

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) da Quinta do Solar

PRIMEIRO OUTORGANTE: Município de Ovar, pessoa coletiva com o número 501 306 269, neste ato representado por Salvador Malheiro Ferreira da Silva, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, outorgando em nome do mesmo, e em execução da deliberação tomada pela referida Câmara Municipal em sua reunião de 10 de fevereiro de 2022, adiante designado como Primeiro Outorgante ou CMO,

e

SEGUNDO OUTORGANTE: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo, NIPC 720 000 491 administrado, gerido e representado por ECS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com o número único 514 295 597 de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do registo Comercial de Lisboa, com o capital social de (euro) 500.000 representado por João Fonseca e Fernando Esmeraldo, na qualidade de administradores da ECS – Sociedade Gestora de Organismo de Investimento Coletivo, S.A., adiante designado como Segundo Outorgante,

Considerando que:

1 – O Segundo Outorgante é um Fundo de Investimento Imobiliário vocacionado para a **promoção de atividade urbanística**, sendo proprietário dos seguintes prédios:

i) Prédio **rústico** sito em Mata da Bicha, com a área de 152.600 m², com a seguinte composição e confrontações: terreno de pinhal e mato. Norte: Ponte Aguda; Sul: Estrada do Lamarão e Catherine Heriete L.N.Mendes; Poente: Manuel de Oliveira Ramada; Nascente: Alzira Pinto Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovas, sob o n.º 3169, da Freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **10164**;

ii) Prédio **rústico** sito em Mata da Bicha, com a área de 211.905 m² e com a seguinte composição e confrontações: terreno de cultura, fruteiras, pinhal, eucaliptal e mato; Norte: Floresta; Sul: Caminho; Nascente: Caminho; Poente: Francisco Gomes Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar, sob o n.º 2905 da Freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **9262.º**;

iii) Prédio **urbano** sito em Mata da Bicha, com a área total de 10.708m², área coberta 480 m², área descoberta 10.228 m², com a seguinte composição e confrontações: moradia com um piso destinado a habitação; Norte e Nascente Manuel de Oliveira Gomes Ramada, Sul, rua; Potente, Maria Pereira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar, sob o n.º 8002 da freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **12166.º**;

iv) Prédio **misto**, sito em Mata da Bicha, com a área total de 270.761 m², com a seguinte composição e confrontações: terreno de cultura, pinhal, mato e fruteiras a parte rustica e casa com cave, dois andares e garagem no rés do chão, destinada a habitação; Norte e Sul: Estrada do Lamarão e Manuel Pereira; Nascente: Manuel de Oliveira Gomes Ramada; Poente: Estrada Florestal e Herdeiros de Adelino Nunes Pinho, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Loures, sob o n.º 5112 da freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **10.165.º** e a parte urbana sob o artigo **6646.º** da mesma Freguesia;

2 – A área em causa, no total de cerca de 64,1ha, em que se situam os supra identificados prédios, insere-se em Solo Rural – Espaço Florestal de Conservação, nos termos do Plano Diretor Municipal de Ovar, sendo abrangida parcial e/ou totalmente por servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (aproximadamente 28%), Reserva Ecológica Nacional - REN – (100% em dunas) e Servidão Militar.

3 – O Segundo outorgante, apresentou uma proposta de contrato para planeamento para a concretização de um Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rustico (PIER) para a área mencionada nos considerandos supra, nos termos previstos no artigo 104.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

4 – A referida proposta enquadra-se na atividade económica que o Segundo outorgante exerce, que conforme já exposto, é vocacionada para a promoção de atividade urbanística, tendo sido apresentada pelo Segundo Outorgante de forma a dar continuidade à viabilidade da sua atividade, bem como tendo em conta o interesse público da intervenção que se pretende realizar, procedendo à criação de uma área qualificada, com a salvaguarda dos valores ambientais.

5 – As partes outorgantes no presente contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos objetivos supra enunciados;

6 – O Primeiro Outorgante, de acordo com o disposto no artigo 79.º n.º 2 do RJIGT, pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à Assembleia Municipal a aprovação de um plano de pormenor, que desenvolva e concretize opções estratégicas constantes do anexo II, deste contrato, dele fazendo parte integrante;

7 – A parceria que o presente contrato estabelece, não colide ou afeta o reconhecimento de que a função de planeamento compete nos termos da Lei aos órgãos do Município, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas do Segundo outorgante;

8 – O conteúdo do presente contrato não condicionará o estrito cumprimento da lei no que diz respeito ao procedimento de elaboração e aprovação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente no que se refere à participação de todos os interessados e ao exercício de competências por parte de outras entidades públicas, bem como não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e execução do plano.

9 – O Plano de Pormenor, na modalidade PIER, poderá implicar uma alteração à delimitação da REN, cuja proposta será devidamente fundamentada e sujeita ao parecer da Entidade competente.

10 – No caso de aprovação do PIER, a sua execução será apenas enquadrada no sistema de iniciativa dos interessados, nos termos do artigo 149.º do RJIGT.

11 – A Câmara Municipal de Ovar, na sua reunião pública de 10 de fevereiro de 2022, deliberou por unanimidade dar início ao procedimento de elaboração do *Plano de Pormenor da Quinta do Solar*, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), para a área de cerca 64,1ha, aprovando e definindo a oportunidade e os seus Termos de Referência, tendo ainda determinado um prazo de elaboração de 18 meses (cfr. Aviso n.º 4975/2022, de 9 de março, publicitado em *Diário da República*).

12 – A minuta do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Ovar, em reunião de 20 de abril de 2022, a qual se junta como anexo a este contrato e que dele faz parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade com o artigo 81.º n.º 3 do RJIGT.

Nesta conformidade e tendo em conta os considerandos supra enunciados, é celebrado nos termos e para efeitos do disposto no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, de ora em diante designado por RJIGT, o contrato relativo à elaboração e execução do Plano de Pormenor, na modalidade PIER da Quinta do Solar de ora em diante designado por Plano, o qual se regerá nos termos das cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

Objeto

1 – O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre as Partes outorgantes, com vista à elaboração do projeto do Plano de Pormenor, na modalidade PIER, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo II ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

2 – A proposta técnica incluirá a avaliação ambiental estratégica a que se refere o artigo 78.º do RJIGT, devendo a equipa integrar técnicos com competências para a elaboração dos pertinentes estudos e do respetivo relatório ambiental.

Cláusula segunda

Acompanhamento do Plano

A elaboração do Plano será acompanhada pelos técnicos da Divisão de Urbanismo e Planeamento da CMO e terá o acompanhamento institucional, nomeadamente da CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, da DRAPC - Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro e da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, ao abrigo do disposto no artigo 83.º do RJIGT.

Cláusula terceira

Obrigações do Primeiro Outorgante

O Primeiro Outorgante compromete-se a:

- a) Deliberar e executar as diligências da sua responsabilidade no âmbito do procedimento administrativo de elaboração do PIER da Quinta do Solar, de forma célere e nos prazos legalmente previstos;
- b) Tomar em consideração e avaliar todas as sugestões, propostas e pedidos de esclarecimentos apresentados pela Segunda Outorgante ao longo do procedimento e a comunicar-lhe o agendamento, o início e a conclusão das diversas fases que o compõem, designadamente a elaboração da proposta final do Plano, a conferência de serviços, a concertação, a discussão pública e a submissão à Assembleia Municipal de Ovar, sem prejuízo do disposto na cláusula nona.
- c) A observar os princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade na elaboração do PIER, nos termos do artigo 12º n.º 4 do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 de 19 de agosto.

Cláusula quarta

Obrigações do Segundo Outorgante

- 1 – É da exclusiva responsabilidade do Segundo outorgante:
- a) Elaborar, financiar e apresentar ao Primeiro Outorgante uma proposta de plano de pormenor, na modalidade PIER, na área acima melhor identificada, cumprindo os Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal;
 - b) Indicar a equipa técnica multidisciplinar, responsável pela elaboração do PIER, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/95 de 14 de novembro, para submeter a aprovação do Primeiro Outorgante;
 - c) Elaborar quaisquer outras peças escritas ou desenhadas que venham a ser solicitadas no decurso do procedimento de elaboração do Plano, quer se tratem de peças novas ou de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja exigida pelas normas legais ou regulamentares aplicáveis ou se considerem mutuamente e justificadamente necessárias à luz dos objetivos a prosseguir com o Plano.
- 2 – Os custos relativos à elaboração e execução do Plano serão assumidos pelo Segundo outorgante como proprietário dos terrenos que integram a sua área de intervenção.

Cláusula quinta

Prazo de elaboração

- 1 – O Plano de Pormenor da Quinta do Solar será elaborado no prazo máximo de 18 meses, distribuído pelas seguintes fases:
- a) Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental;
 - b) Publicitação da deliberação;
 - c) Elaboração e acompanhamento do Plano;
 - d) Discussão pública;
 - e) Versão final da proposta do Plano;
 - f) Aprovação do Plano;
 - g) Publicação do Plano de Pormenor.
- 2 – Desde que devidamente fundamentado o prazo de elaboração pode ser prorrogado, por uma única vez, por um período igual ao previamente estabelecido, 18 meses, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

Cláusula sexta

Caso Fortuito ou Força Maior

1 – Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, independentemente da sua índole, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no presente contrato.

2 – A parte que invocar caso fortuito ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como indicar o prazo previsível para restabelecer a situação.

Cláusula sétima

Notificações e Comunicações

Todas as notificações ou comunicações entre os outorgantes no âmbito do objeto do presente contrato serão efetuadas por escrito, através de carta registada com aviso de receção, ou através de documento escrito entregue pessoalmente, ou através de envio email, e serão consideradas realizadas nos seguintes termos:

a) **Carta registada com aviso de receção:** dia útil seguinte à assinatura do registo, remetidos para as seguintes moradas:

Primeiro Outorgante

Câmara Municipal de Ovar
Divisão de Urbanismo e Planeamento
Praça da República
3880 - 141 Ovar

Segundo Outorgante

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo
Ao c/
Eng. º João Fonseca
Avenida da República, 23
1050-185 Lisboa

b) Entrega pessoal: assinatura do protocolo de receção, nas moradas acima indicadas;

c) E-mail: na data coincidente com o recibo de leitura, enviados para os seguintes endereços:

Primeiro Outorgante: gapresidencia@cm-ovar.pt e marilia.avelar@cm-ovar.pt

Segundo Outorgante: artursousa@widerproperty.pt e jfonseca@ecs.pt

Cláusula oitava

Autorizações e outros elementos

Com a outorga do presente contrato ambos os outorgantes assumem reciprocamente o ónus de diligenciar junto de quaisquer entidades públicas ou privadas no sentido de obter todas as autorizações, certidões e demais elementos, independentemente da sua natureza, que se mostrem necessários ao fim do presente contrato.

Cláusula nona

Reserva de Exercício de Poderes Públicos

1 – O presente contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem á Câmara Municipal de Ovar, única entidade competente para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do Segundo Outorgante.

2 – No exercício dos seus poderes públicos, o Primeiro Outorgante reserva-se o direito de, com a devida fundamentação, designadamente em função das participações das demais entidades publicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente contrato.

Cláusula décima

Condição

O disposto no presente Contrato não substitui o PIER, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser neste incorporado e quando for definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Ovar e publicado no Diário da República.

Cláusula décima primeira

Entrada em Vigor

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até publicação do PIER, nos termos do artigo 191.º do RJIGT.

Cláusula décima segunda

Cessação

Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato, desde que comunicado por escrito e devidamente fundamentado.

Cláusula décima terceira

Aditamentos e/ou Alterações

Qualquer aditamento ou alteração ao presente contrato só será válido se constar de documento escrito, assinado por ambas as outorgantes, com a indicação expressa das cláusulas aditadas ou modificadas.

Cláusula décima quarta

Resolução de conflitos

1 – Para a resolução de conflitos respeitantes à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão chegar a acordo no prazo máximo de **20 dias úteis**, contados da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da clausula sexta.

2 – Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a tribunal Arbitral que será constituído e funcionará ao abrigo do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos tribunais administrativos.

Cláusula décima quinta

Anexos

Constituem anexos ao presente contrato e que dele ficam a fazer parte integrante para todos os efeitos legais, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos:

Anexo I - [Planta da área de intervenção do plano com indicação dos limites das propriedades]

Anexo II - [*Termos de Referência* do Plano de Pormenor, aprovados pela Câmara Municipal de Ovar, na sua reunião pública de 10 de fevereiro de 2022]

O presente Contrato é assinado pelos outorgantes através da aposição de assinaturas eletrónicas.

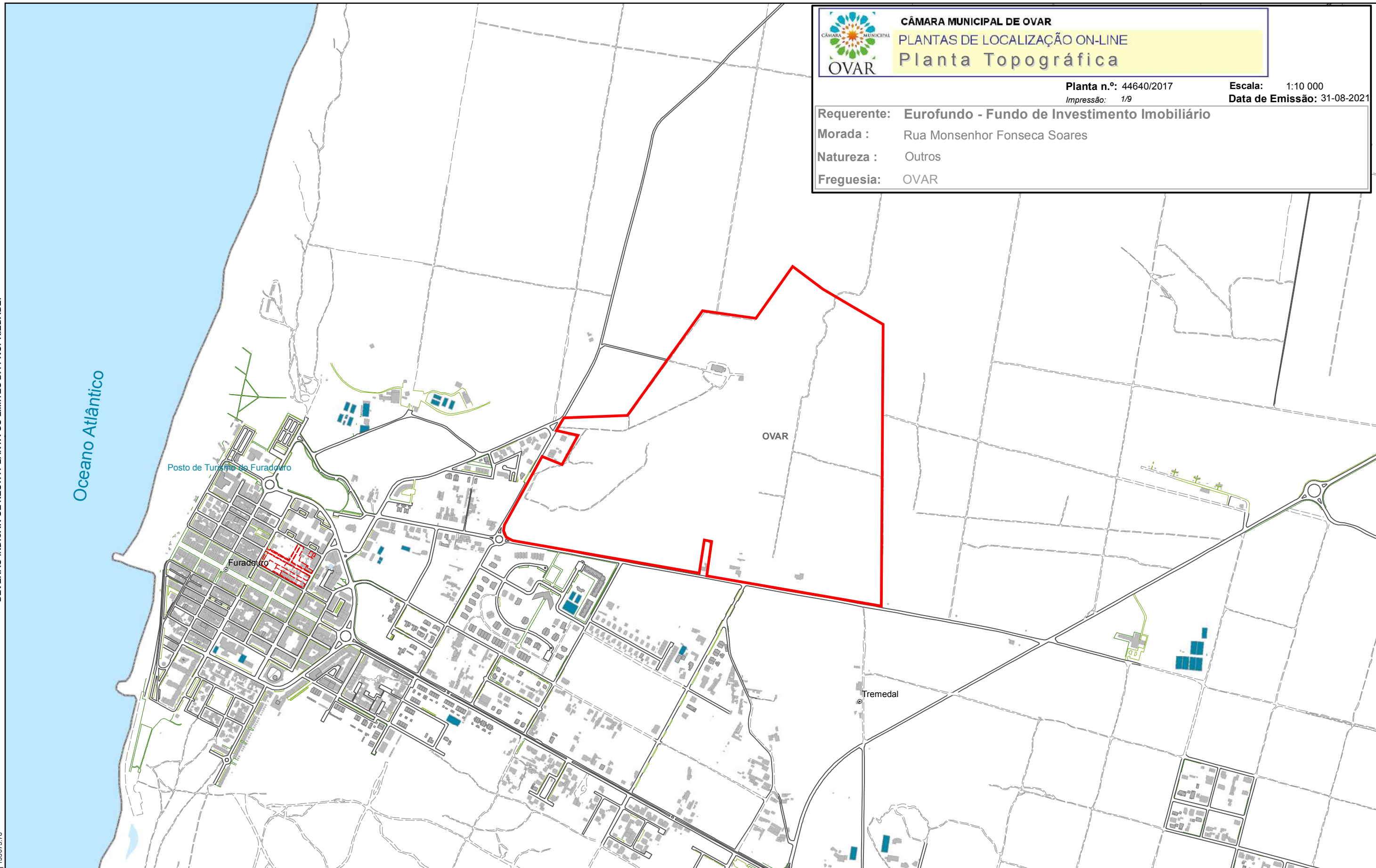
Ovar, 06 de setembro de 2022

Primeiro outorgante:

Segundo outorgante:

A OBRA PROJECTADA DEVERÁ SER IMPLANTADA COM RIGOR NAS CORES CONVENCIONAIS DEVERÃO INDICAR-SE NESTA PLANTA OS LIMITES DA PROPRIEDADE.

133075.78



CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR
PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO ON-LINE
Planta Topográfica

Planta n.º: 44640/2017 Escala: 1:10 000
Impressão: 1/9 Data de Emissão: 31-08-2021

Requerente: **Eurofundo - Fundo de Investimento Imobiliário**
Morada : Rua Monsenhor Fonseca Soares
Natureza : Outros
Freguesia: OVAR

Edificado	Campos de Jogos	Equipamentos	Cemitério	Industrial/Tecnológico/Comércio	Equipamentos Escolares	Porto / Marina / Doca	Rodovias	Estrada de terra batida	Via de apoio	Via para peões	Passagens Desniveladas/Outros Projectos
Limites Administrativos	Desportivo ou recreativo	Parque de campismo	Recinto militar	Hidrografia (Eixos)	Estrada/rua	Muros e Vedações	Planos de Alinhamentos Aprovados				



— Oportunidade e Termos de Referência

Plano de Pormenor *da Quinta do Solar*

Plano de Intervenção no Espaço Rústico - PIER

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	2
2.	OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR	3
3.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
4.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR	6
5.	BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR	8
5.	1 _Palacete e Hotel	9
5.	2 _Piscina, Casa de Chá / bar de apoio.....	9
5.	3 _Zona de Bungalows	10
5.	4 _Zona de exploração agrícola – Agroturismo	10
5.	5 _Lago	10
5.	6 _Glamping	11
5.	7 _Equipamentos desportivos	13
5.	8 _Zona “virgem”	13
	IMPLANTAÇÃO E PROCESSO CONSTRUTIVO	13
6.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	13
7.	FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR.....	13
	FASE 1 – Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental	14
	FASE 2 – Publicitação da deliberação	15
	FASE 3 – Elaboração e acompanhamento do Plano.....	15
	FASE 4 – Discussão Pública	16
	FASE 5 – Versão final da proposta do Plano	16
	FASE 6 – Aprovação do Plano	16
	FASE 7 – Publicação do Plano de Pormenor.....	16
8.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	17

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento remete à apreciação da Câmara Municipal de Ovar a Oportunidade e Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Quinta do Solar (proposta de designação do Plano de Pormenor), e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, conforme termos previsto nos artigos 76º, 79º, 80º e 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, assim como no artº 47º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei nº 31/2014 de 30 de maio, na sua atual versão.

O Plano de Pormenor (PP), enquadrado na modalidade específica de “Plano de Intervenção no Espaço Rústico” (PIER), conforme artº 104 do RJIGT, desenvolve-se numa área de aproximadamente 641.000m² (64ha), com forte potencial para desenvolvimento de projeto estratégico a nível turístico, pela sua proximidade com a orla costeira, relação com a Natureza “virgem” e espécies arbóreas autóctones.

Este encontra-se delimitado no Plano Diretor Municipal de Ovar, de revisão publicada no Diário da República nº 166, 2ª série, através do aviso nº 9622/2015, de 26 de agosto de 2015, com entrada em vigor a 27 de agosto de 2015.



Fig1. Planta localização – perspectiva aérea google

2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

O “Plano de Pormenor da Quinta do Solar” pretende o seu enquadramento nos pressupostos da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento de Território e de Urbanismo, assim como no Regime Jurídico de Gestão Territorial, consubstanciando a possibilidade de formação de contrato para planeamento entre a Câmara Municipal e os interessados, sem descurar análise e validação dos poderes públicos municipais.

A pretensão irá garantir a conformidade e enquadramento no modelo territorial estratégico e de ordenamento, preconizado em sede de PDM em vigor, no respeitante à classificação do Solo Rural – RAN, REN, e demais condicionantes – considerando que o instrumento legal não configura nenhuma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, nem Unidade de Execução, para a área de intervenção.

O PDM reforça estas áreas como de salvaguarda agrícola, ambiental e paisagística, devendo ser assegurada a permanência da estrutura verde e promovidas as atividades de recreio e lazer dos utilizadores, assim como a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica. Desta forma, o PP pretende ir de encontro a estas diretrizes, de forma inovadora, arrojada, não só por forma a valorizar o sentido de “*Lugar*”, como também para enfatizar a região como marco de referência, seja no sentido turístico, como económico, de habitação e investimento.

O Plano de Pormenor, enquanto PIER, incide numa área de aproximadamente 64ha, delimitada e classificada no PDM de Ovar como “Solo Rural – Espaço Florestal de Conservação”, e é constituída por cinco artigos matriciais, propriedade do mesmo titular:

- artº 9262 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 10164 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 10165 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 6646 – carácter urbano, com área de implantação existente de 472.50m²;
- artº 12166 – carácter urbano, com área de implantação existente de 395.00m².

O local beneficia da proximidade de um conjunto de acessos que permitem uma boa acessibilidade a partir dos principais eixos viários de relevância concelhia, regional e nacional, que permitem facilmente a ligação a eixos estruturantes – N327, N109, A29 e A1 - assim como da linha ferroviária “Linha Aveiro”, e “Aeroporto Francisco Sá Carneiro” no Porto (aproximadamente 55km).

A acessibilidades a estas vias de comunicação é determinante para o desenvolvimento socioeconómico da região, e confere cómoda mobilidade entre concelhos e atração turística.

A sua proximidade com a costa litoral do Furadouro confere especial interesse no seu enquadramento e proposta de programa turístico, circundado por aglomerados florestais e habitação.



Fig2. Planta acessibilidades – perspectiva aérea google

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, conforme definido em planta anexa (extraída na plataforma do Sistema de Informação Geográfica de Ovar), localiza-se em termos administrativos na União de Freguesia de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã, apresentando uma área de aproximadamente 64ha. Esta pertence ao distrito de Aveiro e é abrangida pela área de atuação da Comissão de Coordenação da Região Centro (CCRDC).

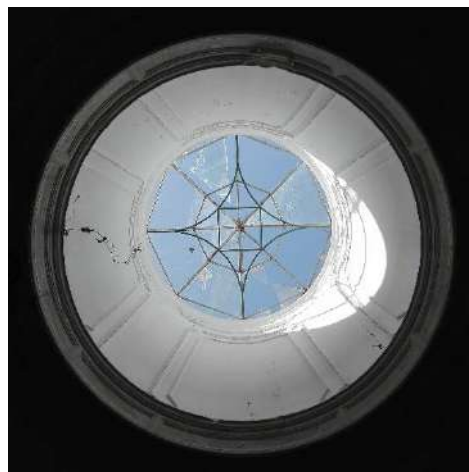
A pretensão é delimitada pelas seguintes confrontações:

- Norte – mata / floresta
- Sul – Rua Monsenhor Fonseca Soares
- Nascente – caminho / floresta
- Poente – Rua Manuel Ramada

Neste momento, toda a superfície é dominada por ocupação florestal, apenas com três edifícios existentes – o palacete da Mata da Bicha (sensivelmente a Norte) e construção a sul, de relação com a Rua Monsenhor Fonseca Soares. Todas as construções se encontram devolutas, contudo, estas são

ECO-RESORT – QUINTA DO SOLAR
Furadouro | Ovar
Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor

consideradas como parte integrante no desenvolvimento do Plano, prevendo a requalificação e adaptação ao uso a implementar.



fotografias do local / existente

Na relação com a Rua Manuel Ramada, a poente, desenvolve-se o Plano de Pormenor do Quarteirão a Poente da Mata da Bicha (PV6), de carácter predominantemente habitacional. A Sul, contíguo à Rua Monsenhor Fonseca Soares, encontra-se o Plano de Pormenor Carregal Norte – Ovar, dedicado a habitação, alojamento local, pontuado com comércio e serviços.

Os empreendimentos turísticos e comércio apresentam maior concentração junto à linha de mar, no Furadouro, sendo a zona periférica mais desenvolvida no uso habitacional. Não obstante, a zona verde, a Natureza, marca forte presença no território, reforçando ainda mais o conceito e as valências do Plano proposto – Eco resort Quinta do Solar.

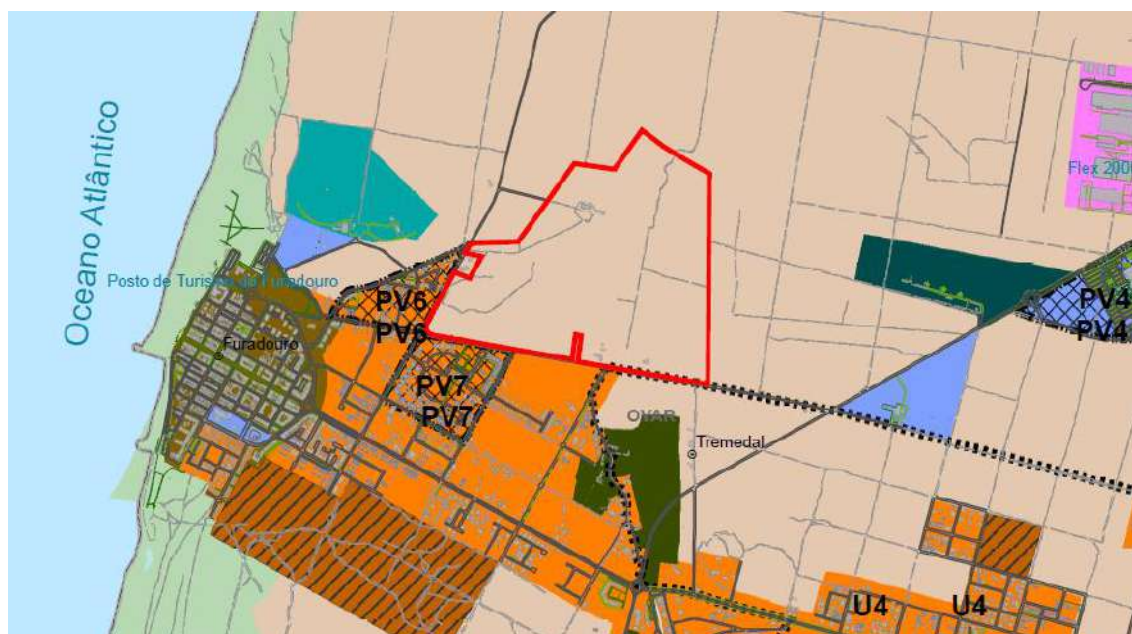
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Enquadramento no PDM

No que diz respeito aos Instrumentos de Gestão Territorial, vigora o Plano Diretor Municipal de Ovar, publicado em Diário da República nº 166, 2ª Série de 26 de agosto de 2015.

Este “(...) estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução.” – nº1 do art. 1º do PDM Ovar.

Com isto, e da consulta da Planta de Ordenamento, no que diz respeito à classificação do Solo, a pretensão insere-se em **Solo Rural - Espaço Florestal de Conservação** (fig3), e integra-se em **Reserva Ecológica Nacional**, assim como **Reserva Agrícola Nacional** (fig.4).



SOLO RURAL

- ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO
- ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO
- ESPAÇO FLORESTAL DE CONSERVAÇÃO

Fig3. Extrato PDM – planta de ordenamento

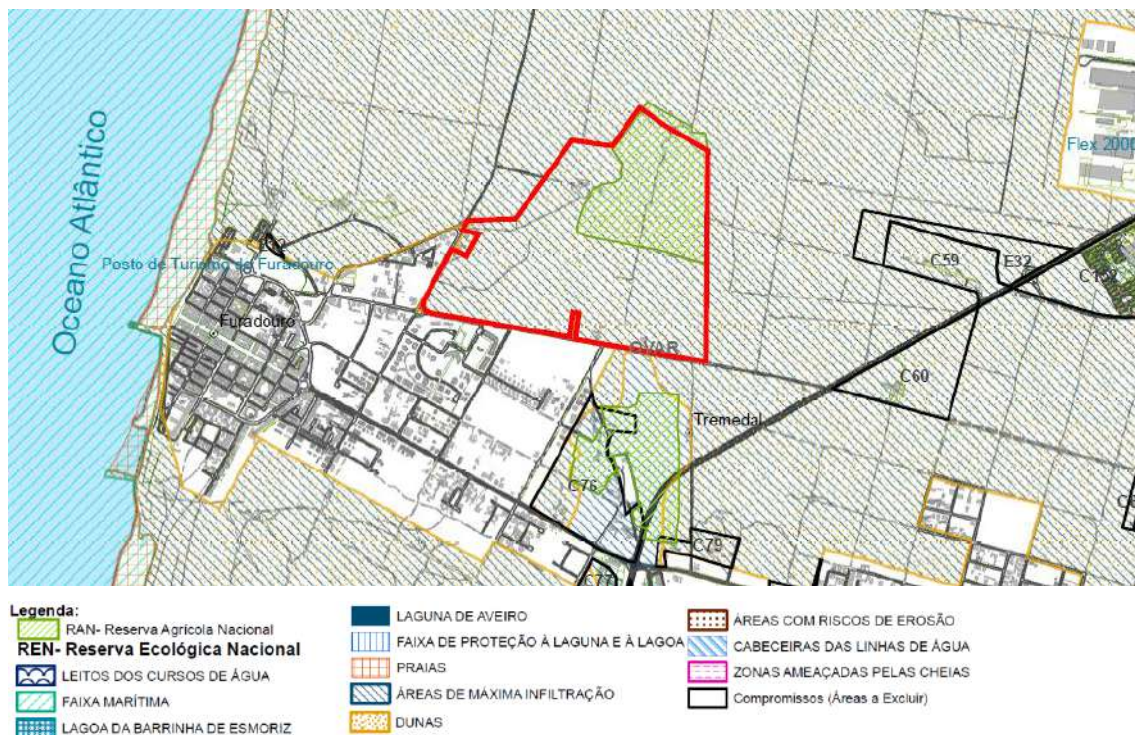


Fig4. Extrato PDM – planta de ordenamento estrutura ecológica

CONDICIONANTES DE ORDEM SUPERIOR – RAN E REN

Considerando as condicionantes refletidas no terreno, classificado como Solo Rural, de Espaço Florestal de Conservação, e abrangido pela REN e RAN (fig. 4), constata-se que o objeto de trabalho está afeto a áreas de salvaguarda agrícola, ambiental e paisagística, devendo ser assegurada a permanência da estrutura verde e promovidas as atividades de recreio e lazer da população do concelho, assim como a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

O Regulamento Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), privilegia nestas áreas a atividade agrícola, preservação e sustentabilidade do recurso do solo.

Não obstante, e desde que sejam assegurados os objetivos do regulamento, admite a utilização das áreas em RAN para outros fins, nomeadamente:

- Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários;
- Instalações ou equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;
- Estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços complementares à atividade agrícola;
- **Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e turismo de natureza, complementares à atividade agrícola.**
- **Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural**
- **Instalações desportivas.**

Em Reserva Ecológica Nacional (REN), que abrange toda a área de intervenção, devem ser implementadas a proteção ecológica e ambiental, de prevenção e redução de riscos naturais, sendo consideradas as condicionantes expressas no Cap. 3 artº 20º do RJREN.

SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de Execução a adotar no “Plano de Pormenor da Quinta do Solar”, será o sistema de iniciativa dos interessados (conforme art. 147º do RJGT) segundo disposto no artº 149º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, o qual aprova a revisão do DL nº 380/99 de 22 de setembro – RJGT.

Neste sistema de execução “(...) a execução dos planos de âmbito municipal e intermunicipal deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.”

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR

O conceito tem como base a preservação da morfologia do terreno, fauna e flora existente, com integração de elementos de construção sustentáveis e ecológicos, por forma implementar a sustentabilidade e relação com o utilizador.

Numa intenção de projetar construções dedicadas ao turismo de Natureza e de turismo de habitação, a construção surge como elemento complementar e de continuidade à Natureza. De estrutura leve e sobre-elevada, em estacas de madeira, por forma a também permitir a permeabilidade do solo. Com percursos e passadiços de altura variável, que percorrem e circundam a vegetação existente, numa linguagem de conexão e respeito pela Natureza.

As bacias de água são um elemento de forte relevância no programa. A reabilitação destas vai possibilitar a consolidação entre percursos e natureza, projetando zonas de estar e lazer e, fundamentalmente, preservar a fauna e ecossistemas.

Conjuntamente, é projetada uma área de recreio, lazer e prática desportiva, de intervenções reduzidas na topografia do solo.

Numa atitude consciente, os percursos, as instalações e equipamentos privilegiam o acesso a pessoas de mobilidade condicionada, como forma de integração social e adequabilidade dos espaços.



Fig5. – zonamento funcional

O programa preconiza a instalação dos seguintes elementos funcionais:

5. 1 _Palacete e Hotel

A intenção primordial passa pelo restauro do palacete existente, de considerada riqueza arquitetónica e histórica, valorizando a sua pré-existência e integração com a Natureza, num conceito de Hotel de Charme – Solar.

Conjuntamente, é projetado um novo edifício, o “Hotel Nature”, onde se pretende a sua total integração com a envolvente, de relação e total salvaguarda pela Natureza.

5. 2 _Piscina, Casa de Chá / bar de apoio

Anexa ao palacete, encontra-se uma piscina existente, de pequenas dimensões, que se pretende recuperar e complementar com um novo elemento, de maiores dimensões, para dar resposta ao volume de utentes do espaço.

Este local é apoiado com uma casa de chá e bar, de baixo impacto construtivo.

5. 3 _Zona de Bungalows

Os bungalows são constituídos por pequenas construções, de materiais sustentáveis e ecológicos, e de integração com a envolvente, de tipologias variáveis e facilmente convertíveis e adaptadas para pequenas ou grandes famílias / grupos.



Fig6. – modelo 3D bungalow tipo – imagem meramente ilustrativa

5. 4 _Zona de exploração agrícola – Agroturismo

Integrada da Reserva Agrícola Nacional, e suportada por construções de apoio, esta zona é dedicada à produção e exploração agrícola, na continuidade do conceito de turismo da Natureza e habitação.

A intenção é proporcionar aos utilizadores do eco-resort a experiência agrícola, o contacto com a terra, a Natureza e animais, e reforçar a sua importância no desenvolvimento da economia, da região, e da cultura. As colheitas desta produção serão direcionadas para usufruto do eco-resort, e também para comercializar com a região.

5. 5 _Lago

O lago resulta da preservação de pequenas bacias existentes, na procura de relacionar este elemento com o programa e preservação da fauna e ecossistemas.

A sua função passa também pela estratégia de controlo da hidrologia, para drenagem e infiltração das águas pluviais e subterrâneas, filtragem de poluentes, favorecendo assim a criação e ampliação de habitat.

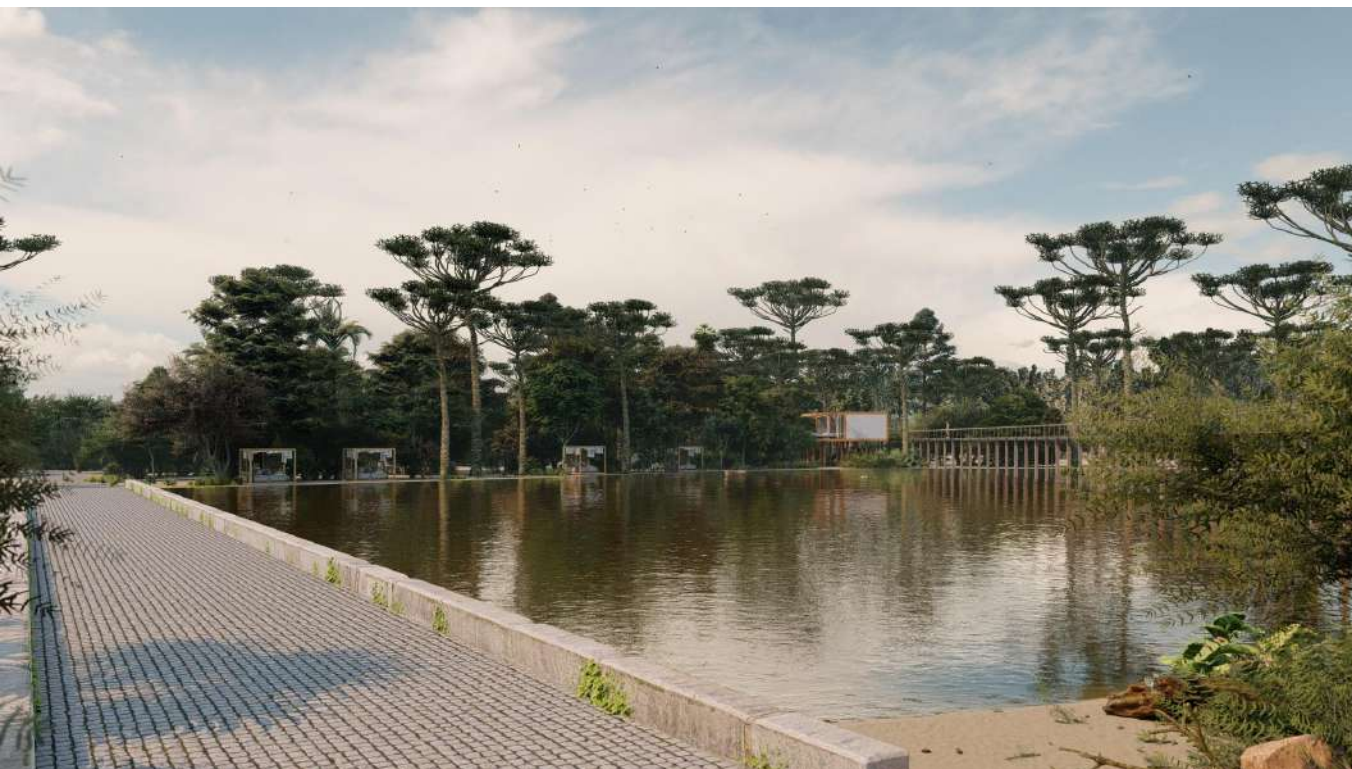


Fig7. – modelo 3D lago – imagem meramente ilustrativa

5. 6_Glamping

Pretende-se com estes elementos “projetar a Natureza na Arquitetura”, e não o oposto. A sua simbologia é a extensão da Natureza, numa interpretação e inspiração nas formas orgânicas e naturais. Os materiais selecionados projetam a envolvente, trazendo para o interior toda a Natureza.



Fig8. – modelo 3D glamping – imagem meramente ilustrativa

O interior é pensado e desenhado com a intenção de proporcionar, a quem usufrui do espaço, uma relação intrínseca com o natural envolvente, possível através de aberturas estrategicamente localizadas, oferecendo ângulos de visão para o arbóreo rico e natural, sem prejudicar a privacidade dos ocupantes.



Fig9. – modelo 3D do interior glamping – imagem meramente ilustrativa

5. 7 _Equipamentos desportivos

Elementos de integração e complemento ao complexo turístico, numa extensão dos desportos de mar muito praticados na região.

Pretende-se valorizar e reforçar a necessidade da salvaguarda da Natureza e, com a sua integração, minimizar o impacto na mesma.

É também de forte relevância possibilitar o acesso à população do município, turismo e sociedade em geral. Desta forma, pretende-se promover o equipamento desportivo, enquanto entidade privada, e proporcionar assim a rentabilização do espaço e economia da região.



5. 8 _Zona “virgem”

Esta zona é ocupada por percursos permeáveis ou passadiços, pontuada com alguns elementos Glamping, por forma a minimizar o impacto e intervenção no local. É uma forma de preservar a imagem natural do espaço manter a sua essência.



IMPLANTAÇÃO E PROCESSO CONSTRUTIVO

O terreno possui variações de cota na ordem dos 6 metros entre o extremo sudeste e o noroeste que, na sua extensão, se traduz numa superfície praticamente plana.

A construção surge sobre-elevada em relação ao solo, por forma a garantir menor superfície impermeabilizada, e integração com a morfologia do terreno. Os elementos construtivos baseiam-se em materiais naturais maioritariamente recicláveis e reutilizáveis, minimizando o seu contacto com o solo

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor da Quinta do Solar é definido pelo disposto nos artigos 102º e 107 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL nº 80/2018 de 14 de maio.

7. FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

O Plano de Pormenor será elaborado em 18 meses, prevendo-se o seguinte faseamento:

FASE 1 – Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental

Deliberação por parte da Câmara Municipal de Ovar relativamente à elaboração do Plano de Pormenor, (conforme nº 1 do artº 76 do RJGT), a qual fundamenta a sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental (segundo termos do artº 78º do RJGT e dos nº1 1 e 2 do artº. 3º do RJAAPP).

A deliberação da edilidade estabelece:

- a) A Oportunidade e os Termos de Referência da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, conforme previsto no nº 3 do art. 76º do RJGT;
- b) Os objetivos a prosseguir (alínea a) do nº 3 do art. 6º do RJGT);
- c) O prazo de elaboração do Plano, assim como regime de caducidade por incumprimento do prazo definido, salvo em caso de prorrogação (nº 1 e 7 do artº 76 do RJGT);
- d) O prazo do período de participação pública (nunca inferior a 15 dias), período destinado à formulação ed sugestões, questões e informações que possam ser consideradas pertinentes no âmbito do PP (nº 1 do artº 76, nº 2 do artº 88 do RJGT);
- e) A necessidade, ou não, de se proceder á Avaliação Ambiental Estratégica- AAE (conforme RJAEE e nº 2 do artº 78 do RJGT).

AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Segundo disposto nos nºs 1 e 2 do art. 78º do RJGT, é da competência da Câmara Municipal a qualificação dos Planos para efeitos de sujeição ao regime de avaliação de impacte ambiental.

Compete ao Executivo Municipal deliberar sujeitar o Plano de Pormenor da Quinta do Solar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base nos seguintes fundamentos:

- a) O reconhecimento como empreendimento estratégico, ao abrigo do art. 34º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar;
- b) Empreendimento de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e turismo de natureza, complementares à atividade agrícola, instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural, instalações desportivas constituem usos compatíveis com a classificação atual;
- c) A área de intervenção, de aproximadamente 64ha, integra-se em Solo Rural, classificado como “Espaço Florestal de Conservação”, abrangido por espaços de dunas em REN. A área urbana apresenta-se numa área muito reduzida, sem grande expressão no território a intervir, sendo esta considerada para requalificação das construções existentes;

- d) A propriedade encontra-se povoada por vegetação selvagem, sem tratamento e/ou manutenção, sendo que a proposta prevê a sua requalificação por forma a fomentar a flora, fauna e ecossistemas residentes
- e) A proposta de turismo de natureza, de habitação e demais equipamentos preconizados no Plano, considerando a localização e classificação atual do solo, poderão ter efeitos no ambiente, pelo que deverão ser analisados e ponderados.

Muito embora seja da competência da câmara esta qualificação, considerando a classificação do solo e todas as condicionantes inerentes, conclui-se que a avaliação de impacte ambiental será aplicável.

FASE 2 – Publicitação da deliberação

A Câmara Municipal, após deliberação, envia esta para publicação na 2ª Série do Diário da República (dando cumprimento à alínea c) do nº 4 do art. 191º do RJIGT), divulgando-a através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Ovar (nº 1 do art. 76º, nº 2 do art. 192º do RJIGT), e disponibiliza a decisão de qualificação ou não do Plano de Pormenor, para efeitos de AAE, incluindo respectiva fundamentação, na página da Internet da Câmara Municipal (nº 7 do artº 3 do RJAAPP).

FASE 3 – Elaboração e acompanhamento do Plano

O Plano de Pormenor da Quinta do Solar é elaborado pelos interessados (proprietário), desenvolvendo peças desenhadas e escritas dos elementos constituintes do mesmo. Inclui ainda a homologação da cartografia a ser utilizada, documentos respeitantes à AAE e eventual Avaliação de Impacte Ambiental.

Se necessário, será também instruído o processo de desafetação das áreas em domínio da REN e RAN.

Após instrução do processo de desafetação (caso exista), a proposta do PP e relatório ambiental são apresentados à CCRDC, para efeitos de realização da Conferência Procedimental (nº 3 do art. 86º do RJIGT).

Esta remete, num prazo de 10 dias, toda a informação e documentação às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP), convocando-as para conferência procedimental (CP) – nº3 e 4 do artº 86 do RJIGT.

No prazo de 20 dias após a receção dos elementos, e na sequência da convocatória, as ERIP reúnem-se em Conferência Procedimental, coordenada por representante da CCDRC (nº3 e 4 do artº 86 do RJIGT).

A CCDRC disponibiliza parecer final à Câmara Municipal de Ovar, para efeitos de Discussão Pública.

FASE 4 – Discussão Pública

A Câmara Municipal procede à abertura de um período de discussão pública, o qual deve ser divulgado através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, e na página da Internet do município (nº 1 do art. 89º do RJIGT).

O período de discussão pública deve ser anunciado com 5 dias de antecedência mínima, não podendo ser inferior a 20 dias (art. 89º, alínea a) do nº 4 do art. 191º do RJIGT), devendo constar no Aviso as seguintes indicações:

- O período de discussão pública;
- As eventuais sessões públicas a que haja lugar;
- Os locais onde podem ser consultados a proposta de Plano, o parecer final, a acta da conferência procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação;
- A forma como os interessados podem apresentar reclamações, sugestões ou observações (nº 1 do art. 89º do RJIGT).

Esgotado o período de discussão / audição, a Câmara Municipal de Ovar reúne e pondera as reclamações, sugestões, observações e pedidos de esclarecimentos apresentados, respondendo por escrito diretamente a cada um dos intervenientes, nos casos previstos no nº 3 do art. 89º do RJIGT.

De seguida, divulga os resultados da discussão pública pelos mesmos canais e meios de comunicação utilizados, nomeadamente comunicação social, plataforma colaborativa de Gestão Territorial e da sua página na Internet (nº 3, 4, 5 e 6 do art. 89º do RJIGT).

FASE 5 – Versão final da proposta do Plano

Desenvolvimento da versão final da Proposta do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, sendo este submetido para aprovação pelos órgãos municipais, executivo e deliberativo, conforme nº 6 do art. 89 do RJIGT.

FASE 6 – Aprovação do Plano

É submetida à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a versão final do Plano, para discussão e aprovação (nº 1 do art. 90º do RJIGT).

FASE 7 – Publicação do Plano de Pormenor

Aprovado o Plano de Pormenor, a Câmara Municipal, no prazo de 30 dias contados a partir da data de aprovação da Assembleia Municipal, procede à submissão do mesmo na “plataforma de submissão

automática”, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação do Plano no DR (II Série) e ao seu depósito na DGT (alínea f) do nº 4 do art. 191º e alínea c) do nº 2 do art. 92º do RJIGT, conjugado com a alínea b) do nº 2 do art. 190º, nº 8 do art. 191º e nº 2 do art. 6º da Portaria 245/2011 de 22 de Junho).

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do “Plano de Pormenor da Quinta do Solar”, será multidisciplinar, liderada por coordenador técnico e constituída por técnicos especialistas na área de Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Engenharia e Direito, considerando a colaboração de outros técnicos cujas valências sejam necessárias à boa execução do Plano.