

Plano de Pormenor do Ermal

Termos de Referência

1. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração dos instrumentos de gestão territorial tem como enquadramento legal o Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua mais recente redação, 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».

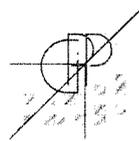
O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vieira do Minho identifica a designada "Área Turística do Ermal" como uma unidade operativa de planeamento e gestão a ser executada através de um Plano de Pormenor. A Câmara Municipal de Vieira do Minho recebeu uma proposta de contrato de planeamento por parte dos interessados na elaboração deste Plano, ao abrigo do Artigo 79º e seguintes do RJIGT.

2. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Tal como referido no ponto anterior, o PDM de Vieira do Minho, publicado através do Aviso n.º 6569/2015, de 12 de junho, e alvo de uma alteração (Aviso n.º 16567/2019, de 16 de outubro) e de uma alteração por adaptação (Declaração n.º 107/2021, de 5 de agosto), identifica a designada "Área Turística do Ermal" como uma unidade operativa de planeamento e gestão a ser executada através de um Plano de Pormenor, com os termos de referência estabelecidos no Anexo IV do regulamento.

Em termos de classificação do solo, a área integra-se em solo rural, nas categorias de:

- Espaços naturais (correspondendo ao plano de água);



- Espaços agrícolas;
- Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- Espaços florestais de produção;
- Espaços florestais de proteção.

A área integra ainda, marginalmente, algumas áreas classificadas como solo urbano, na categoria de “espaços urbanos de baixa densidade”.

Parte da área de intervenção está ainda integrada em Estrutura Ecológica fundamental, nomeadamente as áreas afetadas à zona reservada da albufeira do Ermal e as áreas integradas em Reserva Agrícola Nacional.

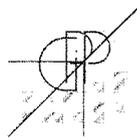
No que respeita às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, identificam-se as seguintes:

- Reserva Agrícola Nacional;
- Reserva Ecológica Nacional, integrando a área da albufeira (plano de água) e respetiva faixa de proteção (correspondente à zona reservada da albufeira);
- Zona reservada da albufeira;
- Domínio hídrico;
- Infraestruturas elétricas.

A área de intervenção integra ainda a zona terrestre de proteção da albufeira do Ermal, nomeadamente as zonas de proteção de nível II, de nível III e de nível IV.

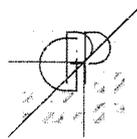
3. ANTECEDENTES, OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO E OBJETIVOS

A transformação do solo na área em causa depende da elaboração de um Plano de Pormenor, tal como estabelecido pelo Plano Diretor Municipal de Vieira



do Minho. A elaboração de um plano de pormenor para esta área tinha sido alvo de proposta de protocolo entre o Município de Vieira do Minho e a Laguna Park Sociedade de Investimentos Turísticos e Imobiliários, S.A. em 2008. No entanto, durante esse período encontrava-se em elaboração o Plano de Ordenamento da Albufeira do Ermal (POAE), pelo que o normal desenvolvimento do plano de pormenor acabou por ficar prejudicado face aos constrangimentos que as várias versões daquele plano especial ia impondo ao desenvolvimento do projeto. Em 2013, quando finalmente foi publicado o POAE, o contexto económico do país tinha-se alterado de tal forma que não foi possível realizar o investimento necessário à concretização do projeto; mas a revisão do PDM, publicada em 2015, manteve a intenção de captar este investimento, consagrando, para a área em questão, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) e os respetivos termos de referência. Também a atual revisão do PDM mantém os pressupostos que levaram à identificação da "Área Turística do Ermal".

Ultrapassadas as questões de ordenamento e face à evolução entretanto ocorrida do contexto económico do País, o Município de Vieira do Minho recebeu da parte da Laguna Park Sociedade de Investimentos Turísticos e Imobiliários, S.A. uma proposta de contrato de planeamento, nos termos do Artigo 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com vista à concretização da "Área Turística do Ermal". A proposta recebida considerou uma área superior à definida no Plano Diretor Municipal, justificando-se esta diferença pelo facto de a área considerada no PDM ser a mesma que foi alvo de protocolo em 2008, antes da entrada em vigor do novo regime de proteção das albufeiras de águas públicas de serviço público e das lagoas ou lagos de águas públicas (Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março), que veio aumentar a zona reservada das albufeiras de uma faixa de 50 metros para uma faixa de 100 metros contados a partir da linha do nível de máximo armazenamento. Tal aumento implicou que uma área substancial que estava afeta ao projeto deixou de ser passível de utilização para as componentes não naturalizadas do projeto, como sejam o campo de golfe e os espaços edificáveis, para garantir o cumprimento das interdições associadas à zona reservada da albufeira. Assim, tornou-se necessário aumentar a área afeta ao plano, o qual não se afigurava viável, face a estas limitações, se se mantivesse a área definida no PDM para o seu desenvolvimento. Tal aumento implicou a



integração de áreas nas duas margens da albufeira, passando assim o Plano a integrar uma parte substancial do plano de água.

Refira-se ainda que nada obsta à alteração da área em relação à delimitação da UOPG prevista no Plano Diretor Municipal, uma vez que uma UOPG é um instrumento de programação cujos limites podem ser alvo de alteração nos respetivos instrumentos de execução, como é o caso.

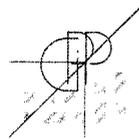
O procedimento de início de elaboração do Plano foi já objeto de deliberação anterior; no entanto, posteriores alterações da área de intervenção justificadas pelo ajuste a limites físicos e cadastrais, bem como pela retirada de áreas que não serão integradas no projeto, como a ilha do Ermal, ou a integração de uma área a nordeste necessária ao desenvolvimento do projeto, determinaram a necessidade de revogar a deliberação anterior e iniciar um novo procedimento.

Neste sentido, o Município considera pertinente a elaboração de um Plano de Pormenor para a área identificada na planta anexa, que abrange cerca de 164,4 hectares, dos quais 16,4, ou 10%, correspondem ao plano de água da albufeira do Ermal definido pela linha do Nível de Pleno Armazenamento, e estabelecendo para a elaboração deste instrumento os seguintes objetivos:

- Concretização de um conjunto turístico na envolvente da Albufeira do Ermal, nos termos do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos;
- Qualificação ambiental e paisagística da área de intervenção;
- Articulação com o território envolvente.

O programa ao qual deve obedecer a elaboração do Plano é o seguinte:

- O conjunto turístico deve incluir, para além das componentes mínimas legalmente exigidas, pelo menos um campo de golfe de 18 buracos e uma academia de golfe.
- Deve ser criado um atravessamento da albufeira do Ermal para utilização do conjunto turístico.



- É permitida a utilização da faixa de proteção da albufeira apenas para a criação de acessos ao novo atravessamento da Albufeira e para os tees do campo de golfe
- A capacidade do conjunto turístico deve ser, no máximo, de 3625 camas.
- A edificabilidade máxima admitida para o conjunto turístico é de 125.000m².
- A cêrcea máxima admitida é de 3 pisos.
- O índice de utilização máximo é de 0,09.

4. PRAZO E CONTEÚDO

A elaboração do Plano de Pormenor do Ermal deverá ser concretizada no prazo de dois anos 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.

5. CARTOGRAFIA

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

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