



## CÂMARA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

### DELIBERAÇÃO

Em reunião ordinária, realizada em 21 de fevereiro de 2018, a Câmara Municipal de Mortágua tomou a seguinte deliberação:

#### **“PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFTUNCHO:**

Pelo Senhor Presidente foi presente a seguinte proposta:

##### **1 – DA FUNDAMENTAÇÃO**

O plano de Pormenor do Craftuncho constitui um polo de desenvolvimento turístico estratégico para a afirmação do Concelho de Mortágua como lugar de lazer, recreio e desporto náutico na região centro.

O Plano em vigor desde 1998 tem sido implementado de uma forma consistente tendo criado várias unidades de alojamento turístico bem como uma unidade de animação e equipamento de apoio, merecedores de apreço e de grande procura pela sua qualidade ambiental e paisagística, bem como pela reconhecida qualidade dos seus serviços.

A proposta de suspensão que se apresenta é decorrente da evolução da implementação do Plano em face das alterações produzidas pelo novo Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos – RJET (Decreto-lei 39/2008, de 7 de fevereiro, alterando o Decreto-lei 80/2017, de 30 de junho) bem como da realidade atual do mercado turístico no local.

O empreendimento Montebelo Agueira Lake Resort & Spa, é atualmente uma unidade de referência no panorama turístico e recreativo da região centro do país. Tendo sido inaugurado em 2009, o Aldeamento Turístico foi sendo estruturado através da melhoria da oferta de valências e serviços colocando a fasquia da expectativa bastante elevada perante o cliente, e conseguiu no decurso desta década a sua afirmação e um posicionamento de topo.

Exemplo disto são as taxas de ocupação registadas nos últimos anos, assim como a otimização do Aldeamento, nas estações mais frias do ano, como centro de estágio de canoagem para diversas equipas olímpicas de inúmeros países. Da Agueira saíram várias medalhas olímpicas.

O êxito que a Unidade hoje reflete, impõe a procura de soluções de melhoria, quer da qualidade do serviço prestado, quer do tipo e número de unidades de alojamento disponibilizadas.

Neste contexto o Plano de Pormenor do Craftuncho, no que se refere à Parcela C, possibilita a construção de um Aparthotel, tipologia que, contudo, não vem ao encontro do que tem sido o modelo de negócio e o mercado que se pretende continuar a captar e incrementar. A aposta que se tem feito nos últimos anos no Aldeamento Turístico como centro de estágio de canoagem nas estações mais frias, como acima referido, e que se pretende prosseguir justifica, como aposta mais adequada, o incremento da capacidade e dos serviços do atual Aldeamento Turístico em detrimento da instalação de um novo empreendimento na tipologia Hotel-Apartamentos.

O Aldeamento Turístico passará, assim, a ocupar as parcelas B, C e D do Plano de Pormenor do Craftuncho, mantendo a estratégia de crescimento contínuo e evolutivo, contextualizando a possibilidade de construção num cenário real.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

O promotor pretende candidatar o investimento ao programa 20-20 tendo-se então deparado com a incompatibilidade das tipologias já referidas, o que motiva a Câmara Municipal a encetar um processo de alteração ao Plano de Pormenor cuja instrução e procedimento implica um período temporal incompatível com a urgência da apresentação da candidatura.

Assim, propõe-se uma primeira fase a imediata suspensão parcial do Plano para a área definida como parcela C que comporta um Aparthotel a fim de permitir a apresentação de um projeto contemplando a tipologia com Unidades de Alojamento e integráveis no aldeamento turístico já existente- O projeto será então submetido a parecer da CCDRC nos termos legais aplicáveis.

A suspensão irá conter um conjunto de Medidas Preventivas que se enunciam e que dão resposta à pretensão do promotor.

É de realçar que a pretensão permite diminuir substancialmente as áreas de implantação e de construção permitidas para a parcela C no Plano em vigor o que se considera positivo.

Numa segunda fase, e decorrente da suspensão e das Medidas Preventivas, inicia-se o processo de alteração do Plano de Pormenor.

Assim a suspensão parcial visa apenas suspender a tipologia do empreendimento turístico prevista nos Artigos 11º e 13º no Regulamento do Plano de Pormenor e as regras relativas às áreas de Proteção. Ambiental e Paisagística da Parcela C (n.º 2 do Artigo 20º do Regulamento do PP)

A suspensão parcial do Plano de Pormenor e do estabelecimento de Medidas Preventivas tem fundamentação legal no disposto na alínea b) do n.º 1 do Artigo 126º e no n.º 2 do Artigo 134º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT – Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio.

Decorrente da suspensão é efetuado o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de Alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho (de acordo com o n.º7do Artigo 126º do RJIGT).

### 2-MEDIDAS PREVENTIVAS

As Medidas Preventivas aplicam-se à parcela C definida na Planta de Implantação do Plano de Pormenor.

Todas as operações urbanísticas a realizar na parcela C ficam sujeitas a parecer da CCDRC.

São estabelecidas as seguintes condições de uso do solo:

Área da parcela	24 400 m <sup>2</sup>
Uso da parcela	Turismo
Número de pisos	3
Área de implantação máxima	2200 m <sup>2</sup>
Área de construção máxima	4500 m <sup>2</sup>
Volume de construção máximo	15 750 m <sup>3</sup>
Cércea ou altura de fachada máxima	10,5 m
Tipologia	Aldeamento turístico
Número de camas	120

As Medidas Preventivas terão, assim, o seguinte texto, a publicar no Diário da República:



## CÂMARA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

### Artigo 1º

#### Âmbito Territorial

A área sujeita às Medidas Preventivas encontra-se identificada na Planta anexa.

### Artigo 2º

#### Âmbito Material

1 - As Medidas Preventivas consistem na sujeição a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional das operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação de alteração e de reconstrução, com exceção das que estejam isentas de procedimento de licenciamento ou comunicação prévia.

2 - São apenas admitidas as ações necessária para a concretização do investimento a realizar na área a sujeitar às Medidas Preventivas, de acordo com a implantação prevista na Planta anexa.

3 – Na área sujeita às Medidas Preventivas, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Área da parcela	24 400 m <sup>2</sup>
Uso da parcela	Turismo
Número de pisos	3
Área de implantação máxima	2200 m <sup>2</sup>
Área de construção máxima	4500 m <sup>2</sup>
Volume de construção máximo	15 750 m <sup>3</sup>
Cércea ou altura de fachada máxima	10,5 m
Tipologia	Aldeamento turístico
Número de camas	120

### Artigo 3º

#### Âmbito Temporal

As Medidas Preventivas entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República e vigoram pelo prazo de dois anos prorrogável por um ano, caducando com a entrada em vigor da alteração ao Plano de Pormenor do Crafuncho.

#### 3 - ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR

Conforme já enunciado deverá ser dado início ao procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho decorrente das Medidas Preventivas estabelecidas para a parcela C

#### 4 -PRAZO DE EXECUÇÃO

É estabelecido um prazo de 2 (dois) anos para a realização do Plano.

#### 5-DISPENSA DA AVALIAÇÃO AMBIENTAL

Considerando tratar-se de pequenas alterações ao regulamento não suscetíveis de provocarem efeitos significativos no ambiente, nos termos dos nº.1 e 2 do artigo 78º. do RJIGT e anexo do Decreto – Lei nº. 232/2007 na sua atual redação, não se justifica a aplicação de medidas corretivas, pelo que se julga ser dispensável o procedimento de avaliação de impacte ambiental



## CÂMARA MUNICIPAL DE MORTÁGUA

### 6-PROCEDIMENTO

Após a aprovação pelo executivo a Câmara Municipal de Mortágua procede à instrução do processo de suspensão nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do Artigo º do RJIGT e o estabelecimento de Medidas Preventivas antecipatórias e solicita parecer à CCDRC.

Após parecer favorável a Câmara Municipal apresentará a proposta de suspensão do Plano de Pormenor, das Medidas Preventivas e do procedimento de alteração do Plano à Assembleia Municipal para aprovação.

A suspensão do Plano e as Medidas Preventivas estarão eficazes após publicação em Diário da República.”

A Câmara, depois de apreciado o assunto, deliberou por unanimidade submeter o processo à CCDRC para emissão de parecer, nos termos do n.º.4 do artigo 134º. do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial

- Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio, e iniciar o desenvolvimento do processo para alteração ao Plano de Pormenor