



**ARQUISOMA**  
FERREIRA PINTO E ASSOCIADOS, LDA

## **Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha**

### **Alteração**

### **Relatório de fundamentação**

**Junho de 2023**

Equipa coordenadora da  
Câmara Municipal de  
Alcácer do Sal:

Arqt.º Ricardo Ambrósio (Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística)

Equipa de consultores  
externos:

Dra. Sandra Guerreiro (Jurista).

Arqtº António Tudela (Arquiteto)

Arqt.ª Gabriela Cotrim (Arquiteta/Urbanista)

Arqt.ª Paisagista Susana Morais (Arquiteta Paisagista)

## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO .....</b>                                | <b>4</b>  |
| 2.1 CARTOGRAFIA DE BASE .....   | 6         |
| 2.2 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL .....  | 6         |
| 2.3 ELEMENTOS CONSTITUINTES DA ALTERAÇÃO .....                                  | 7         |
| 2.4 RUÍDO .....   | 8         |
| 2.5 AVALIAÇÃO AMBIENTAL .....   | 8         |
| 2.6 CONFORMIDADE COM SERVIDÕES, PLANOS E PROGRAMAS DE HIERARQUIA SUPERIOR ..... | 12        |
| <b>3. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS DO PUHB .....</b>                                | <b>13</b> |
| 3.1 REGULAMENTO .....   | 13        |
| 3.2 PLANTA DE ZONAMENTO .....   | 18        |
| 3.3 PLANTA DE CONDICIONANTES .....  | 21        |
| 3.4 OUTROS ELEMENTOS DO PLANO .....   | 24        |
| 3.5 PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO .....  | 24        |
| <b>4. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>  | <b>25</b> |

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Relatório de fundamentação da proposta de Alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (PUHB), alteração essa que, genericamente, decorre da necessidade:

- Dos planos municipais de ordenamento do território se adequarem à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio) e ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), através do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, e respetiva regulamentação (D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto e D.R. n.º 5/2019, de 27 de setembro);
- De reduzir o número de camas (alteração de ordem regulamentar);
- De harmonização com o PDM de Alcácer do Sal.

Da avaliação da implementação do PU foi possível confirmar que existe no plano de urbanização uma expectativa de ocupação turística que excede o número de camas previstas no modelo que se considera adequado implementar.

De facto, verificou-se que o número de camas turístico afeto a este plano de urbanização não estava adequado ao projeto concreto que se pretendia implementar, tendo sido proposta, em articulação com o promotor, a redução da intensidade turístico neste plano.

As recentes alterações legislativas em matéria de ordenamento do território e urbanismo desencadearam a necessidade de alteração e/ou adaptação da generalidade dos instrumentos de gestão territorial vigentes. Estas alterações serão mais ou menos profundas consoante o tipo de instrumento em questão, a sua abrangência territorial e o seu conteúdo.

No caso do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (PUHB), que foi publicado em 2011<sup>1</sup>, as alterações prendem-se, fundamentalmente, com a necessidade de adaptação deste plano municipal aos preceitos legais vigentes em matéria de classificação e qualificação do solo que, do ponto de vista cartográfico, cinge-se a uma alteração de área reduzida ao nível da planta de zonamento, em solo urbano, e da adequação regulamentar da terminologia de classificação e qualificação do solo.

No decurso dos trabalhos verificou-se ainda a oportunidade de clarificar alguns conteúdos regulamentares no âmbito do modelo de ocupação e da execução do plano e de adequar a regulamentação do PU à da revisão do PDM no que respeita à viabilidade de implantação de

---

<sup>1</sup> Publicado pelo Aviso n.º 9537/2011, de 12 de abril e publicado no Diária da República, 2ª Série, n.º 80 de 26 de abril.

“Equipamentos, infraestruturas e instalações de recreio e lazer ”(artigo 37º do PDM) e em matéria de aproveitamento dos “Recursos energéticos e renováveis” (artigo 38º do PDM).

Decorrente da consulta prévia à DGT em matéria da cartografia a utilizar no processo de alteração foi identificada a necessidade de proceder à elaboração de uma nova cartografia de base e respetiva homologação, implicando a compatibilização da cartografia temática dos elementos que constituem o plano (planta de zonamento e planta de condicionantes) com esta nova base cartográfica e, desde logo, a transposição destes temas para o mesmo sistema de coordenadas.

De referir, ainda, que a revisão do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal foi publicada em 2017<sup>2</sup>, ao abrigo do novo RJIGT e, como tal, já contempla a classificação e qualificação do solo adequadas, bem como a atualização das servidões administrativas e restrições de utilidade pública que afetam a área deste PU, justificando a atualização da Planta de Condicionantes.

Considerando a recente revisão do PDM, a presente alteração também visou a harmonização de alguns aspetos com a estratégia definida pelo PDM, nomeadamente no que concerne aos parâmetros urbanísticos a aplicar à categoria de Espaço urbano de baixa densidade e à implantação e instalação de Equipamentos, infraestruturas e instalações de recreio e lazer, bem como à possibilidade de instalação de infraestruturas de produção de energia a partir de fontes renováveis, de forma a contribuir para a concretização dos objetivos de sustentabilidade ambiental e eficiência energética e de adequação às medidas de adaptação às alterações climáticas.

De referir, que a previsão de instalação das referidas infraestruturas de aproveitamento e produção de energias renováveis, em articulação com o que a revisão do PDM também prevê de forma transversal para o seu território, embora não se relacione diretamente com os objetivos do PU e da sua alteração, encontra justificação na atualidade do tema. Responde, igualmente, às estratégias e orientações nacionais no sentido de se alcançarem elevados padrões de sustentabilidade económica e ambiental, promovendo territórios e investimentos adaptados às alterações climáticas e eficientes do ponto de vista energético, na proporção das suas necessidades e em respeito pelos valores naturais a preservar.

Em síntese, e de acordo com os termos de referência, a Câmara Municipal promove a alteração do PU da Herdade da Barrosinha, com os seguintes objetivos:

- a) Obrigatoriedade legal dos planos municipais de ordenamento do território se adequarem à Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solo, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2004 de 30 de maio) e ao novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do

---

<sup>2</sup> Publicado pelo Aviso n.º 913020/2017, de 23 de outubro e publicado no Diária da República, 2ª Série, n.º 209 de 30 de outubro.

Território (RJIGT), através do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, e respetiva regulamentação (D.R. n.º 15/2015 de 19 de agosto e D.R. n.º 5/2019 de 27 de setembro), que se traduzirá numa alteração de área ao nível da planta de zonamento, em solo urbano (devido à eliminação do conceito de solo urbanizável) e da adequação regulamentar da terminologia de classificação e qualificação do solo;

- b) Reduzir o número de camas turísticas total afeto ao plano (alteração de ordem regulamentar-articulado e quadro de áreas);
- c) Harmonização com a estratégia definida pelo PDM revisto, no que respeita aos usos e parâmetros urbanísticos aplicáveis a todas as categorias e subcategorias da área de intervenção do plano, o alargamento dos usos permitidos, pela adaptação à área de intervenção do PU dos usos permitidos nos artigos 37º e 38º do Regulamento do PDM, bem como a adequação e a atualização do regime de programação e execução do plano;
- d) Clarificações e ajustes relativos ao modelo de ocupação turística, mantendo as mesmas tipologias turísticas.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL E TRAMITAÇÃO

Conforme já foi referido, o presente documento procura introduzir as alterações ao PU necessárias ao cumprimento de um imperativo legal específico – integração das atuais regras de classificação e qualificação do solo. Entende-se, pois, estar perante um procedimento enquadrável no artigo 118º ao referir “*que os planos municipais são alterados (...) sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos*”, não se tratando, porém, de uma alteração por adaptação por envolver decisões autónomas de planeamento (n.º 2 do artigo 121.º), nomeadamente a redução do número de camas.

O procedimento é o previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 119º do RJIGT, que segue os seguintes trâmites:

- Deliberação de início do procedimento e participação preventiva;
- Envio para conferência procedimental com as entidades que se tenham de pronunciar, sem prejuízo do acompanhamento que o desenvolvimento dos trabalhos possa justificar;
- Discussão pública;
- Aprovação na Assembleia Municipal;
- Publicação.

Dando cumprimento a estes requisitos, a Câmara Municipal de Alcácer do Sal deliberou proceder à Alteração do PU da Herdade da Barrosinha conforme Aviso n.º 871/2021, publicado no Diário da República n.º 8, 2ª Série de 13 de janeiro de 2021, cujo extrato se apresenta de seguida.

A deliberação estabeleceu um prazo de 15 dias úteis para formulação de observações e sugestões no âmbito da participação pública preventiva.

Os referidos 15 dias foram contados a partir da publicação do aviso, tendo por isso decorrido, ainda, no mês de janeiro de 2021, sem que tivesse sido apresentada qualquer participação.

Foi definido um prazo de 9 meses para elaboração da alteração, o qual foi objeto de prorrogação através do Aviso n.º 1802/2022, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 19 de 27 de janeiro.

A prorrogação resultou da necessidade de proceder à elaboração e homologação de nova cartografia.

**Aviso n.º 871/2021**

Sumário: Alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

**Alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha**

Vitor Manuel Chaves de Caro Proença, Presidente da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, torna público, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 76.º e n.º 1 do artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, na sua reunião de 12 de novembro de 2020, iniciar o processo de alteração ao Plano de Urbanização (PU) da Herdade da Barrosinha, tendo sido definido o prazo de 9 meses, prorrogável por igual período, para a elaboração da proposta de alteração.

Torna-se ainda público que foi igualmente deliberado dispensar o procedimento de avaliação ambiental, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 78.º e para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do RJIGT, conjugado com o disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

A proposta de contrato, os termos de referência para a alteração do plano e a respetiva deliberação de câmara estão disponíveis para consulta na página do município, em [www.cm-alcacerdosal.pt](http://www.cm-alcacerdosal.pt), ou todos os dias úteis, das 09 às 16 horas, na secretaria da Divisão Planeamento e Gestão Urbanística, sita no Edifício dos Serviços Técnicos, Avenida João Soares Branco, em Alcácer do Sal.

Nos termos do disposto no artigo 88.º do RJIGT, face ao direito de participação dos interessados, torna-se também público que podem ser formuladas sugestões e apresentadas informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, dirigidas à Câmara Municipal de Alcácer do Sal, para a secretaria da Divisão Planeamento e Gestão Urbanística, sita no Edifício dos Serviços Técnicos, Avenida João Soares Branco, em Alcácer do Sal, ou por correio eletrónico para o endereço [dpgu@m-alcacerdosal.pt](mailto:dpgu@m-alcacerdosal.pt), no prazo de 15 dias úteis, contados da publicação do presente aviso no *Diário da República*.

23 de dezembro de 2020. — O Presidente de Câmara, *Vitor Manuel Chaves de Caro Proença*.

**Deliberação**

Nuno Manuel Carvalho, Assistente Técnico do Gabinete de Apoio aos Órgãos Autárquicos da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, certifica que, na ata da reunião de Câmara do dia 12 de novembro de 2020, aprovada em minuta na final da mesma, consta a deliberação do seguinte teor:

03 — Análise e votação da proposta referente à alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

Deliberação: Aprovada por unanimidade.

É certidão que extrai e vai conforme o original

Alcácer do Sal, 16 de dezembro de 2020. — O Assistente Técnico, *Nuno Manuel Carvalho*.

613847497

Como tal, e após cumpridos todos os formalismos de contratação e elaboração da cartografia, foi a mesma submetida à DGT em 25/05/2022, tendo ficado como o n.º de processo 5125. A cartografia, mesmo não estando ainda homologada, foi inicialmente disponibilizada nas condições necessárias à elaboração dos trabalhos técnicos de alteração do PU no início de junho, permitindo dar início aos trabalhos de âmbito cartográfico.

Face ao tempo decorrido, e, após contacto estabelecido com a CCDRA a 07/10/2022, foi referido por esta que o procedimento era abrangido pelas disposições do D.L. n.º 45/2022, de 8 de julho, pelo que ao abrigo da referida legislação, a Câmara Municipal deliberou proceder a nova prorrogação do prazo do procedimento, publicada sob o Aviso n.º 20492/2022, de 26/10/2022, por novo período de 9 meses a contar de 24 de setembro de 2022, para conclusão do procedimento de alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

A reunião de Conferência Procedimental realizou-se em 12/12/2022, da qual decorreu apenas um parecer desfavorável emitido pela APA-ARH Alentejo, resultando na necessidade de concertação com esta entidade. A reunião de concertação realizou-se em 02/02/2023 permitindo dar como concluída a concertação e prosseguir com a alteração ao Plano para aprovação da Câmara Municipal e deliberação do início do período de discussão pública.

Considerando que se mostrou necessário adequar o contrato para planeamento e os termos de referência às propostas de alteração introduzidas no procedimento, o procedimento de alteração foi

novamente objeto de deliberação da câmara municipal, tendo-se aproveitado todos os tramites procedimentais já realizados.

## 2.1 CARTOGRAFIA DE BASE

Conforme referido no ponto anterior, ao abrigo da legislação em vigor, foi elaborada cartografia de base para a alteração do PU da Herdade da Barrosinha.

Do processo de homologação, entretanto concluído em dezembro de 2022, constam os seguintes dados:

- Entidade proprietária: Companhia Agrícola da Barrosinha, S.A.
- Entidade produtora: SLG, Lda.
- Tipo de Levantamento: Fotogramétrico
- Data de Aquisição das Imagens: 2022-04-04;
- Data de Conclusão: 2022-05-23
- Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89
- Processo de Homologação: N.º 5125 - 06-12-2022 (data de homologação)
- Entidade Responsável pela Homologação: DGT
- Exatidão Planimétrica:  $\geq 1,50$  metros, 90% dos pontos com desvio menor do que 2,30 metros.
- Exatidão Altimétrica:  $\geq 1,70$  metros, 90% dos pontos com desvio menor do que 2,75 metros.
- Exatidão Temática: % admissível de erros de classificação inferior a 5%

## 2.2 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo documental da presente alteração corresponde aos elementos do plano objeto de alteração e aos elementos necessários para a justificar as alterações.

Quanto ao conteúdo material do PUHB, de acordo com o artigo 99º do RJIGT, está o mesmo totalmente assegurado pelos conteúdos do Plano em vigor, mantendo-se válidos na presente alteração, ou seja, o plano de urbanização adotou conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas de uso e ocupação do solo e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente, sobre:

| Conteúdo material a considerar no PU segundo o RJIGT  | Situação perante o procedimento de alteração                         |
|---|--|
| a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a | Consta do Plano em vigor e mantem-se, não sendo objeto de alteração. |

| Conteúdo material a considerar no PU segundo o RJIGT   | Situação perante o procedimento de alteração  |
|--|---|
| proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo;  |   |
| b) A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;   | A conceção geral, os objetivos, o modelo territorial, a rede viária estruturante, os equipamentos, as atividades económicas, os espaços verdes, mantêm-se inalterados em termos de zonamento, e adequados à especificação do PU que incide quase na totalidade sobre Solo Rústico com vocação turística, agrícola e florestal, sendo a área urbana residual e limitada ao aglomerado existente.                                       |
| c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;   |   |
| d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva; | Não há alterações ao perímetro urbano em vigor e às funções e infraestruturas anteriormente definidos.  |
| e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;   | Nada é alterado relativamente ao PU em vigor.   |
| f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;  | Os indicadores para cada categoria e subcategoria de espaço constam do quadro anexo ao regulamento e mantêm-se na generalidade com exceção do nº de camas total que é significativamente reduzido na proposta de alteração, apesar do número de quartos do estabelecimento hoteleiro ser ligeiramente aumentado; quanto aos parâmetros aplicáveis ao espaço urbano de baixa densidade, foram compatibilizados com os do PDM em vigor. |
| g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.   | A delimitação e os objetivos das UOPG mantêm-se inalterados. Foram apenas objeto de clarificação para algumas UOPG, em concreto para a UOPG 6.  |

## 2.3 ELEMENTOS CONSTITUINTES DA ALTERAÇÃO

As alterações a introduzir ao PU em vigor por via da adequação ao RJIGT, da redução do número de camas, da atualização das condicionantes, da correção e clarificação de conteúdos implicam, apenas, alterações à planta de zonamento, à planta de condicionantes e ao regulamento do plano.

Neste sentido, os elementos constantes da alteração são os elementos que constituem o Plano:

- Regulamento;
- Planta de Zonamento (alterada e sobre nova cartografia);
- Planta de Condicionantes (atualizada sobre nova cartografia).

Fazem, ainda, parte do conteúdo documental desta alteração do PUHB o presente relatório de fundamentação da proposta de alteração e a Ficha de dados estatísticos da alteração ao Plano de Urbanização.

## **2.4 RUÍDO**

No que respeita ao Regulamento Geral do Ruído (RGR) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 de março e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 278/2007 de 1 de agosto, verifica-se que o plano em vigor, publicado em 2011, integrou a componente acústica no processo de planeamento, procedendo à classificação de zonas e identificando eventuais conflitos acústicos conforme consta do seu regulamento nos artigos 82º e 83º.

O estudo acústico - Mapa de Ruído consta do conteúdo documental do plano em vigor constituindo um dos elementos que acompanha o plano conforme referido na alínea f) do número 2 do artigo 3º do regulamento do PU.

Do presente procedimento de alteração não decorrem alterações que justifiquem a alteração à classificação das zonas, pelo que a área de intervenção do PU mantém a classificação constante do PU em vigor e, como tal, os requisitos de qualidade acústica.

## **2.5 AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

O PUHB em vigor foi sujeito a Avaliação Ambiental nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do Regime Jurídico de Avaliação Ambiental de Planos e Programas.

A alteração proposta não consubstancia novas abordagens ao território, não altera o modelo de ordenamento, uso e ocupação do solo ou o modelo estratégico de desenvolvimento definidos no PU em vigor, nem implica alterações a regras urbanísticas, com exceção da redução do número de camas e da adequação ao índice de utilização que foi estabelecido na revisão do PDM para a categoria de solo urbano que integra.

Nenhuma das alterações se destina a reclassificar solo rústico em solo urbano, mas sim à necessidade de adequação ao RJGT e à classificação e qualificação do espaço em conformidade com o Decreto

Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto, conformidade com o PDM ao nível de parâmetros urbanísticos e clarificação de conteúdos, mantendo as regras de uso e ocupação do solo.

Ao nível do zonamento a alteração cartográfica, que cumpre o objetivo referido no parágrafo anterior incidiu sobre uma área ligeiramente superior a 2 hectares (2,3 ha), já integrada em solo urbano do PU em vigor, que deixa de ser “solo urbanizável – espaço residencial” e mantém o estatuto do solo urbano como espaço urbano de baixa densidade (tipo II).

Foi ainda efetuada uma alteração ao zonamento no sentido de não representar como categoria de espaço florestal o espaço que representa a servidão do domínio hídrico sobre as diversas linhas de água (10m para cada lado) e que estava definido em função da cartografia antiga que, ao ser substituída por cartografia atualizada, teve como consequência um desfazamento generalizado desses corredores de servidão que deixaram de ter relação com as próprias linhas de água que os geraram. Considerando que a servidão está sempre salvaguardada pela sua existência legal e tradução gráfica na planta de condicionantes, sobrepondo-se ao ordenamento não fazia sentido perpetuar uma qualificação do espaço que tende a ficar desajustada com o passar do tempo criando incompatibilidades em fase de licenciamento das operações urbanísticas.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos territoriais importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que determina que “*as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente*”.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como “*pequenas alterações aos planos territoriais*” e “*suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente*”, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 2).

Atendendo ao âmbito das alterações anteriormente descritas e justificadas, fácil é concluir que a alteração a introduzir no Plano não é suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que não comporta alteração do quadro substantivo das intervenções propostas.

Estando em causa alterações que, pela sua natureza, não são suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos, importa caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente são os seguintes:

**A. Caraterísticas da alteração do plano tendo em conta:**

- a) Grau em que a alteração ao plano 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;
- b) Grau em que a alteração ao plano influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
- c) Pertinência da alteração ao plano para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
- d) Problemas ambientais pertinentes para a alteração do plano;
- e) Pertinência da alteração do plano para a implementação da legislação em matéria ambiental.

**B. Caraterísticas dos impactes e da área suscetível de ser afetada, tendo em conta:**

- a) Probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos;
- b) Natureza cumulativa dos efeitos;
- c) Natureza transfronteiriça dos efeitos;
- d) Riscos para a saúde humana e para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
- e) Dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada;
- f) Valor e vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a:
  - i. Caraterísticas naturais específicas ou património cultural;
  - ii. Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
  - iii. Utilização intensiva do solo;
- g) Efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.

Em termos de caraterização da natureza das alterações em questão e das áreas de intervenção envolvidas, está-se perante uma alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha que não é suscetível de produzir efeitos ambientais significativos, tendo presentes os citados critérios.

Em relação aos critérios constantes do ponto A e atinentes às características do Plano, verifica-se que a alteração do Plano não vai alterar as condições de realização de projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos. Tratando-se substancialmente de uma alteração da qualificação no solo urbano do pequeno aglomerado de Barrosinha, não suscetível de afetação dos descritores relativos às considerações ambientais.

Não se verifica, também, a probabilidade, duração, frequência e reversibilidade dos efeitos, riscos para a saúde humana e para o ambiente, pelas mesmas razões. Não estão em causa, por isso, na alteração, características naturais específicas ou de património cultural ou áreas/paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional, que possam ser prejudicadas.

Afigura-se, igualmente, que as alterações pretendidas, porque circunscritas à adequação aos parâmetros e qualificação do solo numa área residual do PU sem alterar o perímetro urbano, não põe em causa as normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental, nem uma utilização intensiva do solo que não tenha já sido ponderado ao nível do PDM, nem aspetos relativos às características dos impactes e da área suscetível de ser afetada.

Acresce que as alterações necessárias se compatibilizam com a Revisão do PDM de Alcácer publicada em 2017, que por sua vez já cumpre os requisitos legais de classificação e qualificação do solo, e foi objeto de Avaliação Ambiental Estratégica.

Assim, ponderados os vários aspetos em presença, e mesmo considerando o facto de terem surgido alterações ao quadro de referência estratégico desde a entrada em vigor do PUHB, nomeadamente: PNROT 2020, QREN 2021-2027, PDM AS, EP2030 – Estratégia Portugal 2030, ENDS 2015 – Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável, PRODER, ENCNE 2030 – Estratégia Nacional de Conservação da Natureza e Biodiversidade 2030, PROF ALT – Programa Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo, PMDFCI AS – Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Alcácer do Sal, PNUEA – Programa Nacional do Uso Eficiente da Água, PNAEE, PNEC 2030 – Plano Nacional de Energia e Clima 2030, ET 2027 – Estratégia do Turismo 2027 e ENE 2020 – Estratégia Nacional para a Energia 2020, PGRH – RH6, - 2º ciclo de planeamento, considera-se que não se está na presença de alterações que, atentos os critérios relativos à determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, sejam suscetíveis de se dar por verificados no caso presente.

Face à análise efetuada, a alteração ao PUHB não é suscetível de comportar efeitos ambientais significativos, razão pela qual pode ser dispensada de avaliação ambiental nos termos do artigo 120.º n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo o Município reconhecido essa dispensa.

## **2.6 CONFORMIDADE COM SERVIDÕES, PLANOS E PROGRAMAS DE HIERARQUIA SUPERIOR**

As alterações efetuadas não colidem com servidões administrativas e restrições de utilidade pública, apesar da atualização da planta de condicionantes relativamente ao PU em vigor, nomeadamente em servidões como a Reserva Ecológica Nacional, como adiante se explicita.

Quando à compatibilidade com Planos e Programas de Hierarquia Superior as alterações efetuadas em nada alteram a conformidade do PU já verificada no âmbito da sua elaboração, pois pese embora as alterações de alguns instrumentos que constituem o Quadro de Referência Estratégico, as referidas alterações não interferem com a estratégia e ocupação proposta.

De referir que a alteração ao PUHB, assegura a compatibilidade e articulação com o PGRI (Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da RH6 - Sado e Mira - 2.º Ciclo), dada a existência da Área de Risco Potencial Significativo de Inundação (ARPSI) de Alcácer do Sal coincidir em parte com a área de intervenção (AI) do Plano.

Foi também, elaborado um desdobramento à planta de condicionantes para assegurar a integração das servidões decorrentes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais.

### 3. ALTERAÇÕES AOS ELEMENTOS DO PUHB

Desde logo importa contextualizar que a CMAS pretende manter, e dar continuidade ao uso turístico na área que lhe está destinada no plano em vigor, mantendo, também, o zonamento, o programa funcional e a forma de execução consagrados no plano, que considera adequados à natureza da utilização pretendida. Esta opção de proceder à adequação do plano sem pôr em causa o uso que motivou a sua elaboração foi devidamente ponderada, com a redução do número de camas ajustada à procura e à viabilidade dos investimentos, efetuados, em curso e previstos.

Reforça-se desta forma, a oportunidade do procedimento de alteração não só para adequação do PUHB ao RJGT, como também para adequação à estratégia de âmbito municipal para o setor do turismo.

Atendendo à contextualização do presente procedimento de alteração, descrevem-se ao longo do presente capítulo as alterações a introduzir aos elementos que compõe o Plano.

#### 3.1 REGULAMENTO

Tendo em consideração a natureza da alteração, as alterações ao regulamento são de reduzida complexidade, ainda assim, dada a sua dispersão por diversos artigos, justifica a republicação do regulamento.

Os artigos 2º, 4º, 6º, 7º, 9º, 11º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 24º, 25º, 26º, 27º, 28º, 35º, 42º, 44º, 49º, 52º, 55º, 59º, 60º, 61º, 63º, 64º, 65º, 68º, 69º, 72º, 74º, 75º, 76º, 77º, 88º e o anexo I são objeto da alterações de redação, sendo revogados os artigos 20º, 21º, 22º, 23º, 37º, 38º, 39º, 40º e 41º, todos do regulamento do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

São aditados ao regulamento os artigos 10º-A, 12º-A, 26º-A, 30º-A, 30º-B, 30º-C, 30º-D, 30º-E, 30º-F, 30º-G e 30º-H.

É, ainda, reforçada a prevalência do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha sobre o PDM de Alcácer do Sal na respetiva área de intervenção.

Seguidamente identificam-se os artigos que se propõe alterar ou aditar e a fundamentação subjacente a essa alteração:

- Artigo 2º, alterado para se articular com a revisão do PDM;
- Artigo 4º, alterado para atualizar as referências aos IGT;
- Artigo 6º, alterado para atualização da referência a diploma legal;

- Artigo 7º, alterado para compatibilização com a atualização efetuada à Planta de Condicionantes;
- Artigo 9º, alterado para adotar nova redação decorrente do parecer que a APA-ARH Alentejo emitiu em sede de Conferência Procedimental;
- Artigo 10º A, corresponde a um artigo aditado para introduzir um conjunto de normas que têm como objetivo acautelar o risco e promover a adaptação às alterações climáticas e a sustentabilidade das intervenções;
- Artigo 11º, alterado para adequação às definições de Solo rústico e urbanos constantes do RJGT;
- Artigo 12º A, corresponde a um artigo aditado em compatibilidade com o PDM, no sentido de assegurar a viabilidade de instalação de “Equipamentos, infraestruturas e instalações de recreio e lazer e de animação turística”;
- Artigo 13º, alterado para adequação à classificação e qualificação do solo constantes do RJGT e do PDM em vigor;
- Artigo 14º, alterado para adequação à classificação e qualificação do solo constantes do RJGT e do PDM em vigor;
- Artigo 15º, alterado para adequação à classificação e qualificação do solo constantes do RJGT e do PDM em vigor;
- Artigo 16º, alterado para adequação à qualificação do solo constante do RJGT, alterando o termo “espaço central” para “área do tipo I” enquanto subcategoria do espaço urbano de baixa densidade;
- Artigo 17º, idem, alterado para adequação à qualificação do solo constante do RJGT, alterando o termo “espaço edificado” para “área do tipo II”, adequando o normativo ao facto de ter deixado de haver condicionamentos relacionados com a REN face à REN, agora, em vigor;
- Artigo 18º, idem, alterado para adequação à qualificação do solo constante do RJGT, alterando o termo “espaço verde” para “área verde” enquanto subcategoria do espaço urbano de baixa densidade;
- Artigo 19º, idem, alterado para adequação à qualificação do solo constante do RJGT, alterando o termo “espaço de uso especial” para “área do tipo III” enquanto subcategoria do espaço urbano de baixa densidade, clarificando que a área de equipamento pode acolher

outro tipo de valências enquanto equipamento de utilização coletiva, admitindo-se como compatíveis o comércio, serviços e restauração;

- Artigos 20º a 23º, revogados uma vez que respeitavam a “Solo urbanizável”;
- Artigo 24º, alterado para sistematizar de forma adequada a qualificação das categorias do solo rústico e para aditar novas disposições comuns que, em compatibilidade com o PDM passa a assegurar a viabilidade de instalação de infraestrutura associada ao aproveitamento de recursos energéticos e renováveis;
- Artigo 25º, acerto de formatação e revogação do número 1, uma vez que se refere à UOPG 1, e essa UOPG não está integrada em Espaços de Ocupação Turística, ao qual respeita o artigo, embora admita uso turístico. Clarificada a redação garantindo que na UOPG 6 tem que ser licenciado um conjunto turístico sem obrigar a que o conjunto turístico corresponda à totalidade da UOPG. Clarificada a redação para que o equipamento de utilização comum possa ser outro equipamento estruturante e não obrigatoriamente um campo de golfe;
- Artigo 26º, alterado para adequação de terminologia (solo Rústico) e da definição, clarificando a possibilidade de se admitirem todas as operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação para o solo rústico;
- Artigo 26º A, corresponde a um artigo aditado para sistematizar e identificar de forma adequada a qualificação das categorias e subcategorias dos Espaços Florestais;
- Artigo 27º, alterado para adequação da terminologia da subcategoria do espaço florestal em causa;
- Artigo 28º, alterado para adequação da terminologia da subcategoria do espaço florestal em causa;
- Artigo 30º A, corresponde a um artigo aditado para sistematizar e identificar de forma adequada a desagregação da subcategoria de Espaços Florestais de Recreio e Valorização da Paisagem, por sua vez, adotada em conformidade com a qualificação do solo constante do Decreto Regulamentar n.º 15/2015;
- Artigos 30º B a 30º G, aditados, para acomodar, numa sequência lógica e articulada com a legenda da planta de zonamento, os conteúdos dos artigos que surgiam dispersos e mais à frente no regulamento. Eram os anteriores artigos 37º a 42º, que se revogam acomodando nestes aditados o seu conteúdo;
- Artigo 30º H, corresponde a um artigo aditado para sistematizar e identificar de forma adequada a qualificação das categorias e subcategorias dos Espaços Agrícolas;

- Epígrafe da Subseção III e artigo 35º, alterado para adequar a terminologia à qualificação do solo constante do Decreto Regulamentar n.º 15/2015. Deixa de ser “Espaços agrícolas Complementares” e passa para “Outros espaços agrícolas”;
- Artigos 37º a 41º, revogados conforme explicitado a propósito dos artigos anteriormente aditados;
- Secção V e artigo 42º é alterado para acolher os “Espaços naturais e paisagísticos”, assegurando que os espaços das albufeiras e planos de água dos rios são objeto de qualificação na planta de zonamento e no regulamento, o que não acontecia no PU em vigor;
- Artigo 44º, alterado em matéria de terminologia para adequação às alterações efetuadas nos artigos anteriores;
- Artigo 49º, alterado para incorporar a orientações do parecer do Turismo de Portugal constantes do parecer emitido em sede de Conferência Procedimental;
- Artigo 52º, alterado para retirar menção à planta de condicionantes, uma vez que o tema tratado só está representado na planta de zonamento o que decorre da alteração às peças desenhadas e atualização da referência à entidade com tutela;
- Artigo 55º, alteração para adequação de terminologia (solo Rústico) e para melhor adequação ao PDM, sem excluir a hipótese de recorrer aos 3 pisos em solo urbano, em sede de licenciamento, mediante justificação adequada, bem como, clarificação da redação quanto aos pisos e alturas a aplicar por uso, eliminando o parâmetro das alturas em conformidade com o PDM e a alínea b) que se repetia com as alíneas c) e d) em termos da matéria regulamentada;
- Artigo 59º, alteração para adequação de terminologia (solo urbano, em vez de solo urbanizado e solo urbanizável) e clarificação do n.º 2 em matéria de modelo de ocupação;
- Artigo 60º, alteração da epígrafe para referir o prazo acrescentado, alterados os n.ºs 1 e 2 para clarificar o modelo de execução, e acrescentado o n.º 3 que estabelece o prazo de execução do plano;
- Artigo 61º, retificado o sistema de execução;
- Artigo 63º, alterado na alínea a) do n.º 1 onde constava incorretamente generalizada a referência às SUOP em função do uso turístico, porém as SUOP da UOGP 1 estão excluídas do âmbito desta redação. Foi efetuada a articulação com o conteúdo do artigo 12ºA. Aditado o n.º 3 dispondo que as simbologias constantes da planta de zonamento apenas têm caráter indicativo;

- Artigo 64º, alteração para adequação de terminologia e para adequação ao zonamento alterado do solo urbano. Correções de formatação;
- Artigo 65º, alterado para adequação de terminologia e para adequação ao zonamento alterado do solo urbano. Correções de formatação;
- Artigo 68º, alteração para adequação de terminologia e correções de formatação;
- Artigo 69º, correções de formatação;
- Artigo 72º, alteração para adequação de terminologia e correções de formatação;
- Artigo 74º, alteração do número de camas e clarificada a transferência de camas;
- Artigo 75º, alteração para adequação de terminologia, compatibilização com as alterações do artigo 25º e correções de formatação;
- Artigo 76º, alteração para compatibilização com as alterações do artigo 25º e 75º;
- Artigo 77º, alteração do número de camas e aditamento do número 3 para permitir a transferência do nº de camas para outras UOPG;
- Artigo 88º, alterado atualizar a referência à entidade;
- Anexo I do regulamento com as seguintes alterações:

Quanto ao anexo I – Quadro dos parâmetros urbanísticos sofre as seguintes alterações:

- Nº de quartos e de camas do estabelecimento hoteleiro na UOPG 1;
- É alterado o nº de camas das restantes UOPG (redução), mas é de referir que, apesar da redução do número de camas estimado por UOPG, optou-se por não alterar o nº de unidades de alojamento e a densidade uma vez que é permitida a transferência de camas entre UOPG, sem que tal se traduza no aumento do nº total de camas na área do PU e, como tal, fica acautelada a possibilidade estratégica de uma UOPG poder acolher mais camas, em detrimento de outras, desde que respeite a densidade e nº de unidades de alojamento estipulados no quadro.
- É alterado o índice de utilização relativo ao espaço urbano de baixa densidade, e eliminada a densidade habitacional, em linha com os indicadores constantes do PDM em vigor;
- É efetuada a alteração da terminologia dos espaços em função de toda a adequação efetuada;
- São atualizados os valores das áreas de cada categoria e subcategoria de espaço nas diversas UOPG, única e exclusivamente, em consequência das alterações aos espaços

associadas à adequação da terminologia, a alguns acertos cartográficos decorrentes da nova cartografia e, principalmente, da opção tomada em sede de adequação do domínio hídrico, em diversas UOPG que deixa de se traduzir na qualificação do solo, sendo remetido para a planta de condicionantes. À escala do plano as alterações não se traduzem na alteração dos seus objetivos e estratégia de ordenamento, tal como explicitado no ponto 2.4 a propósito da AAE;

- Acrescentadas duas notas, clarificando que nos espaços onde não está definido um índice máximo de utilização do solo, as áreas de construção possíveis são as resultantes do que está estipulado no regulamento a propósito dos regimes específicos de cada subcategoria de espaço.

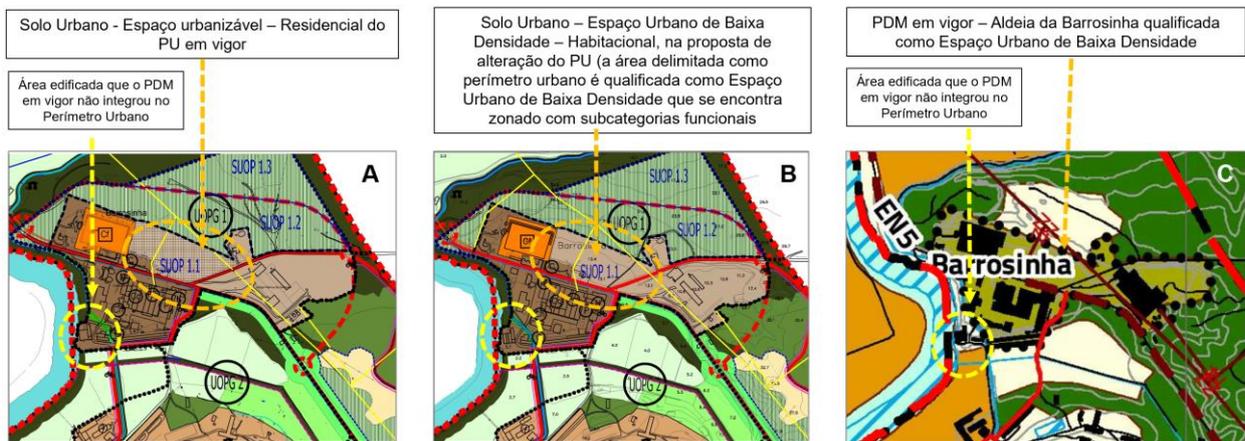
### 3.2 PLANTA DE ZONAMENTO

As alterações à planta de zonamento correspondem, globalmente:

- a) À alteração da qualificação do **solo urbano** que no PU em vigor se desagregava nas categorias operativas Solo Urbanizado e Solo Urbanizável que, por sua vez, se subdividiam em categorias funcionais. O RJIGT elimina os conceitos de categorias operativas e, em concreto, o conceito de solo urbanizável. A adequação passou por considerar todo o perímetro urbano da aldeia da Barrosinha como Solo Urbano na categoria de Espaço Urbano de Baixa Densidade, em conformidade com a qualificação definida na revisão do PDM. Atendendo a que se está em sede de plano de urbanização, o espaço urbano de baixa densidade (categoria de solo urbano) é objeto de zonamento segundo subcategorias dando continuidade ao modelo e opções de ordenamento já plasmadas no PU em vigor. Deste modo, a anterior categoria funcional "Espaço Central" passa a designar-se Área do Tipo I, mantendo as funções de centralidade do aglomerado urbano, nomeadamente funções habitacionais e atividades terciárias, o espaço de uso especial passa a designar-se Área do Tipo III, constituída pela zona de equipamentos existentes, podendo incluir outras valências de utilização coletiva e usos compatíveis, e o espaço verde passa a designar-se Área verde, que abrange a proteção à margem direita do Rio Sado e o espaço de proteção do canal de rega. O anteriormente denominado espaço edificado, uma vez que a terminologia se afigurou descontextualizada numa lógica de zonamento funcional e por coerência com a restante abordagem passa a ser designado como Área Tipo II mantendo a respetiva regulamentação e alargando os seus limites para incorporar o espaço anteriormente classificado como "Espaço Urbanizável Residencial". Como esclarecimento adicional, salienta-se que desta forma a área com características de "espaço central" não deixa de existir, mas passa a designar-se por área de Tipo I, exatamente com as mesmas características e regulamentação. Trata-se apenas duma alteração de terminologia

em virtude de todo o aglomerado no PDM corresponder a um espaço urbano de baixa densidade, cuja qualificação a Câmara Municipal pretende manter no PU e zonar mediante a delimitação de subcategorias. Assim a subcategorização do "Espaço urbano de baixa densidade", para não se confundir com os espaços centrais constantes do PDM que correspondem a uma categoria do solo urbano, adota a designação de "área do tipo I", efetuando o mesmo tipo de adaptação para as restantes subcategorias do perímetro deste aglomerado, dando cumprimento ao disposto no artigo 25º do DR nº 15/2015, de 19 de agosto.

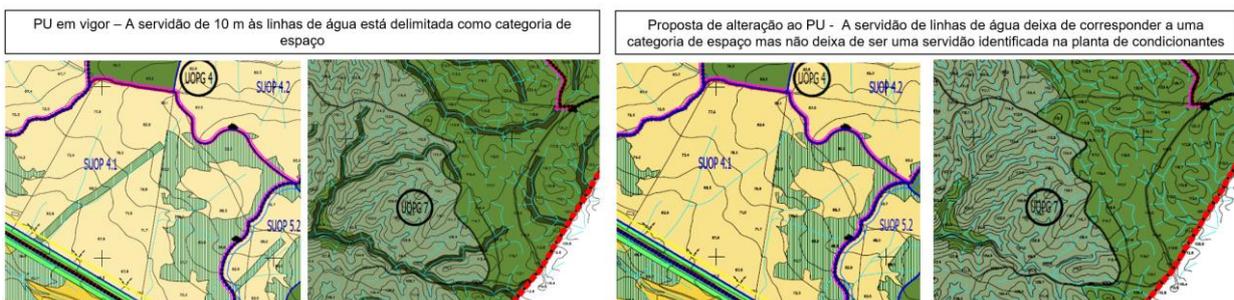
**Figura 1: Alteração efetuada à planta de zonamento, dentro do perímetro urbano para adequação ao RJIGT e PDM**



Fonte: Extratos da Planta de Zoneamento do PU e da Planta de Ordenamento do PDM

- b) À alteração no sentido de não representar como categoria de espaço florestal o espaço que representa a servidão do domínio hídrico sobre as diversas linhas de água (10m para cada lado) e que estava agarrado à cartografia antiga que, ao ser substituída por cartografia atualizada, conduziu ao desfasamento generalizado desses corredores de servidão que deixaram de ter relação com as próprias linhas de água que os geraram, tal como explicitado no ponto 2.4 a propósito da AAE.

**Figura 2 Exemplo da alteração da representação dos corredores das linhas de água ao nível do zonamento deixando de ser delimitado como categoria de espaço, passando a integrar as categorias onde se localizam**



Fonte: Extratos da Planta de Zoneamento do PU em vigor e da proposta de Alteração

c) À adequação da terminologia do solo rústico e estruturação da legenda em linha com as categorias da qualificação do solo definidas pelo Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 e com a estrutura do regulamento, sem alterar o zonamento e a respetiva regulamentação. O PU definia “Espaços agrícolas e florestais de produção e conservação”, subdividindo-se em categorias agrícolas, florestais e outras com terminologia própria como “Espaços de povoamento de sobre e mistas” e “Espaços de Proteção, Enquadramento e Recreio”, “Espaços de Proteção, Enquadramento e Natural” e “Espaços de Proteção, Enquadramento de Infraestruturas”. Por sua vez as áreas ocupadas por albufeiras ou destinadas a albufeiras propostas não eram objeto de qualificação. A alteração efetuada resulta na seguinte estruturação:

- Espaço de ocupação turística;
  - Aldeamentos turísticos;
  - Aldeamentos turísticos/Equipamento de utilização comum;
  - Aldeamentos turísticos/Estabelecimento Hoteleiro/Equipamento de utilização comum;
  - Espaços verdes de uso comum;
  - Equipamentos de uso comum;
- Aglomerado rural;
- Espaços Florestais:
  - Espaços florestais de proteção;
  - Espaços florestais de produção;
  - Espaços florestais de recreio e valorização da paisagem:
    - Áreas de enquadramento e recreio;
    - Áreas de enquadramento natural;
    - Áreas de enquadramento de infraestruturas.
- Espaços Agrícolas:
  - Espaços agrícolas de produção Tipo I;
  - Espaços agrícolas de produção Tipo II;
  - Outros espaços agrícolas.
- Espaços Naturais e Paisagísticos;
  - Albufeiras, incluindo as existentes e as propostas;
  - Rio Sado e da Ribeira de Santa Catarina, que são as áreas residuais dos respetivos planos;

- d) A integração, ao nível da legenda, com notas associadas, dos conteúdos relativos à sismicidade, ruído e arqueologia que no PU em vigor, embora sem representação cartográfica constavam, indevidamente, da legenda da Planta de Condicionantes;
- e) A integração na planta de zonamento das zonas inundáveis (informação descarregada em reunião de concertação a partir do SNIAmb - Carta de zonas inundáveis - período de retorno de 100 anos) e catações de água privadas que no PU em vigor, constavam, indevidamente, da Planta de Condicionantes;
- f) A ligeiros ajustes cartográficos, decorrentes da transposição do sistema de coordenadas e do facto de ter sido adotada uma nova base cartográfica. Foi opção não efetuar acertos que representassem alteração do zonamento, ou que interferissem com as medições efetuadas no plano em vigor.

De salientar que se detetou que na revisão do PDM, por lapso, o perímetro urbano da aldeia de Barrosinha ficou ligeiramente diferente do que consta no PU em vigor, não incluindo uma pequena área edificada a poente (ver imagem C da figura 1). No entanto, encontrando-se o PU em vigor e considerando que a sua delimitação do Perímetro Urbano é mais adequada à realidade, neste procedimento de alteração do PU mantém o seu Perímetro Urbano cuja delimitação se sobrepõe e altera o PDM em vigor. De igual modo o PU mantém a área que delimita como aglomerado rural que se encontra perfeitamente consonante com o modelo de ordenamento e objetivos subjacentes ao PU, sendo a mesma compatível e adequada ao RJIGT.

Em matéria de classificação do solo tratando-se, este procedimento, de uma alteração que tem como um dos principais objetivos a adequação ao RJIGT e ao PDM, uma vez que o PDM em vigor corresponde a uma revisão publicada em 2017 que foi elaborada ao abrigo do atual RJIGT, considera-se que o PUHB, ao conformar-se com o PDM, dispensa fundamentação adicional, assumindo-se que o PDM em vigor observa os critérios constantes do n.º 3 do artigo 7º do Decreto Regulamentar 15/2015 que fundamentam a classificação do solo como urbano.

### 3.3 PLANTA DE CONDICIONANTES

Esta é a planta com maior grau de intervenção, no entanto as alterações efetuadas decorrem da necessidade de se manter atualizada face a uma matéria que não constitui proposta do plano, mas apenas a transposições de servidões que pendem sobre a sua área de intervenção.

O uso, ocupação e transformação do solo encontra-se sujeito a um conjunto de servidões administrativas ou restrições de utilidade pública (SRUP).

As SRUP têm como objetivo assegurar interesses coletivos justificando a imposição de condicionantes aos direitos dos particulares, em matérias como sejam a proteção dos recursos naturais, do património edificado, dos equipamentos, das redes de infraestruturas e atividades perigosas.

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial a Planta de Condicionantes identifica as SRUP “em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento”, referindo o Artigo 4.º, do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que “nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes prevalecem sobre as demais disposições dos regimes de uso do solo das categorias em que se integram”.

Nem todas as SRUP são possíveis de se representar geograficamente à escala do PU tendo sido identificado o objeto de proteção ou salvaguarda, remetendo-se para as especificações que resultam dos diplomas que as instituem.

Importa ainda referir que, considerando a dinâmica dos regimes presentes, a Planta de Condicionantes dos PMOT deverá, nos termos da lei, ser permanentemente atualizada.

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com incidência na AI do PUHB e representadas na planta de condicionantes são as que constam da tabela seguinte, onde se encontra indicada a fonte da informação cartografada:

| RECURSOS NATURAIS   | Fonte da informação cartografada e respetivas notas complementares   |
|---|--|
| <b>Recursos hídricos</b>  |  |
| Domínio Hídrico <ul style="list-style-type: none"> <li>Leito e Margem das Águas Fluviais</li> </ul> | Base cartográfica homologada para a elaboração do plano cruzada e verificada com a carta militar. Na planta de condicionantes do PU em vigor constavam albufeiras, captações de águas subterrâneas e zonas inundáveis (zonas ameaçadas por cheias técnicas) verificando-se que as mesmas na área do PU não constituem servidões, uma vez que não são albufeiras de águas públicas, as captações não são para abastecimento público e as zonas inundáveis passam a estar representadas na planta de zonamento uma vez que devem ser regulamentadas no âmbito dos riscos. Esta temática foi aferida e verificada pela APA-ARH Alentejo no âmbito da concertação do PU. |
| <b>Recursos geológicos</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Depósitos minerais</li> </ul>                                | Planta de Condicionantes do PDM em vigor. Esta condicionante não constava do PU em vigor.  |
| <b>Recursos agrícolas e florestais</b>  |  |
| Reserva Agrícola Nacional (RAN)   | Planta de Condicionantes do PDM em vigor   |
| Obras de Aproveitamento Hidroagrícola do Vale do Sado (AHVS)  | Planta de Condicionantes do PDM em vigor   |
| Oliveiras   | Não consta da PDM que é mais recente, mas optou-se por manter o que já estava cartografado no PU por fazer sentido à escala.   |

|   |   |
|---|---|
| Sobreiro e Azinheira  | Não consta da Planta de condicionantes do PDM, embora mais recente, mas optou-se por manter o que já estava cartografado no PU por fazer sentido à escala e porque, efetivamente, está identificado na AI do PU e até tem representação ao nível do zonamento com a correspondência de um Espaço Florestal de Proteção. |
| Defesa da Floresta contra incêndios – Perigosidade  | Representada em desdobramento da Planta de Condicionantes com a informação disponível na Câmara Municipal, proveniente do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios na sua versão mais atualizada em vigor   |
| <b>Recursos ecológicos</b>  |   |
| Reserva Ecológica Nacional (REN) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cursos de água e respetivos leitos e margens</li> <li>• Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção</li> <li>• Zonas ameaçadas pelas cheias</li> <li>• Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo</li> </ul> | Planta de Condicionantes do PDM em vigor, verificada e confirmada como informação disponibilizada no site da CCDR Alentejo.   |
| <b>INFRAESTRUTURAS</b>  |   |
| <b>Rede Elétrica</b>  |   |
| Linhas elétricas de alta tensão e média tensão  | Planta de condicionantes do PU adaptada à cartografia atualizada  |
| <b>Rede Rodoviária Nacional, Rede Rodoviária Regional e Estradas Desclassificadas</b>   |   |
| Estrada desclassificada sob jurisdição da IP  | Planta de condicionantes do PU  |
| <b>Estradas e Caminhos Municipais</b>   |   |
| Caminho municipal 1072  | Planta de condicionantes do PU  |
| <b>Marcos Geodésicos</b>  |   |
|   | Rede geodésica da DGT   |

Em termos gerais é de referir o seguinte:

- Na atualização foi adotado, como princípio, recorrer à delimitação mais atualizada das servidões, ou seja, a proveniente da revisão do PDM (data 2017), em concreto no que respeita a REN (confirmada pela informação disponibilizada pela CCDR Alentejo), Aproveitamentos Hidroagrícolas, RAN e outras que não se encontravam representadas na Planta de Condicionantes do PU que remonta a 2011;
- Mantiveram-se da Planta de Condicionantes do PU as áreas de Oliveiras, Sobreiro e Azinheira que se encontravam omissas na Planta de Condicionantes do PDM;
- Foi integralmente ajustado o Domínio Hídrico constante do PU adequando-o ao traçado atual das linhas de águas, lagoas e charcas, e respetiva faixa de 10m, representas na nova cartografia elaborada e homologada no âmbito da presente alteração ao PU. De referir que o domínio hídrico associado às lagoas (pequenas albufeiras particulares) e charcas foi delimitado em função do regolfo cartografado na base cartográfica homologada;
- Foi incorporada a temática da perigosidade de incêndios tendo por base a informação em vigor. Recentemente existiu uma alteração das regras de funcionamento do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, determinando a adaptação das áreas prioritárias de

prevenção e segurança até dia 31 de março de 2023, pelo Decreto-Lei n.º 49/2022 de 19 de julho, que altera o Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro. Assim sendo, o DL n.º 49/2022 de 19 de julho prevê a adaptação das APPS no âmbito das comissões sub-regionais de gestão integradas de fogos rurais, até 31 de março de 2023, mantendo-se até lá, em vigor as cartas de perigosidade constantes dos PMDFCI, no caso do concelho de Alcácer do Sal, pelo Edital n.º 818/2022, publicado no Diário da República n.º 109, de 6 de junho de 2022. O DL n.º 82/2021 de 13 de outubro prevê no artigo 17º, no âmbito de intervenção das autarquias locais, que sejam inseridas na planta de condicionantes dos planos territoriais as áreas de perigosidade “alta” e “muito alta” constantes da carta de perigosidade de incêndio rural e as servidões administrativas que sejam estabelecidas no âmbito do SGIFR.

- Da atualização efetuada constatam-se diferenças nas áreas de REN que se traduzem na sobreposição residual com algumas bolsas de aldeamentos, mas considera-se que tal não põe em causa a proposta de zonamento uma vez que essas áreas podem ser incorporadas nos empreendimentos turísticos como zonas verdes.

### 3.4 OUTROS ELEMENTOS DO PLANO

O Plano de Urbanização, para além dos elementos fundamentais, cuja alteração se evidenciou acima, é ainda acompanhado por um vasto conjunto de elementos, para os quais não se considera a necessidade de alteração, uma vez que na generalidade o zonamento e demais propostas se mantêm.

### 3.5 PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO

Quanto à execução do plano, as alterações são efetuadas ao nível do regulamento nos artigos 59º, 60º e 61º, no sentido de retificar o que constava no regulamento em vigor uma vez que, efetivamente, é a entidade proprietária que promove a execução coordenada e programada do PUHB em harmonia com as ações previstas no programa de execução e plano de financiamento e em colaboração com as entidades públicas e privadas interessadas, sem prejuízo do exercício dos poderes de autoridade previstos na lei e no presente Regulamento. O sistema de execução do Plano é de iniciativa dos interessados o que implica para a entidade proprietária e/ou entidades exploradoras da área de intervenção, o dever de concretização das propostas nele estabelecidas com recurso a capitais próprios, pelo que não há lugar à demonstração da capacidade financeira do município ou à inscrição de verbas no orçamento municipal.

A alteração ao PUHB reduzindo o número de camas é demonstrativa da monitorização do plano. Foi, ainda, introduzido no regulamento o prazo de 10 anos para a execução do plano.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Considerando o exposto, resulta evidente que a presente alteração se encontra devidamente fundamentada e justificada em face dos critérios legais e técnicos, tendo o procedimento legal sido observado.