



MUNICÍPIO DE MOURÃO
Câmara Municipal

ANEXO Nº. 58

FL2.

PROPOSTA

APRESENTADA EM REUNIÃO
DE

09/12/2024

O Secretário,

RESOLUÇÃO

Aprovada por unanimidade.

O Secretário,

ASSUNTO

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA HERDADE DAS FERRARIAS - MOURÃO

Considerando que:

- A. O Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias (doravante apenas "PPHF") foi publicado no *Diário da República*, II Série, n.º 239, de 13 de dezembro de 2010, através do Edital n.º 1239/2010, não tendo sido, até à presente data, objeto de qualquer correção, alteração ou revisão.
- B. A área de intervenção do PPHF abrange uma área com cerca de 198 ha, denominada "Herdade das Ferrarias", desenvolvida ao longo da margem esquerda da Albufeira do Alqueva.
- C. O PPHF prevê, na sua área de intervenção, a ocupação do solo com empreendimentos turísticos, concretamente a instalação de um estabelecimento hoteleiro, na modalidade de hotel (parcela norte) e de um aldeamento turístico (parcela sul), bem como um campo de golfe, como equipamento de uso turístico.
- D. Em face do tempo decorrido desde a aprovação do Plano e da alteração das circunstâncias económicas, sociais, culturais e ambientais da área em causa entretanto ocorridas, verifica-se a necessidade de adequação das propostas do PPHF, visando adaptar o modelo de ocupação à nova realidade da procura, mantendo um projeto turístico de elevada qualidade.
- E. Através de contrato para planeamento celebrado em 19.02.2024, entre o Município de Mourão e a Herdade das Ferrarias – Sociedade de Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, Lda., foram definidas as obrigações das partes, enquadradas por uma proposta de termos de referência para servir de orientação para a alteração do PPHF.
- F. De acordo com os termos de referência que enquadram o contrato para planeamento e que agora se aprovam, prevê-se a eliminação do Golfe, mantendo as tipologias turísticas atualmente previstas no PPHF, com a redefinição da área em que as mesmas se irão localizar, transferindo-as parcialmente da parcela Norte para as atualmente designadas parcelas Sul e antiga parcela do golfe.
- G. Com a alteração do PPHF será significativamente diminuída a área de construção, mantendo-se, todavia, o número máximo de 972 camas definido no PPHF em vigor.
- H. Mantém-se o respeito pelos parâmetros previstos para a área de vocação turística integrada no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 6 de julho de 2006 (POAAP), os quais foram transpostos para o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mourão (RPDMM), na sequência de alteração por adaptação aprovada através da Declaração n.º 85/2021, publicada no *Diário da República* II Série, n.º 146, de 29 de julho de 2021.
- I. A alteração, em suma, pretende manter a ocupação já prevista, viabilizar a instalação de mais dois empreendimentos turísticos, na modalidade de aldeamento turístico, através de uma redefinição da organização da ocupação do solo, mantendo o modelo de ordenamento do PPHF, abdicando da instalação do golfe, e mantendo os atuais parâmetros urbanísticos,

Fl. 3



sem aumento do número de camas ou dos parâmetros urbanísticos já aprovados, ou mesmo com a sua redução, como é o caso da área de construção.

- J. Ao nível dos elementos que constituem e que acompanham o PPHF, as alterações implicam a revisão da planta de implantação, a atualização do regulamento e das demais peças escritas, designadamente do relatório, do programa de execução e do plano de financiamento.
- K. Pretende-se o abandono da proposta de instalação de um campo de golfe e, no seu lugar, a acrescida instalação de dois empreendimentos turísticos, na modalidade de aldeamento turístico.
- L. Nessa medida, a alteração das propostas de ocupação atuais são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, uma vez que comportam alterações do quadro substantivo das intervenções propostas que não foram avaliadas na avaliação ambiental estratégica a que foi sujeita a versão original do Plano, pelo que se justifica que a sujeição da alteração ao PPHF a avaliação ambiental, nos termos do disposto no artigo 120.º do RJIGT.

Nestes termos, propõe-se que a Câmara Municipal de Mourão delibere, nos termos dos artigos 76.º, ex vi artigo 119.º, n.º 1 do RJIGT, nos seguintes termos:

- 1) Aprove a abertura de procedimento de alteração do PPHF;
- 2) Aprove os Termos de Referência da alteração, que constituem anexo à presente proposta de deliberação e dela fazem parte integrante;
- 3) Aprove a publicitação da presente deliberação que determina o início do procedimento de alteração do referido Plano, nos termos do disposto no artigo 76.º, n.º 1, conjugado com os artigos 191.º, n.º 4, alínea c) e 192.º, n.º 2 do RJIGT;
- 4) A abertura de um período de participação pública inicial, pelo prazo de 15 dias, nos termos do artigo 88.º, n.º 2 do RJIGT;
- 5) A fixação do prazo de 24 (vinte e quatro) meses para conclusão do procedimento de alteração do PPHF;
- 6) A determinação de que a alteração ao PPHF seja objeto de avaliação ambiental, nos termos e para os efeitos do artigo 120.º do RJIGT, atendendo à fundamentação constante dos Termos de Referência em anexo.

Paços do Município de Mourão, 04 de dezembro de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal



Dr. João Filipe Cardoso Fernandes Fortes



MUNICÍPIO DE MOURÃO

Anexo II

Termos de Referência Alteração do Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias

ÍNDICE

1.	ENQUADRAMENTO.....	- 11 -
2.	OPORTUNIDADE E FUNDAMENTOS DE ELABORAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO PLANO.....	- 12 -
3.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	- 13 -
4.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	- 13 -
5.	BASE PROGRAMÁTICA PARA A ALTERAÇÃO DO PLANO.....	- 19 -
6.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL.....	- 21 -
6.1	DISPENSA DE AAE	- 21 -
6.2	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	- 22 -
7.	FASEAMENTO DOS TRABALHOS DE ELABORAÇÃO DO PPHF	- 23 -

Enquadramento

O presente documento destina-se a submeter à apreciação da Câmara Municipal, nos termos e para efeitos do n.º 3 do artigo 76.º, conjugado com o artigo 119.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, os termos de referência da alteração do Plano de Pormenor da Herdade das Ferrarias (adiante designado por PPHF) e enquadra a oportunidade do procedimento de alteração, sintetizando os respetivos fundamentos justificativos.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo n.º 81/2020, de 02 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março



MUNICÍPIO DE MOURÃO

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A.R.' and 'A.S.']

O PPHF em vigor, foi publicado no *Diário da República II Série*, n.º 239, de 13 de dezembro de 2010, através do Edital n.º 1239/2010, não tendo sido, até à presente data, objeto de qualquer correção, alteração ou revisão.

Oportunidade e fundamentos de elaboração da alteração do Plano

A alteração justifica-se pela necessidade de adequação das propostas do PPHF à evolução das condições económicas, sociais e culturais, visando adequar o modelo de ocupação à nova realidade da procura, mantendo um projeto turístico de elevada qualidade.

Nesta medida, pretende-se eliminar o uso Golfe, manter a edificabilidade atualmente prevista no PPHF, com a redefinição da área em que a mesma se irá localizar, transferindo-a parcialmente da parcela Norte para atualmente designadas parcelas Sul e Golfe; diminuir significativamente a Área de Construção e manter o número máximo de 972 camas definido pelo PPHF, respeitando os parâmetros previstos para a área de vocação turística integrada no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 6 de julho de 2006 (POAAP), os quais foram transpostos para o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mourão (RPDMM), na sequência de alteração por adaptação aprovada através da Declaração n.º 85/2021, publicada no *Diário da República II Série*, n.º 146, de 29 de julho de 2021.

As alterações pretendidas implicam a revisão da planta de implantação, a atualização do regulamento e das demais peças escritas, designadamente do Relatório, do Programa de execução e do Plano de financiamento.

No que respeita à tipologia de ocupação do solo, a mesma é reconduzida a figura de empreendimentos turísticos, prevendo o atual PPHF a instalação de um Estabelecimento hoteleiro, na modalidade de hotel (parcela norte) e de um aldeamento turístico (parcela sul). Pretende-se manter a ocupação já prevista e prever a instalação de mais dois empreendimentos turísticos, na modalidade de aldeamento turístico. Para além dos empreendimentos turísticos está prevista a reconstrução de edificações e ruínas existentes, para os usos indicados no PPHF, que se pretende manter.

Trata-se, assim, basicamente de uma redefinição da organização da ocupação do solo, mantendo o modelo de ordenamento do PPHF, abdicando da instalação do Golfe, e mantendo os parâmetros urbanísticos já constantes do plano que se pretende alterar.

Na área em que se encontrava prevista a instalação do Golfe (parcela Golfe) prevê-se agora a instalação de um aldeamento turístico, criando um habitat disperso inspirado nos montes alentejanos, com unidades de alojamento de maior dimensão, consentâneas com a procura turística que se tem vindo a intensificar nos anos pós pandemia Covid 19.

Desta forma, em conformidade com o artigo 118.º do RJIGT, a deliberação de alterar o plano de pormenor encontra fundamento na "(...) evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes (...)".



MUNICÍPIO DE MOURÃO

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the text "Fl. 6" and several illegible signatures.

Enquadramento Territorial

O PPHF, abrange uma área com cerca de 198 ha, denominada "Herdade das Ferrarias", desenvolvida ao longo da margem esquerda do grande lago do Alqueva, apresentando um limite com o lago muito recortado e uma larga área caracterizada por zonas planas e outras suaves com declives, tal como identificada na Figura seguinte.



Figura 0-1 | Delimitação da área do PPHF, em relação ao lago do Alqueva

Enquadramento nos Instrumentos de gestão Territorial

O Plano Diretor Municipal de Mourão foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 163/95, de 6 de dezembro de 1995, publicado no *Diário da República I Série-B*, n.º 281, de 6 de dezembro de 1995, tendo posteriormente sido objeto de 9 de alterações, listadas de seguida:

- 1.ª Alteração ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 122/98, de 19 de outubro de 1998, publicada no *Diário da República II Série* n.º 241, de 19 de outubro de 1998;
- 2.ª Alteração em regime simplificado, aprovada pela Declaração n.º 3/2000, da Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, publicada no *Diário da República II Série* n.º 4, de 6 de janeiro de 2000;
- 3.ª Alteração ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2000, publicada no *Diário da República II Série* n.º 148, de 29 de junho de 2000;



MUNICÍPIO DE MOURÃO

- 4.ª Alteração em regime simplificado aprovada pela Declaração n.º 119/2003, da Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano de 14 de março de 2003, publicada no *Diário da República II Série* n.º 62, de 14 de março de 2003;
- 5.ª Alteração em regime simplificado aprovada pela Declaração n.º 50/2006, da Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano de 29 de março de 2006, publicada no *Diário da República II Série* n.º 63, de 29 de março de 2006;
- 6.ª Alteração publicitada pelo Edital n.º 813/2008 da Câmara Municipal de Mourão, publicada no *Diário da República II Série* n.º 150, de 5 de agosto de 2008;
- 7.ª Alteração por adaptação publicitada pelo Edital n.º 1014/2010 da Câmara Municipal de Mourão, publicada no *Diário da República II Série* n.º 201, de 15 de outubro de 2010;
- 8.ª Alteração publicitada pelo Edital n.º 626/2012, da Câmara Municipal de Mourão, publicada no *Diário da República II Série* n.º 130, de 6 de julho de 2012;
- 9.ª Alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Mourão ao Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão, aprovada através da Declaração n.º 85/2021, publicada no *Diário da República II Série* n.º 146, de 29 de julho de 2010.

A Câmara Municipal de Mourão (CMM) deliberou na sua reunião ordinária de 26 de agosto de 2020, iniciar o procedimento de Revisão do Plano Diretor Municipal de Mourão, tendo esta sido publicada através do Aviso n.º 17918/2020, na *II Série* do *Diário da República*, n.º 215, de 4 de novembro de 2020. Este procedimento encontra-se atualmente em curso.

De acordo com a planta de ordenamento do PDM em vigor, a área de intervenção do PPHF insere-se maioritariamente em Espaços Agro Silvo Pastoris e Espaços Culturais e Naturais ..., identificados na Figura seguinte.

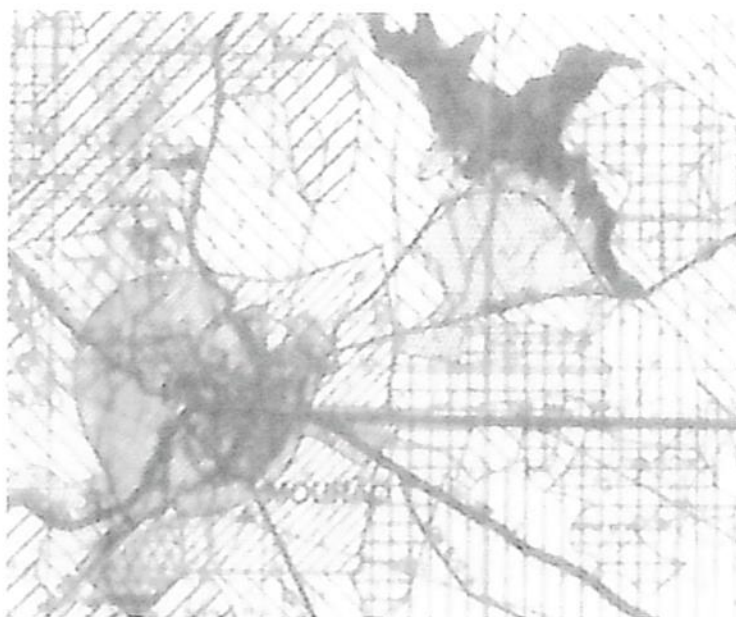


Figura 0.1 | Extrato da Planta de Ordenamento do PDM atualizada



MUNICÍPIO DE MOURÃO

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Fl. 8' and several illegible marks.

No que se refere a planos especiais de ordenamento do território (cujo conteúdo já foi incorporado no PDM²), a área do PPHF encontra-se parcialmente inserida no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva e Pedrógão (POAAP³), na unidade territorial UT2, Mourão Norte, na área de vocação turística referida na alínea b) do n.º 2 do artigo 34.º do Regulamento do POAAP.

O Plano de Ordenamento das Albufeiras de Alqueva (POAAP)⁴ delimitou um conjunto de áreas com vocação turística, já integradas no Plano Diretor Municipal de Mourão (PDMM), que abrangem as áreas que reúnem condições potenciais para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade com outras formas turísticas propostas e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes, em especial do plano de água.

No PDMM inserem-se 3 das 11 unidades territoriais delimitadas no POAAP que são as seguintes com a seguinte capacidade de carga:

- UT2, Mourão Norte - 2250 camas turísticas, na qual o PPHF se insere;
- UT3, Mourão Sul - 1144 camas turísticas;
- T4 – Atalaia das Ferrarias-Mercador - mínimo 100 camas turísticas.

De acordo com o artigo 1, n.º 3.º do Regulamento do PPHF, a capacidade de carga máxima na área de intervenção do Plano corresponde a 972 camas.

A regulamentação das *Áreas de Vocação Turística* prevista no POAAP foi transposta para o PDM de Mourão no artigo 8.º-A, sujeitando as áreas de vocação turística a plano de pormenor ou plano de urbanização, que deve respeitar a regulamentação aí definida. As alterações aos planos existentes devem também cumprir o previsto nesta norma, designadamente:

- *A unidade mínima a sujeitar a plano é de 100 ha e terá que confinar obrigatoriamente com a cota de nível pleno de armazenamento da albufeira, com uma extensão mínima de frente ribeirinha de 1000 m, medida ao longo do perímetro da margem;*
- *Quando uma parcela a sujeitar a plano se inserir numa área com vocação turística já anteriormente parcialmente sujeita a plano, o novo plano terá de garantir a articulação formal e funcional com o plano em vigor;*
- *A densidade populacional máxima admitida para a área a abranger por cada plano de pormenor não pode exceder o valor da densidade populacional calculado para toda a unidade territorial onde se insere, devendo para este cálculo ser considerada a respetiva carga máxima admissível e a sua área total.*

² Declaração n.º 85/2021, publicada no *Diário da República II Série* n.º 146, de 29 de julho de 2010.

³ Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, de 6 de julho de 2006.

⁴ Cujas regras foram integradas no regulamento do PDM através da Declaração n.º 122/2021 - *Diário da República* n.º 170/2021, *Série II* de 1 de setembro



MUNICÍPIO DE MOURÃO

FL. 5
[Handwritten signatures and initials]

- *Em nenhuma situação as novas construções ou as ampliações terão mais de dois pisos acima da cota natural do terreno;*
- *O índice de impermeabilização máxima é de 0,04;*
- *Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica;*
- *Na elaboração do plano deverão ser minimizados os impactes ambientais através da redefinição da estrutura ecológica, bem como da valorização de ecossistemas e de outros valores presentes;*
- *A concessão do plano observará o modelo tradicional e sedimentado de povoamento do território, assente em edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada, respeitando as características morfológicas e paisagísticas da área em que se inserem, nomeadamente adaptando as cêrceas às características morfológicas dos terrenos, de modo a não criar intrusões na paisagem, e assegurando a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo.*

Em matéria de condicionantes, foi efetuado um levantamento preliminar das servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção do PPHF, para efeitos de instrução do presente documento, sendo identificadas as seguintes:

- Albufeira classificada
- Povoamento de Sobreiros ou Azinheiras
- Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais
 - Perigosidade de incêndio rural – classe baixa e moderada
- Reserva Ecológica Nacional

A Reserva Ecológica Nacional (REN) em vigor, na versão alterada pelo Despacho (extrato) n.º 4497/2019, de 2 de maio, incide sobre grande parte da área de intervenção do Plano, como "Albufeiras e respectiva Faixa de Protecção" e "Áreas de elevado Risco de Erosão Hídrica do Solo".

Contudo, a par da Revisão do PDM encontra-se em elaboração uma nova REN, que poderá ter importantes alterações face a REN em vigor.

Outra importante condicionante, é a perigosidade de incêndio rural, aplicando-se atualmente o Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Mourão (2.ª geração), que foi aprovado através do despacho n.º 4345/2012 e se mantém em vigor até 31 de dezembro de 2022, atendendo à norma transitória do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (n.º 2 do artigo 79.º do Decreto-lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, na redação atual), depois desta data relevando a Carta Estrutural de Perigosidade de Incêndio Rural, aprovada pelo ICNF através do Aviso do Diário da República n.º 6345/2022, de 28 de março (que deveria ter sido objeto de reavaliação pelas comissões sub-regionais de gestão integrada de fogos rurais até março de 2023).

No âmbito da presente alteração do PPHF importa atender às orientações e diretivas do **Plano Regional de Ordenamento Territorial do Alentejo**, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 22 de agosto de 2010, com a redação da Declaração de Retificação n.º 30-A/2010, de 1 de outubro (PROTA).



MUNICÍPIO DE MOURÃO

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'FL. 10' and 'F. 10']

De acordo com o PROTA, a área de intervenção do Plano insere-se na Zona C – Alqueva que se caracteriza por constituir:

- Polo de desenvolvimento turístico previsto no PENT⁵ – forte investimento em Conjuntos Turísticos associados ao golfe, que deverão necessariamente proporcionar uma oferta sustentável e de qualidade.
- Potencial de um conjunto de aldeias ribeirinhas, com significativo património cultural e ambiental, para o desenvolvimento de atividades turísticas ligadas ao plano de água, como o *touring*, a pesca desportiva e o turismo náutico e de recreio.
- Fortalecimento da oferta turística do Alentejo no mercado espanhol, através do estabelecimento de ligações fluviais.
- Presença de um património histórico-arqueológico significativo, que potencia a realização de percursos turísticos.

De acordo com o que o PROTA estabelece no ponto 2.3, relativamente à Área Envolvente da Albufeira do Alqueva *“com a construção da Barragem de Alqueva e a subsequente constituição do grande lago artificial nasceu uma nova âncora de desenvolvimento da Região, com um elevado potencial de dinamização de atividades económicas e de promoção de uma organização territorial centrada no eixo do Grande Lago, constituindo, para aquela zona do interior da Região, um novo fator de desenvolvimento territorial, mobilizador dos recursos locais e potenciador do incremento das relações com Espanha. O padrão de ocupação e desenvolvimento turístico a implementar no terreno será um fator determinante para a natureza e sustentabilidade do modelo de desenvolvimento e de ordenamento do território desta área. A integração da Área Envolvente da Albufeira de Alqueva como componente do modelo de organização territorial da base económica decorre dos potenciais impactos que os investimentos turísticos e o desenvolvimento do sector agrícola poderão vir a ter em termos de geração de emprego e de dinamização de atividades económicas e de estruturação dos centros urbanos em torno da albufeira.”*

As normas 101 a 106 do PROTA, relativas a A – Alqueva, referem o seguinte:

101 O polo turístico de Alqueva, estabelecido no PENT, abrange os concelhos de Alandroal, Barrancos, Moura, Mourão, Portel e Reguengos de Monsaraz. A sua constituição pressupõe a promoção turística da albufeira de Alqueva e envolvente na sua dimensão paisagística e ambiental, o aproveitamento na perspetiva turística da proximidade de Évora na sua dimensão patrimonial e cultural e a exploração da natureza transfronteiriça da área de influência de Alqueva estabelecendo o mercado interno e o mercado espanhol como mercados prioritários de desenvolvimento deste polo turístico nacional.

102 A concretização de conjuntos turísticos integrados, onde predominem como suporte das atividades turísticas os empreendimentos turísticos e as infraestruturas de apoio (nomeadamente, campos de golfe e respetivas instalações) deve estar associada à manutenção e valorização dos espaços

⁵ (1) A última versão do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT), cuja vigência terminou em 2015, tendo este documento sido substituído pela “Estratégia para o Turismo 2027” (ET 27), já não integrava os polos turísticos do Alqueva e do Litoral Alentejano (extintos pela Lei n.º 33/2013, de 16 de maio, que estabelece o novo regime jurídico das áreas territoriais de turismo), contudo, esta opção não interfere com as orientações definidas no PROT-A para aquelas áreas.



MUNICÍPIO DE MOURÃO

J
15
12.11
[Signature]

naturais, a racionalização da utilização dos recursos hídricos e energéticos, a valorização das atividades rurais acautelando os valores cênicos e a identidade da paisagem.

103 - Competirá as entidades públicas centrais e locais a promoção de iniciativas com vista a definição e implementação de uma abordagem do desenvolvimento turístico desta sub-região visando o envolvimento e a mobilização dos municípios de Alqueva e de agentes turísticos numa estratégia integrada de base territorial para o turismo.

104 - As áreas de vocação turística, na envolvente da albufeira de Alqueva, coincidem, em muitas situações, com as áreas identificadas como de conservação ecológica, ou seja, as que se consideram fundamentais à preservação dos diferentes níveis e componentes naturais da biodiversidade, bem como à integridade estrutural e funcional dos habitats, daí que, as mais relevantes, surjam também integradas na ERPVA. Por forma a garantir os objetivos citados e sustentar a atratividade destes espaços, é fundamental que o desenvolvimento turístico seja implementado de forma a garantir elevados padrões de qualidade, designadamente, do ponto de vista ambiental, do património natural e cultural.

105 - Competirá aos municípios da envolvente de Alqueva o desenvolvimento de uma política urbanística e de qualificação funcional dos centros urbanos, numa perspetiva supramunicipal e centradas em temáticas selecionadas, como componente fundamental de valorização territorial na perspetiva do desenvolvimento da atividade turística e de lazer.

106 - Deve ser estruturada uma rede de produtos turísticos compostos, específicos do Baixo Alentejo, abrangendo o património natural e construído e a cultura, e integrando nomeadamente as Aldeias Ribeirinhas das Albufeiras de Alqueva e Pedrogão, a valorização ambiental das margens do Rio Guadiana, promovendo a sua navegabilidade e o aproveitamento das infraestruturas de acostagem para o recreio e lazer, o Parque Natural do Vale do Guadiana e a sua articulação com rede de parques naturais, nacionais e transfronteiriços, o Geodiana e dos sítios da Rede NATURA, os centros históricos, os imóveis classificados, os núcleos arquitectónicos e arqueológicos.

Por sua vez, a norma 182 do PROTA prevê que, de forma a estruturar o processo de ocupação turística na zona envolvente de Alqueva, o PROT define, para o concelho de Mourão, o Núcleo de Desenvolvimento Turístico "Atalaia das Ferrarias-Mercador Margalha (Concelho de Mourão)".

De acordo com a norma 184 do PROTA, "(...) os Planos de Pormenor eficazes a data da entrada em vigor do PROT que enquadrem NDI eficazes – que é o caso do PPHF – podem ser objeto de alteração nos termos da legislação em vigor. A alteração destes PU e PP não pode conduzir a um aumento do número de camas, a um aumento da área impermeabilizada e a uma maior dispersão do modelo de ocupação territorial. Aos procedimentos de alteração dos PU e PP referidos no parágrafo anterior não se aplicam as regras da relação entre a área infraestruturada e a área do NDI, a área de espaços livres/verdes de utilização comum e a área mínima dos NDI."

O impedimento de maior dispersão do modelo de ocupação territorial, que surge ligado ao princípio geral de contenção da edificação isolada em solo rústico, não será desvirtuado com a presente alteração do PPHF, uma vez que a dispersão das edificações que se pretende surge associada à diminuição da área de construção no âmbito do Plano, levando, por este motivo, a menor concentração de edificação.



MUNICÍPIO DE MOURÃO

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Fl. 12" and several illegible marks.

Base Programática para a alteração do Plano

O PPHF em vigor, foi publicado no *Diário da República II Série*, n.º 239, de 13 de dezembro de 2010, através do Edital n.º 1239/2010, não tendo sido, até à presente data, objeto de qualquer correção, alteração ou revisão.

De acordo com o Artigo 10.º do Regulamento do PPHF, "esta unidade operativa encontra-se subdividida em três parcelas:

a) A Parcela Norte é um Hotel Resort com a área de 72,5 HA, área de Construção de 13.550 m², área de Implantação 15.565 m² e área de Impermeabilização de 13.240 m²;

b) A Parcela Sul é um Aldeamento Turístico com a área de 96,6 HA, área de Construção de 54.205 m², área de Implantação de 45.975 m² e área de Impermeabilização de 40.725 m²;

c) A Parcela Golfe é um Campo de Golfe com 28,3 HA, área de Construção de 1.600 m², área de Implantação 1.800 m² e área de Impermeabilização de 1.050 m²."

A implementação de um projeto turístico de elevada qualidade, composto por diversas valências turísticas complementares entre si, implica que o PPHF tenha que ser objeto de alteração, por forma a que, na sua área de intervenção, possam vir a ser concretizados os empreendimentos turísticos com as características seguintes:

- Hotel e Spa, orientado para a vertente do bem-estar;
- Aldeamento turístico inspirado na vila alentejana – "Aldeia";
- Aldeamento turístico relacionado com o lago do Alqueva – "Residências do Lago";
- Aldeamento turístico inspirado nos típicos "Montes Alentejanos".

Além dos referidos empreendimentos turísticos, o PPHF visa também incluir na sua área de intervenção estruturas e atividades náuticas, a concretizar sem prejuízo das necessárias autorizações da autoridade de recursos hídricos quanto a estas atividades e utilizações (cfr. n.º 4 do artigo 8.º do RPDMM).

Estas alterações que visam a execução do PPHF com relevante impacto no desenvolvimento do concelho, assentam essencialmente nos objetivos seguintes:

- Redução da área de construção;
- Redesenho das áreas para implantação do edificado, criando maior flexibilidade e propiciando uma menor concentração e densidade com maior dispersão das edificações;
- Maior integração dos edifícios e construções na paisagem;
- Eliminação do campo de golfe e em seu lugar a criação de um habitat disperso inspirado nos montes alentejanos;
- Forte relação com a zona costeira do grande lago;
- Requalificação e valorização da paisagem natural e ambiental;
- Intervenção ao nível do coberto vegetal, com definição de manchas arbustivas e arbóreas com espécies autóctones;



MUNICÍPIO DE MOURÃO

- Criação de um modelo de desenvolvimento sustentável.

Prevê-se que a instalação dos empreendimentos turísticos na área de intervenção do Plano esteja completamente inserida na paisagem natural da região, dentro dos princípios de respeito pela biodiversidade existente, em que os aspetos ambientais constituam uma mais-valia em termos de qualidade de vida, contribuindo para atrair um conjunto de potenciais utilizadores que privilegiem um modo de vida em contacto e em harmonia com a Natureza.

Nesse sentido, o modelo de desenvolvimento sustentável a implementar deve considerar i) a consolidação da vegetação espontânea, e assegurar a biodiversidade; ii) assegurar a criação de corredores ecológicos que criem uma "rede estruturante do ecossistema; iii) criar um sistema de percursos pedonais; iv) agregar valor ao ambiente pela integração das intervenções humanas; v) minimizar o impacto ambiental, aumentando a integração paisagística; vi) encarar a paisagem natural como uma mais-valia; vii) minimizar o impacto ambiental, através da maximização da integração na paisagem; viii) tirar partido da orientação e geometria solar; ix) maximizar a inércia térmica dos edifícios; x) controlar os excessos de radiação através de elementos de sombreamento; xi) assegurar ventilação natural na média estação, iluminação natural controlada e isolamento térmico da envolvente; xii) privilegiar a utilização de materiais de reduzida pegada ambiental e os terraços ajardinados, como meio de isolamento térmico; xiii) prever a gestão eficiente da água, com infiltração da água da chuva, bem como a recuperação e tratamento dos esgotos para utilização de água de rega, utilização de materiais sustentáveis e reciclagem do lixo para maximização da economia circular; xiv) otimização do uso da energia, designadamente através da instalação de um parque fotovoltaico; xv) proceder a análise do Ciclo de Vida e redução da pegada de carbono.

A metas de sustentabilidade que se visam atingir implicam que a obtenção da Certificação energética Classe A e a Certificação internacional LEED, prevendo-se que, com as medidas a concretizar, exista uma redução dos custos de operação e manutenção.

A Planta de implantação deve ser alterada de forma a contemplar uma Zona 1 – Hotel e Spa, na parcela Norte, uma Zona 2 – Aldeia, na parcela Sul, uma Zona 3 – Residências do Lago e Clube Náutico, em área de maior proximidade com o lago, uma Zona 4 – Montes Alentejanos, na parcela onde estava previsto o campo de golfe que se pretende eliminar, e finalmente uma Zona 5 – Área desportiva, na proximidade da Aldeia.

A Zona 1 – Hotel e Spa, na parcela Norte, será constituída por um núcleo central, composto por zonas públicas e por unidades de alojamento do tipo quarto e suites, e moradias⁶, dispersas na paisagem. A sua localização resulta de uma atenta e cuidada análise do território atualmente existente, tirando partido das suas potencialidades naturais.

⁶ A proibição de instalação da tipologia de moradias constante do art. 7.º, n.º 2 do Regulamento do PPHF, a par dos apartamentos turísticos, refere-se exclusivamente à instalação de uma tipologia de empreendimento turístico, correspondente a edifícios autónomos de cariz unifamiliar, cuja instalação dentro dos conjuntos turísticos foi admitida entre 2008 e 2014, data em que foi revogada a norma que permitia a previsão daquela tipologia autónoma (tipologia moradia dentro de conjunto turístico). Questão distinta é a instalação da moradia como unidade de alojamento das tipologias hotel, hotel apartamento ou aldeamento turístico, que é expressamente prevista no art. 7.º do Regime Jurídico da Instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (RJIEFET).



MUNICÍPIO DE MOURÃO

[Handwritten signatures and initials]
FL. 24

Programa de execução e plano de financiamento

- Peças desenhadas

Planta de Implantação;

Planta de Condicionantes

Planta de Cadastro;

Restantes plantas em que as peças alteradas tenham repercussão, que deverão ser alteradas independentemente de serem mantidos os seus conteúdos:

Faseamento dos trabalhos de elaboração do PPHF

O prazo para elaboração da alteração do PPHF será de 18 meses, de acordo com o seguinte faseamento:

- Fase 1 - Deliberação sobre os termos de referência (publicada na 2.ª Série do *Diário da República*) de acordo com o n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT.
- Fase 2 – Elaboração da proposta de alteração, composta pelos elementos mencionados no capítulo anterior.
- Fase 3 - Apresentação da proposta de alteração à CCDR Alentejo, que remete a proposta de alteração para as entidades representativas dos interesses a ponderar.

Realização da Conferência procedimental e concertação (se necessário).

Discussão pública (vinte dias úteis).

Análise e ponderação dos resultados da discussão pública.



MUNICÍPIO DE MOURÃO

A Zona 2 – Aldeia, na parcela Sul, junto à Estrada Nacional, beneficiando de um fácil acesso a esta, direccionada para o exterior, consistirá na criação de um empreendimento turístico, na tipologia de aldeamento turístico, dotado de um ambiente “urbano” caracterizador de uma aldeia alentejana, com todas as suas valências.

A Zona 3 – Residências do Lago e Clube Náutico, visa a instalação de um empreendimento turístico, na tipologia de aldeamento turístico, numa área de maior proximidade com o lago, com unidades de alojamento de diversas tipologias, em que o uso turístico será complementado com zonas públicas e de lazer associadas ao Clube Náutico, proporcionando atividades e funcionalidades com ligação ao lago.

A Zona 4 – Montes Alentejanos, na parcela onde estava previsto o campo de golfe que se pretende eliminar, permitirá o desenvolvimento de um empreendimento turístico, na tipologia de aldeamento turístico, com uma forte presença no contexto paisagístico do Monte, recorrendo ao uso de um pátio.

Finalmente, a Zona 5 – Área desportiva, na proximidade da Aldeia, será dotada de equipamento desportivo de ar livre com as necessárias instalações de apoio, sendo este um equipamento afeto ao Hotel a instalar na Zona 1.

Conteúdo material e documental

Dispensa de AAE

A regulamentação da avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial está consagrada no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio. Estes diplomas, em articulação com o RJIGT determinam a sujeição dos planos à avaliação ambiental.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o artigo 120.º n.º 1 do RJIGT que determina que *“as pequenas alterações aos programas e planos territoriais só serão objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*.

O citado artigo utiliza conceitos indeterminados como *“pequenas alterações aos programas e planos territoriais”* e *“suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”*, cabendo a tarefa de concretização dos mesmos à entidade responsável pela alteração, a qual pode solicitar pareceres às entidades com responsabilidades ambientais específicas às quais possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano (artigo 120.º, n.º 4 do RJIGT).

Os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, constantes do anexo do diploma da AAE são os seguintes:

“1 - Características dos planos e programas, tendo em conta, nomeadamente:

a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projectos e outras actividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afectação de recursos;



MUNICÍPIO DE MOURÃO

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including the number 'FL. 16' and several illegible signatures.

- b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia;
 - c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável;
 - d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa;
 - e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.
- 2 - Características dos impactes e da área susceptível de ser afectada, tendo em conta, nomeadamente:
- a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos;
 - b) A natureza cumulativa dos efeitos;
 - c) A natureza transfronteiriça dos efeitos;
 - d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes;
 - e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população susceptível de ser afectada;
 - f) O valor e a vulnerabilidade da área susceptível de ser afectada, devido a:
 - i) Características naturais específicas ou património cultural;
 - ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental;
 - iii) Utilização intensiva do solo;
 - g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional."

Como já foi referido, a alteração do PPHF tem como grande objetivo a adaptação dos empreendimentos turísticos previstos para a área de intervenção do plano à realidade atual, eliminando o campo de golfe previsto na versão inicial do PP, sendo esta uma das intervenções que, a manter-se, careceria de avaliação de impacte ambiental, atendendo ao disposto no n.º 5 do artigo 8.º-A do RPDMM.

Porém, existe um redesenho da implantação do edificado e um aumento da dispersão do mesmo e respetivo pisoteio do terreno. Apesar do 'ganho estratégico ambiental' em termos de menor área de construção, entende-se, por cautela, não ser de dispensar a avaliação estratégica ambiental, a não ser que possa existir um Parecer da CCDRA em sentido contrário.

Conteúdo material e documental

O conteúdo material e documental da alteração do PPHF obedece ao disposto nos 102.º a 107.º do RJIGT. Desta forma, a alteração do PPHF será acompanhada dos elementos que se justificam em função da alteração em causa, devendo ser alterados designadamente os seguintes elementos:

- Peças escritas:
 - Regulamento
 - Relatório da Alteração