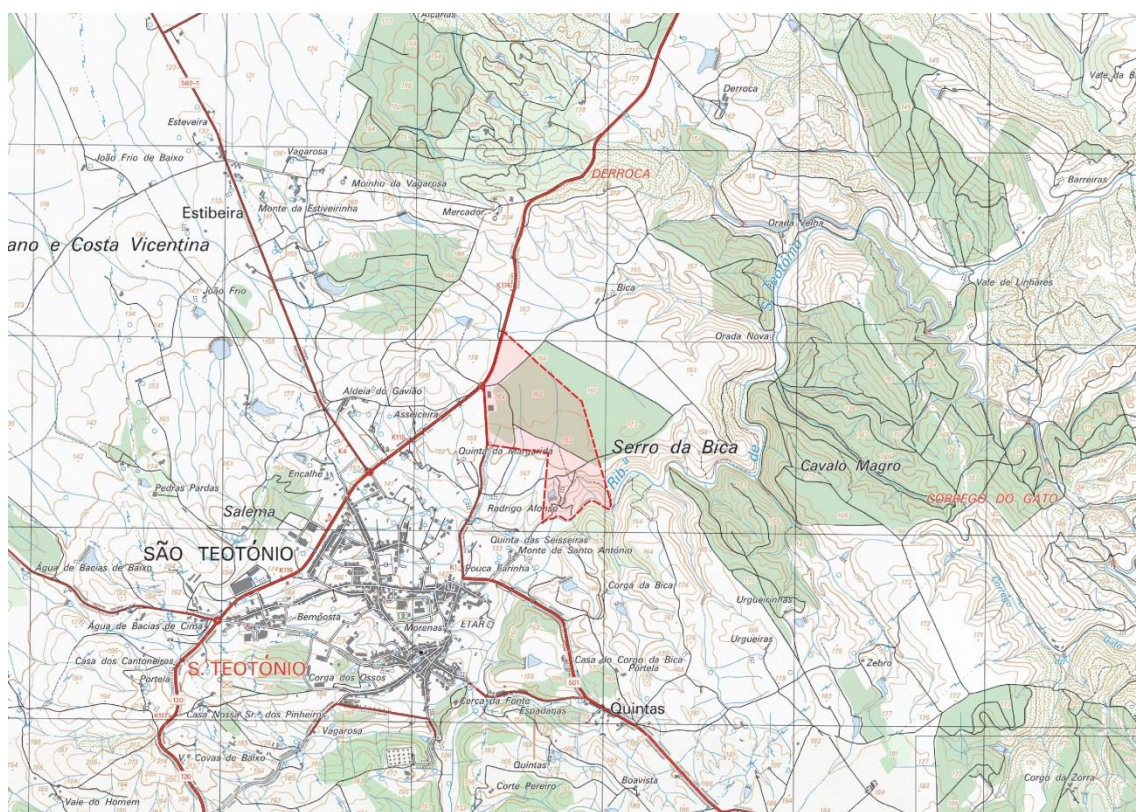




Plano de Pormenor do Parque Empresarial de São Teotónio



Termos de Referência

Outubro de 2020

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	4
2.1. PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.....	4
2.2. PROT Alentejo – Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo.....	6
2.3. PDM de Odemira - Plano Diretor Municipal de Odemira	7
2.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública	10
2.4.1. REN – Reserva Ecológica Nacional	10
2.4.2. Rede Rodoviária Nacional	11
2.5. PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.....	13
2.6. Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)	14
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	15
4. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PP-PEST	16
4.1. Objetivos Programáticos do PP-PEST.....	17
5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	19
5.1. Conteúdo Material	19
5.2. Conteúdo Documental	21
5.3. Avaliação Ambiental Estratégica	22
6. FASES DO PROCESSO	25
7. ELABORAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO.....	26
7.1. Constituição da Equipa Técnica do Plano.....	26
7.2. Entidades que acompanham o Plano.....	26
8. ANEXOS	27
8.1. Peças Desenhadas	27

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Odemira, refere-se à proposta de Termos de Referência, para a elaboração Plano de Pormenor do Parque Empresarial de São Teotónio, adiante designado por PP-PEST. A versão anterior deste documento foi presente à reunião de Câmara Municipal de 18.06.2020, tendo decorrido entre 01 de julho e 28 de julho de 2020 um período de consulta pública para recolha de contributos face aos conteúdos da proposta preliminar de Termos de Referência do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de São Teotónio e para garantir igualdade de oportunidade a potenciais interessados em juntar-se à iniciativa e ao investimento para a criação da ZIL, através da celebração de contratos para planeamento, conforme previsto no artigo 79.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015. Não se registou quaisquer participações no decorrer do referido período de consulta pública e posteriormente, a 12.10.2020, realizou-se uma reunião com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA) para dar conhecimento da intenção de elaboração do presente Plano de Pormenor, tendo aquela entidade concordado com a localização e o âmbito do Plano de Pormenor.

Devido à sobrelotação das restantes Áreas Industriais e Parques de Fixação de Empresas, existentes no concelho de Odemira, por consequência do aumento de empresas que aqui se têm fixado ao longo dos últimos anos, tornou-se necessário dar resposta a esta problemática.

Para dar resposta a estas necessidades, a Câmara Municipal de Odemira adquiriu recentemente um terreno com características preferenciais para localização de uma Zona de Indústria Ligeira e/ou Área de Reserva para Atividades Económicas. Desta forma, a área que se propõe para a localização do PP do Parque Empresarial situa-se na freguesia de São Teotónio, fora do perímetro urbano de São Teotónio, sendo considerada, pelo Plano Diretor Municipal de Odemira, como área de localização preferencial para a instalação de ZIL/ARAE.

Esta área de intervenção (Figura 1) é composta pelos artigos urbanos n.º 6 e n.º 2133 e pelos artigos rústicos n.º 296 e n.º 321, ambos da secção JJ de São Teotónio, sendo que o artigo n.º 296, é propriedade da Câmara Municipal de Odemira, aos quais se juntaram os demais artigos mencionados, por serem contíguos e, como referido anteriormente, por apresentarem características privilegiadas para a localização de uma ZIL/ARAE. *Avaliação da localização preferencial para criação de Zona de Indústria Ligeira e/ou Área de Reserva para Atividades Económicas em São Teotónio* A avaliação acerca da localização preferencial para instalação de uma Zona de Indústria Ligeira e/ou Área de Reserva para Atividades Económicas em São Teotónio foi realizada anteriormente através da Informação Técnica n.º 4733-2019 (com o NIPG n.º 35207/19), onde foram considerados e ponderados um conjunto de critérios técnicos de base, nomeadamente, relacionados com:

- Distância ao perímetro urbano;
- Dotação de infraestruturas de saneamento básico;
- Acesso a infraestruturas viárias;

- Orografia;
- Dimensão da propriedade;
- Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial e demais condicionantes que impõe um conjunto de restrições à edificabilidade e à instalação de ZIL e/ou ARAE.

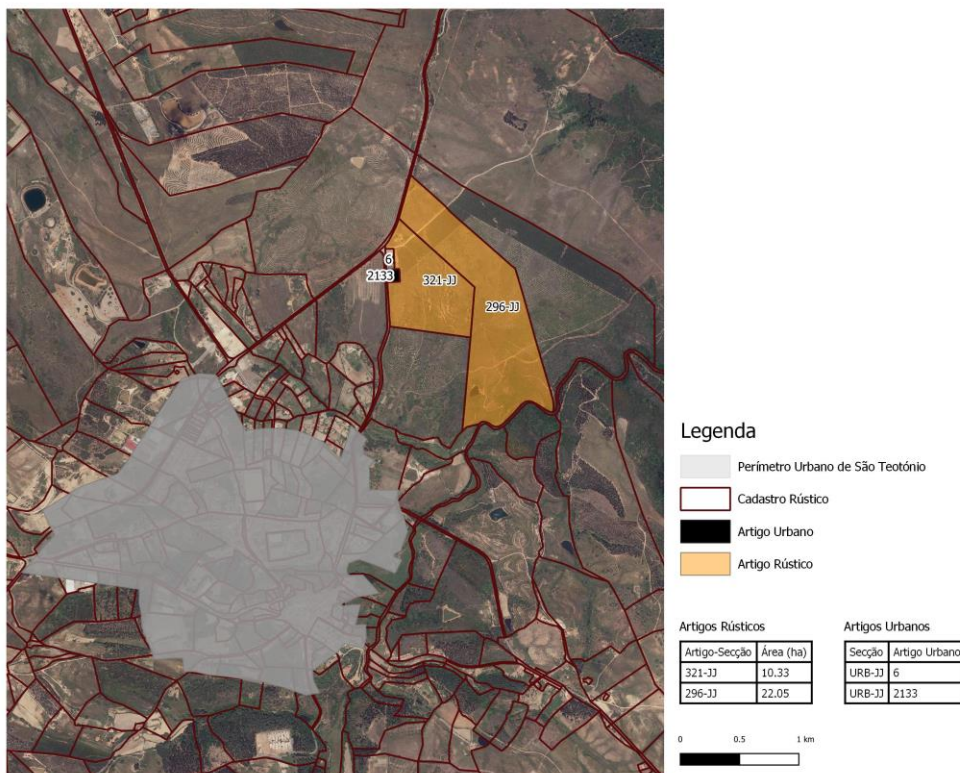


Figura 1 - Localização da Área de Intervenção no Cadastro Rústico

Conforme previsto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a (...) elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal (...) e Compete à câmara municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais (...). Assim, segundo o artigo n.º 96.º, o presente documento – Termos de Referência – consubstancia a apresentação e justificação da pretensão, a definição da área de intervenção, bem como procede ao enquadramento do PP-PEST na legislação e nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

A tramitação dos procedimentos exigíveis nos processos de elaboração de um Plano de Pormenor (PP) é regulada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e que define o enquadramento do Plano de Pormenor nos Planos Municipais, cujo âmbito e caracterização são especificados pela legislação em vigor, nomeadamente: os termos de objeto, o conteúdo material, as modalidades específicas e o conteúdo documental, definidos nos artigos 101.º, 102.º, 103.º e 107.º do RJIGT, respetivamente.

Para além do diploma legal, referido acima, a execução do PP-PEST está igualmente enquadrada nos Planos de Ordenamento do Território vigentes, nomeadamente:

- No Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – PNPOT;
- No Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo – PROTA;
- No Plano Diretor Municipal de Odemira - PDM de Odemira;

Destaca-se igualmente diversa Regulamentação Específica Aplicável (Servidões e Restrições de Utilidade Pública) e outros Instrumentos de Natureza Estratégica:

- Reserva Ecológica Nacional - REN, Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto;
- Rede Rodoviária Nacional, Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios – PMDFCI, elaborado em 2015 e aprovado em 23 de Outubro de 2017, pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF);
- Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC).

2.1. PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território – PNPOT, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de Setembro, (...) *é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial (Anexo, Preâmbulo).*

O PNPOT identifica vários problemas, relacionados com o ordenamento do território, onde se destacam aqueles que o desenvolvimento do PP-PEST, de acordo com a globalidade dos objetivos traçados, poderá encontrar respostas, nomeadamente:

- *Intensificação dos movimentos migratórios.* Com relevância para a questão da (...) *forte corrente emigratória de jovens adultos dos últimos anos (...)* que (...) *intensificou a tendência para a quebra demográfica (...)* com a (...) *saída de jovens qualificados (...)*.

- *Mudanças Tecnológicas.* Por possibilitarem que as (...) *estruturas económicas (...)* possam vir a (...) *ser mais pequenas e estar mais próximas dos mercados finais, podendo contribuir para contrariar o abandono de certos territórios (...)* uma vez que *Esta dimensão poderá ser uma oportunidade para os territórios de menor densidade.*

Com o desenvolvimento do PP-PEST torna-se possível o reforço da (...) *cooperação interurbana e rural-urbana como fator de coesão interna, no sentido em que (...)* *pode promover as regiões economicamente mais frágeis, fortalecer a sua resiliência e fomentar padrões de produção e consumo mais sustentáveis, robustecendo as economias de escala necessárias (...)*, dando resposta a um problema que surge associado à perda demográfica e envelhecimento da população.

Seguindo os Objetivos Operacionais, presentes nas Medidas de Política, do Modelo Territorial – Sistema Económico, o desenvolvimento do PP-PEST é também uma oportunidade de dar resposta a opções como:

- A dinamização e a revitalização do comércio e dos serviços (Medida 3.5.);
- A qualificação do emprego e o contrariar da precariedade no mercado de trabalho (Medida 3.7.);
- O reforço da internacionalização e a atração de investimento externo (Medida 3.10.).

2.2. PROT Alentejo – Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O PROT Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, republicado pela Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro, estabelece uma estratégia de ordenamento do território para a Região do Alentejo, onde se destaca a qualificação da base económica regional (...) *reforçando e desenvolvendo os sectores tradicionais e emergentes estratégicos, com destaque para os sistemas agro-silvo-pastoris (...)* e cujos Desafios do Ordenamento Territorial no Alentejo identificam, nomeadamente:

- A promoção do crescimento económico e o emprego;
- O suster da perda demográfica, com a qualificação e atração de recursos humanos.

Do seu quadro de Opções Estratégicas de Base Territorial (OEBT) e face às características e especificidades da área de intervenção do PP-PEST, destacam-se as seguintes:

- OEBT II.6 — *Assegurar uma gestão eficaz dos resíduos no que se refere à reciclagem multimaterial, valorização orgânica, incineração, com recuperação de energia, e confinamento técnico;*
- OEBT III.1 — *Reforçar e desenvolver de forma sustentada e mais competitiva os sectores tradicionais estratégicos ampliando e qualificando as respetivas cadeias de valor, e consolidar o desenvolvimento das atividades estratégicas emergentes diversificando e qualificando a base económica e afirmando novos sectores de especialização regional;*
- OEBT III.2 — *Desenvolver o modelo de produção agro-florestal e agro-industrial com base nas fileiras estratégicas regionais, garantindo a utilização racional dos recursos disponíveis, promovendo a diversificação e valorização das produções e tornando operativa a multifuncionalidade dos sistemas agro-silvo-pastoris e do património agrícola e rural;*
- OEBT IV.3 — *Garantir a qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes.*

2.3. PDM de Odemira - Plano Diretor Municipal de Odemira

O Plano Diretor Municipal de Odemira foi publicado no Diário da República – I Série-B, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º114/2000, de 25 de agosto, tendo sido objeto (desde essa data) de algumas alterações e retificações e, dada a localização da área de intervenção do PP-PEST, destacam-se pela sua relevância a Alteração por adaptação ao PROT Alentejo - Aviso n.º 26665/2010, Diário da República, 2.ª série – n.º 244 – de 20 de dezembro de 2010 e a Retificação do Regulamento do Plano Diretor Municipal, n.º 544/2011, 2.ª série – n.º 52 – de 15 de março de 2011.

Segundo o artigo 25.º, do PDM¹, no que diz respeito a *Indústrias transformadoras*, mais concretamente o caso das *Zonas de Indústria Ligeira e/ou Áreas de Reserva para Atividades Económicas*, este indica São Teotónio como uma localização preferencial para ZIL/ARAE e, segundo o n.º 2, estas áreas devem ser objeto de Plano de Pormenor. Para tal, o presente artigo define os seguintes parâmetros como indicadores de apoio à elaboração dos instrumentos urbanísticos, segundo o n.º 3:

- a) *No âmbito do lote, define-se um índice de ocupação bruto. O seu valor máximo pode variar entre os 40 e os 50%, embora em casos particulares, como no dos armazéns comerciais de apoio, se aceitem valores superiores, da ordem dos 60 a 70%;*
- b) *Cércea máxima: 9,00 m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas;*
- c) *Garantir no interior do lote, 1 lugar de estacionamento por cada 100 m² de Área Bruta de Construção e área suficiente para cargas e descargas;*
- d) *A área afeta aos lotes não deverá ultrapassar os 60% da área total do terreno a lotear;*
- e) *A área verde total (somatório dos espaços verdes públicos e dos espaços verdes dos lotes) não deverá ser inferior a 25% da superfície total da área de intervenção.*

Na área de intervenção do PP-PEST identificam-se, de acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Odemira, as seguintes categorias de espaços, ilustrados na Figura 2:

- *Espaços de Valorização e Proteção Ambiental 1;*
- *Espaços Agro-Silvo-Pastoris II.*

¹ Alteração por adaptação ao PROT Alentejo - Aviso n.º 26665/2010, Diário da República, 2.ª série – n.º 244 – de 20 de dezembro de 2010.

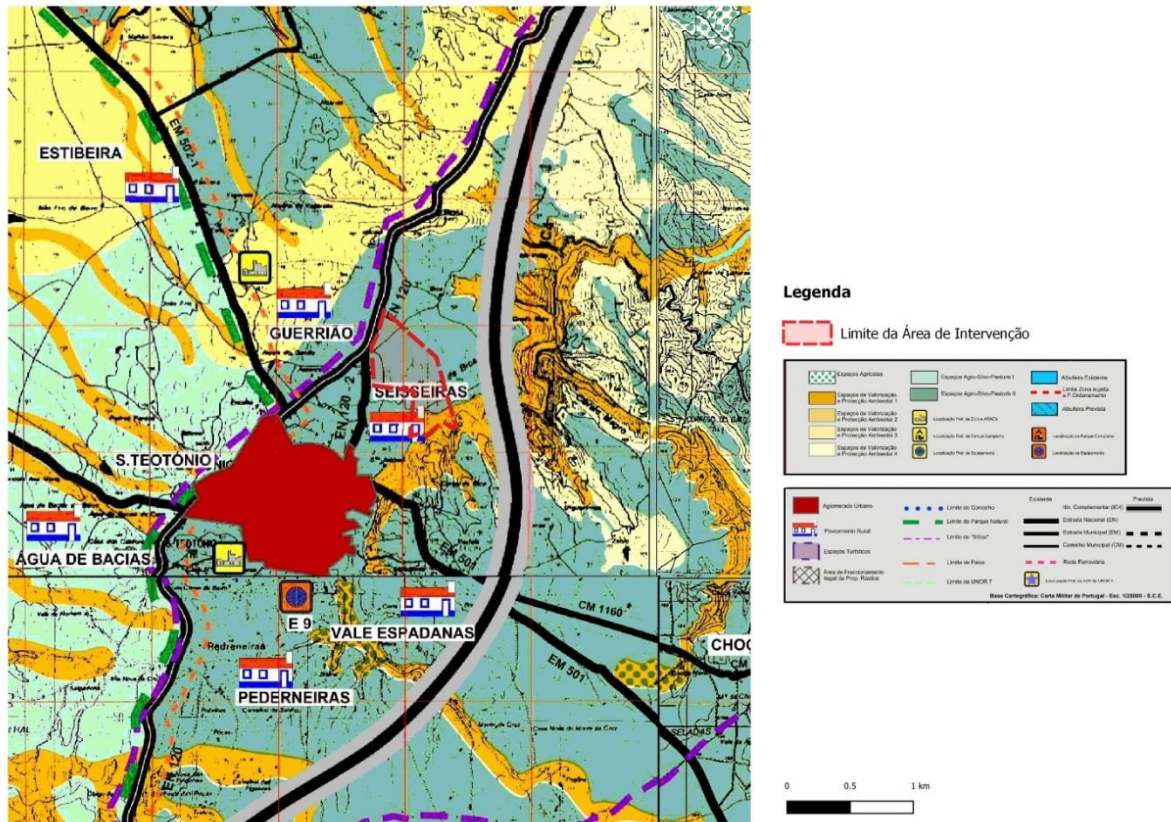


Figura 2 - Enquadramento da Área de Intervenção na Planta de Ordenamento do PDM de Odemira. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Odemira

O Espaço de Proteção e Valorização Ambiental 1, na qual a área de intervenção se encontra, segundo o PDM², corresponde à alínea e), do artigo 17.º, com a definição *Encostas com declives superiores a 25% (...) na Zona de transição litoral/interior*.

O PDM³ define os Espaços Agro-Silvo-Pastoris, segundo o artigo 58.º, como (...) zonas cujo uso dominante atual se relaciona com atividades agrícolas e florestais e sobre as quais não incidem disposições de salvaguarda absoluta relativamente a recursos ecológicos e agrícolas. Neste caso, a área de intervenção está localizada em Espaços Agro-Silvo-Pastoris II, categoria que define as Faixas Central e Interior do Município, segundo o artigo 18.º⁴.

Em termos de edificabilidade de empreendimentos industriais em Espaços Agro-Silvo-Pastoris II, o PDM⁵ define, segundo o artigo 59.º, as seguintes condições:

1 — (...) pode ser autorizada a transformação do uso do solo relativa à construção destinada a habitação e empreendimentos turísticos, de acordo com os condicionamentos previstos no artigo 56.º do presente Regulamento e, quanto ao pequeno comércio, edificações de atividade agrícola, agro-pecuária e florestal e empreendimentos industriais, nas seguintes condições:

² Alteração por adaptação ao PROT Alentejo - Aviso n.º 26665/2010, Diário da República, 2.ª série – n.º 244 – de 20 de dezembro de 2010.

³ Idem.

⁴ Idem.

⁵ Retificação do Regulamento do Plano Diretor Municipal, n.º 544/2011, 2.ª série – n.º 52 – de 15 de março de 2011.

(...) c) Indústria:

Tratar-se de atividades que pelo seu sistema de produção estejam relacionadas diretamente com a localização da matéria-prima;

i) Cumprimento do disposto no Decreto -Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril;

ii) Índice de utilização bruto — 0,25;

iii) Cércea máxima — 6,50m excetuando-se instalações tecnicamente justificadas.

2 — As construções ou conjuntos autorizados nos espaços agro-silvo-pastoris terão de ser autónomos no que se refere a infra-estruturas de abastecimento de água e saneamento.

3 — As construções devem enquadrar-se na arquitetura tradicional da região, ficando sujeitas a critérios de qualidade arquitetónica ao nível da traça proposta, dos cromatismos e materiais utilizados.

Na área de intervenção do PP-PEST identificam-se, de acordo com a Planta de Condicionamentos do PDM de Odemira, as seguintes áreas afetadas a servidões e restrições de utilidade pública, ilustrados na Figura 3:

- Áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN), na categoria de *Espaços de Valorização*
- *Proteção Ambiental 1*;

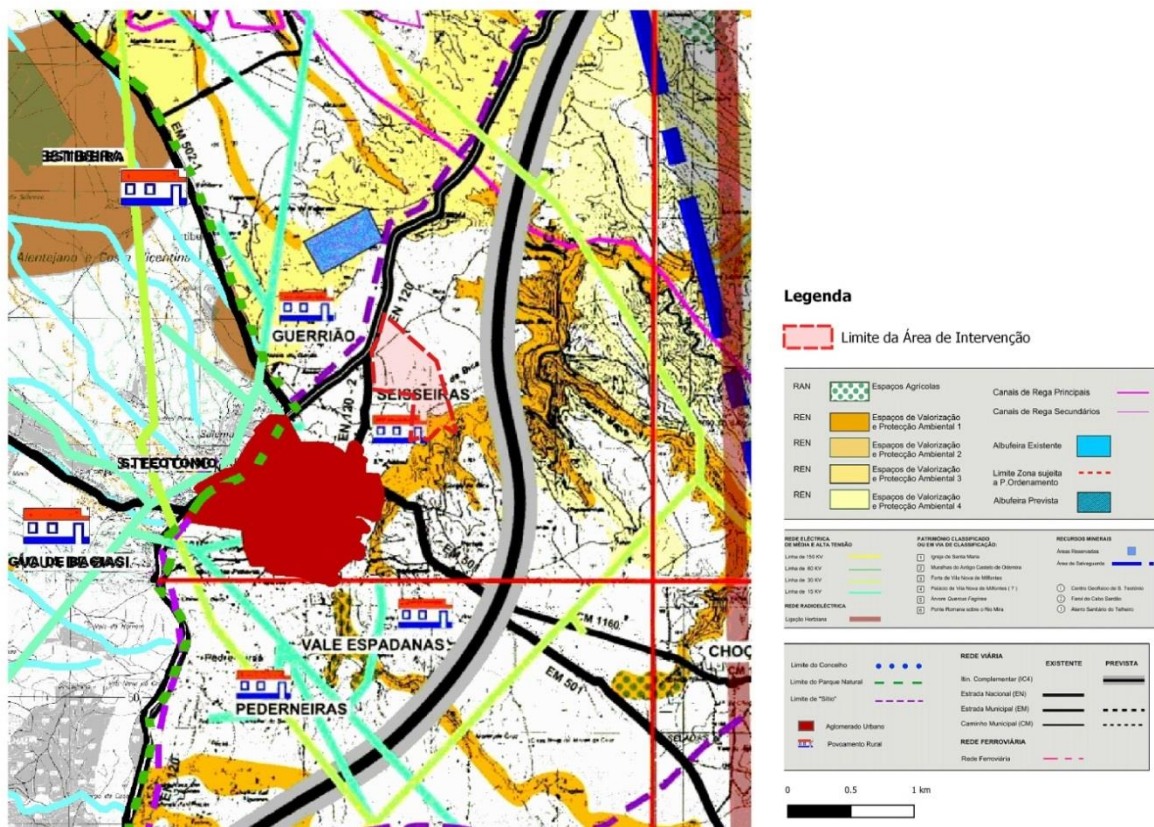


Figura 3 - Enquadramento da Área de Intervenção na Planta de Condicionantes do PDM de Odemira. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Odemira

2.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

2.4.1. REN – Reserva Ecológica Nacional

A Reserva Ecológica Nacional (...) é uma estrutura biofísica que integra o conjunto das áreas que pela sua sensibilidade, função e valor ecológicos ou pela exposição e suscetibilidade perante riscos naturais, são objeto de proteção especial (...), constituindo uma restrição de utilidade pública, tornando-a numa condicionante, no que diz respeito à ocupação, uso e transformação do solo, e por isso, à criação do PP-PEST.

A área de intervenção contempla as seguintes áreas afetadas ao regime da REN, pela Carta n.º 560, da Republicação da Carta da Reserva Ecológica Nacional, do Município de Odemira⁶ (Figura 4):

- Áreas de Máxima Infiltração (AMI);
- Leitões dos Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias (CHE);
- Áreas com Risco de Erosão (ERO).

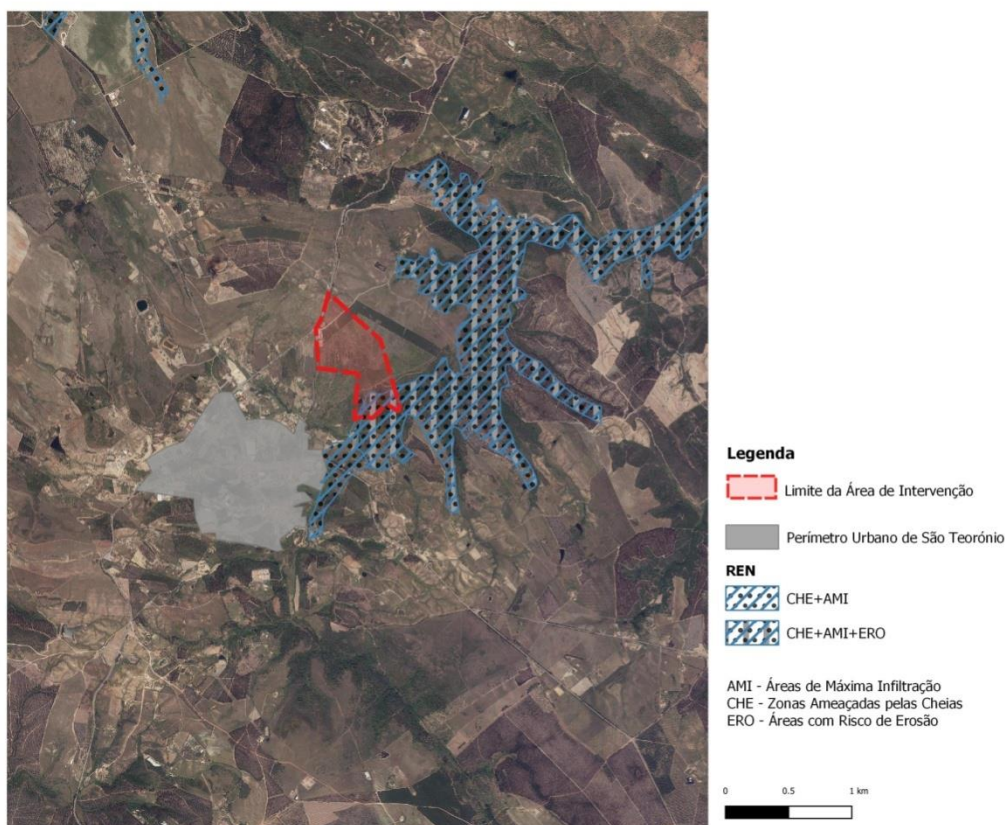


Figura 4 - Enquadramento da Área de Intervenção nas categorias da Reserva Ecológica Nacional

⁶ Despacho (extrato) n.º 12765/2014, Diário da República, 2.ª série – N.º 202 – 20 de outubro de 2014.

As categorias acima apresentadas correspondem ao que é definido nos Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março e o n.º 166/2008, de 22 de agosto, revogados pelo Decreto-Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro, que fez a correspondência das categorias apresentadas com as novas, integradas na REN e que corresponde também à atual redação, no Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Áreas definidas no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de março (presentes no PP-PEST)	Novas categorias de áreas integradas na REN
Áreas de Máxima Infiltração	Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos
Zonas Ameaçadas pelas Cheias	Zonas Ameaçadas pelas Cheias
Áreas com Risco de Erosão	Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo

Na sua atual redação, segundo o artigo 20.º, é definido que nas áreas abrangidas pela REN (...) *são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em:*

- a) *Operações de loteamento;*
- b) *Obras de urbanização, construção e ampliação;*
- c) *Vias de comunicação (...).*

A redação atual define também que no caso de operações de loteamento e segundo o n.º 2 do artigo 26.º:

As áreas integradas na REN podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis, nos termos do presente decreto-lei, com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas.

2.4.2. Rede Rodoviária Nacional

A área de intervenção está sujeita a esta servidão, uma vez que existe um troço da Estrada Nacional N120 e outro da Estrada Nacional N 120-2 (atualmente desclassificada), contíguos ao terreno, estabelecendo os limites norte e oeste do terreno.

Desta forma, segundo o artigo 32.º, da atual redação do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional⁷, a Zona de Servidão *non aedificandi*, até à aprovação da planta parcelar, define-se (...) *por uma faixa de 200m para cada lado do eixo da estrada, e por um círculo de 650m de raio centrado em cada nó de ligação.*

Após a aprovação da planta parcelar, esta zona passa a definir-se como:

⁷ Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro.

d) EN e restantes estradas a que se aplica o presente Estatuto: 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;

e) Nós de ligação: um círculo de 150 m de raio centrado na interseção dos eixos das vias, qualquer que seja a classificação destas.

No caso da EN 120-2, por estar desclassificada e ainda não estar entregue ao município, (...) pode ser definida uma zona de servidão non aedificandi inferior à prevista na alínea d) do n.º 8 mediante acordo entre a administração rodoviária e as autarquias, devidamente aprovado pelo IMT, I. P.

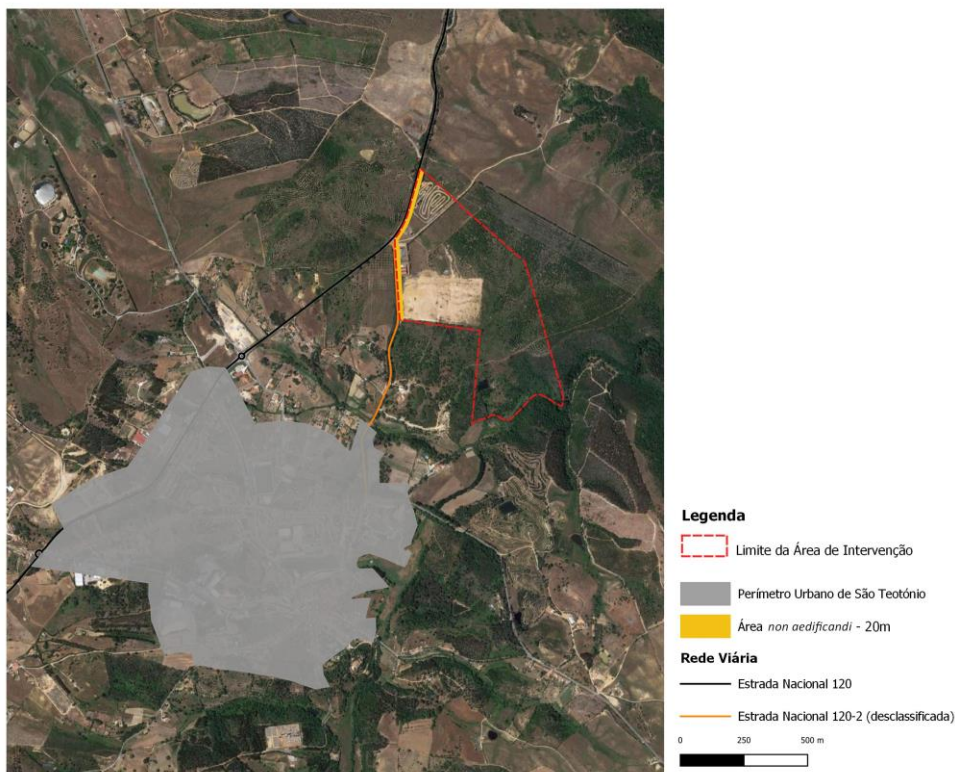


Figura 5 - Servidões das Estradas Nacionais - Delimitação da Zona non aedificandi de 20m da Área de Intervenção

2.5. PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios

O Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, em vigor desde 27 de outubro de 2017, é uma revisão do Plano anterior, datado de 2008. Este Plano segue as normas presentes no Despacho n.º 4345/2012, de 27 de março, que define o Regulamento do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

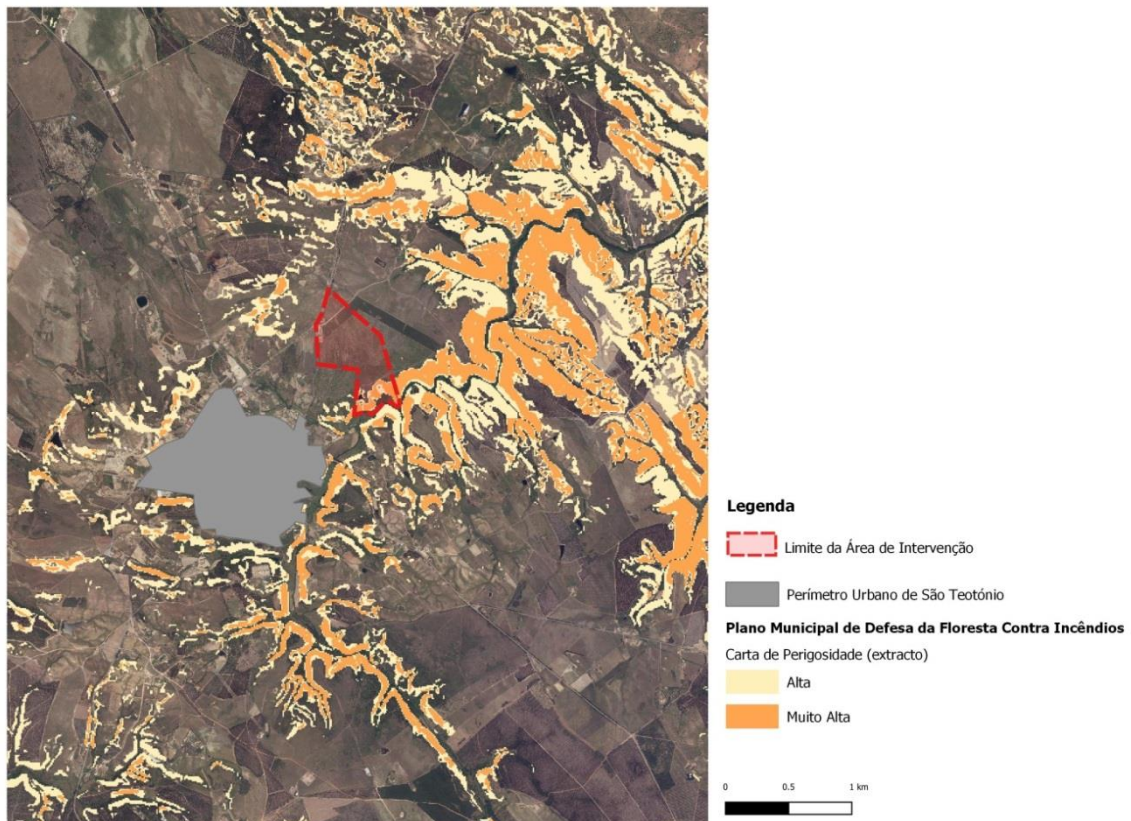


Figura 6 - Enquadramento da Área de Intervenção no PMDFCI. Extracto da Carta de Perigosidade do PMDFCI

A área de intervenção que se encontra abrangida pelo PMDFCI contempla, segundo a Carta de Perigosidade, as categorias *Alta* e *Muito Alta* e é, por isso, *non aedificandi* (Figura 6). Esta área corresponde a uma zona com declive acentuado, tal como é descrito no *Caderno II* do PMDFCI, que define que o declive é um dos fatores determinantes na definição dos diversos parâmetros.

2.6. Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)

A Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas, datada de dezembro de 2016, é um documento integrador e com um âmbito de atuação transversal, cuja implementação não é autónoma dos demais projetos e planos em curso no município. Neste contexto é necessário integrar as orientações da EMAAC nos diversos âmbitos de atuação do município. No caso em apreço, considera-se relevante que o Plano de Pormenor do Parque Empresarial de São Teotónio possa dar resposta a algumas das opções de adaptação definidas na EMAAC, destacando-se especialmente as opções de adaptação 2, 8 e 10.

- Opção de adaptação 2: Melhorar a robustez e a integração de conhecimento nos instrumentos de planeamento e gestão territorial.

Melhorar a robustez e a integração de conhecimento nos instrumentos de planeamento e gestão territorial ao nível das medidas de adaptação às alterações climáticas. Integrar opções de planeamento nos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PDM, PU e PP), no Plano Municipal de Emergência e no PMDFCI que minimizem os impactos negativos dos eventos decorrentes de alterações climáticas (restrições à edificação em zonas de risco de cheias, derrocadas ou incêndios, por exemplo) e melhorem a capacidade de resposta a esses eventos (aumentar a capacidade de retenção de águas pluviais, redução da erosão do solo e promoção da biodiversidade).

- Opção de adaptação 8: Fomentar boas práticas construtivas e de desenho urbano promovendo a resiliência e a sustentabilidade energética e ambiental.

Verter em manuais para divulgação técnica, em projetos e em regulamentos municipais as boas práticas construtivas e de desenho urbano, com vista a melhorar o conforto térmico dos edifícios e a reduzir os custos de climatização (exposição solar e materiais utilizados); incentivo à utilização de energias renováveis e ao aumento de eficiência energética; e melhorar a qualidade do ar, de arejamento e ensombramento urbano (áreas verdes, revestimentos utilizados e orientação do edificado). Ter em conta opções que minimizem os estragos em edificações (estruturas, coberturas e revestimentos mais resistentes a intempéries e inundações) e a retardar a ocorrência de inundações urbanas (áreas de infiltração, telhados verdes, capacidade de drenagem).

- Opção de adaptação 10: Promover a diversificação da base económica local através da valorização dos recursos endógenos.

Políticas públicas para promover a diversificação da base económica, suportada em atividades que valorizem o território e os seus recursos, e promovam a preservação ambiental, nomeadamente ao nível da agricultura, silvicultura, pecuária, turismo, pesca, caça, atividades de natureza e desportos de aventura.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção do PP-PEST (Figura 7) abrange 26,4 hectares e encontra-se inserida numa área total de cerca de 32 hectares. Esta área situa-se no concelho de Odemira, na freguesia de São Teotónio, a norte da vila de São Teotónio, distando cerca de 1,7 km da mesma.

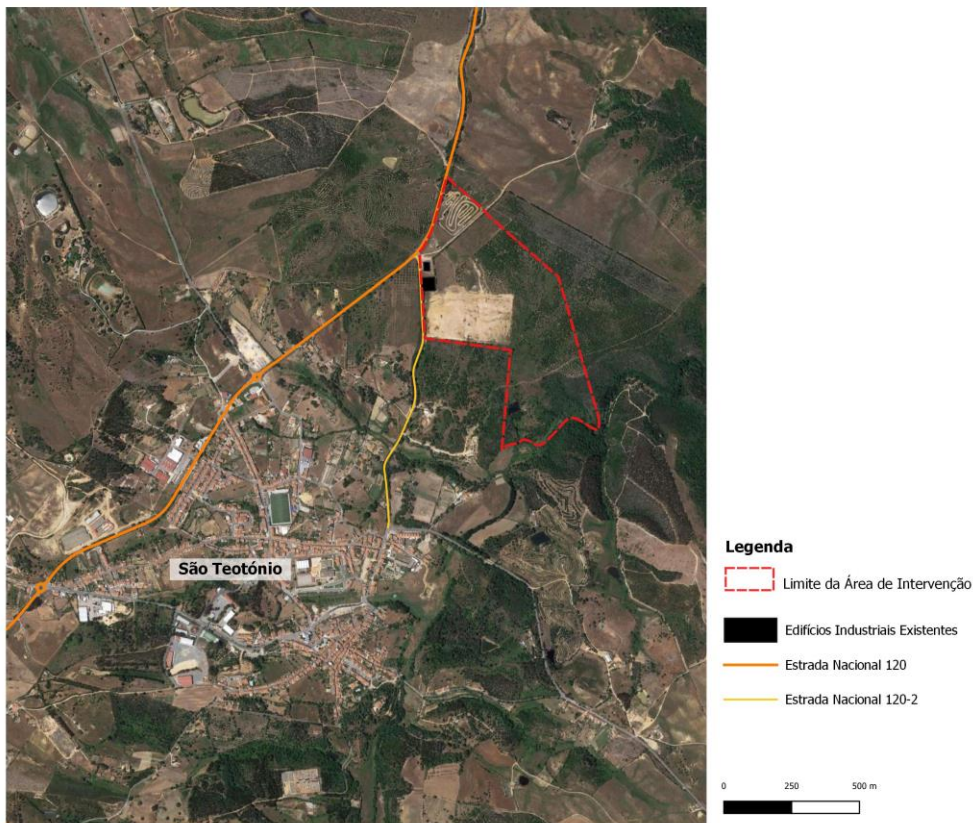


Figura 7 - Localização da Área de Intervenção

As propriedades são delimitadas a Norte pela Estrada Nacional EN 120 e a Este pela Estrada Nacional EN 120-2 (ambas estabelecem ligação à vila de São Teotónio) e uma propriedade privada contígua, a Sul por uma linha de água e a Oeste por uma propriedade privada, contígua.

4. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PP-PEST

A elaboração de um Plano de Pormenor, enquadrada no RJIGT, irá permitir o desenvolvimento de uma proposta de gestão e de ocupação física do território, que contempla a construção de novas edificações e infraestruturas, com base em ações previstas no faseamento do Plano.

A oportunidade de elaboração do PP-PEST surge, nomeadamente, devido à sobrelotação das Áreas Industriais e Parques de Fixação de Empresas existentes no concelho, em contraste com o crescente aumento da dinâmica económica do mesmo. Com o aparecimento e consequente aumento de empresas a fixarem-se no município de Odemira, as áreas destinadas a dar resposta a tipologias procuradas por estas estão a ficar sem capacidade, pelo que se torna necessário criar oportunidades relacionadas com a resolução deste problema.

Deste modo, a execução de um Plano de Pormenor, enquanto processo adequado para estruturação da área de intervenção, é consequente da aquisição do terreno correspondente ao artigo n.º 296 da secção JJ de São Teotónio, por parte da Câmara Municipal de Odemira e posterior interesse em estabelecer um protocolo com o proprietário do terreno contíguo (artigo n.º 321-JJ de São Teotónio).

Este interesse advém das características que este terreno contém, sendo elas, nomeadamente:

- Tem uma área mínima de 10 hectares, capaz de garantir a edificabilidade de um número de lotes considerável;
- A existência de dois edifícios, com usos industriais;
- Declive pouco acentuado;
- A proximidade com a Rede Viária Nacional (EN 120);
- Não se encontrar inserido no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina nem na Rede Natura 2000;
- Não ser abrangido pelo PMDFCI, pela RAN e nem pela REN.

Em complementaridade, verificou-se que existe um processo antecedente, no qual o proprietário do artigo n.º 321-JJ demonstrou interesse em desenvolver um loteamento industrial. Verifica-se que este artigo cumpre também os requisitos que se estabeleceram como essenciais para a localização preferencial de uma ZIL/ARAE e que serviram de base para a aquisição do terreno vizinho pelo Município.

4.1. Objetivos Programáticos do PP-PEST

Em sequência do que já foi referido no início do capítulo e por se revelar benéfica a agregação dos dois artigos para desenvolvimento deste projeto, já que se traduz em claros benefícios técnicos, nomeadamente, a existência de dois edifícios, com usos destinados à indústria, declive pouco acentuado e a proximidade de ambos à EN 120 e à EN 120-2. Tendo isto em conta, estabeleceram-se um conjunto de objetivos programáticos, no que diz respeito às diversas características pretendidas para a Área de Intervenção do PP-PEST, nomeadamente:

- Ter em conta as pré-existências, como o caminho existente, que faz a ligação à propriedade contígua a nascente e os edifícios industriais;
- Resolver o nó entre a EN 120 e a EN 120-2, preferencialmente, com a criação de um acesso à área de intervenção, através da inserção de uma rotunda;
- Criar um novo acesso a partir da EN 120-2, dando preferência à utilização desta EN para acesso alternativo ao Parque Empresarial;
- Criar uma área de salvaguarda em torno dos limites da área de intervenção, de forma a não interferir com as propriedades contíguas (preferencialmente com vegetação);
- Evitar a densificação, em termos de edificado, em concordância com a ocupação dos aglomerados urbanos existentes e segundo o PDM de Odemira;
- Definição de áreas de referência para os lotes, preferencialmente, 500m², 1000m² e 2000m², dando a possibilidade de haver agregações entre lotes;
- Garantir condições para a fixação de comércio e serviços, através de lotes com dimensão mais reduzida, para além dos usos industriais;
- Garantir áreas de estacionamento, dentro e fora dos lotes, com capacidade de suprir as necessidades;
- Implantar um edifício destinado a Equipamento, que integre áreas destinadas a eventos, um auditório, salas de reuniões e escritórios empresariais (ninhos de empresas);
- Implantar uma área destinada a Centro de Inspeções Técnica de Veículos, seguindo os requisitos da Portaria 221/2012, de 20 de julho;
- Criar uma área de estacionamento e pernoita para veículos pesados, em conjunto com uma área de serviço para autocaravanas. Este conjunto deve ser dotado de casas de banho públicas, pontos de água e de ar para pneus e uma zona de despejo de águas sujas e lavagens;
- Implantar uma zona para estacionamento, adjacente à EN 120 e a lotes situados no extremo norte, com vista à inserção de um conjunto destinado a uma superfície comercial;
- Inserir uma ciclovia, cujo percurso evite as zonas de entrada dos lotes;
- Garantir que os perfis dos arruamentos devam ser amplos, de forma a serem geradas boas condições de coexistência entre os veículos e os peões;

- Criar espaços verdes de qualidade, preferencialmente em posições centrais em relação aos vários quarteirões, de forma a garantir áreas de lazer e descanso, em conjunto com restauração e pequeno comércio (quiosques);
- Possibilidade de aproveitar a área non eadificandi, situada no extremo sul, para localização de um parque, composto por uma área para piqueniques e circuitos de manutenção, depois de tratamento paisagístico, em conjunto com uma bolsa de estacionamento na sua entrada;

5. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

5.1. Conteúdo Material

O conteúdo material do Plano deverá contemplar o estabelecido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 102.º da redação atual do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio – RJIGT. Desta forma, os conteúdos para a elaboração do plano devem ser adaptados às condições da área territorial a que respeita, às finalidades de intervenção que o presente documento prevê e na deliberação municipal que determina a elaboração do PP-PEST, bem como respetiva cartografia homologada.

Em termos da cartografia a utilizar nos planos de pormenor, está previsto no Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, no artigo 15.º - A, que *A cartografia a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e, quando aplicável, dos programas territoriais, é obrigatoriamente cartografia de base oficial ou homologada (...) e (...) deve estar atualizada.* Segundo o n.º 5, do mesmo artigo, *A cartografia a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração e revisão do plano (...), para o caso dos Planos de Pormenor, o prazo (...) com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos.*

Assim, de acordo com o artigo n.º 102.º do RJIGT (já referido), o conteúdo material deverá estabelecer:

(...) a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;

b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;

d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;

e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;

g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;

h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;

i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

E, uma vez que o plano de pormenor é relativo (...) a uma área não abrangida por plano de urbanização, incluindo intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal (...).

5.2. Conteúdo Documental

O conteúdo documental do Plano deverá contemplar o estabelecido no artigo 107.º da redação atual do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio – RJIGT.

Os elementos que compõem o PP-PEST são os seguintes:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a área de construção e respetivos usos e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Dos elementos que acompanham o PP-PEST, destacam-se os seguintes:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- Relatório ambiental;
- Programa de execução das ações previstas;
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- Planta da situação existente;
- Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e outra informação considerada relevante;
- Contrato para Planeamento.

5.3. Avaliação Ambiental Estratégica

A Avaliação Ambiental nos Planos de Pormenor encontra-se prevista no artigo 78.º do RJIGT, na sua atual redação, (...) *no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente (...)*, remetendo para os Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio. Tendo em conta de que o PP que se propõe se trata de uma Zona Industrial Ligeira, tornou-se pertinente verificar se o mesmo poderá ser sujeito ou não à Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

A alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º, do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, refere que se encontram sujeitos a AAE: *Os planos e programas para os setores da agricultura, floresta, pescas, energia, indústria, transportes, gestão de resíduos, gestão das águas, telecomunicações, turismo, ordenamento urbano e rural ou utilização dos solos (...)*, remetendo de seguida para os Anexos I e II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio.

A área do Plano não incide sobre sítios da lista nacional de sítios, sítios de interesse comunitário, nem sobre nenhuma zona especial de conservação ou de proteção especial.

O Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de maio foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 197/2005 de 8 de novembro, posteriormente revogado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, que sofreu alterações, das quais o Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro é o mais atual.

Assim, segundo o Anexo II do Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro, tendo em conta ao que se destina o desenvolvimento do PP-PEST, considerou-se o n.º 10, referente a *Projetos de Infraestruturas*, especificamente a alínea a) *Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas*, que determina a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) obrigatória no caso de *Parques Industriais ≥ 20ha e Loteamentos industriais com área ≥ 20ha*.

Numa perspetiva de previsão da área de implementação do Plano, considerou-se que a mesma irá ocupar uma área de cerca de 26,4 ha, sendo desta forma, um fator que torna a AIA obrigatória.

Fazendo então uma previsão dos usos que o PP-PEST poderá enquadrar, destaca-se o n.º 7 do Anexo II, referido acima, que contempla a *Indústria Alimentar*, especificamente a alínea b), referente à *Indústria de conservação de frutos e produtos hortícolas*, que determina a AIA obrigatória, no caso de a produção ser $\geq 300t/dia$ de produto final;

Uma vez que se trata de uma previsão, tornou-se pertinente desenvolver uma análise que justifique a deliberação à sujeição ou não da AAE de um plano de pormenor, por parte da Câmara Municipal. Esta análise desenvolveu-se através dos critérios para a determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, dados pelo Anexo do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, em que se definem os seguintes:

Critérios		Proposta PP-PEST– Grau/Observações
1 - Características do plano ou programa		
a)	O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos	O plano implica alterações ao uso do solo atual e pretende estabelecer regras sobre: a implantação dos edifícios, das infraestruturas e dos espaços e equipamentos de utilização coletiva. É uma área com boas acessibilidades.
b)	O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia	O plano apresenta consonância com os objetivos gerais estabelecidos no Regulamento do PDM, relativamente às classes de espaço identificadas na Planta de Ordenamento e às servidões identificadas na Planta de Condicionantes, que ocorrem na área do PP-PEST, localizando-se em espaços que podem albergar atividades económicas e industriais, de acordo com o previsto no PDM.
c)	A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável	O plano integra soluções em termos das atividades económicas da região, bem como à melhoria da qualidade de vida da população, pelo que se considera que o mesmo alavanca desenvolvimento sustentável.
d)	Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa	Embora não sejam expectáveis problemas ambientais de magnitude significativa, deverá ser avaliada a ocupação com construções – dedicadas sobretudo ao comércio, à indústria e serviços, mas também a equipamentos – e infraestruturas.
e)	A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente	Não aplicável.

Critérios		Proposta PP-PEST– Grau/Observações
2- Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada		
a)	A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos	Apesar da área de intervenção do Plano não incidir em área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, nem em área de Rede Natura 2000, nem em área da Reserva Ecológica Nacional, é confinante com estas áreas, pelo que, poderá ser relevante avaliar os afeitos na área envolvente.
b)	A natureza cumulativa dos efeitos	Não aplicável.
c)	A natureza transfronteiriça dos efeitos	Não aplicável.
d)	Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes	Não aplicável.
e)	A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada	Os impactos sociais que se podem perspetivar têm um sentido positivo, aos níveis local, municipal e regional, nomeadamente pela dinâmica económica.
f)	O valor e a vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: <ul style="list-style-type: none"> i) Características naturais específicas ou património cultural; ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental; iii) Utilização intensiva do solo; 	Apesar da área de intervenção do Plano não incidir em área do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, nem em área de Rede Natura 2000, nem em área da Reserva Ecológica Nacional, é confinante com estas áreas, pelo que, poderá ser relevante avaliar os afeitos na área envolvente.
g)	Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional	Embora a área de intervenção do Plano se localize parcialmente no interior do Espaço de Valorização e Proteção Ambiental 1, segundo o PDM, o mesmo não incide sobre outras áreas ou paisagens com estatuto de proteção. Tendo isto em conta, não estão previstos efeitos negativos resultantes da implementação do Plano.

Face ao exposto, e uma vez que se trata de uma Zona Industrial Ligeira com área ≥ 20 ha numa área de intervenção que é confinante com o Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina e com a área de Rede Natura 2000, deve o Plano de Pormenor ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica.

Nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei 232/2007, de 15 de junho, compete ao município determinar o âmbito da avaliação ambiental a realizar, bem como determinar o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental, solicitando parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental às entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

6. FASES DO PROCESSO

Após a deliberação da Câmara Municipal que determina a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de São Teotónio, de acordo com o enquadramento legal e com as especificidades da sua área de intervenção, prevê-se o faseamento estabelecido seguidamente, com respetivos prazos de referência:

Fase 1	Elaboração da Proposta Preliminar de Plano	120 dias , após a conclusão do período de Participação Preventiva.
Fase 2	Elaboração da Proposta do Plano	150 dias , após a apreciação da proposta preliminar de plano, com eventuais alterações propostas pela Câmara Municipal ou por outras entidades que sejam eventualmente consultadas nesta fase.
Fase 3	Retificações da Proposta de Plano (caso os pareceres das entidades não sejam favoráveis e seja necessário introduzir alterações à Proposta de Plano)	90 dias , após a receção de parecer da CCDR Alentejo (resultando da reunião de concertação), integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas.
Fase 4	Elaboração da Versão Final de Plano	60 dias , após a conclusão do período de Discussão Pública.

Considera-se, no entanto, que os prazos definidos podem sofrer alterações nas situações que dependem de entidades externas ao Município, nomeadamente, ao nível do processo de homologação da cartografia, pareceres desfavoráveis ou condicionados no âmbito da conferência de serviços ou existência de participações públicas que comprometam a Proposta de Plano.

Aos prazos definidos acrescem ainda os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do PP-PEST, em conformidade com o disposto no RJIGT, designadamente os que respeitam à participação pública:

- Participação Preventiva, que decorrerá durante, pelo menos, 15 dias, a iniciar após 5 dias da publicação do Aviso de deliberação de elaboração do PP-PEST no Diário da República;
- Discussão Pública, que decorrerá durante, pelo menos, 20 dias, a iniciar após 5 dias da publicação do Aviso da Abertura do Período de Discussão Pública no Diário da República.

Admite-se que, após a apreciação da proposta de Termos de Referência Plano pela Câmara Municipal, se possa deliberar a introdução de uma adaptação aos prazos e conteúdo

dos presentes Termos de Referência, caso se justifique, no âmbito do desenvolvimento do trabalho.

7. ELABORAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO

7.1. Constituição da Equipa Técnica do Plano

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano será multidisciplinar, que deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Engenharia Civil, Urbanismo, Acústica e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, conforme a Lei n.º 25/2018 de 14 de junho.

7.2. Entidades que acompanham o Plano

Sem prejuízo das demais entidades que venham a ser consultadas ou que se revelem representativas dos interesses públicos a ponderar na elaboração do PP-PEST, é considerada a CCDR Alentejo – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, no âmbito da implementação do Plano. Em momento inicial, devem consultar-se, através de reunião prévia, as Infraestruturas de Portugal, pelo Plano marginal com as Estradas Nacionais n.º 120 e 120-2.

8. ANEXOS

8.1. Peças Desenhadas

- Desenho n.º 1: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Odemira;
- Desenho n.º 2: Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Odemira;
- Desenho n.º 3: Planta de Localização e Situação Existente;
- Desenho n.º 4: Planta de Localização e Cadastro;
- Desenho n.º 5: Extrato da Fotografia Aérea.