

Plano de Pormenor da Quinta da Coutadinha – Batel

Anexo I

Termos de Referência

1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção é constituída por três parcelas de terreno separadas por vias atualmente existentes. A parcela maior tem 4 proprietários, uma área de 61 ha e é delimitada a nordeste pela Estrada Nacional N119 (Avenida do Euro 2004), a sudeste pela Rua dos Alecrins (antiga Estrada Real), a sudoeste pela Estrada Municipal M1004 e a noroeste por arruamentos, caminhos vicinais, caminhos particulares e terrenos agrícolas.

A segunda parcela tem 1 proprietário, uma área de 9 ha e é delimitada a noroeste pela Estrada Municipal M1004, a sudeste pela Autoestrada A23, a este pelas vias de acesso da rotunda à Autoestrada A23 e a sul por caminho particular.

A terceira parcela, de menor dimensão, tem 1 proprietário, uma área de 2 ha e é delimitada a norte pela rotunda, a este pela Estrada Nacional EN118, a sul pela Autoestrada A23 e respetivas vias de acesso e a oeste pelas vias de acesso à Autoestrada A23.

Estas 3 parcelas de terreno estão junto a grandes vias de acesso, perto de uma grande superfície comercial, de pavilhões industriais, restaurantes e posto de abastecimento de combustíveis.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). O Artigo 76º do RJIGT estabelece que «a elaboração de planos municipais é determinada por deliberação da câmara municipal», a qual deve «assentar na estratégia de desenvolvimento local».

Em acordo com o Artigo 101º do RJIGT, «o plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal».

Tendo em conta que, à data de elaboração deste Plano, não existe ainda qualquer classificação do solo em acordo com os critérios de classificação impostos pelo novo quadro legal, procedendo o Plano de Pormenor a uma classificação *ex novo* em acordo

com o Artigo 7º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, considera-se que o presente Plano não necessita de ter efeitos registais, sem prejuízo de os poder vir a ter, por opção da Câmara Municipal, devendo ainda conter a demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo, assim como a programação concreta e explícita da sua execução, tal como decorre expressamente da parte final da alínea c) do número 3 do Artigo referido.

O Plano deverá ser ainda objeto de contrato de planeamento entre os privados interessados no seu desenvolvimento e a Câmara Municipal de Alcochete, ao abrigo do Artigo 79º e seguintes do RJIGT.

3. OBJETIVOS E PROGRAMA

A elaboração do Plano de Pormenor tem como propósito potenciar uma área parcialmente degradada junto a uma grande superfície comercial, na continuidade de uma zona com pavilhões industriais, com bons acessos e muito próximo da Ponte Vasco da Gama, de travessia do rio Tejo. É delimitada na sua maior parte por grandes vias e destina-se à instalação de um polo multifuncional integrando habitação, um polo tecnológico, equipamentos de diversa tipologia, alojamento turístico e um parque urbano, tirando proveito da mancha de sobreiros existentes, com os seguintes objetivos programáticos:

- a) criar um polo tecnológico que atraia empresas de referência na área das novas tecnologias, do ambiente, do ensino superior e da investigação científica;
- b) potenciar a estrutura comercial existente em espaço adjacente, pelo aumento do número de consumidores criados pelos futuros postos de trabalho e de moradores na área residencial;
- c) melhorar a mobilidade pela criação de novas vias, pelo alargamento do perfil transversal das estradas existentes, pela criação de um canal de transporte rodoviário dedicado, pela complementaridade da rede de ciclovias do município e pela criação de passeios e percursos para uma fácil, confortável e segura deslocação pedonal;
- d) promover a articulação com a rede urbana municipal existente de forma a criar, no seu todo, um tecido urbano coeso, coerente e de fácil circulação;
- e) valorizar os recursos naturais em presença, em particular da existência de espécies florestais protegidas, criando um parque urbano para o desenvolvimento de atividades de recreio ativo e passivo;

- f) criar unidades para habitação, de vizinhança, com serviços e equipamentos de proximidade;
- g) disponibilizar áreas para grandes equipamentos de âmbito municipal;
- h) dotar de funções de capitalidade este concelho, que conduza a que Alcochete ganhe peso hierárquico do ponto de vista funcional no quadro das dinâmicas institucionais da Área Metropolitana de Lisboa.

Em termos do programa, pretende-se que este projeto se desenvolva através de 4 eixos estratégicos, relacionados com a ótica da conservação da natureza, da visitação e do lazer, do empreendedorismo e da localização empresarial e da criação de novos espaços residenciais.

Pretende-se também aumentar a projeção regional de Alcochete no contexto do Arco Ribeirinho Sul, em particular, e da  rea Metropolitana de Lisboa, com a criação de um polo tecnológico, de estabelecimentos de ensino superior, da criação de um estabelecimento hoteleiro, de equipamentos de atividades culturais, recreativas e desportivas (Pavilhão Multiusos), equipamentos de proteção civil (Quartel dos Bombeiros) e um parque urbano. Pretende-se deste modo potenciar as atividades econ micas de Alcochete e projetar a imagem de Alcochete para o exterior.

Em termos globais, pretende-se que Alcochete ganhe peso hierárquico do ponto de vista funcional no quadro das dinâmicas institucionais da  rea Metropolitana de Lisboa, reforçando a sua dotação nos diferentes domínios do serviço público.

4. CONTEUDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

Nos termos do artigo 102.º do RJIGT, o Plano de Pormenor adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nestes termos de refer ncia, que se designam:

- a) a definição e a caracterizaç o da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisag sticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- b) as operaç es de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
- c) o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e espaços verdes, os

alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;

- d) a distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
- e) as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- f) as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
- g) a implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
- h) a regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
- i) a identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- j) a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

5. PRAZO E CONTEÚDO

A elaboração do Plano de Pormenor da Coutadinha deverá ser concretizada no prazo de doze meses após a deliberação da Câmara Municipal, integrando este tempo as fases de elaboração e aprovação.

O Plano deverá integrar o conteúdo material apropriado quer às condições da área a que respeita, quer aos objetivos das políticas territoriais previstas que determinam a sua elaboração, com o conteúdo documental definido pelo Artigo 107º do RJIGT.

O Índice de Utilização do Solo deverá ser no máximo de **0,65** e dentro deste a área de construção afeta a área residencial será no máximo de **40%**.

6. EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor assume um carácter multidisciplinar, é coordenada por um dos seus membros e integra especialistas na área de arquitetura, engenharia civil, arquitetura paisagista,

urbanismo, direito e ambiente. Neste contexto, a composição da equipa técnica é a que se identifica com os seguintes elementos e formações:

Fernanda Paula Oliveira – Jurista

José António Lameiras – Engenheiro Civil

Maria Leonor Torres Pereira – Engenheira do Ambiente

Teresa Corujo – Arquiteta

Paulo Jorge Nogueira de Sousa – Arquiteto

Jorge Catarino Tavares - Arquiteto

6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Alcochete, que se encontra atualmente em revisão, foi publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 141/97, de 22 de agosto, tendo sido sujeito a duas alterações (Aviso n.º 17956/2018, de 4 de dezembro e Aviso n.º 14820/2020, de 28 de setembro).

No PDM em vigor, a área a sujeitar a Plano de Pormenor integra duas classes de solo:

- a) a maior parte da área encontra-se classificada como solo rural, na categoria de espaço agrícola;
- b) uma pequena parte integra solo urbano, na categoria de espaços urbanizáveis industriais (UI2).

No entanto, é de referir que a elaboração do Plano de Pormenor terá de cumprir os critérios para a classificação do solo previstos no atual quadro legal, independentemente da classificação que o PDM em vigor determina para esta área. Futuramente, e no âmbito da revisão do PDM em curso, esta classificação será vertida para aquele instrumento de gestão territorial.

7. CONDICIONANTES LEGAIS E ENTIDADES A CONSULTAR

As condicionantes legais que constituem servidões administrativas e restrições de utilidade pública a observar na área do Plano são as seguintes:

- a) espécies florestais protegidas: povoamentos de sobreiro;
- b) infraestruturas:
 - i. Linhas de alta e média tensão;
 - ii. Furos de captação de água para abastecimento público;
- c) cartografia: marcos geodésicos.

Muito embora a Planta de Condicionantes do PDM identifique a área como estando integrada em Reserva Ecológica Nacional (REN), a carta da REN do Município nunca foi publicada, pelo que se aplica o disposto no Artigo 42º do Regime Jurídico da REN, que determina que «*carecem de autorização da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente a realização de usos e ações previstos no n.º 1 do Artigo 20º* [operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros e destruição do coberto vegetal] *nas áreas identificadas no anexo III*», as quais não ocorrem na área em estudo.

Deverão ser consultadas para emissão de parecer as entidades representativas dos interesses a ponderar acima descritos, sem prejuízo de outras que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo entenda necessárias.

8. CARTOGRAFIA BASE

As plantas que constituem o Plano utilizarão cartografia homologada, a elaborar, com as seguintes características:

- a) Sistema de Referência: PT-TM06/ETRS89 e Datum Altimétrico Cascais Helmert 38;
- b) Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator;
- c) Exatidão Posicional mínima: 0,3 m em Planimetria e 0,4 m em Altimetria;
- d) Exatidão Temática: 95%.

9. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O programa de desenvolvimento urbano para esta área de intervenção baseia-se no conceito de cidade jardim de Ebenezer Howard, com harmonia entre homem e natureza, na procura do equilíbrio social, económico e ambiental.

Pretende-se assim criar um espaço urbano com dimensão para gerar também atratividade económica, pela escala, pela valorização cénica, pela proximidade à cidade de Lisboa e pela proximidade à Reserva Natural do Estuário do Tejo, de classificação nacional, que integra a Rede Natura 2000, de classificação europeia, e a Lista de Sítios Ramsar da Convenção sobre Zonas Húmidas, de classificação internacional.

Esta área terá uma estrutura verde urbana criada por um parque urbano transversal no espaço urbano, por alamedas e por ruas arborizadas, de forma a criar um

continuum natural com o espaço agrícola adjacente, para a circulação de fluxos biogénéticos, a renovação do ar, a termorregulação, a proteção dos ventos e o relaxe psíquico da população residente e dos que se desloquem a Alcochete para trabalhar ou para outras atividades.

As atividades de caráter industrial e de logística ficarão na periferia, por uma questão de facilidade de acesso, as áreas residenciais na zona mais elevada, o polo tecnológico na proximidade da Avenida Euro 2004.