

# **MINUTA**

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

### **Termos de Referência**

Lisboa  
**Janeiro de 2020**

## **1. Introdução**

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, (doravante RJIGT), constitui a síntese dos fundamentos para a alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, 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 projecto Agro-Turístico e residencial na respectiva área de intervenção e desenvolver e concretizar a forma e conteúdo urbanísticos a adoptar na mesma, estabelecendo as necessárias relações com o espaço envolvente.

## **2. 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.

## **3. Enquadramento legal do plano**

O PU 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.

#### **4. Objectivos do procedimento de alteração do PU**

A recente 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 da 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.

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.

## **5. Definição do conteúdo material e documental do plano**

### 5.1. Conteúdo material

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.

### 5.2. Conteúdo documental

A alteração ao PU procederá à alteração do:

1. Regulamento;
2. Planta de zonamento (adequação ao PDM);
3. Planta de condicionantes (adequação ao PDM);

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

A alteração do PU não será objeto de avaliação ambiental nos termos do disposto no artigo 78.º, n.º 1 do RJIGT.

## **6. Definição das fases e prazos para a alteração do plano**

### 6.1. 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 prévia.

### 6.2. 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 9 meses, após o respetivo início.

### 6.3. 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 depósito

## **7. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e demais programas e projectos com incidência na área em causa**

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;

## **8. Inventariação das condicionantes legais que impedem sobre a área de intervenção do plano**

### 8.1. Reserva Agrícola Nacional

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

### 8.2. Reserva Ecológica Nacional

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pela REN, devendo ser tido em consideração o respectivo 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.

### 8.3. Rede Natura 2000

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pela Rede Natura 2000, devendo ser tido em consideração o respectivo 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.

#### 8.4. Domínio Público Hídrico

A área de intervenção do PU encontra-se parcialmente abrangida pelo Domínio Público Hídrico, devendo ser tido em consideração o respectivo 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.

### **9. Constituição da equipa técnica do plano**

#### 9.1. Acompanhamento

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

#### 9.2. Equipa Técnica

A equipa técnica será constituída por:

- **Arquiteto:** ARQUISOMA – Ferreira Pinto e Associados  
Arquiteta Sofia Ferreira Pinto
- **Engenheiro civil:** Engenheiro Pedro Inácio Cardoso Neto Rebelo
- **Arquiteto paisagista:** Arquitecta Susana Isabel Mendes Morais
- **Urbanista:** Arquitecta Maria Antonieta de Carvalho Lázaro de Matos
- **Juristas:** Luciano Marcos e Sandra Guerreiro (Advogados da FALM – Ferreira de Almeida, Luciano Marcos Associados – Sociedade de Advogados, RL.)