



PLANEAMENTO E INFRAESTRUTURAS

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

ACTA

PLANO DE PORMENOR PARA O CENTRO TECNOLÓGICO E AGROALIMENTAR DO ROXO

- CM DE ALJUSTREL -

Por solicitação da Câmara Municipal de Aljustrel realizou-se, em 22 de janeiro de 2019, no Serviço Sub-Regional de Beja da CCDR Alentejo, a Conferência Procedimental do plano em epígrafe, de acordo com o previsto no artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo sido convocadas as seguintes Entidades:

- Autoridade Nacional de Protecção Civil (convocatória enviada pela CM através da PCGT, e pela CCDR, através de correio eletrónico);
- EDP, SA (Não havendo representante designado na PCGT, esta entidade foi convocada pela CCDR Alentejo através de correio eletrónico);
- CCDR Alentejo (convocatória enviada pela CM através da PCGT).

A Câmara Municipal deliberou a Elaboração do Plano de Pormenor do Centro Tecnológico e Agroindustrial do Roxo em 29-04-2015, com publicação através do Aviso n.º 1082/2015, de 3 de Dezembro. Esta deliberação foi objeto de posterior retificação (Declaração de retificação n.º 58/2016, de 25 de Janeiro).

Através do Aviso (*Diário da República* n.º 5384/2017, de 16 de maio), viria a ser publicada a prorrogação do prazo para elaboração do plano de pormenor.

Por caducidade do procedimento anterior, a CM deliberou, em 01-08-2018, reabrir o procedimento de elaboração do plano, bem como dispensa de avaliação ambiental estratégica, com publicação através do Aviso n.º 12663/2018, de 3 de Setembro, juntamente com a abertura do período de recolha de sugestões e informações.

Instrumentos de gestão territorial que incidem sobre a área de intervenção:

- Programa Nacional da política de Ordenamento do Território do Alentejo (PNPOT);
- Plano Regional de Ordenamento do território do Alentejo (PROTA);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo;
- Plano Director Municipal de Aljustrel.



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

PARECERES DAS ENTIDADES

EDP Distribuição

Conforme solicitado, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo e, para efeitos do disposto nos números 3 e 5 do Artº 75º-C do DL nº 380/1999 de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo DL nº 46/2009 de 20 de Fevereiro, a EDP Distribuição - Energia, SA, através da Direcção de Rede e concessões Sul emite, sobre o Plano de Pormenor em análise, o seguinte parecer:

1º - A EDP Distribuição Energia, SA, não possui, no perímetro objecto do Plano de Pormenor em apreço, infra-estruturas de base integrantes da Rede Nacional de Distribuição (RND) - Decreto-Lei 29/2006 de 15 de Fevereiro, que inviabilizem a sua concretização.

2º- Atualmente, a área de intervenção do plano em análise é servida pelo posto de transformação de serviço particular PTC- AJT 160 AI Herdade do Sabugueiro, com uma potência instalada de 160 kVA.

O supra citado posto de transformação está ligado à Rede Elétrica de Serviço Público (RESP), através da linha a aérea a 30 KV BJ30-10-2-2 Herdade do Sabugueiro

Existe ainda uma segunda ligação à RESP através da linha mista a 30KV BJ30-10-2 TRANSAQUA SA, em exploração e que alimenta o PTC-AJT 0503 CB TRANSAQUA SA com uma potência instalada de 2400 kVA, que serve a parcela ocupada pela Transaqua - Sociedade ibérica de Tubagens SA.

3 º- A alimentação de energia eléctrica ao empreendimento será em média tensão e a 30 KV. Contudo, o traçado da rede de Média Tensão a estabelecer bem como a localização exata dos Postos de Transformação, serão definidos aquando da elaboração do projecto de infra-estruturas eléctricas, que deverão estar em conformidade com as orientações a fornecer pelo Operador da Rede de Distribuição, tendo em conta a figura jurídico-urbanística que o empreendimento vier a assumir.

4 º- Os pontos de ligação à rede MT e o tipo de rede a instalar serão definidos pelo Operador de Rede de Distribuição, sendo da responsabilidade dos respetivos promotores, os encargos decorrentes do estabelecimento das infra-estruturas eléctricas internas do empreendimento, da sua ligação à rede e das modificações da Rede de Média Tensão em exploração que vierem a revelar-se convenientes em consequência das interferências com o Empreendimento.

5º- Os postos de transformação (PT's) do tipo Cabina Baixa a estabelecer, deverão ser preparados para inserção em rede em anel e instalados em edifícios de alvenaria convenientemente integrados na arquitectura da solução urbanística envolvente ou, em edifícios pré-fabricados de betão, de modelo existente no mercado e utilizado pelo Distribuidor. Estes deverão localizar-se à face da via pública, com acesso garantido e permanente a partir daquela.



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

6º- Para o efeito, os PT's de serviço público serão dotados, na MT, com equipamento compacto com isolamento em SF6, previsto para 30 kV, com a configuração 2I+Q (2 interruptores-seccionadores de linha 30kV/630A e um combinado interruptor-fusível, 30kV/200A - 630A no interruptor), motorizados para futuro telecomando, constituindo um bloco para rede em anel/BRA.

Os postos de transformação de serviço particular serão ligados à rede de MT do Empreendimento, através de postos de seccionamento e medida com a topologia a definir em função da potência instalada.

7º- As Redes de Baixa Tensão e as Redes de Iluminação Pública a construir como resultado da instalação de futuros PT's de distribuição pública, serão alvo de projectos da especialidade de infra-estruturas de electricidade, a ser elaborados segundo diretrizes indicadas pelos Serviços do Operador da Rede de Distribuição, quer no que se refere às soluções técnicas, quer a normalização de materiais.

8º- A rede de iluminação que vier a ser explorada pelo Concessionário (EDP Distribuição) no âmbito do Contrato de Concessão de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão (Portaria nº 454/2001 de 5 de Maio) celebrado com a Autarquia, deverá ser constituída por materiais e equipamentos normalizados designadamente no que se refere à constituição dos candeeiros que deverão dar cumprimento ao Anexo I do referido Contrato

9º - Nos termos do presente parecer, a EDP Distribuição Energia SA nada tem a obstar à concretização do Plano em análise.

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo

1. Antecedentes

A Câmara Municipal de Aljustrel solicitou à CCDR Alentejo, através da PCGT, a realização da conferência procedimental do Plano de Pormenor para o Centro Tecnológico e Agroalimentar do Roxo (abreviadamente designado por PPCTAR).

A proposta datada, de dezembro de 2018, está designada por “Elaboração do Plano de Pormenor para o Centro Tecnológico e Agroalimentar do Roxo – Versão Preliminar do Plano” e integra os seguintes documentos: Regulamento; Planta de Implantação; Planta de Condicionantes; Relatório; Cadastro original; Operação de transformação fundiária; Localização; Planta da situação existente; Planta de indicação de cortes e perfis; Planta do traçado esquemático de infraestruturas; Perfil longitudinal e transversal; Cortes; Ficha de dados estatísticos.

Em Janeiro de 2017 a CM de Aljustrel submeteu a parecer alguns elementos iniciais, incluindo o enquadramento da pretensão no PDM, os termos de referência do plano (onde se previa que este assumiria a modalidade específica de plano de intervenção no espaço rústico)



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

e as justificações para a dispensa de elaboração de Mapa do Ruído e de Avaliação ambiental estratégica (Of 46/17 de 13/01).

No parecer então elaborado, (Of 64-SSB/2017), a CCDR concordou com a dispensa de Mapa de Ruído mas considerou que deveria ser realizada a avaliação ambiental estratégica (como tinha sido inicialmente previsto pela CM, em 2015 (Of 5/2015 de 9/12).

Quanto ao tipo de plano de pormenor a adotar, a CCDR sugeriu que a modalidade PIER era a mais adequada, embora implicasse um modelo de gestão adaptado aos condicionamentos do espaço rústico, onde não é permitido o loteamento de terrenos. Não ficou excluída a possibilidade de elaboração de um plano de pormenor que procedesse à reclassificação do solo para urbano, permitindo a criação de lotes industriais autónomos.

2. Avaliação ambiental estratégica

Em 21/12/2017, a CM de Aljustrel deliberou isentar o plano da realização da avaliação ambiental estratégica.

Entre a fundamentação apresentada no relatório do PP, é referido que “as ocupações perspetivadas, embora associadas a ocupações de natureza industrial, não enquadram a aprovação futura de projetos passíveis de sujeição a procedimentos de Avaliação de Impacte Ambiental, em conformidade com o definido no n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro”.

Face a esta justificação, a CCDR considera que terá que ser introduzida uma norma no regulamento a referir que tais projetos não são admitidos na área do plano.

Deverá também ser reanalisada a justificação que consiste no facto de área de intervenção ter já sido sujeita a AAE no âmbito da Revisão do PDM, por se afigurar que a proposta não configura um PIER, ultrapassando os parâmetros urbanísticos permitidos pelo PDM, quer para o solo rústico como para o urbano.

3. Análise da Proposta

O plano mantém a classificação do solo como solo rústico, conforme consta do PDM (na planta de Ordenamento do PDM de Aljustrel, a área de intervenção do PP está classificada como “Espaço Rural”, com a categoria de “Espaços Afetos a Atividades Industriais.”)

A Planta de Condicionantes do PP define uma única categoria de solo rústico – “espaços afetos a atividades industriais”, com duas subcategorias – “Indústria / Armazenagem / Logística” e “Logadouros”.

O artigo 10.º do regulamento (usos e edificabilidade) prevê, no seu n.º 1, que as parcelas do plano têm por destino “a instalação de funções e atividades de cariz empresarial de natureza diversa”. O n.º 2 do mesmo artigo refere o seguinte: “admite-se nos espaços afetos a atividades industriais a implantação de unidades de edificação associadas a funções de



COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

cariz industrial / empresarial, sendo neste enquadramento consideradas atividades industriais, de armazenagem e logística, bem como outras atividades que se entendam como compatíveis ou complementares dos usos dominantes previstos pelo plano”.

A CCDR Alentejo constata que os usos admitidos pelo PP não cumprem, pela sua generalidade e abrangência, o artigo 16.º do DR n.º 15/2015 (critérios de qualificação do solo rústico) particularmente o que é estabelecido no n.º 3: “*consideram-se incompatíveis com a classificação e qualificação do solo rústico, designadamente os seguintes usos: “a) As novas instalações de comércio, serviços e indústria que não estejam diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos.”*

A designação da categoria de solo rústico prevista no referido DR (art.º 17.º -1 – d) é de: “*Espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores*” (agrícolas, florestais, recursos energéticos e geológicos).

O PROTA, no que concerne a “*planeamento e edificação em solo rural*”, define usos condições para a construção (norma 155), numa lógica de “*edificação isolada*” que não tem correspondência na presente proposta.

De acordo com a *Planta de Cadastro Inicial*, o terreno é constituído por um único prédio (artigo matricial rústico 25 Arv – C.R.P. Aljustrel, sob o registo 1820/19960918). Toda a área de intervenção é pertença de um único proprietário, estando prevista a comercialização de parcelas destinadas à instalação de atividades económicas. O plano cria um número total de 5 “*lotes ou parcelas*” (na designação do quadro de síntese da planta de implantação), todas destinadas a Indústria /armazéns / logística. A área de construção máxima em cada parcela ou lote varia entre os 45 133 m² e os 186 630 m². A edificabilidade máxima total será de 601 390 m². O índice global de ocupação é de 0,76 e o de utilização de 1,52. Estes valores estão bastante acima do que permite o PDM, tanto para solo rústico como para solo urbano.

Note-se que o índice de utilização do solo máximo definido no artigo 32.º do PDM para os espaços afetos a atividades industriais, em solo rústico, é de 0,15.

Em solo urbano, o PDM define, para os Espaços para Atividades Económicas, o índice máximo de ocupação do solo de 0,50 e o índice de impermeabilização máximo de 0,60.

Além da constituição dos 5 lotes/parcelas, o plano prevê o emparcelamento e o fracionamento de parcelas em regime de propriedade horizontal (artigos 11 e 12).

De acordo com o n.º 2 artigo 37.º do regulamento “*uma vez que o plano possui efeitos registais, as operações de transformação fundiária previstas pelo plano serão concretizadas com a emissão da certidão do plano de pormenor (...) constituindo este documento título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiárias previstas.*”

**COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO**

A CCDR Alentejo considera que a Proposta, na sua formulação atual, requer a reclassificação da área de intervenção do plano para solo urbano.

Para atingir os objetivos específicos identificados no n.º 2 de regulamento do PP, a CM de Aljustrel deverá demonstrar o cumprimento dos requisitos definidos no artigo 8.º do DR n.º 15/2015 (reclassificação do solo para urbano).

Deverá também dar-se cumprimento ao previsto no artigo 72.º do RJIGT (reclassificação para solo urbano), demonstrando: “a inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, traduzindo uma opção de planeamento sustentável em termos ambientais patrimoniais, económicos e sociais”; o contributo inequívoco do plano para o desenvolvimento sustentável do território; a sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo (integrando os elementos referidos no n.º 3 do referido artigo).

O conteúdo material e documental (definido no RGIT- DL n.º ^{80/2015}~~136/2014~~, de 9 de Setembro), terá que ser adaptado ao objetivos do plano.

Para além de nova fundamentação, a incluir no relatório do PP, os outros elementos constituintes do plano também carecem de reformulação. Entre outros aspetos, o Regulamento deverá referir que o plano procede à reclassificação do solo para urbano, alterando o PDM de Aljustrel; a Planta de Implantação deverá conformar esta reclassificação, definindo categorias de solo urbano, e desenvolvendo o desenho urbano, como compete a este nível de planeamento; Sugere-se ainda a clarificação da planta de condicionantes, já que as condicionantes legais surgem acompanhadas de todo o tipo de informação, como as edificações existentes, sem o necessário destaque (constata-se também que algumas condicionantes identificadas no artigo 7.º do regulamento - recursos naturais; recursos agrícolas e florestais - não têm correspondência na planta de condicionantes).

Face ao exposto, a CCDR Alentejo conclui que a *Elaboração do Plano de Pormenor para o Centro Tecnológico e Agroalimentar do Roxo – Versão Preliminar do Plano* - carece de reformulação, não reunindo condições de prosseguir para discussão pública.

CONCLUSÃO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

A proposta carece de reformulação, pelas razões expressas no parecer da CCDR Alentejo, não reunindo condições de prosseguir para discussão pública.



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, MAR, AMBIENTE E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO ALENTEJO

Beja, 22 de janeiro de 2019.

Art. 1.º Pisco M.º

EDP, SA

[Handwritten signature]

Câmara Municipal de Aljustrel

[Handwritten signature]

CCDR Alentejo