



CÂMARA MUNICIPAL DE ALCÁCER DO SAL

**ALTERAÇÃO DO PLANO DE
URBANIZAÇÃO DA HERDADE DA
BARROSINHA**

TERMOS DE REFERÊNCIA

Alcácer do Sal, junho de 2023

Alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha – Termos de Referência

- 1. Oportunidade de elaboração do Plano**
- 2. Enquadramento Legal**
- 3. Enquadramento Territorial**
- 4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial**
- 5. Objetivos da alteração do Plano**
- 6. Conteúdo material e documental**
- 7. Faseamento dos trabalhos de elaboração do Plano**
- 8. Enquadramento no âmbito da avaliação ambiental estratégica**
- 9. Constituição da equipa técnica do Plano**

Em anexo as plantas de enquadramento da área de intervenção do plano no PU inicial e no atual PDM

1. Oportunidade de elaboração do Plano

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, para efeitos do disposto no artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (doravante RJIGT), constitui a definição da oportunidade e síntese dos fundamentos para a alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (PUHB), aprovado pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em 26 de fevereiro de 2011, publicado sob o Aviso n.º 9537/2011, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 80, de 26 de abril, objeto de retificação, pela Declaração de retificação n.º 825/2011, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 91, de 11 de maio (doravante “PU”).

Este Plano veio regular a implantação de um projeto Agroturístico e residencial na respetiva área de intervenção e desenvolver e concretizar a forma e conteúdo urbanísticos a adotar na mesma, estabelecendo as necessárias relações com o espaço envolvente.

A identificação dos objetivos e dos interesses públicos a prosseguir como fundamento para a abertura de um procedimento planificador tem consequências claras na tramitação posterior do procedimento de planeamento e são o garante futuro de que uma opção que venha a ser plasmada no plano, atenta a sua regulamentação, não se revele como manifestamente contrária ou incongruente com os objetivos pré-definidos;

Com o objetivo de garantir a promoção de projetos de ocupação territorial integrados e potenciadores de um desenvolvimento harmonioso do concelho, a Câmara Municipal

após a aprovação da revisão do PDM notificou a Companhia Agrícola da Herdade da Barrosinha (através de ofício de 18/12/2018, cf. documento junto ao processo), com o objetivo de discutir a implementação do Plano, em face da estratégia de desenvolvimento territorial do concelho então aprovada.

Em face da avaliação feita entre as duas entidades, a Câmara Municipal iniciou o procedimento de alteração do Plano de Urbanização, dando cumprimento ao novo enquadramento legal de urbanismo e ordenamento do território, ao disposto no Regulamento do PDM revisto, princípios e objetivos presentes no mesmo e à redução do número de camas turísticas.

2. Enquadramento Legal

O Plano de Urbanização mantém a sua natureza de plano municipal de ordenamento do território, que enquanto instrumento de natureza regulamentar, estabelece o regime do uso do solo e define os modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização das redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia de qualidade ambiental, nos termos do disposto nos artigos 69.º a 74.º e 98.º a 100.º do RJIGT.

Face aos objetivos subjacentes a este processo, entende-se estar perante um procedimento enquadrável no artigo 118º do RJIGT, ao referir *“que os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes (...)”*.

O procedimento é o previsto no nº 1 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 tenham de emitir parecer, sem prejuízo do acompanhamento que o desenvolvimento dos trabalhos possa justificar;
- Discussão Pública da proposta de Plano;
- Aprovação da versão final do Plano pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal;
- Publicação e disponibilização pública

3. Enquadramento territorial da área de intervenção e envolvente

A área de intervenção do PU mantém-se inalterada na presente alteração, confrontando a Norte com a ribeira de S. Catarina de Sítimos, Santa Casa da Misericórdia de Alcácer do Sal e Herdade da Várzea da Ordem de Baixo, a Sul com a Herdade de Sapalino e Herdade da Eira, a Este com o Vale de Ferreira e a Oeste com o rio Sado, totalizando uma área de 1.499 ha.

4. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O PU da Herdade da Barrosinha mantém nesta data a sua versão inicial, em que estão estabelecidas as condições de ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção, ao abrigo do Regulamento do PDM de Alcácer do Sal, ratificado pela

Resolução do Conselho de Ministros nº 25/94, de 29 de abril e com o enquadramento do DL nº 380/99, de 22 de setembro, na redação vigente à data da aprovação do plano.

A área de intervenção do PU encontra-se totalmente abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- i. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- ii. Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo;
- iii. Plano sectorial da Rede Natura 2000;
- iv. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alentejo;
- v. Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal;

Identificam-se ainda na área de intervenção do plano (plano inicial) as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

Reserva Agrícola Nacional

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pela RAN, devendo ser tido em consideração o respetivo regime jurídico, constante do Decreto-Lei nº 73/2009, de 31 de março, designadamente no que respeita à regulação de usos compatíveis com o uso agrícola.

Reserva Ecológica Nacional

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pela REN, devendo ser tido em consideração o respetivo regime jurídico, constante do Decreto-Lei n.º

166/2008, de 22 de agosto, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

Rede Natura 2000

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pela Rede Natura 2000, devendo ser tido em consideração o respetivo regime jurídico e documentos complementares, designadamente, o Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na versão resultante do Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

Domínio Público Hídrico

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pelo Domínio Público Hídrico, devendo ser tido em consideração o respetivo regime jurídico, designadamente a Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro e do presente Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio.

A obrigação legal de elaboração de uma nova cartografia de base, implicará a compatibilização da cartografia temática dos elementos do plano (planta de zonamento e planta de condicionantes).

A revisão do PDM em 2017, ao abrigo do novo RJIGT já contempla a classificação e qualificação do solo adequadas, bem como a atualização das servidões administrativas e restrições de utilidade pública atrás descritas que afetam a área de intervenção do PU, que determinarão também a atualização da Planta de Condicionantes.

Em anexo associam-se as plantas de zonamento e de condicionantes do plano em vigor (plano inicial) e as plantas de enquadramento da área de intervenção em PDM (plano em vigor).

5. Objetivos do procedimento de alteração do PU

A entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal (revisto), aprovado pela Assembleia Municipal de Alcácer do Sal, em 26 de setembro de 2017, publicado sob o Aviso n.º 13020/2017, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 209, de 30 de outubro, objeto de retificação, pela Declaração de retificação n.º 838/2017, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 234, de 6 de dezembro, veio redefinir a estratégia de desenvolvimento territorial do concelho.

A implementação do modelo turístico do Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, veio demonstrar a necessidade de adequar a capacidade turística do concelho a um modelo mais flexível.

Tendo presente estes dois instrumentos, é intenção da Câmara Municipal de Alcácer do Sal alterar o Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, reduzindo o número de camas turísticas previstas neste plano, sendo tal redução compatível com a estratégia de recuperação e desenvolvimento da Herdade da Barrosinha.

O Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha aprovado prevê 8.054 camas

turísticas, divididas em vários empreendimentos turísticos, a implementar numa área de propriedade com cerca de 1.450 hectares.

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.

Assim, a presente alteração visa a redução equilibrada do número de camas turísticas previstas no PU para um valor máximo de cerca de 3.500 camas, valor que se considera mais apropriado, e a adequação do Plano de Urbanização à nova classificação e qualificação dos solos preconizada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e a harmonização com a estratégia do PDM.

A presente alteração será elaborada de acordo com o disposto nos artigos 76.º, 81.º, 86.º a 90.º e 98.º a 100.º do RJIGT.

O programa de ocupação do projeto agroturístico e residencial mantém-se, propondo-se apenas uma redução do número de camas afetos aos empreendimentos turísticos.

Em face do anteriormente definido, a Câmara Municipal pretende promover 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 nº 31/2004 de 30 de maio) e ao novo Regime

Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), através do DL nº 80/2015, de 14 de maio, e respetiva regulamentação (D.R. nº 15/2015 de 19 de agosto e D.R. nº 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.

6. Conteúdo material e documental do plano

Conteúdo material, nos termos do artigo 99º do RJIGT

O PU manterá o seu conteúdo material, sendo que a alteração apenas terá em vista a adaptação à Lei de Bases da Política Pública de Solos do Ordenamento do Território e urbanismo (Lei 31/2014, de 30 de maio) e ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL 80/2015, de 14 de maio), bem como a redução do número de

camas e eventuais ajustes nos mecanismos de execução, de forma a torná-los mais eficientes.

Conteúdo documental nos termos do artigo 100º do RJIGT

A alteração ao PU procederá à alteração do:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento (adequação ao PDM);
- c) Planta de condicionantes (adequação ao PDM);

A alteração do PU será instruída com o relatório de fundamentação da alteração e o relatório da ponderação da discussão pública. Os restantes elementos que acompanham o PU não sofrem qualquer alteração.

7. Faseamento dos trabalhos de elaboração do Plano

Início do procedimento de alteração do PU

O procedimento de alteração do PU terá o seu início com a deliberação da Câmara Municipal nesse sentido, que aprova os presentes termos de referência e estabelece os prazos de alteração do PU e do respetivo período de participação pública (participação preventiva).

Alteração do PU

Sem prejuízo da solicitação dos pareceres às entidades competentes que se vierem a revelar necessários, o presente procedimento de alteração do PU será concluído no

prazo de 6 meses, após o respetivo início.

O presente procedimento de alteração do PU será efetuado de acordo com o seguinte faseamento:

1. Elaboração técnica;
2. Participação pública;
3. Acompanhamento;
4. Concertação;
5. Discussão pública;
6. Aprovação;
7. Publicação e disponibilização pública

Atendendo a que se pretende promover o reinício do procedimento de alteração iniciado conforme o Aviso nº 871/2021, publicado no Diário da República nº 8, 2ª Série de 13 de janeiro de 2021, a deliberação a tomar pela Câmara Municipal definirá, nos termos do nº 7 do artigo 76º do RJGT os atos e formalidades com possibilidade de aproveitamento, para conclusão do procedimento.

8. Enquadramento no âmbito da avaliação ambiental estratégica

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 e Planos e Programas. No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos planos

territoriais importa ter em conta o nº 1 do artigo 120º do Decreto-Lei nº 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.”* De acordo com os objetivos propostos para a alteração, considera-se que as mesmas não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, pelo que a alteração do PU não será objeto de avaliação ambiental nos termos do disposto no artigo 78.º, n.º 1 do RJIGT, conjugado com o disposto no nº1 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual.

9. Constituição da equipa técnica do plano

Acompanhamento

O acompanhamento interno da alteração do PU é assegurado pela Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Alcácer do Sal.

Equipa Técnica

A Equipa técnica será constituída por:

Coordenadora da Equipa- Arquiteta Gabriela Cotrim

Arquiteta- Arquiteta Sofia Ferreira Pinto Horta e Costa

Engenheiro Civil- Engenheiro Pedro Inácio Cardoso Neto Rebelo

Arquiteta paisagista- Arquiteta Susana Isabel Mendes Morais

Urbanista- Arquiteta Gabriela Cotrim

Juristas- Luciano Matos e Sandra Guerreiro (Advogados da FALM- Ferreira de Almeida,

Luciano Marcos Associados- Sociedade de Advogados, RL