente no que respeita ao exato conteúdo das modificações enumeradas na Cláusula Quinta do presente contrato.

3. Em circunstância alguma o conteúdo do presente contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação da alteração do PPPEQ e da suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

CLÁUSULA NONA

(Condição)

O disposto no presente Contrato não substitui o PPPEQ, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado e, por sua vez, para o efeito, terá que ser definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Estarreja e publicado de acordo com as disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Terceiros)

1. Em caso de intervenção de pessoas ou entidades estranhas ao presente contrato, em fase de elaboração da alteração do PPPEQ, ou da suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas, as partes acordam em atualizar as obrigações por si assumidas, se for caso disso.

2. A intervenção de terceiros é necessariamente comunicada e aceite pelo Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Alterações e Aditamentos)

Todos os aditamentos e alterações ao presente contrato só serão válidos se realizados por escrito e assinado por todas as partes, com expressa indicação da cláusula ou cláusulas aditadas, modificadas ou suprimidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Boa-Fé)

Todos os outorgantes, na qualidade em que intervêm, de boa-fé aceitam o presente contrato, nos seus precisos termos, comprometendo-se a cumprir as suas cláusulas bem como a cooperar entre si, tendo em vista o cumprimento célere e pacífico das obrigações assumidas, nomeadamente através do exercício do dever de informação mútua.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Resolução Unilateral do Contrato)

O presente contrato pode ser resolvido unilateralmente e a todo o tempo pelo Primeira Outorgante com base na violação das obrigações assumidas pela Segunda Outorgante, no âmbito do presente contrato, bem como por razões de interesse público subjacente ao presente objeto deste contrato, nos termos legalmente definidos pelo Código dos Contratos Públicos.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA

(Incumprimento do Objeto do Contrato)

Em caso de incumprimento do contrato pela Primeira Outorgante, por razões de fundado interesse público, ou outras, haverá lugar a um direito de indemnização na medida proporcional aos encargos suportados pela Segunda Outorgante com os procedimentos de alteração do PPPEQ e de suspensão parcial deste e adoção de medidas preventivas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(Notificações e Comunicações)

Todas as notificações ou outras comunicações a efetuar no âmbito do presente contrato deverão ser efetuadas por escrito, por meio de carta registada com aviso de receção a enviar para os seguintes endereços:

primeiro outorgante: Praça Francisco Barbosa, 3864-001, Estarreja

segunda outorgante: Largo Alexandre Herculano, Parque Industrial, 2830, Barreiro

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer desacordo ou conflito respeitante à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 30 dias contado da data em que qualquer uma das contratantes envie à outra uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência do acordo referido no número anterior, a parte interessada notificará a outra da sua intenção de submeter a matéria da divergência a Tribunal Arbitral, que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

3. Se as Partes não chegarem a acordo para a nomeação de um árbitro único, no prazo de 10 dias contados da notificação referida no número anterior, o Tribunal Arbitral será constituído por 3 árbitros, nomeando cada uma das Partes um deles e sendo o terceiro designado por acordo entre os dois primeiros ou, na falta desse acordo ou de nomeação do segundo árbitro, serão esses dois nomeados pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo do Norte.

4. Os árbitros definirão, após a constituição do Tribunal, as regras de funcionamento e processuais da arbitragem, devendo a decisão ser emitida no prazo máximo de seis meses após a constituição do Tribunal, salvo motivo ponderável e fundamentado.

5. O objeto do litígio será definido pelo Tribunal Arbitral perante o pedido constante da petição inicial e a posição assumida pela parte contrária na sua contestação ou face a acordo das Partes nesse sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

(Vigência do Contrato)

O período de vigência deste contrato decorre desde a data da sua assinatura até à publicação da alteração do PPPEQ no Diário da República.

Feito em Estarreja aos 17 dias do mês de fevereiro de 2025, em 2 exemplares com valor de original, ficando um deles em poder do Primeiro Outorgante e o outro em poder do Segundo Outorgante.

Pl'o Primeiro Outorgante,

O Presidente da Câmara Municipal de Estarreja

Assinado por: **DIAMANTINO MANUEL SABINA**

Num. de Identificação: 13736760

Data: 2025.02.17 11:09:07+00'00'

Certificado por: **Diário da República**

Atributos certificados: **Presidente de Câmara - Município de Estarreja**



(Diamantino Manuel Sabina)

Pl'o Segundo Outorgante,

O Presidente da Arco Ribeirinho Sul, S.A.

A Administradora da Arco Ribeirinho Sul, S.A.

**LUIS PEDRO
GONCALVES
S CATARINO**

Assinado de forma
digital por LUIS
PEDRO GONCALVES
CATARINO
Dados: 2025.02.17
12:25:06 Z

(Luís Pedro Gonçalves Catarino)

**ANA RITA
ALEMAN
FERREIRA
SERRANO**

Assinado de forma digital
por ANA RITA ALEMAN
FERREIRA SERRANO
Dados: 2025.02.17
15:20:29 Z

(Ana Rita Aleman Ferreira Serrano)