

TERMOS DE REFERÊNCIA DO PLANO DE PORMENOR DO NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DA BARROCA D'ALVA

1. OBJETO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

O Plano de Pormenor tem por fim o desenvolvimento urbanístico do Núcleo 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, nomeadamente a proporcionada pela área urbana de Alcochete.

Este núcleo, articulado 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.

Neste sentido, o Núcleo da Barroca de Alva deverá constituir um exemplo de desenvolvimento turístico, planeado, construído e explorado em coerência com os princípios mais recentes de valorização ambiental e de sustentabilidade, nomeadamente:

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

2. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

Pretendendo a Câmara Municipal de Alcochete 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 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.

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL (LOCALIZAÇÃO/CARATERIZAÇÃO)

A ÁREA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO (ADT) DA BARROCA D'ALVA, com 441 ha, localiza-se no extremo nordeste do concelho de Alcochete, em zona florestal onde predomina o montado de sobro, e é abrangida por servidões e restrições de utilidade pública que condicionam parte das propriedades no respeitante à edificação e a novos usos.

A topografia pouco acidentada proporciona boas e fáceis condições de implantação das edificações e das infraestruturas, e de mobilidade pedonal. A arborização existente de sobreiros e pinheiros, característica dominante da paisagem da zona da Barroca de Alva, constitui o principal ativo da valorização paisagística e ambiental da sua utilização turística

A futura ADT, servida pela Estrada Nacional 4, dispõe de boa acessibilidade rodoviária à Vila de Alcochete, da qual dista cerca de 9 km, e a Lisboa através da Ponte Vasco da Gama.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL

O Plano de Pormenor do Núcleo de Desenvolvimento Turístico da Barroca de Alva é elaborado nos termos do disposto no Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, regendo-se a sua elaboração, entre outros, pelo disposto nos arts. 69.º a 94.º e 101.º a 109.º.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

5.1. Enquadramento nas Normas Orientadoras do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML 2002).

No PROTAML de 2002, em vigor, o concelho de Alcochete integra o Espaço de Transição Nascente, localizado *entre o Arco* Ribeirinho Sul, a área urbana Almada/Montijo, e a área agroflorestal a nascente que se estende pelos concelhos de Benavente com a qual a zona da Barroca D'Alva mais se identifica.

No Modelo Territorial do PROTAML, o aglomerado urbano de Alcochete é considerado um Polo de Valência Turística e Ambiental localizado numa Área de Dispersão Urbana a Controlar.

Nas Normas Orientadoras, o PROT reconhece «as potencialidades de Alcochete associadas ao Estuário do Tejo e à área protegida envolvente, para fins turísticos e de recreio e lazer de baixa densidade».

5.2. Enquadramento no PDM de Alcochete

O Núcleo Turístico da Barroca de Alva, definido no Plano Diretor Municipal, 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 441 ha e os seus limites constam da Planta 2 anexa. Esta área encontra-se abrangida no PDM em vigor por solos classificados em espaços agroflorestais.

5.3. Enquadramento nas servidões e restrições de utilidade pública

As condicionantes legais que impendem sobre a área de intervenção constam da Planta 3 anexa,

- Reserva Ecológica Nacional, de acordo com a delimitação que for, entretanto, aprovada ou, em alternativa, procedendo à sua delimitação no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor;
- Reserva Agrícola Nacional, de acordo com a delimitação em vigor;
- Zona de Proteção Especial (ZPE) do Estuário do Tejo, criada pelo Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de novembro, e cujos limites foram alterados pelos Decretos-Lei n.º 327/97, de 26 de novembro, n.º 76/99, de 16 de março, e n.º 140/2002, de 20 de maio, e Zona Especial de Conservação (ZEC) do Estuário do Tejo, classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março; a ZPE e a ZEC integram a Rede Natura 2000, sendo-lhes aplicável o regime constante do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril;
- Povoamento de sobreiro, de acordo com a delimitação a efetuar usando os critérios constantes do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, com a redação atual;
- Cumprimento das disposições relativas à defesa da floresta contra incêndios, nos termos do Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, e do Plano Municipal da Defesa da Floresta contra Incêndios, ou do programa que o venha a substituir;
- Área de Proteção do Campo de Tiro de Alcochete, definida pela Decreto n.º 496/70, de 24 de outubro, que institui a respetiva servidão militar.

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR

O projecto 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 objectivo 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 projecto 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.

7. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

O Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com a atual redação, estabelece o regime da Avaliação Ambiental de Planos e Programas, usualmente designada como Avaliação Ambiental Estratégica. A avaliação ambiental estratégica de planos territoriais vem prevista, com especificidades, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, em especial, no que respeita aos planos de pormenor, no art. 78.º.

De acordo com o respetivo n.º 1, os planos de pormenor apenas são objeto de avaliação de impacte ambiental, no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constitua o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

No caso do presente plano de pormenor, a previsão de empreendimentos turísticos, aliada à circunstância de a área de intervenção se localizar em área sensível, aconselha a que, por aplicação do disposto no Anexo II do Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA), o Plano de Pormenor deva ser objeto de avaliação ambiental estratégica, por enquadrar projetos que podem vir a estar sujeitos a avaliação de impacte ambiental.

8. ELABORAÇÃO E FASEAMENTO

8.1. Conteúdo Material e Documental

O conteúdo do Plano de Pormenor é o estabelecido nos artigos 102.º e 107.º do DL 80/2015, de 14 de maio, devendo incluir ainda, como elementos que o acompanham um Relatório com descrição e fundamentação do programa do empreendimento definindo as tipologias turísticas.

8.2. Faseamentos dos trabalhos de elaboração

O prazo global previsto para a elaboração do Plano de Pormenor é de 12 meses de acordo com o seguinte faseamento.

Elaboração do Relatório de Fatores Críticos de Decisão (RFCD) – 30 dias;

Elaboração da Proposta Preliminar do Plano - 60 dias;

Proposta Base do Plano - 90 dias;

Elaboração do Relatório Ambiental – 60 dias;

Retificação da Proposta do Plano - 60 dias;

Elaboração da Versão Final do Plano - 60 dias.

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, nomeadamente para obtenção dos pareceres das entidades a consultar e consulta pública.

8.3. Constituição da Equipa Técnica

A Equipa Técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor é constituída de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua versão atual, conferida pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

9. ANEXOS

Anexo I - Planta de localização de NDT e Perímetros Urbanos

Anexo II - Planta da Área de Intervenção

Anexo III - Planta de Condicionantes

Anexo IV - Equipa Técnica

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

ANEXO IV – EQUIPA TÉCNICA

Planeamento Urbano:

BRUNO SOARES ARQUITETOS

Arqtº Luís Jorge Bruno Soares

Arqtª Rita Feio Machado

Arqtº Daniel Santos

Arqtº Henrique Bruno Soares

Arquitetura Paisagista:

Arqtº Paisagista Jorge Cancela

Estudos Ambientais:

JÚLIO JESUS CONSULTORES

Engº do Ambiente Júlio Jesus (Ambiente)

Rita Soares - Licenciada em Engª do Território (Avaliação Ambiental Estratégica)

Engº Florestal João Pedro Pina (Floresta)

Dr. João Paulo Fonseca (Biodiversidade)

Dr. Carlos Nuno – Antropólogo, Mestre em Planeamento Regional e Urbano (Socioeconomia)

Dr. Emanuel Valpaços, Médico de Saúde Pública (Saúde Humana)

Assessoria Jurídica:

Dra. Isabel Abalada Matos

Dra. Filipa Esperança

Gestão de Projeto:

ROCKBUILDING

Dr. José Almeida Guerra (Coordenador)

Engº Civil João Catalão (Gestão de Projeto)

Urbanista Inês Vaz (Gestão de Projeto)