



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU da Herdade da Barrosinha

(artigo 89º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual)

Alcácer do Sal, dezembro de 2023

ÍNDICE

1. Processo de Discussão Pública.....	3
1.1 Enquadramento.....	3
1.2 Discussão Pública	4
2. Análise e Ponderação das Participações.....	8
2.1. Metodologia.....	8
2.2. Critérios de Ponderação	20
2.3. Ponderação das participações por tema e proposta de decisão	21
3. Alterações à proposta decorrentes da discussão pública e introduzidas pela Câmara Municipal.....	40
4. Alterações promovidas pelos serviços técnicos da Câmara Municipal decorrentes da discussão pública.....	51
5. Análise ao parecer da APA-ARH-Alentejo.....	53
6.Síntese Conclusiva.....	55

1. PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA

1.1 ENQUADRAMENTO

O presente documento constitui o Relatório de análise e ponderação das reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados no âmbito da Discussão Pública da Alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, bem como de explicitação dos respetivos resultados.

Com a sua elaboração e publicitação dá-se cumprimento ao previsto no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, normativo que concretiza a exigência constitucional do direito de participação dos cidadãos nos procedimentos de planeamento territorial e que constitui um reforço do princípio democrático e um corolário do princípio da imparcialidade da administração.

Para além de que garante a cabal prossecução da atividade jurídico-pública de planeamento, que é, no seu núcleo essencial, uma tarefa complexa de ponderação de interesses públicos e privados coenvolvidos na ocupação de uma determinada área territorial, ponderação essa que é garantida com a efetivação do princípio da participação dos interessados.



O objetivo do presente documento é identificar eventuais alterações a incluir no Plano de Urbanização na sequência da Discussão Pública e, em cumprimento do disposto no nº3 do art. 89º do RJIGT, dar a resposta fundamentada a todos aqueles que tenham invocado:

- a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
- b) A desconformidade e a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
- c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- d) A eventual lesão de direitos subjetivos.

Para além do mais, o presente relatório tem como objetivos específicos:

- a) Dar testemunho sobre a forma como decorreu o trâmite da discussão pública;
- b) Reunir todas as participações apresentadas pelos particulares recebidas no prazo legalmente previsto (via e-mail, via postal ou entregue em mão nos serviços), bem como outros contributos recebidos durante período da discussão pública;
- c) Apresentar o resultado da análise técnica sobre o conteúdo das participações e demais questões que se apresentaram durante a discussão pública;
- d) Apresentar as alterações a incluir no Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha.

1.2 DISCUSSÃO PÚBLICA



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA HERDADE BARROSINHA

Na sequência da deliberação da Câmara Municipal de 28 de setembro de 2023, foi elaborado o Aviso de publicitação do início do período de discussão pública da alteração, cfr. documento abaixo:



Município de Alcácer do Sal Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

AVISO

Abertura do período de discussão pública da
Alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha

Vitor Manuel Chaves de Caro Proença, Presidente da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, toma público que a Câmara Municipal aprovou, por unanimidade, na sua reunião de 28 de setembro de 2023, a abertura do período de discussão pública da alteração ao Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (PU da Barrosinha), nos termos e para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), pelo período de 20 dias úteis, contados do 5.º dia útil após a publicação do presente aviso no Diário da República.

A formulação de quaisquer reclamações, observações, sugestões e/ou pedidos de esclarecimento, deverão ser dirigidas, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, para a Praça Pedro Nunes, em Alcácer do Sal, ou por correio eletrónico para o endereço dpgu@m-alcacerdosal.pt.

Os elementos processuais da alteração ao PU da Barrosinha, bem como, a respetiva deliberação de câmara estão disponíveis para consulta na página do município, em 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.

Alcácer do Sal, aos 04 de outubro de 2023

O Presidente da Câmara

Vitor Manuel Chaves de Caro Proença

 Praça Pedro Nunes - 7586-125 Alcácer
do Sal
Tel: 282470118 - Fax: 282470223
dpgu@m-alcacerdosal.pt

O período de discussão pública teve lugar entre 6 de novembro de 2023 e 4 de dezembro de 2023, tendo sido publicado através das seguintes formas de divulgação:

- a) Diário da República (nos termos do nº 1 do artigo 89º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, por remissão do nº 3 do artigo 127º do referido diploma legal):



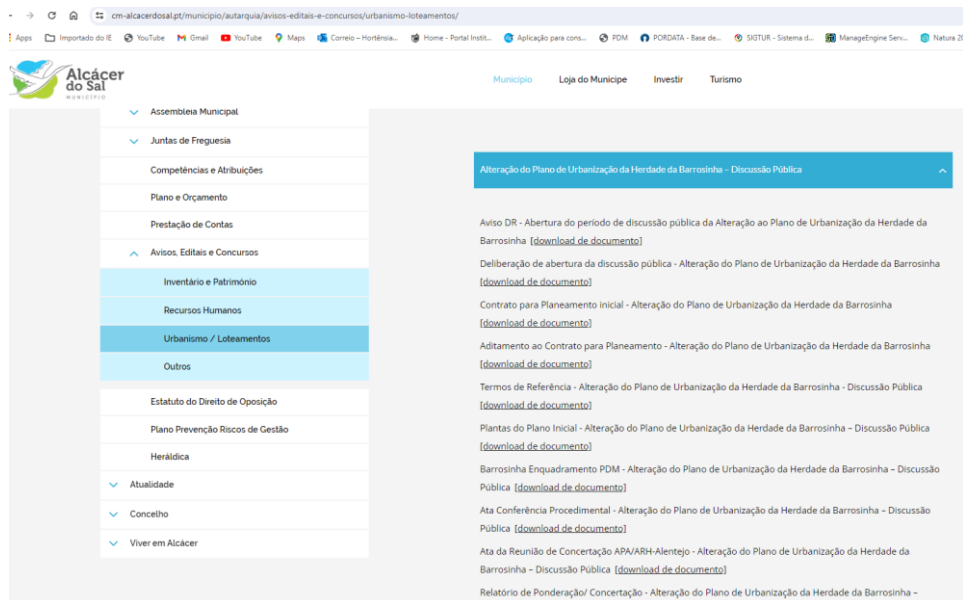
- b) Jornal “Diário de Notícias”, no dia 27/10/2023;



c) Jornal “O Setubalense”, no dia 27/10/2023;



Foi promovida também a divulgação no sítio da Internet da Câmara Municipal de Alcácer do Sal;



Foram igualmente disponibilizados todos os elementos processuais da alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, em formato papel, na Secretaria da Divisão de Planeamento e Gestão



*RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA
HERDADE BARROSIHA*

Urbanística, sita no Edifício dos Serviços Técnicos, Avenida João Soares Branco, em Alcácer do Sal.

2. ANÁLISE E PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

2.1 METODOLOGIA

Durante o período de discussão pública foi rececionada na Câmara Municipal, uma participação que foi registada na aplicação de gestão documental do Município, sendo que após o referido registo, procedeu-se à análise e ponderação da mesma:

- a) **Participação nº 1-** ofício da Companhia Agrícola da Barrosinha, que corresponde ao registo MyDoc nº 18852 de 29 de novembro de 2023, que apresenta a pronúncia da empresa em relação à proposta de alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha;

Importa referir, que pese embora o disposto no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, optou-se por responder fundamentadamente a todas as questões identificadas na participação.

O Plano de Urbanização (PU) da Herdade da Barrosinha foi publicado através do Aviso nº 9537/2011, no Diário da República, 2ª Série, nº 80, de 26 de abril de 2011, tendo sido objeto duma Declaração de Retificação nº 838/2017, de 6 de dezembro de 2017.

Este plano veio regular a implantação dum 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.

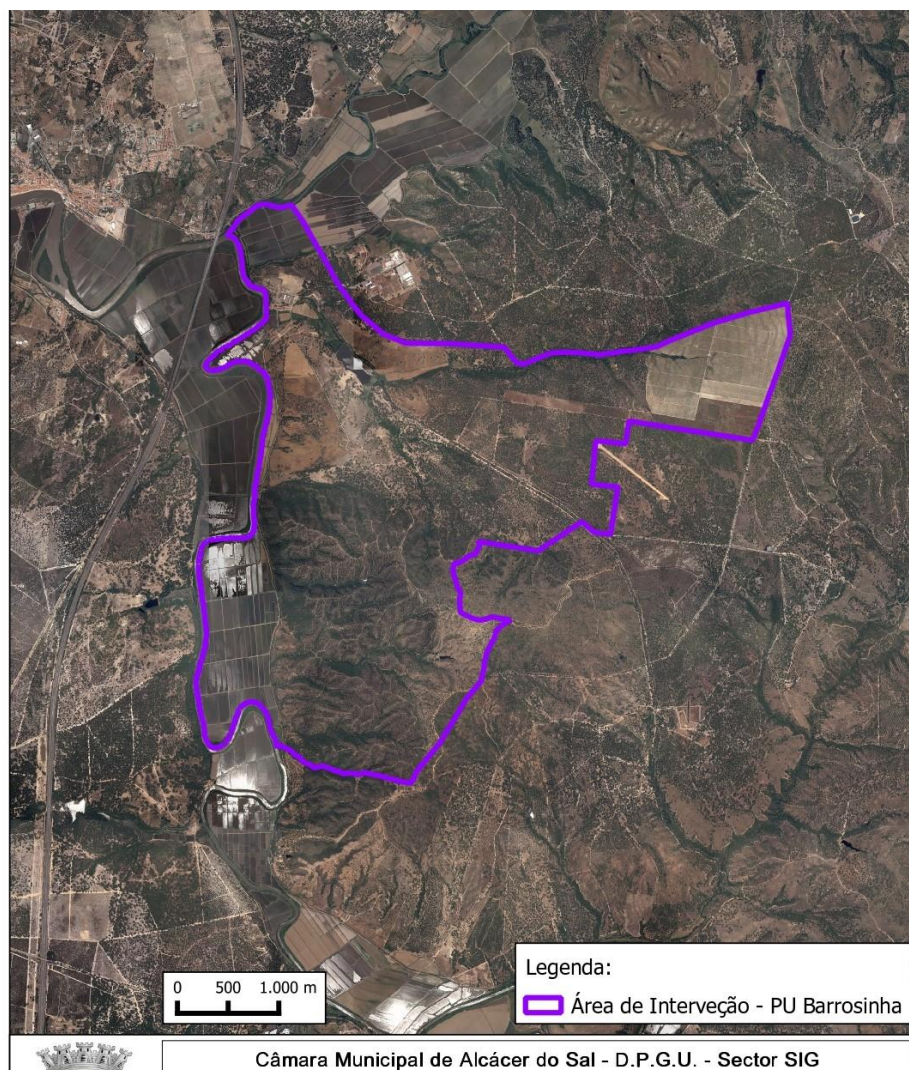


Figura 1- Área de Intervenção do PU da Herdade da Barrosinha

Por proposta aprovada em reunião camarária realizada a 12 de novembro de 2020, foi deliberada a abertura do procedimento de alteração do PU da Herdade da Barrosinha, tendo como objetivos a redução equilibrada do número de camas turísticas previstas no plano em vigor, para um valor máximo de 3500 camas (com a manutenção do projeto agroturístico e residencial e a redução do número de camas afetadas aos empreendimentos turísticos) e a adequação do PU à nova classificação e qualificação dos solos, preconizada pela Lei nº



31/2014, de 30 de maio, tendo sido publicada no Diário da República, 2ª série, parte H, nº 8, de 13 de janeiro de 2021, através do Aviso nº 871/2021.

O procedimento de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha não foi concluído no prazo de execução previsto, embora tenha sido estabelecida prorrogação do prazo do procedimento pela publicação no Aviso nº 1802/2022, de 27 de janeiro de 2022, por mais 9 meses, a contar de 24 de dezembro de 2021, tendo o prazo cessado a 24 de setembro de 2022.

A publicação do DL nº 45/2022, de 8 de julho, veio criar um regime excecional no artigo 4º, referindo que *“O disposto nos nºs 6 e 7 do artigo 76º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, não é aplicável aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos municipais ou intermunicipais para efeitos do disposto no artigo 199º do mesmo decreto-lei.”*

O mesmo diploma legal, no seu artigo 3º- Alteração ao Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto, o artigo 3º do Decreto-Lei nº 130/2019, de 30 de agosto, passou a ter a seguinte redação: *“Artigo 3º (...) 2- Para efeitos do disposto no artigo 119º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, os prazos previstos no nº 5 do artigo 15-A do Decreto-Lei nº 193/95, de 28 de julho, na redação introduzida pelo presente decreto-lei, não são aplicáveis.”*



Nos termos da alínea h) e i), não foi aplicável ao procedimento de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, o cumprimento dos prazos do procedimento, bem como os prazos da cartografia a utilizar nos programas e planos.

A decisão da Câmara Municipal referente ao ponto anterior foi publicada no Diário da República, 2ª série, Parte H, 2ª série, através do Aviso nº 20494/2022, de 26 de outubro de 2022.

Não obstante o seguimento dado à tramitação processual aplicável a este procedimento, com a realização da Conferência Procedimental e em sequência desta, a realização de reunião de concertação com a APA-ARH Alentejo, entidade que emitiu parecer desfavorável à proposta de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, apresentada em sede de Conferência Procedimental, a ponderação necessária dos pareceres emitidos pelas entidades que acompanham o plano, bem como a que resultou da concertação com a APA-ARH Alentejo, motivou a necessidade de correção e adequação do conteúdo documental do plano, objeto da alteração (Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes).

A compatibilização dessas correções e adequações com vista à preparação da versão do plano a submeter a discussão pública e na perspetiva da execução do plano, nomeadamente na clarificação de conceitos revelaram-se incompatíveis com os prazos definidos para a conclusão do procedimento, não sendo possível cumprir os prazos estabelecidos.



*RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA
HERDADE BARROSINHA*

O não cumprimento desse prazo determinou a caducidade do procedimento, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 76.º, conjugado com o artigo 119.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), na sua redação atual.

Em face do referido no número anterior, a Câmara Municipal deliberou na reunião do passado dia 22 de junho de 2023, aprovar a abertura do procedimento de alteração (reinício) do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, com o aproveitamento de todos os atos e formalidades praticados, bem como a utilização do conjunto de conteúdos documentais e materiais já produzidos no procedimento anterior: Relatório de fundamentação do Plano, Proposta de alteração ao Regulamento, Alteração à Planta de Zonamento, Alteração à Planta de Condicionantes, Ata da Conferência Procedimental, Ata da Concertação, Relatório de Ponderação/Concertação da Alteração ao PU da Herdade da Barrosinha na sequência dos procedimentos anteriormente referidos, decisão que foi publicada em Diário da República, 2ª série, nº 141, através do Aviso nº 13903/2023, de 21 de julho

Decorreu o prazo previsto no nº 2 do artigo 88º do RJIGT, na sua redação atual, período de participação pública para formulação de sugestões e apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração ao Plano, sem que tivesse sido registada qualquer participação.



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA
HERDADE BARROSINHA

Na referida reunião de Câmara de 22 de junho de 2023, a Câmara Municipal deliberou também aprovar a minuta do 1º Aditamento ao contrato para planeamento entre a Câmara Municipal de Alcácer do Sal e a Companhia Agrícola da Barrosinha, S.A., com vista ao desenvolvimento dos trabalhos de reinício do procedimento de alteração do PU da Herdade da Barrosinha, decisão que foi publicada em Diário da República, 2ª série, nº 141, através do Aviso nº 13904/2023, de 21 de julho.

Decorreu o prazo previsto no nº 3 do artigo 81º do RJIGT, na sua redação atual, período de discussão pública, sem que tivesse sido registada qualquer participação, tendo-se procedido à assinatura do referido aditamento ao contrato para planeamento.

Na reunião de Câmara de 28 de setembro de 2023 foi deliberado o início do período de discussão pública da alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, tendo sido publicado sob o Aviso nº 20611/2023, de 26 de outubro de 2023, no Diário da República 2ª Série, nº 208, no sítio de internet da Câmara Municipal e na comunicação social, cfr. o nº 1 do artigo 89º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Na participação apresentada pela Companhia Agrícola da Barrosinha, alegam os interessados que:

“1. Como é do conhecimento do Município de Alcácer do Sal, a EXPOENTE é a proprietária da totalidade da área integrada no Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (...)



3. Analisada a proposta de alteração em discussão pública, com a qual expressamos a nossa concordância em termos gerais, verificámos que ainda existem alguns pontos que poderão ser ajustados de forma a tornar a solução global de ocupação do território mais adequada e eficiente.

*4. O primeiro aspeto que gostávamos de chamar à atenção tem a ver com a categoria de solo rústico- Espaço de Ocupação turística, o qual, na planta de zonamento, se encontra desdobrado em: (1) Aldeamento Turístico; (2) Aldeamentos Turísticos/Equipamento de Utilização Comum; (3) Aldeamentos Turísticos/Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/Equipamento de Utilização Comum; (4) Áreas verdes de uso comum; (5) Equipamentos de uso comum.*

5. Salvo o devido respeito, este desdobramento da categoria de espaço nas subcategorias indicadas não se justifica, porque parte delas só ocorrem na UOPG 6 e a nível regulamentar já são indicadas quais são as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na UOPG6, resultando que as subcategorias 2 e 5 da proposta de legenda já se encontram compreendidas na subcategoria identificada em 3 pelo que se sugere a eliminação, por manifesta desnecessidade, das subcategorias indicadas em 2 e 5, passando esta área da UOPG 6 a integrar apenas as seguintes subcategorias:

i. Aldeamentos Turísticos;

*ii. Aldeamentos Turísticos/ Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/ Equipamento de Utilização Comum”*

iii. Áreas verdes de usos comum.



6. Esta proposta permitirá garantir uma maior coerência entre os vários elementos do plano e favorecer a flexibilidade na localização dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos.

7. Por outro lado, no artigo 49º da proposta de regulamento são definidos os rácios de estacionamento privado em solo urbano e em solo rústico, sendo que nos parece que os rácios de estacionamento definidos para o solo rústico são excessivos e pouco adaptados às novas soluções de mobilidade verde que se pretendem implementar, pelo que se sugere que os rácios de estacionamento para os empreendimentos turísticos sejam fixados de acordo com o critério definido na Portaria nº 327/2008, na redação dada pela Portaria nº 327/2008, na redação dada pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro, considerando que cada empreendimento turístico deve garantir no empreendimento ou na sua proximidade uma capacidade de estacionamento mínimo que corresponda a 20% das unidades de alojamento.

Assim, propõe-se a seguinte redação para o artigo 49º:

Artigo 49º

Regime Específico

- 1. O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afetos, com base na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, exceto no caso dos empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual.*
- 2. Em solo urbano, para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.*



3. *Nos espaços de ocupação turística, o número mínimo de lugares de estacionamento privativo corresponde a 20% das unidades de alojamento, e deve ser garantido no empreendimento ou na sua proximidade.*

4. *Sem prejuízo dos parâmetros de estacionamento aqui definido, o promotor poderá propor soluções de mobilidade suave que justifiquem a redução do estacionamento em solo rústico, cuja validação cabe à Câmara Municipal e ao Turismo de Portugal, I.P.”*

8. *No que concerne à execução do plano e considerando a extensão da sua área de intervenção e das UOPG e SUOPG e sem prejuízo da lei admitir já o faseamento, propomos a introdução de um novo número no artigo 62º que clarifique que a execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.*

Proposta:

“4- A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.”

9. *Concretamente no que respeita à UOPG6, julgamos que a redação proposta para o seu conteúdo que se encontra plasmada no artigo 25º, nº 3 apresenta algumas repetições, não sendo clara sobre a viabilidade do estabelecimento hoteleiro, enquanto empreendimento turístico autónomo, pelo que se sugere que seja adotada a seguinte redação em substituição da proposta:*

Artigo 25º



(...)

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstos na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos- Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1. (revogado).

2. (...)

3- UOPG6- Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de uso comum e equipamentos de utilização comum. Permite-se que os empreendimentos turísticos possam ser constituídos em conjunto turístico, a delimitar no todo ou em parte da UOPG6.

10. *Relativamente à proposta de redação do artigo 75º, alínea d), por uma questão de coerência com as anteriores alíneas sugere-se que esta alínea apenas identifique a categoria de espaço, passando a redação a ser “Espaço de Ocupação Turística.”*

11. *A propósito da execução da UOPG6 e considerando a sua dimensão e programa, sugerimos que seja introduzido um nº 2 no artigo 76º que esclareça que a execução da UOPG pode ser faseada, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro, com a seguinte redação:*

Artigo 76º

1....



a).....

b).....

c).....

d).....

e)...

h)

2. A execução da UOPG 6 pode ser faseada e concretizada através de operações urbanísticas distintas, desde que a fase 1 contemple o estabelecimento hoteleiro, o qual, em fases subsequentes, poderá vir a integrar um conjunto turístico, desde que estejam verificados os requisitos legais para a sua constituição.”

12. No que concerne à compatibilização entre a proposta de regulamento e a cartografia da proposta de alteração constata-se que na planta de zonamento existem simbologias representativas de tipos de equipamentos que não estão identificadas no regulamento ou que estando, não têm caráter vinculativo, uma vez que podem ser substituídos por outros equipamentos estruturantes, pelo que se sugere a eliminação da planta de zonamento de toda a simbologia que não tenha correspondência no regulamento, nomeadamente a referência ao “museu” e “centro cultural”.

13. Também no concerne à compatibilização dos elementos cartográficos da proposta de alteração do plano de urbanização com a cartografia mais atualizada no Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal do Sal verificamos que o traçado do caminho municipal 1072 não coincide com o traçado identificado na planta de condicionantes do PDM, pelo que solicitamos



que o traçado apresentado na planta de condicionantes do PU seja ajustado ao traçado representado no PDM, devendo a estrada principal de acesso ao aglomerado rural ser corrigida na planta de zonamento, adotando o mesmo traçado do caminho municipal.

14. Ainda a este propósito, sugerimos a introdução de um nº 2 no artigo 47º da proposta de regulamento, no sentido de permitir alguma flexibilidade na definição do traçado da rede viária proposta, com a seguinte redação:

Artigo 47º

1....

a)

b)

2. O traçado da rede viária proposta poderá ser ajustado em função da melhor solução do ponto de vista técnico e ambiental e desde que assegure o mesmo nível de serviço e o cumprimento das condicionantes resultantes de servidões e restrições de utilidade pública.”

2.2 CRITÉRIOS DE PONDERAÇÃO

Durante o período de discussão pública da alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha, deu entrada apenas uma participação de interessados, em anexo ao presente relatório, considerou-se assim como critério de decisão/ponderação, o enquadramento nos termos de referência definidos para a presente proposta de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, revistos aquando da decisão de reinício do procedimento, desagregando o teor



do conteúdo da referida participação, de acordo com as diferentes tipologias de matérias abordadas na mesma:

1- Ajustamentos das categorias de empreendimentos turísticos na classe de solo rústico-

Espaço de Ocupação Turística (regulamento e plantas)

2- Alterações da proposta de regulamento

3- Clarificação dos instrumentos de execução do plano

4- Retificações ou correções de erros materiais na representação cartográfica/discrepâncias entre regulamento e cartografia

2.3 PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES POR TEMA E PROPOSTA DE DECISÃO

No presente capítulo apresenta-se o teor da participação recebida durante o período de discussão pública, bem como a respetiva ponderação, de acordo com os temas atrás indicados. A participação na sua íntegra, acompanha o presente documento, como anexo.

1- Ajustamentos das categorias de empreendimentos turísticos na classe de solo rústico-

Espaço de Ocupação Turística (regulamento e plantas)

Questão - 1



*O primeiro aspeto que gostávamos de chamar à atenção tem a ver com a categoria de solo rústico-Espaço de Ocupação turística, o qual, na planta de zonamento, se encontra desdobrado em: (1) Aldeamento Turístico; (2) Aldeamentos Turísticos/Equipamento de Utilização Comum; (3) Aldeamentos Turísticos/Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/Equipamento de Utilização Comum; (4) Áreas verdes de uso comum; (5) Equipamentos de uso comum. Salvo o devido respeito, este desdobramento da categoria de espaço nas subcategorias indicadas não se justifica, porque parte delas só ocorrem na UOPG 6 e a nível regulamentar já são indicadas quais são as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na UOPG6, resultando que as subcategorias 2 e 5 da proposta de legenda já se encontram compreendidas na subcategoria identificada em 3 pelo que se sugere a eliminação, por manifesta desnecessidade, das subcategorias indicadas em 2 e 5, passando esta área da UOPG 6 a integrar apenas as seguintes subcategorias:*

- i. Aldeamentos Turísticos;*
- ii. Aldeamentos Turísticos/ Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/ Equipamento de Utilização Comum”*
- iii. Áreas verdes de usos comum.*

Elemento do Plano em causa- Planta de Zonamento

Ponderação- Do ponto de vista da clarificação das peças do plano e atendendo a que não colide com os princípios e objetivos da alteração ao PU, de acordo com os Termos de Referência aprovados, aquando do reinício da alteração do Plano, **é aceite a proposta apresentada.**

Questão- 4



Concretamente no que respeita à UOPG6, julgamos que a redação proposta para o seu conteúdo que se encontra plasmada no artigo 25º, nº 3 apresenta algumas repetições, não sendo clara sobre a viabilidade do estabelecimento hoteleiro, enquanto empreendimento turístico autónomo, pelo que se sugere que seja adotada a seguinte redação em substituição da proposta: Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstos na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos- Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1. (revogado).

2. (...)

3- UOPG6- Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de uso comum e equipamentos de utilização comum. Permite-se que os empreendimentos turísticos possam ser constituídos em conjunto turístico, a delimitar no todo ou em parte da UOPG6.

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 25.º n.º 3 e Art.º 75.º d)

Discorda-se da alteração proposta pelo promotor que passa a admitir, na UOPG 6 dos Espaços de Ocupação Turística, além de aldeamentos turísticos, apenas estabelecimentos hoteleiros se inseridos em Conjunto Turístico (CT). Na prática esta situação promove a figura de aldeamento turístico, não contribuindo para a promoção da diversificação da oferta turística (nas restantes UOPG prevê-se um total de 12 aldeamentos turísticos), podendo funcionar como uma discriminação positiva para essa tipologia em detrimento de uma tipologia diversificadora, que contribui para contrariar o fenómeno das camas frias e que constituiu um dos pressupostos do reconhecimento PIN.

Considera-se, de acordo com as conclusões da reunião de maio deste ano, que se poderá admitir a flexibilidade de constituição do CT (nomeadamente podendo não abranger a



totalidade da UOPG 6) desde que não seja colocado em causa a constituição de um estabelecimento hoteleiro, nomeadamente que o mesmo não dependa da constituição de um CT.

Concorda-se em absoluto com a análise efetuada pela CM de Alcácer do Sal relativamente a esta matéria que inclusivamente admite a introdução de um novo número contemplando a possibilidade de faseamento da UOPG 6, no art.º 76.º, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro.”

A redação do nº 3 do artigo 25º, (nomeadamente a localização de um conjunto turístico na UOPG 6) decorre do previsto no programa de ocupação do projeto agroturístico e residencial do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (plano inicial) que se mantém inalterado neste procedimento de alteração do PU, conforme decorre dos Termos de Referência aprovados aquando do reinício do procedimento de alteração em junho de 2023. Admite-se, contudo, numa perspetiva de flexibilização da execução do plano, de forma a garantir a sua concretização efetiva, uma alteração à redação do referido nº3, face à versão colocada a discussão pública, não consubstanciando esta uma alteração significativa à versão anterior. Face ao exposto, **não é aceite a proposta apresentada, tendo a CMAS redigido o nº 3 do artigo 25º, nos termos do parecer do Turismo de Portugal.**

Questão 5

Relativamente à proposta de redação do artigo 75º, alínea d), por uma questão de coerência com as anteriores alíneas sugere-se que esta alínea apenas identifique a categoria de espaço, passando a redação a ser “Espaço de Ocupação Turística”.



Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 25.º n.º 3 e Art.º 75.º d)

Discorda-se da alteração proposta pelo promotor que passa a admitir, na UOPG 6 dos Espaços de Ocupação Turística, além de aldeamentos turísticos, apenas estabelecimentos hoteleiros se inseridos em Conjunto Turístico (CT). Na prática esta situação promove a figura de aldeamento turístico, não contribuindo para a promoção da diversificação da oferta turística (nas restantes UOPG prevê-se um total de 12 aldeamentos turísticos), podendo funcionar como uma discriminação positiva para essa tipologia em detrimento de uma tipologia diversificadora, que contribui para contrariar o fenómeno das camas frias e que constituiu um dos pressupostos do reconhecimento PIN.

Considera-se, de acordo com as conclusões da reunião de maio deste ano, que se poderá admitir a flexibilidade de constituição do CT (nomeadamente podendo não abranger a totalidade da UOPG 6) desde que não seja colocado em causa a constituição de um estabelecimento hoteleiro, nomeadamente que o mesmo não dependa da constituição de um CT.

Concorda-se em absoluto com a análise efetuada pela CM de Alcácer do Sal relativamente a esta matéria que inclusivamente admite a introdução de um novo número contemplando a possibilidade de faseamento da UOPG 6, no art.º 76.º, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro.”



A redação da alínea d) do artigo 75º, (nomeadamente a localização de um conjunto turístico na UOPG 6) decorre do previsto no programa de ocupação do projeto agroturístico e residencial do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (plano inicial) que se mantém inalterado neste procedimento de alteração do PU, conforme decorre dos Termos de Referência aprovados aquando do reinício do procedimento de alteração em junho de 2023. Face ao atrás exposto, **não é aceite a proposta apresentada**, mantendo-se a redação tal como presente a discussão pública.

2- Alterações da proposta de regulamento

Questão 2

Por outro lado, no artigo 49º da proposta de regulamento soa definidos os rácios de estacionamento privado em solo urbano e em solo rústico, sendo que nos parece que os rácios de estacionamento definidos para o solo rústico são excessivos e pouco adaptados às novas soluções de mobilidade verde que se pretendem implementar, pelo que se sugere que os rácios de estacionamento para os empreendimentos turísticos sejam fixados de acordo com o critério definido na Portaria nº 327/2008, na redação dada pela Portaria nº 327/2008, na redação dada pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro, considerando que cada empreendimento turístico deve garantir no empreendimento ou na sua proximidade uma capacidade de estacionamento mínimo que corresponda a 20% das unidades de alojamento. Assim, propõe-se a seguinte redação para o artigo 49º: Artigo 49º

Regime Específico

- 1. O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afetos, com base na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março, exceto no caso dos empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual.*
- 2. Em solo urbano, para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.*
- 3. Nos espaços de ocupação turística, o número mínimo de lugares de estacionamento privado corresponde a 20% das unidades de alojamento, e deve ser garantido no empreendimento ou na sua proximidade.*
- 4. Sem prejuízo dos parâmetros de estacionamento aqui definido, o promotor poderá propor soluções de mobilidade suave que justifiquem a redução do estacionamento em solo rústico, cuja validação cabe à Câmara Municipal e ao Turismo de Portugal, I.P.”*



Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Em sede de Conferência Procedimental da Alteração do Plano, o Turismo de Portugal manifestou discordância relativamente à redação proposta para este artigo, pelo que para a ponderação deste artigo a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 49.º

Atendendo a que se admite o uso turístico no solo urbano e nos aglomerados rurais sem indicação da tipologia turística mantem-se a discordância, expressa no parecer deste Instituto no âmbito da Conferência Procedimental da alteração do PU da Herdade da Barrosinha (n.º INT/2022/13848), relativamente à redação proposta para este artigo, considerando que a Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, com a redação da Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, não estabelece a dotação mínima de estacionamento de todas as tipologias de empreendimentos turísticos e que é muito penalizadora a aplicação da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, nessas situações.

Deverá ser estabelecida a dotação mínima de estacionamento para estabelecimentos hoteleiros (EH) até 3, TER (exceto hotéis rurais de 4* e 5*) e TH em função do número de unidades de alojamento (UA), salvaguardando a aplicação da dotação mínima de estacionamento da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, nos restantes casos, com a referência a ‘Sem prejuízo da legislação aplicável’. Deverá estabelecer-se uma dotação de estacionamento para Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC) em função do número*



de campistas, considerando esta tipologia de empreendimento turístico como distinto tipo de ocupação.

Discorda-se da proposta de redação com sublinhado a amarelo no Documento 'Dúvidas Ponderação PU Barrosinha' considerando que não salvaguarda as tipologias distintas de EH, por omissão da dotação de outras tipologias turísticas admitidas em solo urbano e no Aglomerado Rural, e pelo facto de não garantir o cumprimento da dotação mínima de 1 lugar por UA dos aldeamentos turísticos em Espaços de Ocupação Turística. No n.º 3, relativamente aos Espaços de Ocupação Turística poderia salvaguardar-se a situação dos aldeamentos turísticos com a referência a 'Sem prejuízo da legislação aplicável'.

Deverá ser eliminado o n.º 4 visto as situações de dispensa de requisitos serem da competência do Turismo de Portugal conforme é salvaguardado na legislação aplicável."

As alterações propostas à redação do artigo, em sede de discussão pública, mantêm o incumprimento da legislação aplicável, pelo que se torna obrigatória a alteração da redação do artigo, para em primeira instância dar cumprimento à legislação, mantendo as opções de planeamento admissíveis perante a lei.

Face ao exposto, **não é aceite a proposta apresentada, tendo a CMAS redigido o artigo 49º, tendo por base o parecer do Turismo de Portugal.**



Questão 3

No que concerne à execução do plano e considerando a extensão da sua área de intervenção e das UOPG e SUOPG e sem prejuízo da lei admitir já o faseamento, propomos a introdução de um novo número no artigo 62º que clarifique que a execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção. “4- A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.”

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para a ponderação deste artigo a Câmara Municipal considerou relevante a consulta à CCDRA, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Relativamente às questões colocadas no email infra, consideramos que a CMAS pode e deve assumir as posições que considere mais adequadas na definição das alterações ao Plano que, para além de ser um plano Municipal, ficará dependente do posterior exercício da sua gestão urbanística.

Neste contexto, a proposta de concretização do Plano, em cada UOPG ou SUOPG através de operações urbanísticas sem outro enquadramento, mesmo tendo em consideração o quadro de parâmetros urbanísticos constante do Anexo I, pode ser considerado insuficiente ou pouco rigoroso. Embora no Regulamento haja a referência ao recurso ao cadastro predial existente, ou à possibilidade de fracionamento através de operações de destaque para a concretização de operações urbanísticas isoladas, ou não sistemáticas, seria porventura avisado incluir no texto regulamentar a necessidade de recurso, no mínimo, a operações de loteamento sempre que haja a necessidade de constituição de lotes (turísticos no caso do solo rustico), ou mesmo de Plano de Pormenor (eventualmente com efeitos registais) caso se



trate de uma área de intervenção de maior dimensão ou complexidade. Assim sendo, não vemos qualquer obstáculo à opção proposta de inclusão de um número no art.º 59º que preveja, no mínimo, o recurso a loteamento.”

A proposta de concretização do Plano, em cada UOPG ou SUOPG através de operações urbanísticas sem outro enquadramento, mesmo tendo em consideração o quadro de parâmetros urbanísticos constante do Anexo I, é insuficiente e pouco rigorosa. Embora no Regulamento haja a referência ao recurso ao cadastro predial existente, ou à possibilidade de fracionamento através de operações de destaque para a concretização de operações urbanísticas isoladas, ou não sistemáticas, é importante incluir no texto regulamentar a necessidade de recurso, no mínimo, a operações de loteamento sempre que haja a necessidade de constituição de lotes (turísticos no caso do solo rustico). Assim sendo, tem de ser incluída, ou neste caso, retomada a disposição, que preveja, no mínimo, o recurso a loteamento, tal como previsto na redação inicial do nº 2 do artigo 59º do Regulamento, que se reflete direta e indiretamente nos restantes artigos do capítulo do Regulamento referente à programação e execução do Plano e que com ele se devem conformar.

Face ao exposto, **é aceite a proposta apresentada**, que se refletirá na alteração ao nº 2 do artigo 59º.



Questão 4

Concretamente no que respeita à UOPG6, julgamos que a redação proposta para o seu conteúdo que se encontra plasmada no artigo 25º, nº 3 apresenta algumas repetições, não sendo clara sobre a viabilidade do estabelecimento hoteleiro, enquanto empreendimento turístico autónomo, pelo que se sugere que seja adotada a seguinte redação em substituição da proposta: Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstos na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos- Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1.(revogado).

2. (...)

3- UOPG6- Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de uso comum e equipamentos de utilização comum. Permite-se que os empreendimentos turísticos possam ser constituídos em conjunto turístico, a delimitar no todo ou em parte da UOPG6.

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 25.º n.º 3 e Art.º 75.º d)

Discorda-se da alteração proposta pelo promotor que passa a admitir, na UOPG 6 dos Espaços de Ocupação Turística, além de aldeamentos turísticos, apenas estabelecimentos hoteleiros se inseridos em Conjunto Turístico (CT). Na prática esta situação promove a figura de aldeamento turístico, não contribuindo para a promoção da diversificação da oferta turística (nas restantes UOPG prevê-se um total de 12 aldeamentos turísticos), podendo funcionar como uma discriminação positiva para essa tipologia em detrimento de uma tipologia diversificadora, que contribui para contrariar o fenómeno das camas frias e que constituiu um dos pressupostos do reconhecimento PIN.

Considera-se, de acordo com as conclusões da reunião de maio deste ano, que se poderá admitir a flexibilidade de constituição do CT (nomeadamente podendo não abranger a totalidade da UOPG 6) desde que não seja colocado em causa a constituição de um



estabelecimento hoteleiro, nomeadamente que o mesmo não dependa da constituição de um CT.

Concorda-se em absoluto com a análise efetuada pela CM de Alcácer do Sal relativamente a esta matéria que inclusivamente admite a introdução de um novo número contemplando a possibilidade de faseamento da UOPG 6, no art.º 76.º, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro.”

A redação do nº 3 do artigo 25º, (nomeadamente a localização de um conjunto turístico na UOPG 6) decorre do previsto no programa de ocupação do projeto agroturístico e residencial do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (plano inicial) que se mantém inalterado neste procedimento de alteração do PU, conforme decorre dos Termos de Referência aprovados aquando do reinício do procedimento de alteração em junho de 2023. Admite-se, contudo, numa perspetiva de flexibilização da execução do plano, de forma a garantir a sua concretização efetiva, uma alteração à redação do referido nº3, face à versão colocada a discussão pública, não consubstanciando esta uma alteração significativa à versão anterior. Face ao exposto, **não é aceite a proposta apresentada, tendo a CMAS redigido o nº 3 do artigo 25º, nos termos do parecer do Turismo de Portugal.**

Questão 5

Relativamente à proposta de redação do artigo 75º, alínea d), por uma questão de coerência com as anteriores alíneas sugere-se que esta alínea apenas identifique a categoria de espaço, passando a redação a ser “Espaço de Ocupação Turística”.

Elemento do Plano em causa- Regulamento



Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 25.º n.º 3 e Art.º 75.º d)

Discorda-se da alteração proposta pelo promotor que passa a admitir, na UOPG 6 dos Espaços de Ocupação Turística, além de aldeamentos turísticos, apenas estabelecimentos hoteleiros se inseridos em Conjunto Turístico (CT). Na prática esta situação promove a figura de aldeamento turístico, não contribuindo para a promoção da diversificação da oferta turística (nas restantes UOPG prevê-se um total de 12 aldeamentos turísticos), podendo funcionar como uma discriminação positiva para essa tipologia em detrimento de uma tipologia diversificadora, que contribui para contrariar o fenómeno das camas frias e que constituiu um dos pressupostos do reconhecimento PIN.

Considera-se, de acordo com as conclusões da reunião de maio deste ano, que se poderá admitir a flexibilidade de constituição do CT (nomeadamente podendo não abranger a totalidade da UOPG 6) desde que não seja colocado em causa a constituição de um estabelecimento hoteleiro, nomeadamente que o mesmo não dependa da constituição de um CT.

Concorda-se em absoluto com a análise efetuada pela CM de Alcácer do Sal relativamente a esta matéria que inclusivamente admite a introdução de um novo número contemplando a possibilidade de faseamento da UOPG 6, no art.º 76.º, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro.”

A redação da alínea d) do artigo 75º, (nomeadamente a localização de um conjunto turístico na UOPG 6) decorre do previsto no programa de ocupação do projeto agroturístico e



residencial do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (plano inicial) que se mantém inalterado neste procedimento de alteração do PU, conforme decorre dos Termos de Referência aprovados aquando do reinício do procedimento de alteração em junho de 2023. Face ao atrás exposto, **não é aceite a proposta apresentada**, mantendo-se a redação tal como presente a discussão pública.

Questão 6

A propósito da execução da UOPG6 e considerando a sua dimensão e programa, sugerimos que seja introduzido um nº 2 no artigo 76º que esclareça que a execução da UOPG pode ser faseada, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro, com a seguinte redação: Artigo 76º

1....

a).....

b).....

c).....

d).....

e)...

Falta f) e g)?

h)

2. A execução da UOPG 6 pode ser faseada e concretizada através de operações urbanísticas distintas, desde que a fase 1 contemple o estabelecimento hoteleiro, o qual, em fases subsequentes, poderá vir a integrar um conjunto turístico, desde que estejam verificados os requisitos legais para a sua constituição.”

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Art.º 76.º (anterior alínea 5) e atual alínea f))

Discorda-se da eliminação da referência à capacidade do estabelecimento hoteleiro (‘150 quartos’) pelo facto de se considerar necessária a definição de uma capacidade mínima de



modo que não se possa tornar insignificante a valência de hotelaria deste projeto. Propõe-se que se determine uma capacidade mínima e não fixa e que se substitua a menção a quartos por 'unidade de alojamento' (que engloba além de quartos, também as suites e os apartamentos), nomeadamente com a seguinte redação: 'Estabelecimento hoteleiro com um mínimo de 150 unidades de alojamento, na categoria de 5 estrelas'."

Face ao exposto, não é aceite a proposta apresentada, tendo a CMAS redigido o artigo 76º, nos termos do parecer do Turismo de Portugal.

Questão 9

Ainda a este propósito, sugerimos a introdução de um nº 2 no artigo 47º da proposta de regulamento, no sentido de permitir alguma flexibilidade na definição do traçado da rede viária proposta, com a seguinte redação: Artigo 47º

1....

a)

b) 2. O traçado da rede viária proposta poderá ser ajustado em função da melhor solução do ponto de vista técnico e ambiental e desde que assegure o mesmo nível de serviço e o cumprimento das condicionantes resultantes de servidões e restrições de utilidade pública."

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Não inserir, porque colide com pareceres de entidades externas emitidos em sede de conferência procedimental

Face ao exposto, a proposta apresentada não foi aceite.

3- Clarificação dos instrumentos de execução do plano

Questão 3



No que concerne à execução do plano e considerando a extensão da sua área de intervenção e das UOPG e SUOPG e sem prejuízo da lei admitir já o faseamento, propomos a introdução de um novo número no artigo 62º que clarifique que a execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção. “4- A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.”

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para a ponderação deste artigo a Câmara Municipal considerou relevante a consulta à CCDRA, tendo esta entidade referido o seguinte:

“Relativamente às questões colocadas no email infra, consideramos que a CMAS pode e deve assumir as posições que considere mais adequadas na definição das alterações ao Plano que, para além de ser um plano Municipal, ficará dependente do posterior exercício da sua gestão urbanística.

Neste contexto, a proposta de concretização do Plano, em cada UOPG ou SUOPG através de operações urbanísticas sem outro enquadramento, mesmo tendo em consideração o quadro de parâmetros urbanísticos constante do Anexo I, pode ser considerado insuficiente ou pouco rigoroso. Embora no Regulamento haja a referência ao recurso ao cadastro predial existente, ou à possibilidade de fracionamento através de operações de destaque para a concretização de operações urbanísticas isoladas, ou não sistemáticas, seria porventura avisado incluir no texto regulamentar a necessidade de recurso, no mínimo, a operações de loteamento sempre que haja a necessidade de constituição de lotes (turísticos no caso do solo rustico), ou mesmo de Plano de Pormenor (eventualmente com efeitos registais) caso se trate de uma área de intervenção de maior dimensão ou complexidade. Assim sendo, não



vemos qualquer obstáculo à opção proposta de inclusão de um número no art.º 59º que preveja, no mínimo, o recurso a loteamento.”

A proposta de concretização do Plano, em cada UOPG ou SUOPG através de operações urbanísticas sem outro enquadramento, mesmo tendo em consideração o quadro de parâmetros urbanísticos constante do Anexo I, é insuficiente e pouco rigorosa. Embora no Regulamento haja a referência ao recurso ao cadastro predial existente, ou à possibilidade de fracionamento através de operações de destaque para a concretização de operações urbanísticas isoladas, ou não sistemáticas, é importante incluir no texto regulamentar a necessidade de recurso, no mínimo, a operações de loteamento sempre que haja a necessidade de constituição de lotes (turísticos no caso do solo rustico). Assim sendo, tem de ser incluída, ou neste caso, retomada a disposição, que preveja, no mínimo, o recurso a loteamento, tal como previsto na redação inicial do nº 2 do artigo 59º do Regulamento, que se reflete direta e indiretamente nos restantes artigos do capítulo do Regulamento referente à programação e execução do Plano e que com ele se devem conformar.

Face ao exposto, **é aceite a proposta apresentada**, que se refletirá na alteração ao nº 2 do artigo 59º.

Questão 6



A propósito da execução da UOPG6 e considerando a sua dimensão e programa, sugerimos que seja introduzido um nº 2 no artigo 76º que esclareça que a execução da UOPG pode ser faseada, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro, com a seguinte redação: Artigo 76º

1....

a).....

b).....

c).....

d).....

e)...

Falta f) e g)?

h)

2. A execução da UOPG 6 pode ser faseada e concretizada através de operações urbanísticas distintas, desde que a fase 1 contemple o estabelecimento hoteleiro, o qual, em fases subsequentes, poderá vir a integrar um conjunto turístico, desde que estejam verificados os requisitos legais para a sua constituição."

Elemento do Plano em causa- Regulamento

Ponderação- Para o exercício de ponderação deste artigo, a Câmara Municipal considerou relevante a consulta ao Turismo de Portugal, tendo esta entidade referido o seguinte:

"Art.º 76.º (anterior alínea 5) e atual alínea f))

Discorda-se da eliminação da referência à capacidade do estabelecimento hoteleiro ('150 quartos') pelo facto de se considerar necessária a definição de uma capacidade mínima de modo que não se possa tornar insignificante a valência de hotelaria deste projeto. Propõe-se que se determine uma capacidade mínima e não fixa e que se substitua a menção a quartos por 'unidade de alojamento' (que engloba além de quartos, também as suites e os apartamentos), nomeadamente com a seguinte redação: 'Estabelecimento hoteleiro com um mínimo de 150 unidades de alojamento, na categoria de 5 estrelas'."

Face ao exposto, não é aceite a proposta apresentada, tendo a CMAS redigido o artigo 76º, nos termos do parecer do Turismo de Portugal.



4- Retificações ou correções de erros materiais na representação cartográfica/discrepâncias entre regulamento e cartografia

Questão 7

No que concerne à compatibilização entre a proposta de regulamento e a cartografia da proposta de alteração constata-se que na planta de zonamento existem simbologias representativas de tipos de equipamentos que não estão identificadas no regulamento ou que estando, não têm caráter vinculativo, uma vez que podem ser substituídos por outros equipamentos estruturantes, pelo que se sugere a eliminação da planta de zonamento de toda a simbologia que não tenha correspondência no regulamento, nomeadamente a referência ao “museu” e “centro cultural”.

Elemento do Plano em causa- Planta de Zonamento

Ponderação- A alteração proposta tratar-se de meras retificações ou correções de erros materiais na representação cartográfica/discrepâncias entre regulamento e cartografia.

Face ao exposto, a proposta apresentada é aceite.

Questão 8

Também no que concerne à compatibilização dos elementos cartográficos da proposta de alteração do plano de urbanização com a cartografia mais atualizada no Plano Diretor Municipal de Alcácer do Sal verificamos que o traçado do caminho municipal 1072 não coincide com o traçado identificado na planta de condicionantes do PDM, pelo que solicitamos que o traçado apresentado na planta de condicionantes do PU seja ajustado ao traçado representado no PDM, devendo a estrada principal de acesso ao aglomerado rural ser corrigida na planta de zonamento, adotando o mesmo traçado do caminho municipal.

Elemento do Plano em causa- Planta de Condicionantes

Ponderação- A alteração proposta tratar-se de meras retificações ou correções de erros materiais na representação cartográfica/discrepâncias entre regulamento e cartografia.



Face ao exposto, a proposta apresentada é aceite.

3. ALTERAÇÕES À PROPOSTA DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA E INTRODUZIDAS PELA CÂMARA MUNICIPAL

As alterações introduzidas na sequência da discussão pública decorrem direta ou indiretamente da participação recebida, têm o seu fundamento expresso na participação apresentada e na conjugação articulada da mesma e constituem o resultado da ponderação efetuada pela Câmara Municipal. Assim sendo, do resultado da ponderação efetuada pela Câmara Municipal, ao nível das peças escritas, resultaram alterações ao Regulamento e ao nível das peças desenhadas, resultaram alterações à Planta de Zonamento e à Planta de Condicionantes.

3.1. REGULAMENTO

De seguida são expostas as propostas de alteração ao Regulamento, em resultado da ponderação da discussão pública, apresentando-se em primeiro lugar, a redação do Regulamento disponibilizada na discussão pública, e posteriormente, a proposta de redação decorrente da ponderação da discussão pública:

- Artigo 25º

Redação do artigo 25º colocado a discussão pública



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA HERDADE BARROSINHA

Secção I Espaços de Ocupação Turística

Artigo 25.º

(...)

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstas na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos – Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1. (Revogado).
 2. UOPG 3, 4, 5 e 7 – Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda;
 3. UOPG 6 – Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda e Conjunto Turístico – Resorts, constituído por um estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e SPA e Aldeamentos turísticos. O conjunto turístico inclui também equipamento de animação constituído por um campo de golfe com 18 buracos, ou outro equipamento estruturante e ainda um espaço verde de uso comum onde se integram campos de ténis/padel, piscina e parque infantil.
-

Redação do artigo 25º após a ponderação da discussão pública

"Espaços de Ocupação Turística

Artigo 25.º

(...)

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstas na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos – Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1. (Revogado).
2. UOPG 3, 4, 5 e 7 – Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda;



3- UOPG 6- Conjuntos Turísticos, Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de usos comum e equipamentos de utilização comum. A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas.”

- Artigo 49º

Redação do artigo 49º colocado a discussão pública

CAPÍTULO VI
Estacionamento
Secção I
Parâmetros

Artigo 49.º
Regime específico

1. O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afetos, com base na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, exceto no caso de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril.
2. Para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.
3. Nos espaços de ocupação turística, o número de lugares de estacionamento privativo em aldeamento turístico é definido em função das tipologias:
 - a) T1 = 2 lugares;
 - b) T2 = 2 lugares;
 - c) T3 = 2 lugares;
 - d) T4 = 3 lugares;
 - e) T5 = 3 lugares.
4. Nos espaços de ocupação turística, os estabelecimentos hoteleiros têm garagem ou parque de estacionamento à superfície com capacidade para um número de veículos correspondente a 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.

Redação do artigo 49º após a ponderação da discussão pública

“Artigo 49.º

Regime específico

1. O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afetos, com base na Portaria que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, exceto no caso das tipologias de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na redação dada pela Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro. Às restantes tipologias é aplicável o disposto nos números seguintes.
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, nos espaços de ocupação turística e para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define a existência de garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade.
3. Para os aldeamentos turísticos, é definido um lugar de estacionamento por unidade de alojamento.”

- Artigo 59º

Redação do artigo 59º colocado a discussão pública



**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA ALTERAÇÃO DO PU DA
HERDADE BARROSINHA**

**CAPÍTULO VII
Programação e execução do plano**

**Secção I
Planeamento e Gestão**

Artigo 59.º

(...)

1. O uso do solo processa-se de modo a prosseguir os seguintes objetivos:
 - a) Promover a coerência urbana, programando e estruturando as redes de infraestruturas, o solo urbano, o aglomerado rural e os espaços de ocupação turística;
 - b) ...
 - c) ...
 - d) ...
 - e) ...
 - f) ...
2. O modelo de ocupação do solo assenta na delimitação pelo Plano de unidades operativas de planeamento e gestão e na delimitação de unidades de execução inseridas em parte dessas UOPG, identificadas ou não como subunidades operativas de planeamento e gestão, que poderão ser constituídas em prédios autónomos, parcelas ou lotes de terreno, a concretizar através de operações urbanísticas concretas para a totalidade ou parte dessas unidades ou subunidades.
3.

Redação do artigo 59º após a ponderação da discussão pública

“CAPÍTULO VII

Programação e execução do plano

Secção I Planeamento e Gestão

Artigo 59.º (...)

1. O uso do solo processa-se de modo a prosseguir os seguintes objetivos:
 - a) Promover a coerência urbana, programando e estruturando as redes de infraestruturas, o solo urbano, o aglomerado rural e os espaços de ocupação turística;
 - b) ...
 - c) ...



d) ...

e) ...

f) ...

2. O modelo de ocupação do solo assenta na delimitação pelo Plano de unidades operativas de planeamento e gestão e na delimitação de unidades de execução inseridas em parte dessas UOPG, identificadas ou não como subunidades operativas de planeamento e gestão, que poderão ser constituídas em prédios autónomos, parcelas ou lote ou lotes de terreno, através dos meios legais admissíveis, designadamente, destaque ou operação de loteamento.

3. (...).”

- Artigo 62º

Redação do artigo 62º colocado a discussão pública

Redação do artigo constante da versão inicial do Plano

Redação do artigo após a ponderação da discussão pública

“Artigo 62.º

Identificação

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (**UOPG**) demarcam espaços de intervenção com uma planeada coerência, que requer uma abordagem integrada e de



conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível mais detalhado, com vista à sua execução.

2. Para efeito de programação e execução do PUHB, a totalidade da sua área, foi dividida em unidades operativas de planeamento e gestão, identificadas e delimitadas na Planta de Zonamento, nomeadamente:

- a) UOPG 1 – Vila da Barrosinha
- b) UOPG 2 – Monte das Malhadas
- c) UOPG 3 – Monte do Pomar
- d) UOPG 4 – Monte do Pinhal
- e) UOPG 5 – Monte da Vinha
- f) UOPG 6 – Monte do Golfe
- g) UOPG 7 – Monte da Maceira
- h) UOPG 8 – Parque Selvagem
- i) UOPG 9 – Arrozal

3. As **UOPG** dividem-se em subunidades operativas de planeamento e gestão (**SUOP**), delimitadas na Planta de Zonamento, com programa de ocupação próprio, para efeitos de execução de uma operação urbanística e que são as seguintes:

a) A **UOPG 1** inclui as seguintes subunidades operativas:

- i. SUOP 1.1;
- ii. SUOP 1.2;
- iii. SUOP 1.3.

b) A **UOPG 3** inclui as seguintes subunidades operativas:

- i. SUOP 3.1;



ii. SUOP 3.2;

iii. SUOP 3.3.

c) A **UOPG 4** é constituída pelas seguintes subunidades operativas:

i. SUOP 4.1;

ii. SUOP 4.2;

iii. SUOP 4.3.

d) A **UOPG 5** inclui as seguintes subunidades operativas:

i. SUOP 5.1;

ii. SUOP 5.2.

e) A **UOPG 7** divide-se nas seguintes subunidades operativas:

i. SUOP 7.1;

ii. SUOP 7.2;

iii. SUOP 7.3;

iv. SUOP 7.4.

4-A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.”

- Artigo 75º

Redação do artigo 75º colocado a discussão pública



Subsecção IV
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6

Artigo 75.º

(...)

A UOPG 6 é constituída pelas seguintes categorias delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Espaços Agrícolas;
 - b) Espaços Florestais;
 - c) Espaços Naturais e paisagísticos;
 - d) Espaço de Ocupação Turística que corresponde a um Conjunto Turístico (Resorts), aldeamentos turísticos, áreas verdes e equipamentos de uso comum.
-

Redação do artigo 75º após a ponderação da discussão pública

“Artigo 75.º

Qualificação

A UOPG 6 é constituída pelas seguintes categorias delimitadas na Planta de Zonamento:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais;
- c) Espaços Naturais e paisagísticos;
- d) Espaço de Ocupação Turística que corresponde a um Conjunto Turístico (Resorts), aldeamentos turísticos, áreas verdes e equipamentos de uso comum.

- Artigo 76º

Redação do Artigo 76º colocado a discussão pública



Artigo 76.º

(...)

O espaço de ocupação turística é sujeito a operações urbanísticas e demais projetos específicos, de acordo com o seguinte programa de ocupação:

- a) Campo de golfe com 18 buracos ou outro equipamento estruturante;
 - b) SPA;
 - c) Campo de ténis/padel;
 - d) Piscinas;
 - e) Parque infantil;
 - f) Estabelecimento hoteleiro na categoria de 5 estrelas;
 - g) Aldeamentos turísticos;
 - h) Espaço verde de uso comum.
-

Redação do Artigo 76º após a ponderação da discussão pública

Artigo 76.º

Objetivos

1-O espaço de ocupação turística é sujeito a operações urbanísticas e demais projetos específicos, de acordo com o seguinte programa de ocupação:

- a) Campo de golfe com 18 buracos ou outro equipamento estruturante;
- b) SPA;
- c) Campo de ténis/padel;
- d) Piscinas;
- e) Parque infantil;
- f) Estabelecimento hoteleiro com um mínimo de 150 unidades de alojamento, na categoria de 5 estrelas;
- g) Aldeamentos turísticos;
- h) Espaço verde de uso comum.



2- A constituição do conjunto turístico abrange a totalidade ou parte da UOPG 6, permitindo uma execução faseada da mesma, desde que seja iniciada com o estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas, que deve reunir os requisitos para a futura constituição do conjunto turístico.

3.2. PLANTA DE ZONAMENTO

-A categoria de solo rústico- Espaço de Ocupação turística, encontrava-se desdobrada em: (1) Aldeamento Turístico; (2) Aldeamentos Turísticos/Equipamento de Utilização Comum; (3) Aldeamentos Turísticos/Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/Equipamento de Utilização Comum; (4) Áreas verdes de uso comum; (5) Equipamentos de uso comum. Este desdobramento da categoria de espaço nas subcategorias indicadas não se justifica, porque parte delas só ocorrem na UOPG 6 e a nível regulamentar já são indicadas quais são as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na UOPG6, resultando que as subcategorias 2 e 5 da proposta de legenda já se encontram compreendidas na subcategoria identificada em 3 pelo foram eliminadas, por manifesta desnecessidade, as subcategorias indicadas em 2 e 5, passando esta área da UOPG 6 a integrar apenas as seguintes subcategorias:

i. Aldeamentos Turísticos;

ii. Aldeamentos Turísticos/ Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/ Equipamento de Utilização Comum”

iii. Áreas verdes de usos comum.

- Foi também eliminada da planta de zonamento toda a simbologia que não tenha correspondência no regulamento.



3.3. PLANTA DE CONDICIONANTES

- O traçado do caminho municipal 1072 não coincide com o traçado identificado na planta de condicionantes do PDM pelo que o traçado apresentado na planta de condicionantes do PU foi ajustado ao traçado representado no PDM, em que a estrada principal de acesso ao aglomerado rural foi corrigida na planta de zonamento, adotando o mesmo traçado do caminho municipal.

4. ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELOS SERVIÇOS TÉCNICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DECORRENTES DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Durante o período de discussão pública, os serviços técnicos da Câmara Municipal, detetaram e retificaram pequenos e pontuais lapsos e incorreções nos elementos (peças escritas e peças gráficas) que constituem a presente proposta de alteração ao PU, que não têm implicações com os princípios e/ou pressupostos base da presente proposta. Adicionalmente, foi detetado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, a necessidade de clarificar o artigo 90º. Para ponderação desta questão, foi consultada a CCDRA que informou o seguinte: *“No que se refere ao controlo da ITC, também não vemos inconveniente em que, em sede de Regulamento do PUB, se clarifique a necessidade de monitorização e controlo da respetiva evolução e concretização. Consideramos apenas que essa referência deveria evidenciar a articulação com as disposições do PDMAS sobre esta matéria, nomeadamente o art.º 43º e os respetivos mecanismos de monitorização, controlo e intervenção que estão nele estabelecidos e que se aplicarão também ao PUB.”*



Considera-se necessário o reforço da monitorização da intensidade turística concelhia efetiva, pela dinâmica que a mesma assume, face ao cumprimento da determinação legal da Intensidade Turística Máxima Concelhia e evitando que os compromissos em relação às referidas camas permaneçam sem qualquer execução até ao final da vigência prevista para o plano, evidenciando-se de forma clara a necessidade de aprofundar os mecanismos de acompanhamento e controlo do sistema turístico, previsto no PDM, que decorre da Norma 177 do PROTA e do artigo 43º do Regulamento do PDM.

Assim sendo, de seguida são expostas as propostas de alteração ao Regulamento (artigo 90º, promovidas pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, apresentando-se em primeiro lugar, a redação do Regulamento disponibilizada na discussão pública, e posteriormente, a proposta de redação decorrente da discussão pública:

Propõe-se o aditamento dum ponto nº 2 ao artigo 90º do Regulamento (sem alterações da versão inicial do plano) cuja redação será:

“Artigo 90º

Monitorização

- 1. (...);*
- 2. A Câmara Municipal avaliará, no âmbito do processo de monitorização do plano, da avaliação do estado do ordenamento do território municipal e da evolução dos níveis de*



intensidade turística concelhia, bem como dos respetivos impactes em termos de sustentabilidade territorial, após o decurso de metade do prazo de execução do plano, o grau da execução do mesmo e o interesse na sua manutenção, tendo em conta a intensidade turística efetivamente executada e após audiência dos interessados.”

5. ANÁLISE AO PARECER DA AGÊNCIA PORTUGUESA DO AMBIENTE-ARH-Alentejo

A APA através dos seus serviços da ARH-Alentejo acompanhou o procedimento de alteração do PU da Herdade da Barrosinha, emitindo parecer desfavorável, em sede de conferência procedimental da alteração do Plano, que teve lugar a 12 de dezembro de 2022, de cujo teor se destaca: “(...) O ponto 2.5 do Relatório deverá fazer referência ao Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI) da RH6 - Sado e Mira (2.º Ciclo). O PU em causa deve assegurar a compatibilidade e articulação com o PGRI, 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. Salienta-se que os PGRI’s encontram-se disponíveis em:

<https://apambiente.pt/index.php/agua/planos-de-gestao-dos-riscos-de-inundacoes>

e a proposta das cartas de risco de inundações em

<https://sniamb.apambiente.pt/content/diretiva60ce2007-2%25C2%25BA-ciclo> “

Nos termos do artigo 87º do DL nº 85/2015, de 14 de maio, na sua redação atual houve lugar à concertação entre a APA e a CMAS, que teve lugar em reunião ocorrida em 2 de fevereiro



de 2023, registando-se como conclusão da mesma: *“(...) Desta reunião resulta que os aspetos que suscitaram o parecer desfavorável ficam sanados em conformidade com a tabela anexa, pelo que a APA emite parecer favorável à proposta de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha. (...)”*

Aquando da apreciação da proposta de identificação de incompatibilidades entre as normas do PGRI da RH6 e dos IGT do concelho, com incidência na área da ARPSI do concelho de Alcácer do Sal, foi solicitada informação adicional à APA, considerando a fase do procedimento de alteração do PU (discussão pública da alteração do Plano até 4 de dezembro de 2023, cfr. Aviso n.º 20611/2023, de 26 de outubro de 2023, publicado no Diário da República II Série, nº 208), atendendo a que há alterações entre a redação de artigos entre a versão inicial do plano e a versão em discussão pública (artigo 24º, artigo 26º, artigo 69º), há artigos que mantêm a redação inicial (Artigo 32º, artigo 71º, 80º e 81º) e um artigo revogado (Artigo 40º), que constam da tabela de artigos do plano incompatíveis remetidas à Câmara Municipal. Não foi obtida informação em tempo útil de resposta à APA, que permitisse à CMAS a apreciação do solicitado.

A 30 de novembro de 2023, a Câmara Municipal recebeu uma comunicação da APA-ARH-Alentejo sobre a presente proposta de alteração ao PU, que emite parecer favorável à proposta de Regulamento do PU da Herdade da Barrosinha colocado à discussão pública.

O teor do parecer encontra-se em anexo ao presente Relatório.



6. SÍNTESE CONCLUSIVA

As propostas de alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, decorrentes da discussão pública, visam tornar ainda mais eficientes e operacionais as opções do Plano, não alterando os fundamentos e os objetivos que determinaram a elaboração da presente proposta de alteração ao PU, sendo que as alterações em causa têm um caráter restrito. Nestes termos, e pelo exposto nos capítulos anteriores, considera-se que o presente Relatório reúne as condições para ser submetido à aprovação da Câmara Municipal e, conseqüentemente, à respetiva divulgação na comunicação social, na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial e no sítio da internet do Município, conforme disposto no n.º 6 do artigo 89.º do RJIGT, por remissão do artigo 119º do referido diploma legal. Por último, atendendo a que não foram introduzidas alterações aos fundamentos e aos objetivos que determinaram a elaboração da alteração ao PU da Herdade da Barrosinha, considera-se que a versão final da proposta de alteração ao PU encontra-se em condições de ser aprovada pela Assembleia Municipal, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT, por remissão do artigo 119º do referido diploma legal.

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA HERDADE DA BARROSINHA

Reclamação/ Exposição – Discussão Pública

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

ALCÁCER DO SAL

COMPANHIA AGRÍCOLA DA BARROSINHA, S.A., sociedade comercial anónima, pessoa coletiva n.º 500 068 364, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de sob o mesmo número, com o capital social de €1.000.000,00, na qualidade de proprietária da denominada Herdade da Barrosinha, adiante designada por EXPONENTE ou RECLAMANTE, tendo tido conhecimento que se encontra em discussão pública a proposta de alteração do Plano de Urbanização da Herdade da Barrosinha (cfr. Aviso n.º 20611/2023, de 26 de outubro), vem apresentar a seguinte

**RECLAMAÇÃO/EXPOSIÇÃO COM OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES
SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO DE
URBANIZAÇÃO DA HERDADE DA BARROSINHA,**



o que faz nos termos do disposto no artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e com os fundamentos:

- 1.** Como é do conhecimento do Município de Alcácer do Sal, a EXPONENTE é a proprietária da totalidade da área integrada no 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.
- 2.** Por deliberação da Câmara Municipal de Alcácer do Sal, datada de 12 de novembro de 2020 e renovada em 22 de junho de 2023 foi determinada a alteração do plano de urbanização, tendo em vista a redução equilibrada do número de camas turísticas previstas no referido instrumento para um valor máximo de cerca de 3.500 camas, 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 clarificação de alguns aspetos relevantes para a implementação no plano de urbanização.



- 3.** Analisada a proposta de alteração em discussão pública, com a qual expressamos a nossa concordância em termos gerais, verificámos que ainda existem alguns pontos que poderão ser ajustados de forma a tornar a solução global de ocupação do território mais adequada e eficiente.

- 4.** O primeiro aspeto que gostávamos de chamar à atenção tem a ver com a categoria de solo rustico – Espaço de ocupação turística, o qual, na planta de zonamento, se encontra desdobrado em: (1) Aldeamento Turístico; (2) Aldeamentos Turísticos / Equipamento de Utilização Comum; (3) Aldeamentos Turísticos / Estabelecimento Hoteleiro 5 *****/Equipamento de Utilização Comum; (4) Áreas verdes de uso comum; (5) Equipamentos de uso comum.

- 5.** Salvo o devido respeito, este desdobramento da categoria de espaço nas subcategorias indicadas não se justifica, porque parte delas só ocorrem na UOPG 6 e a nível regulamentar já são indicadas quais são as tipologias de empreendimentos turísticos admitidas na UOPG 6, resultando que as subcategorias 2 e 5 da proposta de legenda já se encontram compreendidas na subcategoria identificada em 3 pelo que se sugere a eliminação, por manifesta desnecessidade, das subcategorias indicadas em 2 e 5, passando esta área da UOPG 6 a integrar apenas as seguintes subcategorias:



- i. Aldeamentos Turísticos;
 - ii. Aldeamentos Turísticos / Estabelecimento Hoteleiro 5 ***** / Equipamento de Utilização Comum";
 - iii. Áreas verdes de uso comum.
- 6.** Esta proposta permitirá garantir uma maior coerência entre os vários elementos do plano e favorecer a flexibilidade na localização dos empreendimentos turísticos e dos equipamentos.
- 7.** Por outro lado, no artigo 49.º da proposta de regulamento são definidos os rácios de estacionamento privado em solo urbano e em solo rústico, sendo que nos parece que os rácios de estacionamento definidos para o solo rústico são excessivos e pouco adaptados às novas soluções de mobilidade verde que se pretendem implementar, pelo que se sugere que os rácios de estacionamento para os empreendimentos turísticos sejam fixados de acordo com o critério definido na Portaria n.º 327/2008, na redação dada pela Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, considerando que cada empreendimento turístico deve garantir no empreendimento ou na sua proximidade uma capacidade de estacionamento mínimo que corresponda a 20% das unidades de alojamento.

Assim, propõe-se a seguinte redação para o artigo 49.º:



Artigo 49.º

Regime específico

1. *O número e tipo de lugares de estacionamento a reservar em solo urbano são determinados em função dos tipos de ocupação a que são afetos, com base na Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, exceto no caso de empreendimentos turísticos em que o número mínimo de lugares de estacionamento é definido pela Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação atual.*
 2. *Em solo urbano, para os estabelecimentos hoteleiros até 3 estrelas, o presente Plano define 1 lugar por cada 2 unidades de alojamento.*
 3. *Nos espaços de ocupação turística, o número mínimo de lugares de estacionamento privativo corresponde a 20% das unidades de alojamento, e deve ser garantido no empreendimento ou na sua proximidade.*
 4. *Sem prejuízo dos parâmetros de estacionamento aqui definido, o Promotor poderá propor soluções de mobilidade suave que justifiquem a redução do estacionamento em solo rústico, cuja validação cabe à Câmara Municipal e ao Turismo de Portugal I.P..*
- 8.** No que concerne à execução do plano e considerando a extensão da sua área de intervenção e das UOPG e SUOPG e sem prejuízo da lei admitir já o faseamento, propomos a introdução de um novo número no artigo 62.º que clarifique que a execução de cada UOPG ou



SUOPG poderá ser faseada, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção.

Proposta:

"4 - A execução de cada UOPG ou SUOPG poderá ser faseada através de operações urbanísticas distintas, aplicando-se os parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I à respetiva área de intervenção."

9. Concretamente no que respeita à UOPG 6, julgamos que a redação proposta para o seu conteúdo que se encontra plasmada no artigo 25.º, n.º 3 apresenta algumas repetições, não sendo clara sobre a viabilidade do estabelecimento hoteleiro, enquanto empreendimento turístico autónomo, pelo que se sugere que seja adotada a seguinte redação em substituição da proposta:

Artigo 25.º

(...)

Os Espaços de Ocupação Turística constituem áreas cuja utilização dominante é a atividade turística, nas tipologias de empreendimentos turísticos previstas na legislação específica em vigor, nomeadamente, Estabelecimentos Hoteleiros, Aldeamentos turísticos, de categoria mínima de 4 estrelas e Conjuntos turísticos – Resorts, de acordo com a seguinte distribuição e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento, como:

1.....



2....

3- UOPG 6 – Estabelecimento hoteleiro de 5 estrelas e Aldeamentos turísticos, constituídos por moradias isoladas, geminadas e em banda, espaços verdes de uso comum e equipamentos de utilização comum. Permite-se que os empreendimentos turísticos possam ser constituídos em conjunto turístico, a delimitar no todo ou em parte da UOPG 6.

10. Relativamente à proposta de redação do artigo 75.º, alínea d), por uma questão de coerência com as anteriores alíneas sugere-se que esta alínea apenas identifique a categoria de espaço, passando a redação a ser "*Espaço de Ocupação Turística*".

11. A propósito da execução da UOPG 6 e considerando a sua dimensão e programa, sugerimos que seja introduzido um n.º 2 no artigo 76.º que esclareça que a execução da UOPG pode ser faseada, desde que seja iniciada com a implementação do estabelecimento hoteleiro, com a seguinte redação:

Artigo 76.º

1....

a)....

b)...

c)...

d)...



e)...

h)...

2. "A execução da UOPG 6 pode ser faseada e concretizada através de operações urbanísticas distintas, desde que a fase 1 contemple o estabelecimento hoteleiro, o qual, em fases subseqüente, poderá vir a integrar um conjunto turístico, desde que estejam verificados os requisitos legais para a sua constituição."

12.No que concerne à compatibilização entre a proposta de regulamento e a cartografia da proposta de alteração constata-se que na planta de zonamento existem simbologias representativas de tipos de equipamentos que não estão identificadas no regulamento ou que, estando, não têm caráter vinculativo, uma vez que podem ser substituídos por outros equipamentos estruturantes, pelo que se sugere a eliminação da planta de zonamento de toda a simbologia que não tenha correspondência no regulamento, nomeadamente a referência ao "museu" e "centro cultural".

13.Também no concerne à compatibilização dos elementos cartográficos da proposta de alteração do plano de urbanização com a cartografia mais atualizada no Plano Diretor Municipal de Alcácer



do Sal verificamos que o traçado do caminho municipal 1072 não coincide com o traçado identificado na planta de condicionantes do PDM, pelo que solicitamos que o traçado apresentado na planta de condicionantes do PU seja ajustado ao traçado representado no PDM, devendo a estrada principal de acesso ao aglomerado rural ser corrigida na planta de zonamento, adotando o mesmo traçado do caminho municipal.

14. Ainda a este propósito, sugerimos a introdução de um n.º 2 no artigo 47.º da proposta de regulamento, no sentido de permitir alguma flexibilidade na definição do traçado da rede viária proposta, com a seguinte redação:

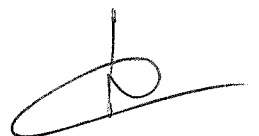
Artigo 47.º

1.

a).....

b)....

2. O traçado da rede viária proposta poderá ser ajustado em função da melhor solução do ponto de vista técnico e ambiental e desde que assegure o mesmo nível de serviço e o cumprimento das condicionantes resultantes de servidões e restrições de utilidade pública.



15. Estamos em crer que estamos propostas permitem uma interpretação mais clara das peças do plano e uma maior harmonia entre a parte regulamentar e as peças gráficas.

E.D.

A EXPONENTE/RECLAMANTE



Hortênsia Menino

De: André Matoso <andre.matoso@apambiente.pt>
Enviado: 30 de novembro de 2023 17:47
Para: Secretaria GAP; Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística
Cc: Ricardo Ambrosio; Hortênsia Menino; Filipa Gonçalves; Ana Gabriela Lopes; Olga Maria Nobre Grilo; Alice Fialho
Assunto: Plano de Urbanização (PU) da Herdade da Barrosinha
Importância: Alta

Exmº Senhor Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística
Câmara Municipal de Alcácer do Sal
Arqtº Ricardo Ambrósio,

O Plano de Urbanização (PU) da Herdade da Barrosinha atualmente em vigor, foi publicado através do Aviso nº 9537/2011, de 12 de abril (Diário da República, 2ª Série, n.º 80 de 26 de abril).

Já em 2021, e tendo em consideração as alterações legislativas em matéria de ordenamento do território e urbanismo, nomeadamente em matéria de classificação e qualificação do solo, bem como a recente revisão do PDM de Alcácer do Sal (datada de 2017, Aviso 913020/2017, de 23 de outubro), 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, encontrando-se à data de hoje em fase de discussão pública, conforme o Aviso n.º 20611/2023, de 26 de outubro, decorrendo esta até 4 de dezembro próximo.

O procedimento de alteração do PU da Herdade da Barrosinha foi oportunamente acompanhado pela Agência Portuguesa do Ambiente, através do seu departamento regional Administração da Região Hidrográfica do Alentejo (APA/ARH do Alentejo), tendo sido objeto de particular atenção, a respetiva compatibilização com a proposta do Plano de Gestão dos Riscos de Inundações para a Região Hidrográfica do Sado e Mira 2022/2027 (PGRI da RH6), cuja aprovação oficial se prevê para breve.

Deste acompanhamento resultou que:

- O novo PU da Herdade da Barrosinha integra, na sua Planta de Zonamento, a *Zona Inundável*, delimitada de acordo com a cartografia disponibilizada no website da APA (SNIAmb, Carta de zonas inundáveis - período de retorno de 100 anos);
- O Regulamento deste PU refere para esta Zona, **designadamente no seu Artigo 9º (Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias)**, um conjunto de normativos que integram as orientações constantes dos quadros do PGRI da RH6, que terão que ser cumpridas, estando estas orientações identificadas explícita ou implicitamente.

No âmbito do procedimento de identificação das disposições dos planos territoriais preexistentes, incompatíveis com o PGRI da RH6, que relativamente ao PU da Barrosinha foi efetuado com base no PU publicado, e na sequência da reunião realizada no dia 27/11/2023 com o Município de Alcácer do Sal, que permitiu uma análise detalhada ao novo articulado da proposta de Regulamento do PU da Herdade da Barrosinha, com aferição das normas do PGRI da RH6, a APA/ARH do Alentejo considera que a informação ali constante salvaguarda a transposição das normas deste Plano sectorial.

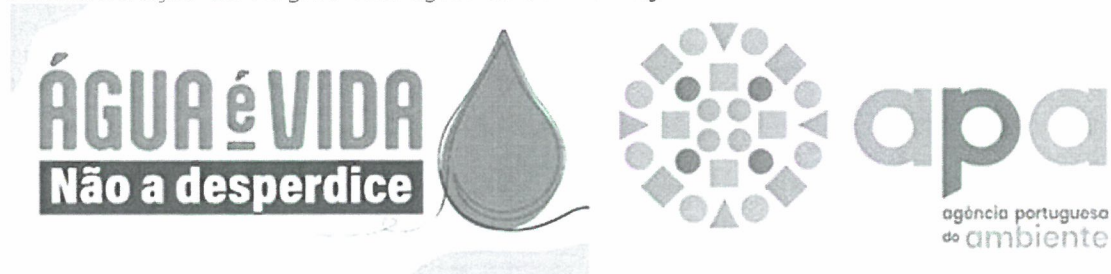
Face ao exposto, a APA/ARH do Alentejo emite **parecer favorável** à proposta de Regulamento do PU da Herdade da Barrosinha colocado à discussão pública.

Com os melhores cumprimentos.

André Matoso

Diretor Regional

Administração da Região Hidrográfica do Alentejo



Av^ª. Eng^º. Arantes e Oliveira, 193

7004-514 ÉVORA | PORTUGAL

Tel: (+351) 266 768 200 | Fax: (+351) 266 768 230

apambiente.pt

Proteja o ambiente. Pense se é mesmo necessário imprimir este email!

