

## INFORMAÇÃO RM.014/2021/05/21

**De:** Rui Marrafa

**Para:** Setor de Gestão Urbanística

**Referência:** Requerimento: PD/2021/367 - **Processo:** PD/2021/324  
Requerentes: Seguí Móveis – Imobiliária Lda / OAK Valley, Lda

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

**Assunto:** Contrato Para Planeamento - Proposta para elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel (PPQCB)

### PARECER TÉCNICO

#### Apresentação

Através do processo PD/2021/324, as empresas Seguí Móveis – Imobiliária Lda / OAK Valley, Lda, ao abrigo do artigo 81º do RJIGT, apresentam-se como interessadas na celebração de um contrato para planeamento tendo em vista a elaboração de um projeto de desenvolvimento urbano integrando diversos serviços, designadamente um polo tecnológico, estabelecimentos de ensino superior, estabelecimento hoteleiro assim como uma componente habitacional.

Considerando que a sua concretização exige a classificação do solo integrado na intervenção como solo urbano, assim como o desenvolvimento dos estudos de pormenor, forma de ocupação, desenho urbano e relação com a envolvente, torna-se necessária a elaboração de um Plano de Pormenor que enquadre o projeto.

Assim, ao abrigo do n.º 1 do artigo 81º do RJIGT as requerentes manifestam o interesse na elaboração do Plano de Pormenor para a Quinta da Coutadinha-Batel, apresentando os seguintes documentos:

- Proposta de contrato para planeamento;
- Proposta de Delimitação da área de intervenção do Plano de Pormenor;
- Proposta dos Termos de Referência para elaboração do Plano de Pormenor.

#### Análise / Proposta

Os elementos apresentados foram objeto de reuniões preliminares de acompanhamento por parte dos serviços da Divisão de Administração do Território / Setor de Planeamento Ambiente e Mobilidade (DAT/SPAM), e de acordo com a orientação superior.

Efetivamente, considerando que:

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

- A concretização dos estudos através da elaboração de um Plano de Pormenor para a Quinta da Coutadinha-Batel e para os espaços envolventes considerados necessários a garantir uma intervenção territorial integrada, terá um forte potencial para aumentar a projeção regional de Alcochete no contexto do Arco Ribeirinho Sul, em particular, e da Área Metropolitana de Lisboa, potenciando as atividades económicas no Município e a imagem de Alcochete para o exterior.
- De acordo com o disposto nos nsº 4 e 5 do art 76º do RJIGT, a elaboração dos planos municipais pode decorrer em paralelo com a necessária ponderação dos programas, planos e projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.
- Nos documentos estratégicos desenvolvidos nos últimos 10 anos pelo Município de Alcochete apontam a Quinta da Coutadinha e Batel como áreas integradas em Espaços de Iniciativa Empreendedorismo e de Localização Empresarial.
- No âmbito dos estudos em curso para a Revisão do PDM, paralelamente é proposta, para a área em causa, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão tendo em vista o enquadramento e articulação coerente entre estudos.
- O calendário definido pelas entidades privadas envolvidas não é compatível com o calendário previsto para os trabalhos em curso da Revisão do PDM de Alcochete.
- A concretização desta intervenção exige uma ponderação adequada e a classificação do solo na sua área de abrangência como urbano, o que exige a elaboração de um plano de pormenor que simultaneamente garanta tal classificação e o devido enquadramento na sua envolvente, tornando necessária a elaboração de um plano de pormenor que enquadre todo o projeto.

E que :

- A elaboração do Plano de Pormenor tem como propósito potenciar uma área de continuidade com o perímetro urbano existente, junto a uma grande superfície comercial (Freeport) e zona com pavilhões industriais do Batel, com bons acessos e muito próximo da Ponte Vasco da Gama, de travessia do rio Tejo.
- O projeto deverá desenvolver-se através de 4 eixos estratégicos, relacionados com a ótica da conservação da natureza, da visitação e do lazer, do empreendedorismo e da localização empresarial e da criação de espaços residenciais complementares, procurando o equilíbrio funcional do espaço a criar.
- O Plano de Pormenor visa enquadrar a instalação de um polo multifuncional, integrando um polo tecnológico, equipamentos de diversa tipologia, alojamento turístico, habitação e um parque urbano, tirando proveito da mancha de sobreiros existentes, promovendo a classificação do solo como urbano, com os seguintes objetivos programáticos:
  - a) criar um polo tecnológico que atraia empresas de referência na área das novas tecnologias, do ambiente, do ensino superior e da investigação científica;
  - b) potenciar a estrutura comercial existente em espaço adjacente, pelo aumento do número de consumidores criados pelos futuros postos de trabalho e de moradores na área residencial;
  - c) melhorar a mobilidade pela criação de novas vias, pelo alargamento do perfil transversal das estradas existentes, pela criação de um canal de transporte rodoviário dedicado, pela complementaridade da rede de ciclovias do município e pela criação de passeios e percursos para uma fácil, confortável e segura deslocação pedonal;
  - d) promover a articulação com a rede urbana municipal existente de forma a criar, no seu todo, um tecido urbano coeso, coerente e de fácil circulação;

- e) valorizar os recursos naturais em presença, em particular da existência de espécies florestais protegidas, criando um parque urbano para o desenvolvimento de atividades de recreio ativo e passivo;
  - f) criar unidades para habitação, de vizinhança, com serviços e equipamentos de proximidade;
  - g) disponibilizar áreas para grandes equipamentos de âmbito municipal;
  - h) dotar de funções de capitalidade este concelho, que conduza a que Alcochete ganhe peso hierárquico do ponto de vista funcional no quadro das dinâmicas institucionais da Área Metropolitana de Lisboa.
- São apresentados Termos de Referência enquadrando os objetivos programáticos, definindo o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do futuro plano, tendo em vista o enquadramento das pretensões a integrar e a regular.
- Prevê-se que o índice de Utilização global deverá ser no máximo de 0,75 e dentro deste, a área de construção afeta a área residencial será no máximo de 30%.
- O Município reconhece que a intervenção proposta contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, assumindo um papel importante, designadamente na localização de diversos equipamentos, e enquadramento das expectativas definidas aquando da construção da Av Euro 2004.
- O Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do art.º 23 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da contratualização, constante na alínea h) do art.º 5 da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no art.º 79 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.
- Face ao enquadramento, zonas de montado existente e proposta efetiva para a transformação daquele território, o Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel deverá ser submetido a Avaliação Ambiental, prevendo-se a avaliação das características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente alteradas, os eventuais efeitos significativos decorrentes da aplicação do Plano, bem como as medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos resultantes da aplicação do Plano, e os indicadores de monitorização do Plano.

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento e Termos de Referência tendo em vista a contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração de Plano de Pormenor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT.
2. Submeter a correspondente deliberação de aprovação, a discussão pública, nos termos do n.º 3 art.º 81 do RJIGT, pelo período de 15 dias em simultâneo com o período definido nos pontos seguintes

Propõe-se ainda que a Câmara Municipal delibere:

3. Dar início formal ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel, freguesia de Alcochete, a elaborar no prazo máximo de 18 meses.

4. Submeter o Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel a Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do artº 78º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

5. Determinar a abertura do período de participação pública preventiva nos termos do n.º 2 do art.º 88 do RJIGT, pelo prazo de 15 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Juntam-se os anexos:

Anexo I: Minuta de Contrato para Planeamento

Anexo II: Termos de Referência

Anexo III: Planta de delimitação da área de intervenção

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

Anexo V: Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação para Abertura do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha-Batel

Assinado por : **RUI MIGUEL RAMOS MARRAFA** O Técnico  
Num. de Identificação: BI070065659  
Data: 2021.05.24 14:42:14+01'00'

2021/05/21 - Rui Marrafa (Arq.º)

**DESPACHO** do chefe da Divisão de Administração do Território

**Sobre o Processo:** PD/2021/324

Concordo com o conteúdo da informação do Arq. Rui Marrafa.

Proponho que seja elaborada proposta para aprovação em reunião de câmara, em conformidade.

**O Chefe da Divisão,**

Assinado por : **VÍTOR MANUEL MARTINS  
CARVALHEIRA**  
Num. de Identificação: BI061962708  
Data: 2021.05.24 16:19:36+01'00'



---

**DESPACHO** do Sr. Presidente da Câmara

---

Na sequência do despacho do chefe de divisão sobre o processo: PD/2021/324

---

Concordo com a proposta do chefe da divisão.

O Presidente da Câmara,

