

TERMOS DE REFERÊNCIA

Alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (PP Expansão do Passil Norte)

1. Objeto dos Termos de Referência

A alteração do Plano de Pormenor de Expansão da Área de Indústria, Comércio e Serviços do Passil (“**PP**”) tem por fim reforçar a vertente de atividades económicas do concelho, alterando os parâmetros urbanísticos anteriormente definidos no PP, bem como o desenho urbano e infraestruturas locais. Com a alteração ao PP, pretende-se responder às exigências de implantação e volumetria para logística num contexto de competitividade regional. Refere-se que os parâmetros urbanísticos previstos estão em linha com os definidos na revisão, em curso, do Plano Diretor Municipal de Alcochete (“**PDM**”)

A área de intervenção corresponde à área abrangida pelo plano em vigor, com usos já definidos para indústria comércio e serviços (espaço urbano), incidindo particularmente no desenho urbano sobre o prédio a norte do plano em vigor.

Neste sentido, a alteração do PP deverá:

- Assegurar a gestão sustentável dos recursos redefinindo parâmetros urbanísticos sem agravamento dos impactes no território;
- Contribuir para o desenvolvimento socioeconómico local;
- Permitir o enquadramento e otimização na gestão das infraestruturas.

2. Oportunidade da elaboração do PP

O Município reconhece que a proposta de alteração do PP contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento económico do município.

Efetivamente, com a alteração do PP pretende-se enquadrar a possibilidade de concretização de novos projetos de desenvolvimento urbano na vertente de logística, reforçando e atualizando parâmetros urbanísticos de resposta às exigências atuais de competitividade na economia regional e nacional, com relevância para o município de Alcochete.

3. Enquadramento Territorial

A área de intervenção corresponde à área delimitada pelo PP, incidindo particularmente no desenho urbano sobre o prédio a norte do plano em vigor.

4. Enquadramento legal

A alteração ao PP deverá seguir os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (**"RJIGT"**), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de janeiro, na sua versão atual, regendo-se a sua elaboração, entre outros, pelo disposto nos artigos 69.º a 94.º e 101.º a 109.º deste diploma, envolvendo as seguintes etapas:

- **Deliberação de Alteração:** A Câmara Municipal deve deliberar sobre a necessidade de alterar o PP e qualificar a alteração estabelecendo um período de discussão pública preliminar, nos termos do n.º 3 art.º 81.º;
- **Elaboração da Proposta:** A proposta de alteração deve ser elaborada, considerando as condições ambientais, económicas, sociais e culturais;
- **Pareceres e Concertação:** A proposta deve ser apresentada à Comissão De Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, e, consequentemente, submetida à análise das entidades representativas dos interesses a ponderar, tendo como objetivo a realização de conferência procedimental para concertação de pareceres.
- **Participação Pública:** A proposta deve ser submetida a um período de discussão pública, permitindo que os cidadãos e outras partes interessadas apresentem sugestões e objeções ao seu conteúdo.
- **Aprovação Final e Publicação:** Após a incorporação das sugestões e pareceres, a proposta final será submetida à aprovação da Assembleia Municipal, e, posteriormente, publicação em Diário da República.

5. Base Programática para o desenvolvimento do PP

Considerando que se trata de uma alteração a um PP em vigor, com revisão dos parâmetros urbanísticos e sem alteração da área de intervenção delimitada, de acordo com o enquadramento no âmbito da revisão, em curso, do PDM, para a ampliação alteração e construção de edifícios, sem prejuízo da legislação aplicável, são previstos os seguintes parâmetros urbanísticos (índices brutos):

- Índice de impermeabilização (máx): 0.75
- Índice de ocupação (máx): 0.50
- Índice volumétrico (máx.): 8
- Altura de Fachada (máx): 20 m

Deverão ser estabelecidas zonas verdes de proteção e enquadramento paisagístico de dimensão nomeadamente à linha de água existente, incluindo, sempre que possível, uma cortina arbórea/arbustiva, nomeadamente nos limites confinantes com outras categorias de espaço.

Na vertente ambiental e de sustentabilidade, o projeto deverá ainda ter em vista estabelecer as necessárias condições, incluindo as decorrentes de um cenário de alterações climáticas, para:

- Gestão e utilização eficiente do recurso água, incluindo medidas de redução dos consumos e de reutilização;
- Consumo sustentável, gestão e utilização eficiente dos materiais, incluindo materiais de construção e produtos alimentares locais e sustentáveis;
- Contributos para a redução, reutilização e reciclagem de resíduos;
- Utilização de fontes renováveis de energia e de construções e equipamentos eficientes do ponto de vista energético;
- Contributos para a adoção de soluções de transporte eficiente, minimizando o consumo de energia e as emissões poluentes;
- Minimização das emissões de dióxido de carbono equivalente;
- Contributos para a preservação da biodiversidade e proteção, reabilitação, conservação e valorização dos habitats naturais;
- Promoção de oportunidades de emprego de formação profissional;
- Contributos para a adoção para atividades que envolvam a comunidade.

6. Avaliação ambiental estratégica (“AAE”)

Considerando que se trata de uma alteração a um PP em vigor, com revisão dos parâmetros urbanísticos sem alteração da área de intervenção delimitada, deverá ser verificada a dispensa de avaliação ambiental estratégica nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (“RJAAE”) por não envolver impactes significativos no ambiente.

Efetivamente, de acordo com artigo 4.º do RJAAE, conjugado com os n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do RJIGT, está prevista a dispensa deste procedimento quando se trate da utilização de pequenas áreas a nível local e não se verifiquem efeitos significativos no ambiente.

Para o efeito, e de modo a fundamentar a decisão, deverá ser elaborado relatório de eventual não sujeição do plano a AAE, demonstrando que da alteração ao plano não resultam impactes significativos no ambiente com base nos critérios estabelecidos no anexo do RJAAE.

7. Elaboração e faseamento

- Conteúdo material e documental: o conteúdo do PP é o estabelecido nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT, devendo incluir ainda, como elementos que o acompanham, um relatório com descrição e fundamentação do programa proposto.
- Faseamentos dos trabalhos de elaboração: o prazo global previsto para a elaboração do PP é de 6 meses de acordo com o seguinte faseamento:
 - Elaboração da Proposta Preliminar do Plano - 30 dias;
 - Proposta Base do Plano - 60 dias;
 - Retificação da Proposta do Plano - 30 dias;
 - Elaboração da Versão Final do Plano - 60 dias.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do PP, nomeadamente para obtenção dos pareceres das entidades a consultar e consulta pública.

- Constituição da Equipa Técnica: a Equipa Técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor é constituída de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua versão atual, conferida pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.
