ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFUNCHO

FUNDAMENTAÇÃO

julho 2022

lugar do plano
gestão do território e cultura, lda

INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial[1], RJIGT, os planos territoriais podem ser objeto de alteração, nomeadamente sobre parte do normativo ou da respetiva área de intervenção, decorrendo:

> "a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;
> b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;
> c) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas"[2].

O presente documento pretende fundamentar a proposta de alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho, doravante designado por PPC, a efetuar nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio[3].

A alteração do PPC decorre da suspensão parcial que incide sobre a parcela C, bem como do reforço das estratégicas de desenvolvimento e dinâmicas locais.

O PPC foi aprovado pela Assembleia Municipal de Mortágua a 30 de abril de 1998, e publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 178, de 4 de agosto de 1998 através da Declaração N.º 247/98.

[1] Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.
[2] N.º 2 do artigo 115º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.
[3] Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

De cariz essencialmente turístico, a elaboração deste Plano teve como objetivos gerais, a promoção local e a atração de novas dinâmicas económicas e sociais, contemplando nas suas cinco parcelas a criação de uma área de animação turística - parcela B, de uma estalagem - parcela A, de um aparthotel - parcela C, e de uma área habitacional - parcelas D e E, destinadas à construção de moradias unifamiliares isoladas, agrupadas e apartamentos.

O PPC tem sido, ao longo dos últimos anos, implementado de forma consistente, tendo-se construído nesta área unidades de alojamento turístico, assim como uma unidade de animação e equipamento de apoio, tal como inicialmente previsto.

O "Montebelo Aguieira Lake Resort & Spa", aldeamento turístico, implantado na área do PPC constitui um ponto de referência no panorama turístico e recreativo da região do centro do país. Nos últimos anos, o significativo aumento de procura deste espaço impôs a necessidade de encontrar soluções de melhoria, quer da qualidade do serviço prestado, quer do tipo e número de unidades de alojamento.

Para responder a este desafio, através do aumento da capacidade dos serviços do atual aldeamento turístico, pretendeu-se avançar com a ampliação do mesmo para a parcela C do PPC. No entanto, a tipologia prevista para esta parcela era de aparthotel, não coincidindo com o modelo de negócio que se pretendia reforçar.

Deparando-se com esta incompatibilidade de tipologias, e uma vez que o promotor pretendia candidatar o investimento ao programa Centro2020 num período temporal incompatível com os prazos de instrução do procedimento de alteração ao PPC, em 2018, a Câmara Municipal procedeu à deliberação da suspensão e elaboração da alteração do PPC para a área definida como parcela C. O objetivo foi permitir a apresentação de um projeto enquadrado na tipologia de unidades de alojamento do aldeamento turístico, sendo que, para a área objeto de suspensão foram definidas medidas preventivas, face à necessidade de acautelar

a execução do mesmo. A Suspensão Parcial do PPC foi então aprovada em Assembleia Municipal extraordinária de 28 de março de 2018.

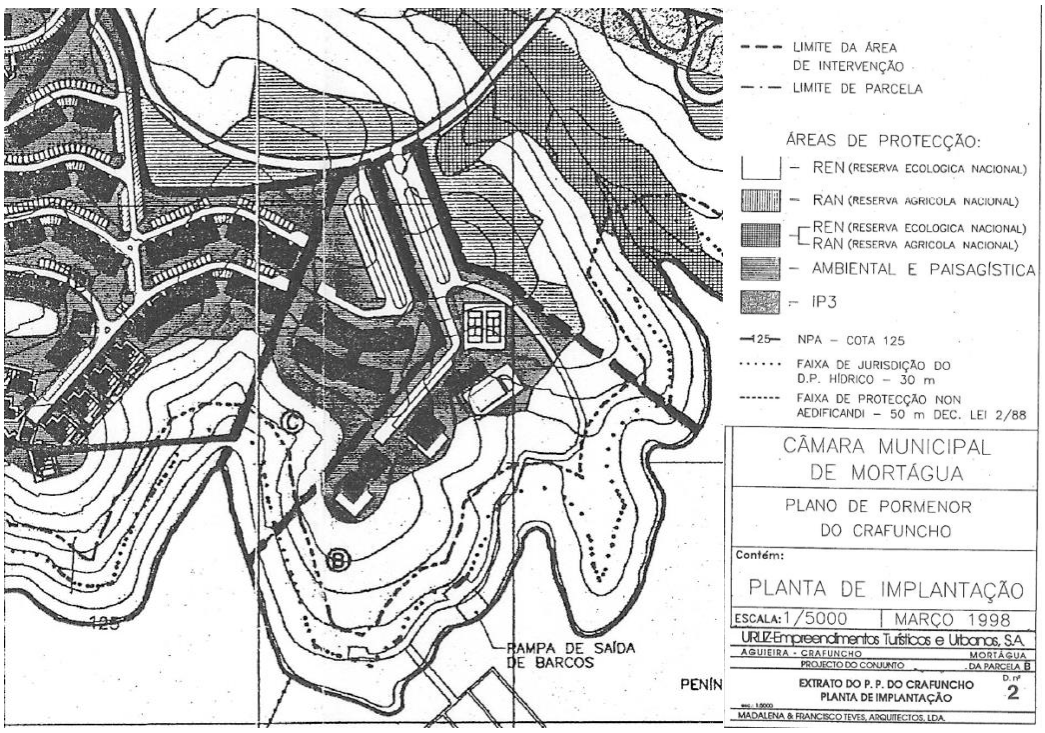

Figura 1 - Extrato da Planta de Implantação, 1998

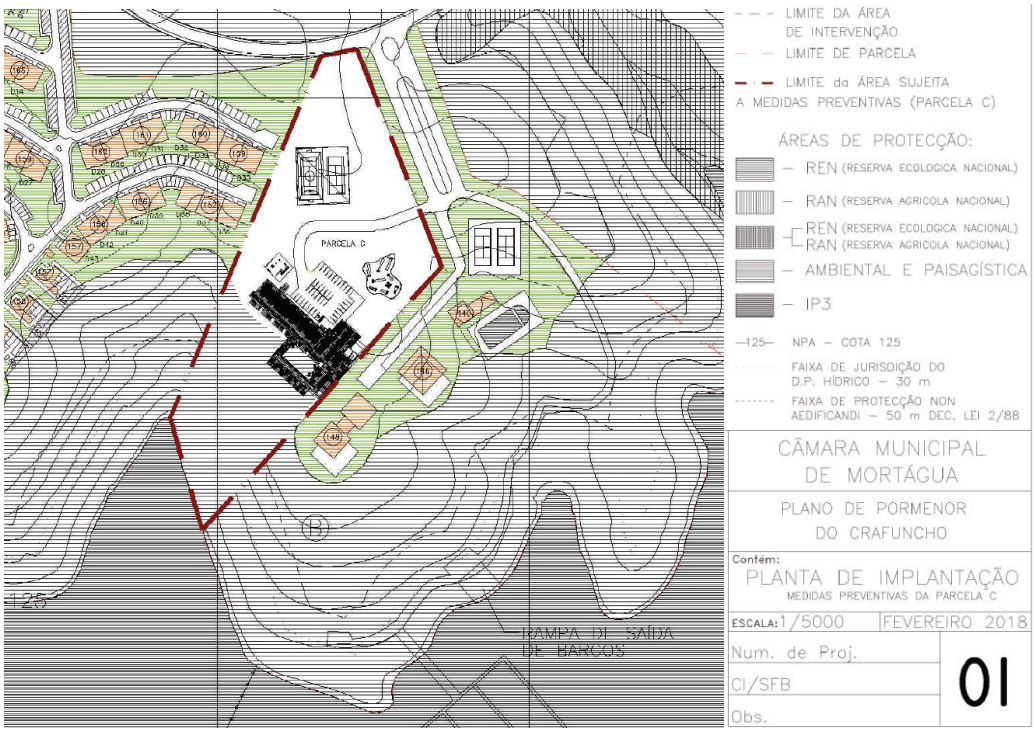

Figura 2 - Extrato da Planta de Implantação da área sujeita a suspensão, 2018

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

O empreendimento “Montebelo Aguieira Lake Resort & Spa” contribui, de forma imperativa, para a diversificação, reforço e dinamização económica, social e cultural do concelho, com repercussões e impactos muito positivos na promoção local e na afirmação enquanto destino turístico.

A presente proposta visa a alteração do PPC, incidindo apenas na parcela C, no sentido de o adaptar às atuais valências tão importantes para o concelho, diretamente espelhadas na economia local, nomeadamente através da criação de postos de trabalhos diretos e indiretos, na difusão de produtos endógenos, no aumento do número de visitantes e turistas, e da projeção do concelho a nível nacional.

Sendo elaborada nos termos do procedimento estabelecido do n.º 1 e n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, tendo reflexo direto no Regulamento e na Planta de Implantação, nomeadamente ao nível dos conceitos do quadro e da legenda da planta, e do uso e implantação da parcela C. Optou-se por representar em planta autónoma, Planta de Condicionantes, as servidões e restrições de utilidade pública, anteriormente vertidas na Planta de Implantação, referentes aos recursos naturais e infraestruturas, conforme exposto de seguida:

- Recursos Naturais
    - Recursos Hídricos
        - Domínio Hídrico:
            - Leitos e Margens dos Cursos de Água
        - Albufeiras de Águas Públicas:
            - Albufeira da Aguieira – POOAP (NPA 12,4) – Resolução do Conselho de Ministros n.º 186/2007, de 21 de dezembro:
                - Leito e margem da Albufeira (30m);
                - Zona Reservada (50m).
    - Reserva Ecológica Nacional

    - Reserva Agrícola Nacional
- Infraestruturas
    - Rede Nacional de Transporte de Eletricidade:
        - Muito Alta Tensão.
    - Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade:
        - Alta Tensão;
        - Média Tensão.
    - Rede Rodoviária – Lei n.º 34/2015, de 27 de abril:
        - IP3 e respetiva zona de servidão *non aedificandi*.

Na Planta de Condicionantes foram acrescentados os limites administrativos referentes à Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) de 2021, bem como a respetiva identificação na legenda.

Em termos de cartografia, dado que a área de intervenção não incide sobre a totalidade da parcela C, conforme ilustra figura 3, e tal como previsto no ponto 7, do artigo 15.º-A, do Decreto-Lei n.º130/2019[4], a utilização de cartografia de base oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos, "não se aplica às dinâmicas de alteração de área inferior a 2ha (…) podendo ser utilizada na alteração (...) a cartografia do programa ou plano territorial que determinou essa alteração".

No entanto, relativamente à cartografia topográfica vetorial foi acrescentada, nas Plantas de Condicionantes e Implantação, informação na legenda da simbologia e na legenda rótulo, designadamente a identificação da entidade proprietária e produtora, data da cartografia utilizada, sistema de georreferência aplicável, a exatidão posicional planimétrica e altimétrica e a indicação do método utilizado na transformação do sistema de georreferência.

[4] Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto – Altera os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional

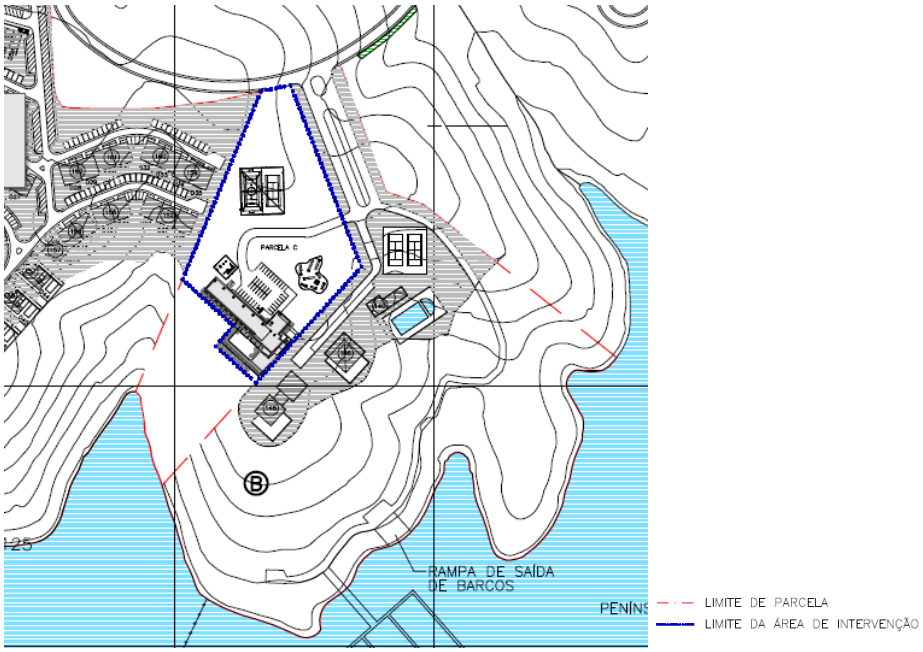

Figura 3 - Extrato da Planta de Implantação com o limite da área de intervenção, 2021

No que concerne à Planta de Implantação, foi alterado o quadro relativo à proposta de ocupação, nomeadamente o uso da Parcela A de "Estalagem" para "Estabelecimento Hoteleiro", da Parcela C de "Turismo" para "Aldeamento Turístico" e da Parcela F de "Residencial Existente" para "Hotel", foi acrescentada a coluna "Nº de unidades de Alojamento", alterada a designação de "Cércea (máx.)" para "Altura da Edificação (máx.)" e de "N.º de Camas" para "N.º de Camas/Utentes", face ao atual enquadramento legal dado pelo RJET em vigor[5]. Ademais, foram atualizados os conceitos à luz do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro[6].

Ainda na Planta de Implantação foi alterada a designação da "Unidade Hoteleira Existente Vila Nancy" para "Hotel Existente Vila Nancy", acrescentados os leitos dos cursos de água, a área de proteção ambiental paisagística e os limites administrativos referentes à Carta

[5] Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na sua redação atual - Aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

[6] Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro – Procede à fixação dos conceitos técnico atualizados nos domínios do território e do urbanismo.

Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) de 2021, bem como a respetiva identificação na legenda.

Nº DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m2)	Nº DE PISOS (max.)	CÉRCEA (max.)	Nº DE FOGOS	USO	Nº DE CAMAS
A	113 700	3 000	6 000	3	10.5	–	ESTALAGEM *****	80
B	66 500	3 000	6 000	2	8	–	ANIMAÇÃO TURÍSTICA	–
C	24 400	2 200	4 500	3	10.5	60	TURISMO	120

Figura 4 – Excerto do quadro publicado a quando da suspensão, 2018

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

Nº DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA (m2)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m2)	ÁREA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO (m2)	Nº DE PISOS (max.)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO (max.)	Nº DE FOGOS	Nº DE UNIDADES DE ALOJAMENTO	USO	Nº DE CAMAS/ UTENTES
A	113 700	3 000	6 000	3	10.5	–	–	ESTABELECIMENTO HOTELEIRO *****	80
B	66 500	3 000	6 000	2	8	–	–	ANIMAÇÃO TURÍSTICA	–
C	24 400	2 200	4 500	3	10.5	–	60	ALDEAMENTO TURÍSTICO	120
TOTAL D+E	257 400	29 484	50 597	–	–	291	–	HAB.	1 008
TOTAL	462 000	37 684	67 097	–	–	291	60	–	1 208
F	8 987	993	1 986	2	7	–	–	HOTEL	80

Figura 5 – Excertos do quadro proposto, 2022

Relativamente à alteração do Regulamento a mesma teve como metodologia adotada a redação atual do regulamento do PPC em vigor, seguida da redação proposta, identificando por intermédio de cor e sublinhado as alterações introduzidas aos artigos 5.º, 6.º, 8.º, 11.º, 12.º, 13.º e 18.º, seguidamente elencadas:

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO II

Áreas do plano

Artigo 5º

O Plano prevê as seguintes zonas de intervenção:

1) Área habitacional, constituída em duas parcelas;
2) Áreas hoteleiras – estalagem e *aparthotel*;
3) Área de animação turística;
4) Áreas de proteção.

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO II

Áreas do plano

Artigo 5º

O Plano prevê as seguintes zonas de intervenção:

1) Área habitacional, constituída em duas parcelas;
2) Áreas de empreendimentos turísticos – estabelecimento hoteleiro e aldeamento turístico;
3) Área de animação turística;
4) Áreas de proteção.

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO III

Área habitacional

Artigo 6º

A área habitacional é definida pelas parcelas D e E e destina-se à construção de moradias unifamiliares isoladas, agrupadas e apartamentos, estando caracterizada e condicionada pelos seguintes factores:

Parcela D

Área da parcela — 125 900 m2;

Área máxima de implantação das construções — 15 744 m2;

Área máxima de construção — 25 672 m2;
Volume máximo de construção — 77 016 m3;
Número máximo de pisos — três;
Cércea máxima — 9;
Número de fogos — 152;
Tipologia de fogos:

T1 — 80;
T2 — 52;
T3 — 12;
T4 — 8;

Número de camas:

Em fogos tipologia T1 — 160;
Em fogos tipologia T2 — 208;
Em fogos tipologia T3 — 72;
Em fogos tipologia T4 — 64.

Parcela E

Área da parcela — 131 500 m2;
Área máxima de implantação das construções — 13 740 m2;
Área máxima de construção — 24 925 m2;
Volume máximo de construção — 74 775 m3;
Número máximo de pisos — três;
Cércea máxima — 9;
Número de fogos — 139;
Tipologia de fogos:

T1 — 46;
T2 — 83;
T4 — 10;

Número de camas:

Em fogos tipologia T1 — 92;
Em fogos tipologia T2 — 332;
Em fogos tipologia T4 — 80.

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO III

Área habitacional

Artigo 6º

A área habitacional é definida pelas parcelas D e E e destina-se à construção de moradias unifamiliares isoladas, agrupadas e apartamentos, estando caracterizada e condicionada pelos seguintes factores:

Parcela D

Área da parcela — 125 900 m2;
Área máxima de implantação das construções — 15 744 m2;
Área máxima de construção — 25 672 m2;
Volume máximo de construção — 77 016 m3;
Número máximo de pisos — três;
Altura da edificação máxima — 9;
Número de fogos — 152;
Tipologia de fogos:

T1 — 80;
T2 — 52;
T3 — 12;
T4 — 8;

Número de camas/utentes:

Em fogos tipologia T1 — 160;
Em fogos tipologia T2 — 208;
Em fogos tipologia T3 — 72;
Em fogos tipologia T4 — 64.

Parcela E

Área da parcela — 131 500 m2;
Área máxima de implantação das construções — 13 740 m2;
Área máxima de construção — 24 925 m2;
Volume máximo de construção — 74 775 m3;
Número máximo de pisos — três;
Altura da edificação máxima — 9;
Número de fogos — 139;

Tipologia de fogos:

T1 — 46;
T2 — 83;
T4 — 10;

Número de camas/utentes:

Em fogos tipologia T1 — 92;
Em fogos tipologia T2 — 332;
Em fogos tipologia T4 — 80.

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 8º

O número máximo de pisos é de três correspondendo a uma cércea máxima de 9 m. Todavia este máximo deverá ser considerado pontualmente e sempre que os aspectos da composição arquitectónica e da implantação o aconselhem.

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 8º

O número máximo de pisos é de três correspondendo a uma altura da edificação máxima de 9 m. Todavia este máximo deverá ser considerado pontualmente e sempre que os aspectos da composição arquitectónica e da implantação o aconselhem.

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO IV

Áreas hoteleiras

Artigo 11º

As áreas hoteleiras compreendem as parcelas para a implantação de uma estalagem e de um aparthotel.

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO IV

Áreas de empreendimentos turísticos

Artigo 11º

As áreas de empreendimentos turísticos compreendem as parcelas para a implantação de um estabelecimento hoteleiro e de um aldeamento turístico.

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 12.º

A parcela que contém a estalagem encontra-se definida na planta de implantação e deverá obrigatoriamente possuir a categoria de cinco estrelas, com as seguintes características:

Parcela A:

Área da parcela — 113 700 m2;
Área máxima de implantação das construções — 3000 m2;
Área máxima de construção — 6000 m2;
Volume máximo de construção — 21 000 m3;
Número máximo de pisos — 3;
Cércea máxima — 10,5;
Tipologia e categoria — estalagem de cinco estrelas;
Número de camas — 80.

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 12.º

A parcela que contém o estabelecimento hoteleiro encontra-se definida na planta de implantação e deverá obrigatoriamente possuir a categoria de cinco estrelas, com as seguintes características:

Parcela A:

Área da parcela — 113 700 m2;
Área máxima de implantação das construções — 3000 m2;
Área máxima de construção — 6000 m2;
Volume máximo de construção — 21 000 m3;
Número máximo de pisos — 3;

Altura da edificação máxima — 10,5;
Tipologia e categoria — estabelecimento hoteleiro de cinco estrelas;
Número de camas/utentes — 80.

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 13º

A parcela que contém o *aparthotel* encontra-se definida na planta de implantação e deverá obrigatoriamente possuir uma categoria de quatro estrelas, com as seguintes características:

Parcela C:

Área da parcela — 24400 m^2;
Área máxima de implantação das construções — 2200 m^2;
Área máxima de construção — 4500 m^2;
Volume máximo de construção — 15750 m^3;
Número máximo de pisos — 3;
Cércea máxima — 10,5;
Número de fogos – 60;
Tipologia — T1;
Tipo e categoria – *aparthotel* de quatro estrelas;
Número de camas — 120.

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 13º

A parcela que contém o aldeamento turístico encontra-se definida na planta de implantação e deverá possuir uma categoria de três a cinco estrelas, com as seguintes características:

Parcela C:

Área da parcela — 24400m^2;
Número de pisos — 3;
Área de implantação máxima — 2200m^2;
Área de construção máxima — 4500m^2;
Volume de construção máximo — 15750m^3;
Altura da edificação máxima — 10,5m;
Número máximo de unidades de alojamento - 60;
Número de camas/utentes — 120.

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO V

Área de animação turística

[...]

Artigo 18º

A parcela que contém a zona de animação turística encontra-se definida na planta de implantação e conterá as seguintes características:

Parcela B:

Área da parcela — 66 500 m2;
Área máxima de implantação das construções — 3000 m2;
Área máxima de construção — 6000 m2;
Volume máximo de construção — 24 000 m3;
Número máximo de pisos — 2;
Cércea máxima — 8.

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO V

Área de animação turística

[...]

Artigo 18º

A parcela que contém a zona de animação turística encontra-se definida na planta de implantação e conterá as seguintes características:

Parcela B:

Área da parcela — 66 500 m2;
Área máxima de implantação das construções — 3000 m2;
Área máxima de construção — 6000 m2;
Volume máximo de construção — 24 000 m3;
Número máximo de pisos — 2;
Altura da edificação máxima — 8.