



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Ílhavo  
Av 25 de Abril  
3830-044 Ílhavo

004165 14-11-18

Sua referência	Sua comunicação de	Nossa referência	Data
7436	2018-11-05	DOTCN 582/18 Proc: NPR-AV.10.00/1-18 ID 109574	13/11/2018

ASSUNTO: Suspensão parcial do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota e estabelecimento de Medidas Preventivas

Pedido de parecer nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 126º do RJIGT

Pelo ofício com a referência 7436, de 05.11.2018, solicita essa Câmara Municipal de Ílhavo a emissão de parecer sobre uma proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota e de estabelecimento de medidas preventivas, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT) estabelecido pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio.

Analisada a proposta apresentada, informa-se V. Exa. o seguinte:

### 1. Enquadramento, objeto e fundamentação da proposta de suspensão

De acordo com a fundamentação apresentada, a presente proposta surge face à constatação de que o Regulamento do Plano de Pormenor (PP) em vigor constitui um entrave à viabilização de algumas unidades industriais, uma vez que não corresponde às especificidades das suas atividades. Estão atualmente nesta situação e com necessidade de resposta urgente a solicitações, os lotes B3, 81 e 82, exclusivamente sobre os quais incide, por isso, a presente proposta de suspensão parcial e de medidas preventivas.

Destacam-se, das razões apresentadas pela autarquia para fundamentar esta proposta, as seguintes:

- A evidente desatualização do Plano de Pormenor, que já vigora há 26 anos, e a sua inadequação às dinâmicas reais e necessidades atuais das empresas, razões pelas quais a Câmara Municipal pretende revogar aquele plano territorial no âmbito do procedimento de alteração ao PDM em curso;
- A necessidade de viabilizar alguns investimentos em empresas já instaladas, os quais, face às suas características técnicas e de layout muitas específicas, não têm enquadramento no pé direito máximo estabelecido no PP em vigor;
- Acresce a existência de grande procura por parte de novas empresas que pretendem realizar investimentos de dimensão e impacto significativo, cuja concretização não tem podido verificar-se por incompatibilidade destes com a regra relativa ao pé-direito máximo fixada no Artigo 9º do Regulamento do referido Plano de Pormenor.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Por outro lado, de acordo com a informação prestada pela Câmara Municipal, a adoção do presente procedimento excecional de suspensão parcial do PP, deve-se à necessidade de viabilizar com urgência importantes investimentos nas empresas em questão, cujas expectativas de negócios e calendarizações impostas pelos investidores não são compatíveis com os prazos expectáveis para a conclusão do procedimento de alteração do PDM.

Assim, face à existência de pretensões de investimento concretas e uma vez que os prazos associados à elaboração e aprovação de uma alteração ao PDM não se coadunam com a respetiva calendarização, a CM vem solicitar a suspensão parcial do PP em vigor e o estabelecimento de medidas preventivas, considerando que estão em causa circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social que estiveram subjacentes à elaboração do PP, conforme disposto na al. b) do n.º 1 do artigo 126º do RJIGT.

## **2. Sobre a proposta de suspensão parcial do PP**

Conforme já referido, os investimentos a concretizar nas parcelas B3, 81 e 82 não têm enquadramento no pé direito máximo estabelecidos no regulamento do plano de pormenor em vigor, face às respetivas dimensões e especificidades técnicas. A proposta de suspensão incide, assim, apenas sobre o n.º 3 do artigo 9º do Regulamento, que estabelece o pé direito máximo, e sobre as parcelas B3, 81 e 82.

A al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJIGT estabelece que a suspensão, total ou parcial, de planos municipais pode ocorrer “quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local (...)”, sendo determinada por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

De acordo com a documentação enviada, esta proposta enquadra-se naquele preceito legal, porquanto decorre essencialmente da necessidade de viabilizar investimentos vitais para as empresas já instaladas e naturalmente para a dinamização da economia local e para a criação de emprego.

Quanto ao Plano Diretor Municipal de Ílhavo, não é necessário proceder à sua suspensão, na medida em que os respetivos artigos 4º (Instrumentos de gestão territorial a observar) e 70º (Espaço de Atividades Económicas I – Zona Industrial da Mota), remetem a ocupação da área em questão para o PP da Zona Industrial da Mota em vigor.

Na área a suspender não existem quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

## **3. Sobre a proposta de medidas preventivas**

Para a mesma área objeto de proposta de suspensão, são também propostas medidas preventivas, face à necessidade de acautelar a viabilização dos investimentos em causa.



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a mesma área, conforme determina o n.º 5 do artigo 141º do RJIGT.

De acordo com o texto das medidas preventivas apresentado, estas aplicam-se à área correspondente aos lotes B3, 81 e 82 e têm caráter antecipatório, sujeitando a parecer da CCDRC as obras de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo prévio, aplicando-se na área em causa os parâmetros estabelecidos no PP e vigor, com exceção do pé direito.

Para as medidas preventivas é proposto um prazo de vigência de 1 ano, prorrogável por mais 1 ano, caducando com a entrada em vigor da alteração do PDM, que irá revogar o presente PP.

A proposta de medidas preventivas apresentada dá, genericamente, cumprimento às disposições do RJIGT aplicáveis a esta matéria, nomeadamente aos artigos 139º (limite das medidas preventivas), 140º (âmbito territorial) e 141º (âmbito temporal). Contudo, na legenda da Planta referida no texto das medidas preventivas, a expressão “Lotes – Medidas preventivas” deve ser corrigida para “Área sujeita a suspensão e medidas preventivas”, devendo a mesma ser publicada no Diário da República juntamente com as medidas preventivas. Também a designação desta planta deve ser corrigida para “Planta das áreas sujeitas a suspensão e medidas preventivas”.

#### **4. Sobre o procedimento de alteração do PDM**

Nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 126º do RJIGT, a suspensão, total ou parcial, de PMOT decorrente de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, implica obrigatoriamente a abertura de um procedimento de elaboração, revisão ou alteração de um plano municipal para a área em causa.

Encontra-se já em curso um procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal, tendo por principal objetivo a sua adequação aos novos critérios de classificação e qualificação do solo, em cumprimento do disposto no artigo 199.º do RJIGT. Esse procedimento, por uma questão de economia de meios, será também aproveitado para proceder à revogação do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota, que a CM considera ser já obsoleto, quer pelo elevado grau de consolidação da área, quer pela grande desatualização deste Plano e inadequação às dinâmicas reais e necessidades atuais das empresas.

#### **5. Conclusão**

Face ao exposto anteriormente, em particular que a pretensão se enquadra no disposto na al. b) do n.º 2 do art.º 126º do RJIGT, porquanto decorre da existência de circunstâncias excecionais resultantes da alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, verificando-se ainda a sua conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis nesta matéria, conforme demonstrado atrás, esta CCDR, nos termos do disposto no n.º 3 do art.º 126º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 138º do RJIGT, emite parecer favorável à presente proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota e de estabelecimento de medidas preventivas para a



Ministério do Planeamento e das Infraestruturas  
**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro**

correspondente área, condicionado à introdução, na legenda da planta que identifica as áreas sujeitas a suspensão e medidas preventivas, das correções identificadas no anterior ponto 3.

Com os melhores cumprimentos *e introdução*

O Vice-Presidente

(António Júlio Veiga Simão)

António Júlio Veiga Simão  
Vice-Presidente  
Despacho 10716/15  
(Delegação de Competências)

AG/CV