

## **TERMOS DE REFERÊNCIA**

*para a Elaboração do Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casal da Serra (PP NDT-CS)*

Abril de 2024

## ÍNDICE

1. Enquadramento Legal e Territorial com o Enquadramento no Plano Diretor Municipal, Planta e Regulamento	03
2. Legitimidade	04
3. Fundamentos	05
4. Oportunidades	06
4.1 A paisagem enquanto oportunidade	06
4.2 O programa enquanto oportunidade	14
5. Objetivos	17
6. Prazos e Faseamento	18
7. Avaliação Ambiental Estratégica	19
8. Participação preventiva	20
9. Programação dos trabalhos – Cronograma	21
10. Conteúdo Material e Documental do Plano	22
11. Entidade Promotora e Equipa Técnica	24
12. Bases Cartográficas	25

## **1. ENQUADRAMENTO LEGAL E TERRITORIAL COM O ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL, PLANTA E REGULAMENTO**

Os presentes Termos de Referência dão cumprimento ao art.º 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, atualmente regido pelo Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e enquadram a elaboração do Plano de Pormenor Núcleo de Desenvolvimento Turístico de Casais da Serra, adiante designado por PP NDT-CS.

O PP NDT-CS, localiza-se na freguesia da Ericeira, concelho de Maфра, sito nos limites de Santo Isidoro e corresponde à área e artigos matriciais descritos no capítulo seguinte.

De acordo com PDM, em vigor, a presente proposta partilha da estratégia de implementar um modelo territorial que integre, promova e desenvolva a atividade turística de forma sustentável, através da identificação dos valores do património cultural, qualidade ambiental e paisagística do território.

Pretende-se promover a biodiversidade, assegurando a conservação dos ecossistemas, habitats e espécies, assegurando a sustentabilidade ambiental, a salvaguarda dos recursos naturais e paisagísticos e a resiliência do território às alterações climáticas.

Nos termos do art.º 76.º do RJIGT é da competência da Câmara Municipal a elaboração dos planos territoriais de âmbito municipal.

Os termos de referência são também enquadrados no RJIGT pelos seguintes artigos: pelo artigo 6.º que estabelece o direito de participação de pessoas singulares e coletivas no processo; pelo artigo 79º que determina termos para a elaboração, revisão ou alteração dos contratos para planeamento; pelo artigo 80º que define os efeitos do contrato para planeamento; pelo artigo 81º que delimita os termos da formação de contratos para planeamento.

De referir também o enquadramento dado pela Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e Urbanismo que, no artigo 47º, estabelece os princípios da contratualização do planeamento.

Assim, o PP NDT-CS rege-se pela disciplina do RJIGT, que atribui à Câmara Municipal a competência de deliberar a elaboração do plano, o prazo de execução, o período de participação e a sua qualificação a avaliação ambiental, conforme o referido nos art.º 76º e 78º, e à Assembleia Municipal a aprovação, nos termos do n.º 1 do art.º 90º do referido regime.

Compete, ainda, à Câmara Municipal apresentar a proposta de plano e o relatório ambiental à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT), a qual convocará as restantes entidades representativas dos interesses a ponderar, ou com responsabilidades ambientais específicas, para uma conferência procedimental, de acordo com o artigo 86º do mesmo diploma.

## 2. LEGITIMIDADE

A oportunidade de implementação de um NDT surge com a parceria entre dois promotores, o Grupo Desportivo União Ericeirense (GDUE), detentor do direito de superfície com cedência de utilização por parte da Câmara Municipal de Mafra do prédio rústico denominado por “A Serra”, sito em limites de Santo Isidoro, na freguesia da Ericeira, concelho de Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 45.º da Secção B, da freguesia da Ericeira, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o número 5623, com área de 99.497,00 m<sup>2</sup>; e o prédio rústico também denominado por “A Serra”, sito nos limites de Santo Isidoro, na freguesia da Ericeira, concelho de Mafra, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 77.º da Secção B, da freguesia da Ericeira, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra, sob o número 5618, com área de 9.187m<sup>2</sup>, e a *Ericeira Atlantic Village, Lda.* (EAV) na qualidade de promitente comprador do prédio urbano sito em Casal da Serra, freguesia de Ericeira e concelho de Mafra, descrito na Conservatória do Registo Predial de Mafra sob o n.º 2611, da freguesia de Ericeira, e inscrito na matriz predial urbana da mesma freguesia, sob o artigo número 8792; A sociedade *Ericeira Atlantic Village, Lda.* celebrou um contrato para a Compra e Venda do prédio acima descrito com a sua proprietária – a *Sustentávelazul, Lda.* – com o intuito de desenvolver um projeto de natureza turística naquela a propriedade e que, simultaneamente, visasse o prédio adjacente, de Domínio Público Municipal, entretanto cedido ao GDUE para acolher o novo centro desportivo do mesmo.

A EAV, assim, irá também contribuir para a construção do edificado do clube através da doação de alguns desses equipamentos. O que por sua vez permitirá ao clube ser dotado de equipamentos modernos numa escala que lhe permitam prosseguir com a sua missão social na região através do desporto como um veículo aglutinador da comunidade.

### **3. FUNDAMENTOS**

Os presentes Termos de Referência dizem respeito à proposta de Implementação de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) localizado no Casal da Serra, Ericeira, concelho de Maфра.

A implementação deste NDT tem em vista a constituição de uma nova área turística que complemente, diversifique e qualifique a oferta do concelho.

Este núcleo, deverá proporcionar a fruição das condições naturais, paisagísticas e ambientais características da zona e das áreas naturais que se encontram na proximidade, tendo em conta as respetivas condicionantes.

Neste sentido, o Núcleo do Casal da Serra deverá constituir um exemplo de desenvolvimento turístico, planeado, construído e explorado em coerência com os princípios de valorização ambiental e de sustentabilidade, nomeadamente:

- Assegurar a gestão sustentável dos recursos existentes e a minimização dos impactes da atividade turística sobre os mesmos;
- Contribuir para o desenvolvimento socioeconómico local;
- Contribuir para a conservação da natureza na área do projeto e na sua envolvente;
- Valorizar e preservar a paisagem e o património cultural identitário da região.

#### 4. OPORTUNIDADES

O concelho de Mafra, e mais concretamente a vila da Ericeira disfrutam de uma condição muito privilegiada no que diz respeito à sua localização e características geográficas. A 40 minutos de Lisboa, este território possui um potencial único de desenvolvimento numa perspetiva de convivência harmoniosa entre os seus sistemas naturais e espaços construídos.

A oportunidade de implementação de um NDT neste local surge com a parceria entre dois promotores, o Grupo Desportivo União Ericeirense, e a Ericeira *Atlantic Village, Lda*.

Através da exploração de sinergias entre as duas entidades promotoras, as suas naturezas e objetivos, propicia-se a chance de elaborar uma estratégia simbiótica comum que assente fundamentalmente em três vetores:

- Uma leitura comum do território;
- Um pensamento coeso do conjunto respeitador dessa leitura inicial da paisagem;
- A valorização da relação entre os promotores do NDT a implementar e a comunidade em que se insere.

Este NDT será caracterizado por uma baixa densidade de ocupação de solo, sujeito a uma gestão integrada, onde se podem conjugar diversas tipologias ou modalidades de alojamento, serviços e equipamentos desportivos, culturais e de lazer.

Pretende-se ainda garantir a unidade funcional e urbanística num espaço qualificado, no qual os edifícios se distribuem subtilmente no terreno, dispondo de áreas verdes envolventes que visam assegurar os princípios de sustentabilidade ambiental, económica e social do núcleo.

Potenciando o desenvolvimento sustentável e uma funcionalidade contígua e continua, mas ainda assim com explorações distintas, a área de intervenção servirá como âncora, aliando a grande apetência do Concelho de Mafra para o turismo e para o desporto ao conhecimento adquirido dos dois promotores.

Julga-se que o empreendimento, base do Plano Pormenor, irá colocar o Concelho num patamar de excelência, potenciado pelas capacidades intrínsecas do empreendimento na vertente hoteleira, turística, desportiva e de lazer.

Todo o empreendimento terá uma forte aposta na sustentabilidade e ecologia quer recorrendo a energias renováveis, aproveitamento de águas, soluções passivas em construção, quer pela aposta numa preservação e reconversão de paisagem através de soluções de carácter paisagístico relevante.

Além das áreas a serem construídas é de ressaltar o potencial para o bem-estar físico e saúde, que os espaços residuais de integração na natureza caracterizados por áreas REN e outros, irão ter num conjunto de soluções que se preveem potenciadores de atividades ao ar livre, circuitos de manutenção, pistas cicláveis, etc. O potencial de ligação a áreas na envolvente física da zona de estudo é absolutamente relevante, quer seja a localidade de Fonte Boa dos Nabos, quer seja à zona verde do atual parque de campismo em desenvolvimento ou até à praia de Ribeira d'Ilhas, poder-se-á afirmar, sem dúvida, que se potencia um novo centro de desenvolvimento turístico/desportivo onde se pretende aliar todos os fatores que fazem aos dias de hoje a Ericeira a marca reconhecida internacionalmente.

Seja pela composição, pelos promotores e pela localização, o presente Plano de Pormenor reveste-se de uma importância estratégica para o Município.

Pretende-se que o Plano de Pormenor seja uma plataforma de alavancagem para o desenvolvimento e aumento da competitividade no setor do turismo, bem como, reforçando a atratividade para visitantes e residentes. O aumento da oferta diversificada dos produtos a criar, irão fomentar o empreendedorismo e a inovação em atividades turísticas inovadoras e estruturando produtos compósitos orientados para a saúde e bem-estar, para o desporto e turismo de natureza/residencial.

A acrescentar a isto, o crescimento na vertente desportiva, aliada uma oferta diversificada de qualidade inequívoca, potenciam a criação de um centro incubador ao integrar sectores distintos, mas que irão gerar sinergias transversais. O facto de agregado ao presente plano estar o Grupo Desportivo União Ericeirense, como um dos pilares de gestão desportiva local e municipal com provas dadas e reconhecidas entre os pares, será obviamente um fator de relevância para a credibilidade e de sustentabilidade do próprio projeto.

A alma do ser Jagoz, como entidade do ser local, não pode estar melhor representada no âmbito do projeto. Sendo um clube centenário que representa os valores desportivos locais, ganha desta forma um potencial acrescido de fomentar e expandir o seu papel na sociedade local de pilar estrutural no panorama desportivo, social e educativo.

Em síntese, a oportunidade gerada pela intervenção prevista assenta naquilo que são as bases e regras da intervenção de um PIER quer pela criação de novas edificações e infraestruturas potenciando a criação de condições de valorização dos mesmos garantindo a salvaguarda e a preservação dos recursos naturais garantindo uma regulação e ordenação do território.

## 4.1 A PAISAGEM ENQUANTO OPORTUNIDADE

### 4.1.1. Situação de referência

*É muito particular a combinação e o contacto da faixa costeira (na maior parte marcada por falésias abruptas fustigadas pelo mar bravio), com a consistente estrutura agrícola compartimentada, num relevo ondulado e cortado por alguns vales estreitos e profundos.*

Cancela D'Abreu *et al*, Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental – Volume IV (2002)

A área de intervenção encontra-se inserida numa região de elevada atratividade turística, diretamente relacionada com as suas características paisagísticas, biofísicas e climáticas. É uma paisagem de confronto e de contrastes, amplificados pela interação do mar com a costa rochosa, onde o clima atlântico, de nevoeiros frequentes, contribui para uma atmosfera singular. Apresenta um relevo maioritariamente ondulado, marcado por vales encaixados entre encostas declivosas, revestidas por matos de vegetação autóctone com importantes funções ecológicas. Os solos, de natureza calcária, têm uma elevada tendência erosiva e de baixa retenção de água. Pelas suas características geológicas e fisiográficas, a paisagem da área de intervenção apresenta baixa potencialidade agrícola (de acordo com o PDM de Mafra, a área do NDT tem capacidade de uso do solo “baixa” (D) e “muito baixa” (E)). (ver “Geologia e Solos”, p.11 do Relatório de Caracterização da Paisagem).

A paisagem da área de intervenção apresenta uma razoável coerência de usos, havendo uma adequação da ocupação do solo às características biofísicas. Atualmente, podemos observar um mosaico de pastagens nas áreas mais aplanadas ou onduladas e manchas de matos calcícolas nas zonas mais acidentadas (ver “Ocupação do Solo”, p6 do Relatório de Caracterização da Paisagem). Estas características proporcionam alguma diversidade cénica, dinâmica e movimento, potenciando vistas com diferentes abrangências. As folhas de cultura encontram-se compartimentadas com sebes de diferentes composições, junto das quais correm as linhas de drenagem natural. Estas desempenham diversas funções, não só na leitura da paisagem como na proteção contra os ventos e ensombramento das valas / linhas de água. Nas zonas mais naturais e declivosas, encontramos maioritariamente matagais basófilos (Habitat 5330pt5) e matos baixos calcícolas (Habitat 5330pt7). Foram observadas diversas espécies características

destes habitats, tais como *Myrtus communis* (Murta), *Olea europaea* var. *sylvestris* (Zambujeiro), *Pistacia lentiscus* (Lentisco), *Quercus coccifera* subsp. *Coccifera* (Carrasco) e *Rhamnus alaternus* (Sanguinho-dassebes). Apesar de dominada por matos, encontramos também algumas manchas de vegetação arbórea na paisagem da área de intervenção, tendo sido observados exemplares de *Pinus pinaster* (Pinheiro-bravo), *Pinus pinea* (Pinheiro-manso), *Quercus faginea* (Carvalho-cerquinho) e *Quercus suber* (Sobreiro). As galerias ripícolas são pobres / degradadas, sendo dominadas por canaviais.

Importa também referir que a zona norte da área de intervenção está situada sobre Reserva Ecológica Nacional devido ao seu elevado risco erosivo, sendo as funções ecológicas desempenhadas por essas áreas cruciais para o equilíbrio da paisagem (ver “Restrições de Utilidade Pública”, p12 do Relatório de Caracterização da Paisagem). Verificou-se ainda que 35% da área de intervenção apresenta perigosidade de incêndio alta e muito alta, incidindo esta condicionante especialmente nas encostas mais inclinadas da zona norte (ver “Perigosidade de Incêndio Rural”, p13 do Relatório de Caracterização da Paisagem).

Os acessos à área de intervenção são neste momento feitos por caminhos rurais, de traçado e perfil longitudinal irregular, não pavimentados, que cumprem funções de acesso às diversas propriedades agrícolas deste planalto.

#### **4.1.2. Estratégia de Paisagem**

Como estratégia geral de paisagem, o novo NDT deverá tirar partido das potencialidades ecológicas, paisagísticas e biofísicas deste lugar, garantindo a preservação dos elementos que lhe conferem o seu caráter – *Genius loci* – e potenciando novos usos e funções compatíveis.

#### **4.1.3. Multifuncionalidade da Paisagem - *Ager* – *Saltus* – *Silva***

Usando como base a tríade romana de ocupação da paisagem – *ager* / *saltus* / *silva* – é possível identificar zonas adequadas para cada tipo de uso, promovendo a coexistência harmoniosa entre as atividades humanas e os processos naturais. Atualmente conseguimos observar esta distribuição programática relacionada com as características da paisagem na área de intervenção, devendo a ocupação prevista no NDT seguir este mesmo princípio.

As zonas mais aptas para a silva (florestas / matas / zonas de vegetação natural) situam-se predominantemente na zona norte do NDT, maioritariamente sobre Reserva Ecológica Nacional. Nesta zona não deverá ser prevista qualquer edificação, devendo ser privilegiadas as funções ecológicas de prevenção da erosão e regulação do ciclo hídrico. Esta zona oferece ainda oportunidades recreativas, nomeadamente o turismo da natureza.

As zonas com características de *ager* (zonas mais aptas para a agricultura) situam-se na zona sul do NDT. São as zonas mais aplanadas, situadas em vales largos e encostas com declives suaves, onde atualmente encontramos pastagens. Dadas as suas características morfológicas, estas zonas serão as mais favoráveis para o desempenho de funções recreativas, nomeadamente a implantação dos campos desportivos e dos equipamentos que lhe estão associados.

As zonas de transição entre as duas anteriores consideram-se mais aptas para *saltus* (zonas de transição, geralmente seminaturais). Os programas construídos deverão localizar-se sempre que possível nestas zonas, por serem menos sensíveis que as zonas de silva, e permitirem melhor integração da construção no relevo e na vegetação existente, garantindo proteção e privacidade e simultaneamente uma posição charneira entre a paisagem mais natural, a norte, e os equipamentos de recreio, a sul.

Como princípio base, sempre que possível, deverão ser mantidos os usos agrícolas / de pastoreio que se revelem compatíveis com o programa turístico, garantindo assim a gestão global mais sustentável da paisagem do NDT. (ver “Estrutura Ecológica Proposta”, p16 do Relatório de Caracterização da Paisagem).

#### **4.1.4. Estrutura Ecológica**

A Estrutura Ecológica é um instrumento de ordenamento da paisagem que tem como principal objetivo a preservação e salvaguarda de áreas essenciais para a manutenção dos serviços de ecossistema. Consiste na rede de espaços naturais que sustentam a biodiversidade e os processos ecológicos, incluindo manchas de espaços naturais, como florestas e zonas húmidas, e corredores ecológicos, como as linhas de água e outros espaços canal, que permitem a circulação de matéria e energia.

A base para o traçado das novas infraestruturas e distribuição programática do NDT foi a Estrutura Ecológica Potencial, uma carta de ordenamento onde são delineados os corredores ecológicos fundamentais a ser garantidos e outras zonas com importância ecológica relevante que deverão ser também salvaguardadas. Neste caso, prevêem-se as seguintes categorias de espaços:

- Sistema húmido: Leitões e margens das linhas de água, Zonas adjacentes, Bacias de receção;
- Sistema seco: Cabeceiras, Encostas e Encostas declivosas.

Esta rede servirá de proteção e enquadramento ao NDT, integrando-o na paisagem que lhe serve de suporte, promovendo o *continuum naturale*. Terá também um papel essencial na conservação e gestão sustentável dos recursos naturais, nomeadamente na proteção/regeneração do solo, regulação do ciclo hídrico e na promoção da biodiversidade.

Os novos corredores ecológicos deverão ser compostos por vegetação autóctone, adequada à situação edáfica, devendo utilizar-se o seguinte elenco como referência:

- Sistema húmido – *Alnus glutinosa*, *Fraxinus angustifolius*, *Juncus effusus*, *Mentha suaveolens*, *Populus alba*, *Salix atrocinerea*, *Ulmus minor*;
- Sistema seco - *Acanthus mollis*, *Arbutus unedo*, *Ceratonia siliqua* L., *Cistus crispus*, *Cistus monspeliensis*, *Erica arborea*, *Erica umbellata*, *Euphorbia welwitschii*, *Daphne gnidium*, *Genista falcata*, *Ilex aquifolium*, *Jasminum fruticosum*, *Lavandula stoechas*, *Laurus nobilis*, *Lonicera periclymenum*, *Myrica faya*, *Myrtus communis*, *Pinus pinea*, *Quercus coccifera*, *Quercus faginea*, *Quercus suber*, *Rhamnus alaternus*, *Ruscus aculeatus*, *Ulex europaeus*, *Viburnum tinus*. (ver “Estrutura Ecológica Potencial” e “Corredores de Vegetação Existente”, p14-15 do Relatório de Caracterização da Paisagem).

#### 4.1.5. Sistema de Vistas

*Trata-se aqui de paisagens que suscitam sensações fortes e de certo modo contraditórias: o bramir do mar contra as falésias abruptas transmite a quem se aproxima sensações de surpresa, de grandiosidade e, talvez, de fascínio; a paisagem agrícola interior é, pelo contrário, muito mais calma e tranquila, com escala, luz e profundidade bem diversas das que se encontram junto à orla costeira.*

Cancela D'Abreu *et al*, Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental – Volume IV (2002)

O relevo de grande dinamismo da área de intervenção, conjugado com os corredores arbóreos e arbustivos existentes e propostos, criam um elevado valor cénico a esta paisagem. Os diferentes planos, jogos de luz e sombra, cheio e vazio (mata/clareira), têm a capacidade de integrar e proporcionar diferentes tipos de vistas aos novos programas.

Assim, o programa do NDT deverá ser distribuído de acordo com a capacidade de absorção visual da paisagem, do interesse e abrangência da vista, assim como da proteção / privacidade adequada ao programa, proporcionada pelo relevo e pelos corredores de vegetação.

#### **4.1.6. Água na paisagem**

A escassez de água e a quantidade reduzida de reservatórios na envolvente da intervenção pressupõe a necessidade de criação de novas estratégias de captação e armazenamento de água.

Com esse intuito, sugere-se criação de uma represa, no ponto de encontro de dois cursos de água que atravessam a área de intervenção. Esta estratégia apresenta vantagens não só ecológicas, como também de prevenção de incêndios.

Deverão ainda ser adotadas medidas complementares para gestão equilibrada da água, nomeadamente o uso de vegetação autóctone adaptada à situação edáfica, a diminuição da erosão através proteção / promoção da vegetação natural nas encostas de maior declive e a requalificação das galerias ripícolas

## **4.2 O PROGRAMA ENQUANTO OPORTUNIDADE**

O projeto do Núcleo do Casal da Serra deverá ter como referência a constituição de duas áreas com vocações distintas, mas funcionalmente complementares: uma área de desenvolvimento turístico e uma área paralelamente constituída por equipamentos desportivos e de lazer.

A constituição da área de desenvolvimento turístico é caracterizada essencialmente pelos seguintes componentes:

- Baixa densidade de ocupação que valorize a relação das funções turísticas com o meio em que se integra, nomeadamente com as suas componentes paisagísticas e de espaço livre;
- A ocupação turística assumirá diversas tipologias de empreendimentos turísticos a concretizar no decurso da elaboração do plano, tendo por referência a edificabilidade permitida, bem como usos complementares a estas tipologias;
- A edificabilidade (superfície bruta de construção) será a resultante da aplicação do Índice máximo de utilização do solo: 0,15 à área de intervenção do plano de pormenor, conforme artigo 96º do PDM-Mafra;
- A valorização da pré-existência histórica construída e a valorização da sua integração no conjunto e adaptação aos novos usos propostos;
- Uma área, distinta das anteriores, mas que com ela se relaciona, com funções predominantemente de gestão, fruição e interpretação da natureza, localizada nas vertentes do terreno caracterizadas pelo seu declive acentuado e já atualmente protegidas pelas condicionantes em vigor;
- Nesta área devem ser previstos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos a criar, vocacionados para a promoção da atividade desportiva e de lazer dos utilizadores e de terceiros, associada à salvaguarda e valorização da fauna e flora locais, através de atividades de contemplação e de desfrute da paisagem, numa perspetiva de promoção da sustentabilidade ambiental.

A constituição da área com clara vocação desportiva e de lazer deve visar os seguintes aspetos:

- Qualificar o território em que se insere e valorizar os empreendimentos turísticos que visa enquadrar;
- Aproveitar as condições naturais que o local oferece para instalar de forma dispersa no terreno, de atividades de recreio ativo e de desporto ao ar livre, designadamente circuitos de manutenção, zonas de estadia e campos de jogos devidamente integrados na megaestrutura paisagística;
- Instalar neste lugar um programa de espaços de apoio à prática desportiva nomeadamente um campo relvado, dois campos de treino, um estádio de futebol de praia, campos de padel e um pavilhão polidesportivo.

Paralelamente à constituição destas duas áreas distintas, o NDT deverá igualmente:

- Promover a partilha de infraestruturas entre as duas áreas;
- Promover a criação de acessos, nomeadamente a partir da Variante Norte da Ericeira, com uma adequação das vias aos novos tráfegos através de um perfil a estabelecer pela Câmara Municipal em articulação com os promotores;
- Promover a sustentabilidade ambiental do projeto numa leitura integrada da paisagem e da sua articulação com as estruturas ecológicas envolventes;
  - Estabelecer as condições para uma:
    - Gestão e utilização eficiente do recurso água, incluindo medidas de redução dos consumos e de reutilização;
    - Consumo sustentável, gestão e utilização eficiente dos materiais, incluindo materiais de construção e produtos alimentares locais e sustentáveis;
    - Redução, reutilização e reciclagem de resíduos;
    - Utilização de fontes renováveis de energia e de construções e equipamentos eficientes do ponto de vista energético;
    - Adoção de soluções de transporte eficiente, minimizando o consumo de energia e as emissões poluentes;
    - Minimização das emissões de dióxido de carbono equivalente;
    - Preservação da biodiversidade e proteção, reabilitação, conservação e valorização dos habitats naturais.

Esta simbiose programática proposta para o NDT do Casal da Serra, resulta em externalidades positivas para ambos os interessados.

Por um lado, o GDUE passará a contar com um conjunto de equipamentos desportivos modernos e estritamente desenvolvidos de modo que possam promover um conjunto de modalidades sobre a alçada do clube enquanto o fazem num contexto paisagístico e ecológico que será uma referência mundial.

O clube terá a capacidade não só de atrair mais atletas, em um maior número de modalidades, como lhes poderá oferecer condições que até aqui não tem. A comunidade e os adeptos passarão também a ter a possibilidade de apoiar o clube enquanto disfrutam de um núcleo desportivo em harmonia com a paisagem e a envolvente.

Por outro, a *Ericeira Atlantic Village* ambiciona desenvolver um programa robusto, diversificado e inovador que atraia um público não só visitante, mas de uso recorrente – tanto para a comunidade local como para os adquirentes de imóveis no complexo turístico.

Ao oferecer uma diversidade de serviços, desde equipamentos hoteleiros, a um núcleo escolar, escritórios, retalho e serviços de saúde e bem-estar, será possível atrair e reter uma comunidade de utentes numa ótica quotidiana que desafie as convenções de projetos turísticos que não qualificam os destinos e não ambicionam consolidar o uso de um modo recorrente e não oportunístico. Este projeto ambiciona ser uma referência a nível nacional e internacional pelo modo como irá implementar uma circularidade de uso assim como de recursos ao criar uma comunidade no verdadeiro sentido da palavra.

## 5. OBJECTIVOS

O principal objetivo desta proposta consiste na implementação do Núcleo de Desenvolvimento Turístico de acordo com os pressupostos do Artigo 96º do PDM de Mafra, concretizado através do desenvolvimento de um Plano de Pormenor que corporize uma visão integrada para o conjunto.

O PP NDT-CS será elaborado nos termos do disposto no Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual. O plano deverá ser enquadrado enquanto Conjunto Turístico (resort) - artigo 15º do RJIGT -, “constituídos por núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, situados em espaços com continuidade territorial, ainda que atravessados por estradas municipais e caminhos municipais já existentes, linhas de água e faixas de terreno afetas a funções de proteção e conservação de recursos naturais, destinados a proporcionar alojamento e serviços complementares de apoio a turistas, sujeitos a uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização comum (...)”.

O Plano procurará também enquadramento no PROTAML, nos domínios do desenvolvimento turístico, estruturação de edificação em contexto rural, e consolidação do funcionamento dos sistemas naturais, através de estratégias de conectividade e continuidade ecológica do território.

Pretende-se ainda a articulação com a Agenda 21 Local, Mafra Mais Sustentável, procurando-se valorizar e desenvolver a dimensão ambiental do plano, protegendo os recursos naturais e a sua biodiversidade, tendo em vista o equilíbrio ambiental, a de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, assegurando-se o *continuum natural* e a interligação com as redes ecológicas envolventes.

## **6. PRAZOS E FASEAMENTO**

Tal como consta no cronograma partilhado pela CMM, o plano de pormenor terá as seguintes etapas:

1. Elaboração da Cartografia Topográfica e respetiva homologação, fase para a qual estão estimados 4 meses.
2. Elaboração do Plano e do Relatório Ambiental, da qual fará parte a Proposta de Plano e a Avaliação Ambiental Estratégica. A duração proposta pela CMM para esta fase é de 4 meses, a realizar em simultâneo com a fase anterior. Após apresentação das propostas à CMM, esta assume 1 mês para validação das mesmas.
3. Envio do plano e relatório ambiental à CCDR para conferência procedimental com as ERAE e ERIP e realização de reunião de Câmara pública; A CMM estima que a conferência de serviços com as ERAE e ERIP dure 20 dias após expedição.
4. Discussão Pública, que inclui, por parte da CMM, a deliberação para início do período de discussão pública; o envio da deliberação ao SSAIGT (5 dias após DR e 20 dias discussão); o acompanhamento da Discussão Pública (DP); a análise das sugestões apresentadas no Período de Discussão Pública; a divulgação do resultado da DP – Relatório. A CMM estima um mês para a duração desta fase.
5. Elaboração da versão final da proposta de Plano e Aprovação, que inclui, a elaboração proposta final do plano, a apresentação da Versão Final do Plano à CM, para posterior envio à AM para aprovação; a publicação no SSIGT (DGT e DR) da aprovação do plano; o envio à APA da declaração ambiental; o envio à CCDR para depósito; a divulgação do plano, relatório da discussão pública e declaração ambiental na página da CMM. A CMM estima 4 meses para a elaboração da versão final da proposta e aprovação do plano.

O PP NDT-CS deve realizar-se num prazo máximo útil de 12 meses, excluindo os períodos de participação pública, elaboração e homologação da cartografia topográfica base, apreciação e aprovação do plano.

## **7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

De acordo como n-º 1 do art.º 78.º do RJIGT, conjugado com o art.º 3.º do Dec. Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, o PP NDT-CS ficará sujeito a avaliação ambiental, por se tratar de plano para programa turístico, suscetível de ter efeitos significativos no ambiente.

## **8. PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA**

Tendo enquadramento nos presentes Termos de Referência, a Participação Preventiva terá como principal propósito, auscultar os munícipes e incentivá-los a apresentar sugestões sobre o plano que se irá iniciar.

Considerando que a presente proposta de plano tem como parceiro importante uma associação local fortemente enraizada na comunidade, o clube Ericeirense, foram, desde o início, tidas em conta, as suas preocupações no desenvolvimento da estratégia para a elaboração do plano.

Esta fase precede os vários estudos e pareceres que serão elaborados, sendo que o principal objetivo será o acolhimento de propostas e sugestões que possam enriquecer o processo.

## 9. PROGRAMAÇÃO DOS TRABALHOS – CRONOGRAMA

Apresenta-se, no quadro em baixo, o planeamento de trabalhos para o Plano de Pormenor, sendo que os mesmos poderão ser adaptados na sequencia das mais recentes alterações legislativas.

Planos de Pormenor - Tramitação

PLANEAMENTO DOS TRABALHOS		Cronograma											
Descrição dos Trabalhos	Respons.	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12
1.	1.1 Apresentação de PIP para área de intervenção												
2.	2.1 A CMM informa que será necessário integrar o processo num NDT através de um PP												
3.	1.1 Elaboração de Cartografia topográfica e respetiva homologação												
4.	<b>Elaboração do Plano e do Relatório Ambiental</b>												
RJIIGT; RJAAPP	<b>2.1 Proposta de Plano: Conteúdo documental</b>												
	1. Planta Enquadramento Territorial: C Militar, vias 1:25.000												
	2. Planta Enquadramento PDM Ordenamento: 1A, 1B, 1C, 1D, 1:10.000												
	3. Planta Enquadramento PDM Condicionantes: 2A, 2B 1:10.000												
	4. Planta Situação Existente: 4A Hipsometria 1:2.500 4B Uso do Solo												
	5. Planta Situação Existente: Cadastro 1:2500												
	6. Planta Situação Existente: 6A Levantamento Topográfico 1:1000												
	6. Planta Situação Existente: 6B Enquadramento dos Perfis longitudinais 1:1000												
	6. Planta Situação Existente: 6C Perfis longitudinais 1:500												
	7. Planta de Implantação Final, 1:1000												
	8. Planta de condicionantes, 1:1000												
	9. Planta de Espaços Verdes, 1:1000												
	10. Planta de modelação do terreno: 10A, 1:1000												
10. Planta de perfis longitudinais: 10B, 1:1000													
11. Planas de Infraestruturas: 11A Abastecimento e Drenagem													
11. Planas de Infraestruturas: 11B Eletricidade e Telecom.													
12. Planta de Transformação Fundiária IC/ efeitos cadastrais)													
13. Planta de Domínio Público													
I. Regulamento													
II. Relatório													
III. Relatório acústico													
<b>2.2 Avaliação Ambiental Estratégica</b>													
1. Relatório do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica: Envio CCDR/LVT	Projetista												
2. Relatório ambiental													
Apresentação das propostas à CMM	Projetista												
Validação das propostas pela CMM	CMM												
5.	<b>Envio do plano e relatório ambiental à CCDR para conferência de serviços com as ERAE e ERIP. (reunião de Câmara pública)</b>												
RJIIGT; RJAAPP	3.1 Conferência de serviços com as ERAE e ERIP (20 dias após expedição)	CMM											
	3.2 Reunião de concertação num prazo de 20 dias (facultativo)	CCDR											
6.	<b>Discussão pública</b>	CMM											
(RJIIGT)	4.1 CM é liberada dar início ao período de discussão pública												
	4.2 Envio da deliberação ao SSAIGT (5 dias após DR e 20 dias discussão)												
	4.3 Acompanhamento da Discussão Pública (DP)												
	4.4 Análise das sugestões apresentadas no Período de Discussão Pública	CMM											
	4.5 Divulgação do resultado da DP - Relatório												
7.	<b>Versão final da proposta de Plano e Aprovação</b>												
RJIIGT; RJAAPP	5.1 Elaboração proposta final do plano												
	5.2 Apresentação Versão Final do Plano à CM, para posterior envio à #M para aprovação												
	5.3 Publicação no SSAIGT (DGT e DR) da aprovação do plano	Projetista / CMM											
	5.4 Envio à APA da declaração ambiental												
	5.5 Envio à CCDR para depósito												
	5.6 Divulgação plano, relatório discussão pública e declaração ambiental na página da CMM												

Todos os prazos poderão ser suspensos no período de participação, discussão pública, apreciação e aprovação

## 10. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O Plano deverá enquadrar-se na listagem providenciada pela CMM, que detalha o conjunto documental de que deverá fazer parte o plano de pormenor.

O conteúdo material e documental do PP NDT-CS está previsto nos art.º 102.º e 107.º, respetivamente, do qual se destaca os elementos seguintes.

### 10.1. Proposta de Plano: Conteúdo documental

1. Planta de Enquadramento Territorial: cartografia militar e de vias (escala 1:25.000)
2. Planta de Enquadramento PDM Ordenamento: 1A, 1B, 1C, 1D (escala 1:10.000)
3. Planta de Enquadramento PDM Condicionantes: 2A, 2B (escala 1:10.000)
4. Planta da Situação Existente: 4A Hipsometria (escala 1:2.500); 4B Uso do Solo
5. Planta da Situação Existente: Cadastro (escala 1:2500)
6. Planta da Situação Existente: 6A Levantamento Topográfico (escala 1:1000)
7. Planta da Situação Existente: 6B Enquadramento dos Perfis longitudinais (escala 1:1000)
8. Planta da Situação Existente: 6C Perfis longitudinais (escala 1:500)
9. Planta de Implantação Final (escala 1:1000)
10. Planta de Condicionantes (escala 1:1000)
11. Planta de Espaços Verdes (escala 1:1000)
12. Planta de modelação do terreno: 10A (escala 1:1000)
13. Planta de perfis longitudinais: 10B (escala 1:1000)
14. Plantas de Infraestruturas: 11A Abastecimento e Drenagem
15. Plantas de Infraestruturas: 11B Eletricidade e Telecomunicações
16. Planta de Transformação Fundiária (com efeitos cadastrais)

17. Planta de Domínio Público

18. Regulamento

19. Relatório

20. Relatório acústico.

## **10.2. Avaliação Ambiental Estratégica**

1. Relatório do Âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica (envio para CCDRLVT)

2. Relatório ambiental

## 11. ENTIDADE PROMOTORA E EQUIPA TÉCNICA

A Entidade Promotora e a Equipa Técnica proposta para a elaboração do plano será constituída pelos seguintes intervenientes:

### Entidade Promotora

Dono da Obra: *Ericeira Atlantic Village, Lda.*

Outras Entidades: Grupo Desportivo União Ericeirense

### Equipa Técnica:

Autoria do Plano / Arquitectura: ARX Portugal Architectos

Arquitectura Paisagista: Traços na Paisagem

## **12. BASES CARTOGRÁFICAS**

Conforme o disposto na legislação aplicável, designadamente o DL 130/2019, 30/08, estabelece os princípios e as normas a que obedece a produção cartográfica no territorial nacional, que deverão ser observados para a elaboração da cartografia topográfica e respetiva homologação junto das entidades competentes.