

## INFORMAÇÃO RM17/2021//08/10

**De:** Rui Marrafa

**Para:** Chefe de divisão – Eng Vítor Carvalheira

**Referência:**

**Localização:** Barroca d'Alva

**Assunto:** Contrato Para Planeamento - Proposta para retomar a elaboração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva

### PARECER TÉCNICO

#### Apresentação

No seguimento de reuniões internas entre a CM de Alcochete e atuais proprietários/interessados, foi decidido retomar os procedimentos para a elaboração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA).

O Plano de Pormenor tem por fim o desenvolvimento urbanístico da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca de Alva, previsto no Plano Diretor Municipal, com vista à constituição de uma nova área turística que complemente, diversifique e qualifique a oferta do concelho;

Efetivamente, o PPBA foi iniciado formalmente em 7 de Outubro de 1998, tendo sido efetuadas deliberações complementares em 31-Maio-2006 e posteriormente em 12-Julho-2006 relativas ao protocolo para a sua elaboração, delimitação da área de intervenção e respetivos termos de referencia.

Considerando o tempo entretanto decorrido, bem como a verificação de novos proprietários/interessados, a CMA deverá proceder a nova deliberação a reiterar dar seguimento ao Plano de Pormenor. Efetivamente, de acordo com os n.ºs 6 e 7 do Artº 76º, o prazo para a elaboração do Plano pode ser prorrogado por uma vez e por um período máx igual ao previamente estabelecido sob pena de caducidade. Paralelamente, há a necessidade de elaboração de novo "contrato de planeamento com interessados na elaboração" previstos nos Artº 79º a 81º do RJGT tendo em vista a articulação e enquadramento entre entidades

Assim, ao abrigo do n.º 1 do artigo 81º do RJGT os proprietários/interessados manifestaram o interesse na elaboração do Plano de Pormenor para Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA), apresentando os seguintes documentos:

- Proposta de contrato para planeamento;
- Proposta dos Termos de Referência para elaboração do Plano de Pormenor, incluindo:
  - Anexo I - Planta de localização de NDT e Perímetros Urbanos
  - Anexo II - Planta da Área de Intervenção
  - Anexo III - Planta de Condicionantes
  - Anexo VI - Equipa Técnica

## Análise

Os elementos apresentados foram objeto de reuniões preliminares de acompanhamento por parte dos serviços da Divisão de Administração do Território / Setor de Planeamento Ambiente e Mobilidade (DAT/SPAM), e de acordo com a orientação superior.

Efetivamente, considerando que:

- A Câmara Municipal de Alcochete pretende manter a possibilidade de execução da Área de Desenvolvimento Turístico, sob a forma de conjunto turístico, na zona da Barroca D'Alva, prevista no Plano Diretor Municipal, e considerando o interesse manifestado pelos proprietários da área integrada no perímetro já anteriormente definido, de retomarem e implementarem o processo de elaboração do Plano de Pormenor, a Câmara Municipal entende ser oportuno voltar a deliberar a elaboração do Plano, atendendo, também, à sua importância para o desenvolvimento do concelho, para a sua valorização turística e para a retoma da atividade económica.
- O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra expressamente a possibilidade de contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração de Plano de Pormenor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT.
- A concretização dos estudos através da elaboração de um Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA) e para os espaços envolventes considerados necessários a garantir uma intervenção territorial integrada, terá um forte potencial para aumentar a projeção regional de Alcochete no contexto do Arco Ribeirinho Sul, em particular, e da Área Metropolitana de Lisboa, potenciando as atividades económicas no Município e a imagem de Alcochete para o exterior.
- De acordo com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do art 76º do RJIGT, a elaboração dos planos municipais pode decorrer em paralelo com a necessária ponderação dos programas, planos e projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações.
- No PDM em vigor e nos documentos em estratégicos desenvolvidos pelo Município de Alcochete apontam a Barroca d'Alva como área de elevado potencial turístico; esta área, articulada com o Monte da Barroca de Alva onde se localiza, já hoje, um importante conjunto de equipamentos e serviços de recreio e lazer, deverá proporcionar a fruição das condições naturais, paisagísticas e ambientais características da zona da Charneca do Montado e das áreas naturais do Estuário do Tejo que se encontram na proximidade, tendo em conta as respetivas condicionantes.
- No âmbito dos estudos em curso para a Revisão do PDM, paralelamente é proposta, para a área em causa, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão tendo em vista o enquadramento e articulação coerente entre estudos.

E que :

- O Núcleo Turístico da Barroca de Alva, definido no Plano Diretor Municipal em vigor, tem uma localização indicativa na zona Nordeste do Concelho (Planta 1 anexa) e está sujeito à elaboração de Plano de Pormenor no qual serão estabelecidas as condições e os parâmetros de ocupação do solo.
- A área de intervenção é de 441ha e os seus limites constam nos documentos anexos, encontrando-se abrangida no PDM em vigor por solos classificados como espaços agroflorestais.

- A elaboração do Plano de Pormenor tem como propósito estruturar e assegurar a gestão sustentável dos recursos existentes e a minimização dos impactes da atividade turística sobre os mesmos;
- Com a implementação do Plano de Pormenor pretende-se contribuir para o desenvolvimento socioeconómico do concelho em paralelo com a conservação da natureza na área do projeto e na sua envolvente bem como com a valorização e preservação da paisagem e património cultural identitário da região;
- O projeto do Núcleo da Barroca de Alva deverá ter como referência:
  - A constituição de uma área de desenvolvimento turístico de baixa densidade de ocupação que valorize a relação das funções turísticas com o meio em que se integra, nomeadamente com as suas componentes paisagísticas e de espaço livre;
  - A ocupação turística assumirá diversas tipologias de empreendimentos turísticos de 4 e 5 estrelas a concretizar no decurso da elaboração do plano, tendo por referência a edificabilidade permitida, com uma capacidade máxima de 3.625 camas turísticas;
  - A edificabilidade (superfície bruta de construção) será a resultante da aplicação do índice máximo de utilização bruto de 0,035 à área de intervenção do plano de pormenor;
  - Devem ser previstos equipamentos de uso comum dos empreendimentos turísticos a criar, vocacionados para a promoção da atividade desportiva e de lazer dos utilizadores e de terceiros, associada à salvaguarda e valorização da fauna e flora locais, através de atividades de contemplação e de desfrute da paisagem, numa perspetiva de promoção da sustentabilidade ambiental.
  - Os equipamentos de uso comum a criar devem ter como objetivo qualificar o território em que se inserem, e, concomitantemente, valorizar os empreendimentos turísticos que visam enquadrar.
  - Os equipamentos de uso comum, a concretizar e a desenvolver no decurso dos trabalhos de elaboração do plano, de acordo com os estudos mais detalhados que forem sendo desenvolvidos, devem apontar no sentido de prever:
    - uma área com clara vocação desportiva e de lazer, que aproveite as condições naturais que o local oferece e para onde se prevê a realização, dispersa no terreno, de atividades de recreio ativo e de desporto ao ar livre, designadamente circuitos de manutenção; zonas de estadia; desportos de aventura (arborismo, rappel, slide); tiro ao arco; campos de padel e campos de ténis, excluindo as atividades de golfe;
    - Uma área, distinta da anterior, mas que com ela se entrecruza, com funções predominantemente de gestão, fruição e interpretação da natureza. O Espaço Natureza a criar, de vocação claramente florestal, irá privilegiar a observação e interpretação da natureza, em especial das aves, e espaços de interpretação e de educação ambiental, que possam servir não só os utilizadores dos empreendimentos turísticos, mas também e especialmente os munícipes e visitantes do concelho que valorizem as atividades mais ligadas à contemplação e desfrute do ambiente natural. Para este Espaço Natureza, que deve ser concretizado no decurso da elaboração do Plano, propõe-se avaliar a localização de um centro de receção, informação e interpretação ambiental; a localização de pontos de observação de árvores, a criação de percursos para observação da fauna e flora e a instalação de estruturas que favoreçam a permanência da avifauna no local.
  - A autonomia dos sistemas de saneamento básico;
  - Os acessos, a partir da N4, deverão ser melhorados no que respeita à inserção naquela Estrada Nacional, da adequação das vias existentes aos novos tráfegos, e da construção de uma nova via de acesso ao empreendimento, através de um espaço canal de 20 metros e de um perfil a estabelecer pela Câmara Municipal de acordo com o previsto na revisão do PDM.

- Na vertente ambiental e de sustentabilidade o projeto deverá ainda ter em vista estabelecer as condições, incluindo as decorrentes de um cenário de alterações climáticas, para:

- - Gestão e utilização eficiente do recurso água, incluindo medidas de redução dos consumos e de reutilização;
- - Consumo sustentável, gestão e utilização eficiente dos materiais, incluindo materiais de construção e produtos alimentares locais e sustentáveis;
- - Redução, reutilização e reciclagem de resíduos;
- - Utilização de fontes renováveis de energia e de construções e equipamentos eficientes do ponto de vista energético;
- - Adoção de soluções de transporte eficiente, minimizando o consumo de energia e as emissões poluentes;
- - Minimização das emissões de dióxido de carbono equivalente;
- - Preservação da biodiversidade e proteção, reabilitação, conservação e valorização dos habitats naturais;
- - Promoção de oportunidades de emprego de formação profissional;
- - Contribuição para atividades que envolvam a comunidade, nomeadamente através de infraestruturas de educação ambiental.

- São apresentados Termos de Referência enquadrando os objetivos programáticos, definindo o ponto de partida para os trabalhos de elaboração do futuro plano, tendo em vista o enquadramento das pretensões a integrar e a regular.

- O Município reconhece que a intervenção proposta contribui para reforçar a estratégia de desenvolvimento concelhio, assumindo um papel importante, designadamente na vertente turística regional.

- O Município dispõe de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento territorial e do ordenamento do território e urbanismo, nos termos das alíneas m) e n) do n.º 2 do art.º 23 da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e que o princípio da contratualização, constante na alínea h) do art.º 5 da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e concretizado no art.º 79 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, consagra o enquadramento normativo da figura do contrato para planeamento, visando concertar os interesses públicos e privados, sem alienar a responsabilidade pelas opções de ocupação do território, as quais cabem em exclusivo aos órgãos municipais.

- Face ao enquadramento, zonas de montado existente e proposta efetiva para a transformação daquele território, Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA) deverá ser submetido a Avaliação Ambiental, prevendo-se a avaliação das características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente alteradas, os eventuais efeitos significativos decorrentes da aplicação do Plano, bem como as medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos resultantes da aplicação do Plano, e os indicadores de monitorização do Plano.

### **Proposta**

Propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar a Proposta de Contrato para Planeamento e Termos de Referência tendo em vista a contratualização entre a Administração e os privados no que respeita à elaboração de Plano de Pormenor, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT.
2. Submeter a correspondente deliberação de aprovação, a discussão pública, nos termos do n.º 3 art.º 81 do RJIGT, pelo período de 15 dias em simultâneo com o período definido nos pontos seguintes

Propõe-se ainda que a Câmara Municipal delibere:

3. Retomar formalmente o procedimento iniciado em 7 de Outubro de 1998 de elaboração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA), freguesia de Alcochete, estipulando o **prazo de 12 meses** para a sua conclusão.
4. Submeter o Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA) a Avaliação Ambiental Estratégica nos termos do artº 78º do RJIGT e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.
5. Determinar a abertura do período de participação pública preventiva nos termos do n.º 2 do art.º 88 do RJIGT, pelo prazo de 20 dias para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração.

Juntam-se os anexos:

Anexo A: Minuta de Contrato para Planeamento

Anexo B: Termos de Referência

Anexo C: Planta de delimitação da área de intervenção

Anexo D: Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação do Contrato para Planeamento e correspondente discussão pública

Anexo E: Minuta do Aviso correspondente à deliberação de aprovação para Abertura do procedimento para elaboração do Plano de Pormenor da Área de Desenvolvimento Turístico da Barroca d'Alva (PPBA).

**O Técnico**

2022/08/10 - Rui Marrafa (Arq.º)