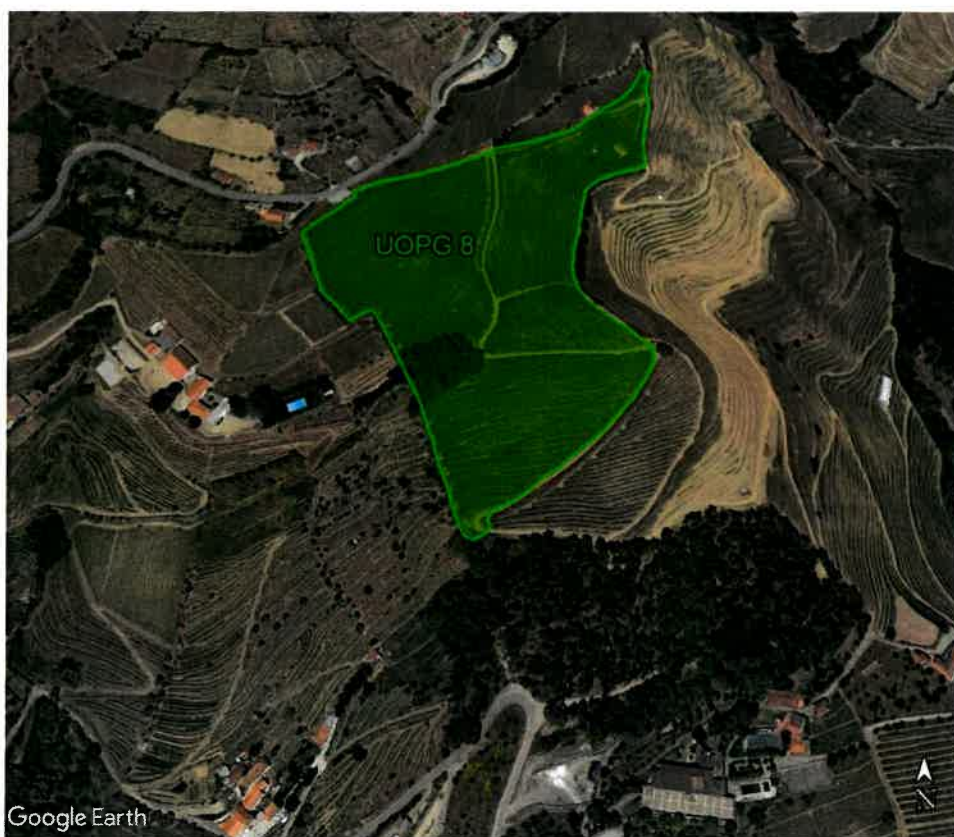


## PLANO DE PORMENOR DA UOPG8

### Aldeamento Turístico da Quinta do Solar da Rede



## TERMOS DE REFERÊNCIA

Novembro de 2021



## 1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção a sujeitar à elaboração de Plano de Pormenor corresponde à *UOPG8 Aldeamento Turístico da Quinta do Solar da Rede*, estabelecida no PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MESÃO FRIO e no respetivo REGULAMENTO e destinada a um aldeamento turístico. Localiza-se a nascente da sede do concelho e a sul da Estrada Municipal N601, integrando em parte o prédio rústico descrito no registo predial de Mesão Frio sob o n.º 539 (Freguesia de Santa Cristina), que corresponde o artigo matricial do cadastro geométrico da propriedade rústica nº 100-C (Freguesia de Mesão Frio – Santo André), em parte o prédio rústico descrito no registo predial de Mesão Frio sob o n.º 245 (Freguesia de Santa Cristina), que corresponde o artigo matricial do cadastro geométrico da propriedade rústica nº 80-C (Freguesia de Mesão Frio – Santo André), o prédio rústico descrito no registo predial de Mesão Frio sob o n.º 464 (Freguesia de Santa Cristina), que corresponde o artigo matricial do cadastro geométrico da propriedade rústica nº 10-C (Freguesia de Mesão Frio – Santo André), sob o n.º 707 (Freguesia de Santa Cristina), que corresponde o artigo matricial do cadastro geométrico da propriedade rústica nº 7-C (Freguesia de Mesão Frio – Santo André), bem como os prédios inscritos na matriz predial rústica correspondentes aos artigos 5-C, 6-C, 8-C, 9-C, da Freguesia de Mesão Frio (Santo André), correspondentes a solos classificados no PDM de Mesão Frio em vigor, como Espaço Agrícola, com uma área global de cerca de 5,6 ha.

Importa referir, neste contexto e em linha com o previsto no artigo 84º, nº 2 do RPDMMF, que além dos 48 hectares da UOPG8 que se encontram delimitados no PDMMF se preconiza a integração de uma área adicional de aproximadamente 7,8 hectares, aos terrenos correspondentes a caminhos pré-existentes na propriedade e a uma área neles compreendida. A inclusão de tal área justifica-se pela necessidade de se assegurar ligações viárias acessíveis e seguras ao Aldeamento Turístico.

Os limites da área da UOPG8 objeto de intervenção são os definidos na Planta 01 do estudo prévio anexo aos presentes Termos de Referência.

## 2. ENQUADRAMENTO

Os presentes Termos de Referência têm em conta as interlocuções anteriormente havidas com a Câmara Municipal de Mesão Frio, com a Comissão Coordenadora de Desenvolvimento da Região Norte e a Direção Regional de Cultura do Norte. Nessas interlocuções foi consensual que o PP deveria ter como referência um conceito prévio desenhado. Esse conceito, foi apresentado em reunião com essas entidades e, plasmado no estudo prévio que passará a fazer parte destes Termos de Referência.

No estudo prévio, para além de aspetos morfológicos na distribuição e implantação das construções no terreno – unidades de alojamento, edifícios de apoio e, respetivos acessos resulta também a constatação de que o índice de construção a considerar deverá ser inferior ao índice de 0,5 estabelecido no PDM. Neste sentido, o PP terá de considerar como índice máximo de capacidade construtiva 0,25.

## 3. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Os solos em causa estão classificados como “Espaço Agrícola”, na subcategoria “Outros Espaços Agrícolas” (não integrados em Reserva Agrícola Nacional – RAN), no qual se permite, em termos gerais, o desenvolvimento de empreendimentos turísticos (cf. artigo 53.º do RPDMMF).

Além disso, e como já foi referido anteriormente, o terreno encontra-se compreendido na UOPG8 do PDMMF, para a qual se preconiza a instalação de um empreendimento turístico, na modalidade de aldeamento turístico, sujeito aos seguintes parâmetros construtivos: índice de construção de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e cêrcea máxima de dois pisos [cf. artigo 85.º, n.º 8, alínea b) do RPDMMF]. E, para além disso, sujeito a execução através da prévia elaboração de plano de pormenor [cf. artigo 85.º, n.º 8, alínea c) do RPDMMF].

Adicionalmente, os terrenos em causa estão na sua quase totalidade integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), cuja redelimitação se pretende no quadro da elaboração do PP, ao abrigo do artigo 15.º do Regime Jurídico da REN, em termos devidamente concertados com a CCDR Norte.

Os terrenos em causa estão, ainda, compreendidos na Área Classificada do Alto Douro Vinhateiro (cf. Aviso n.º 15170/2010, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 147, de 30 de Julho de 2010), pelo que a intervenção está sujeita a parecer vinculativo da Direção Regional de Cultura do Norte (DRCN) / da Direção Geral do Património Cultural (DGPC).

O PP será elaborado de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, na versão em vigor.

#### **4. DEFINIÇÃO DOS CONTEÚDOS MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

##### **4.1 CONTEÚDO MATERIAL**

O PP terá o seguinte conteúdo material (art. 102º do RJIGT):

- i) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
- ii) As ou a, se for o caso, operação de transformação fundiária preconizada;
- iii) As regras relativas às obras de urbanização;
- iv) O desenho urbano, com a definição dos espaços comuns, incluindo os espaços de circulação viária, pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos, unidades de alojamento turístico e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica das várias edificações;
- v) A distribuição de funções, a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, a área bruta de construção, número máximo de unidades de alojamento e de camas turísticas, número de pisos e altura total das edificações, e indicações relativos às cores e materiais a utilizar;
- vi) A implantação das redes de infra-estruturas, com a delimitação das áreas a elas afetas;



- vii) A identificação do sistema de execução do PP, do respetivo prazo e da programação dos investimentos que no presente caso são totalmente privados.

#### 4.2 CONTEÚDO DOCUMENTAL

O PP será constituído e acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas (art. 107º do RJIGT):

- i) Regulamento;
- ii) Planta de Apresentação;
- iii) Planta de Implantação estabelecendo, designadamente, o desenho urbano, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações, o número de pisos, o número máximo de unidades de alojamento e de camas turísticas, a área de construção e respetivos usos, a natureza e localização dos equipamentos e unidades de alojamento, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização comum do aldeamento;
- iv) Planta de condicionantes, com a indicação das servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes que constituam limitações ou impedimento a qualquer forma específica de aproveitamento;
- v) Relatório com a fundamentação técnica das soluções propostas e a caracterização das condições económicas, sociais e ambientais para a sua execução;
- vi) Relatório ambiental como resultado da avaliação ambiental estratégica do PP, nos termos do artigo 78.º do RJIGT;
- vii) Quadro de transformação fundiária, se for o caso, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária;
- viii) Mapa de ruído;
- ix) Planta de enquadramento com a localização do PP na área envolvente e sua articulação com as vias de comunicação e demais infra-estruturas relevantes;
- x) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do PP;

- xi) Declaração da Câmara Municipal em como não existem licenças, autorizações nem informações prévias em vigor na área de intervenção do PP;
- xii) Extratos do regulamento e da planta de ordenamento e de condicionantes do PDMMF;
- xiii) Plantas e restantes elementos técnicos que definem a modelação do terreno, as cotas mestras, volumetrias, os perfis transversais e longitudinais dos arruamentos e os traçados das infra-estruturas;
- xiv) Plantas e restantes elementos técnicos que definem as soluções técnicas para o abastecimento, a drenagem e o tratamento das infra-estruturas de águas;
- xv) Programa de execução das ações previstas;
- xvi) Ficha dos dados estatísticos, em modelo disponibilizado pela Direção-Geral do Território.

## 5. ACOMPANHAMENTO DO PP

No quadro da elaboração do PP, embora o acompanhamento seja facultativo, nos termos do artigo 86.º do RJIGT, a Câmara Municipal de Mesão Frio poderá solicitar o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres sobre as propostas de planos ou a realização de reuniões de acompanhamento, à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente ou às demais entidades representativas dos interesses a ponderar.

Assim, em função das circunstâncias e do desenvolvimento dos trabalhos, a Câmara Municipal de Mesão Frio poderá requerer tal acompanhamento junto da CCDR Norte e das entidades exteriores ao Município que participam no procedimento de elaboração do PP, nomeadamente no quadro da fase de concertação, caso a haja, nos termos do artigo 87.º do RJIGT.

Concluída a sua elaboração, o PP, acompanhado do relatório ambiental, será enviado à CCDR Norte, que remeterá a proposta de PP e o relatório ambiental a todas as entidades representativas dos interesses a ponderar (nomeadamente a DRCN/DGPC), convocando-as para uma conferência procedimental, nos termos do artigo 86.º, n.º 3 do RJIGT.

Será nessa sequência, caso subsistam discordâncias expressas e fundamentadas em relação à proposta de PP por parte das entidades participantes na conferência procedimental, será realizada a concertação com tais entidades, nos termos do artigo 87.º, n.º 1 do RJIGT, podendo a Câmara Municipal de Mesão Frio elaborar a versão da proposta de plano municipal a submeter a discussão pública, optando pelas soluções que considere mais adequadas e salvaguardando a respetiva legalidade, quando o consenso não seja alcançado, ao abrigo do artigo 87.º, n.º 2 do RJIGT.

## 6. PARTICIPAÇÃO

A participação dos interessados far-se-á através:

- a) de um período de "participação preventiva", na sequência da deliberação que determinar a elaboração do PP, no quadro da qual serão dados a conhecer os presentes Termos de Referência, nos termos do artigo 88.º, n.º 2 do RJIGT;
- b) da celebração de um contrato para planeamento a celebrar com a proprietária do imóvel e promotora do desenvolvimento urbano preconizado, bem como da subsequente discussão pública do mesmo, ao abrigo dos artigos 6.º, n.º 2 e 79.º a 81.º do RJIGT;
- c) da discussão pública da proposta de PP e do respetivo relatório ambiental, nos termos do artigo 89.º do RJIGT e do artigo 7.º, n.º 6 do Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica; e
- d) do direito de informação e participação procedimental que é admitido em termos gerais nos procedimentos de elaboração de planos municipais de ordenamento do território, ao abrigo do artigo 88.º, n.º 1 do RJIGT.

## 7. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PP E ADEQUABILIDADE DA ESTRATÉGICA DE INTERVENÇÃO COM OS PRINCÍPIOS DA DISCIPLINA URBANÍSTICA E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

O PP destina-se a disciplinar o regime de usos, ocupações e edificação de um Aldeamento Turístico, a que corresponderá um índice de construção máximo de 0.25, índice este que fica aquém do máximo permitido para a UOPG 8, que é de 0.5 [cf. artigo 85.º, n.º 8, alínea b) do RPDMMF].

Este território, inserido na Região Demarcada do Alto Douro Vinhateiro, reúne condições únicas para que os vetores do turismo e do lazer, possam contribuir para a valorização económica e social da região, e que a intervenção proposta possa constituir ela própria um exemplo de adequação e integração na paisagem existente.

A contratualização da elaboração do PP com a proprietária do imóvel e promotora do desenvolvimento urbanístico preconizado, além de prevista nos artigos 6.º, n.º 2 e 79.º a 81.º do RJGT, é a única forma que permite ao Município garantir, em tempo útil, a elaboração e a execução do PP com vista a atingir os fins de reforço da capacidade hoteleira da região [cf. artigo 85.º, n.º 8, alínea a) do RPDMMF].

Conforme já foi referido, os solos do PP estão classificados no PDMMF em vigor como Espaço Agrícola, onde se admite a instalação de empreendimentos turísticos (cf. artigo 53.º do RPDMMF), embora *in casu* a definição dos parâmetros urbanísticos seja aquela que se encontra prevista para a UOPG 8, no artigo 85.º, n.º 8 do RPDMMF.

Além disso, e como também já foi referido, a circunstância dos solos abrangidos pelo PP estarem integrados no regime jurídico da REN, determina a necessidade da sua desafetação no âmbito da elaboração e aprovação do PP, e nos termos já acima aludidos do artigo 15.º do Regime Jurídico da REN.

Devendo-se sublinhar-se, a tal respeito, que a avaliação ambiental estratégica procederá à identificação valorização dos valores naturais, ambientais e culturais em presença e, permitirá garantir o adequado enquadramento da intervenção proposta sobre o território, não apenas no contexto da redelimitação da REN mas, também (e sobretudo), no contexto da demonstração da compatibilidade do desenvolvimento urbano pretendido com a Área Classificada do Alto Douro Vinhateiro, na qual o território se insere.

O PP deve observar e garantir a morfologia atual do espaço e determinar a localização das edificações, no respeito pela paisagem e recursos naturais da zona integrando tanto quanto possível o atual uso do solo.

## 8. DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PP

Prevê-se um prazo global de 95 dias para a elaboração do PP de acordo com os seguintes faseamentos:







MESÃO FRIO

## MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

---

1ª Fase – Elaboração do Projeto Preliminar do PP	30 dias
2ª Fase – Elaboração do Projeto do PP	50 dias
3ª Fase – Elaboração da Fase Final do PP	15 dias

### 9. DEFINIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PP

A equipa técnica responsável pela elaboração do PP será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e constituída nos termos da legislação em vigor, nos termos do Decreto-Lei n.º 292/1995, de 14 de Novembro, na versão vigente.



# UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO

Conceito de Referência / Masterplan

01. PLANTA DAS PARCELAS

Requerente  
**REGAL DOURO**  
Actividades Agrícolas e Turísticas, S.A.

Projeto  
**PROMONTORIO**  
www.promontorio.pt

limite do terreno

**B**  
proposta de área a  
adicionar à  
delimitação PDM  
6.926 m<sup>2</sup>

**A**  
delimitação PDM  
48.903 m<sup>2</sup>

matriz: 80  
secção: C

matriz: 86  
secção: C

**UOPG8**

matriz(s): 5, 6, 7, 8, 9, 10  
secção: C



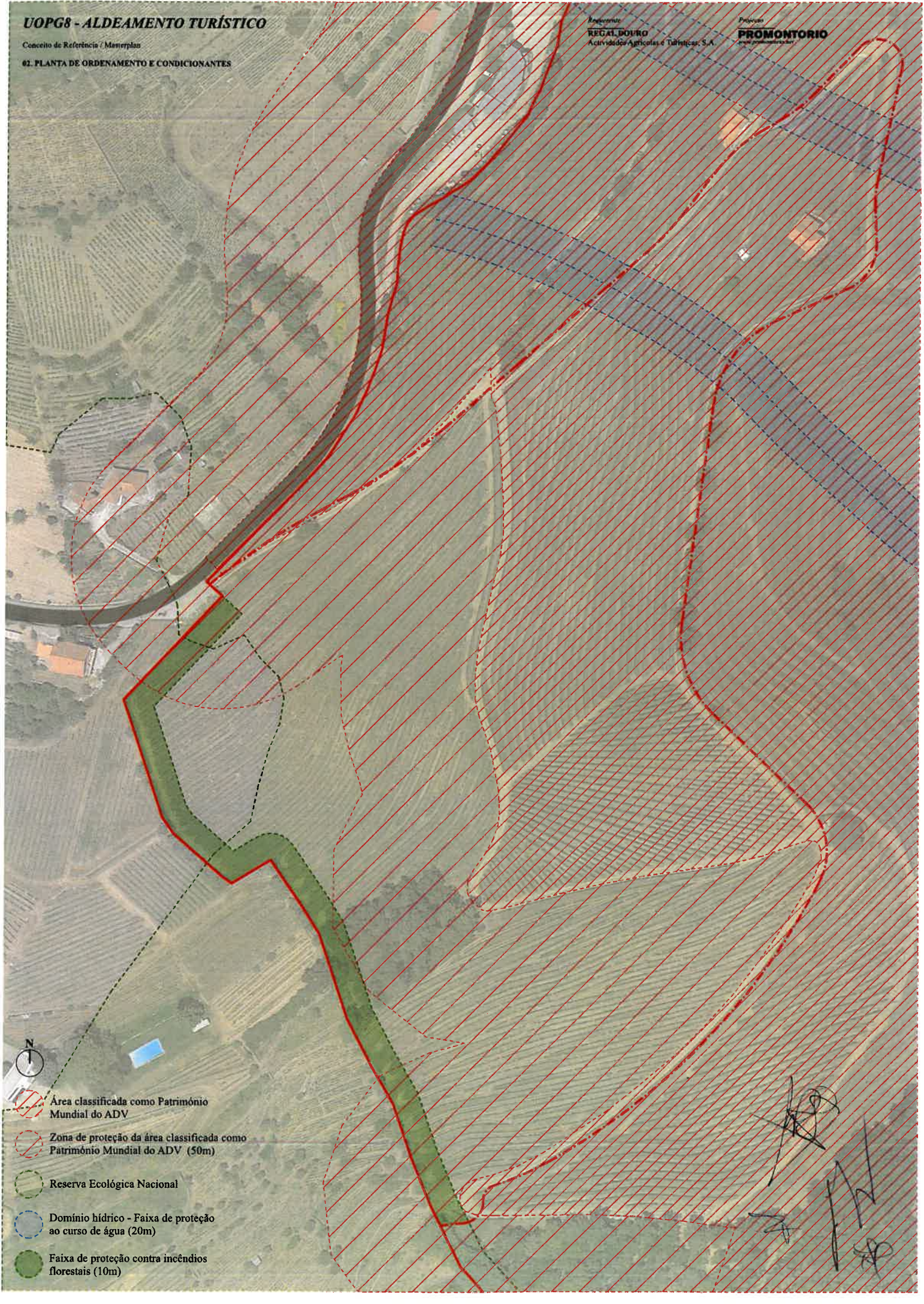
# UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO






Conceito de Referência / Masterplan

## 02. PLANTA DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES

Engenheiro  
**REGAL DOURO**  
Actividades Agrícolas e Turísticas, S.A.

Projetos  
**PROMONTORIO**  
www.promontorio.pt



-  Área classificada como Património Mundial do ADV
-  Zona de proteção da área classificada como Património Mundial do ADV (50m)
-  Reserva Ecológica Nacional
-  Domínio hídrico - Faixa de proteção ao curso de água (20m)
-  Faixa de proteção contra incêndios florestais (10m)

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the map.

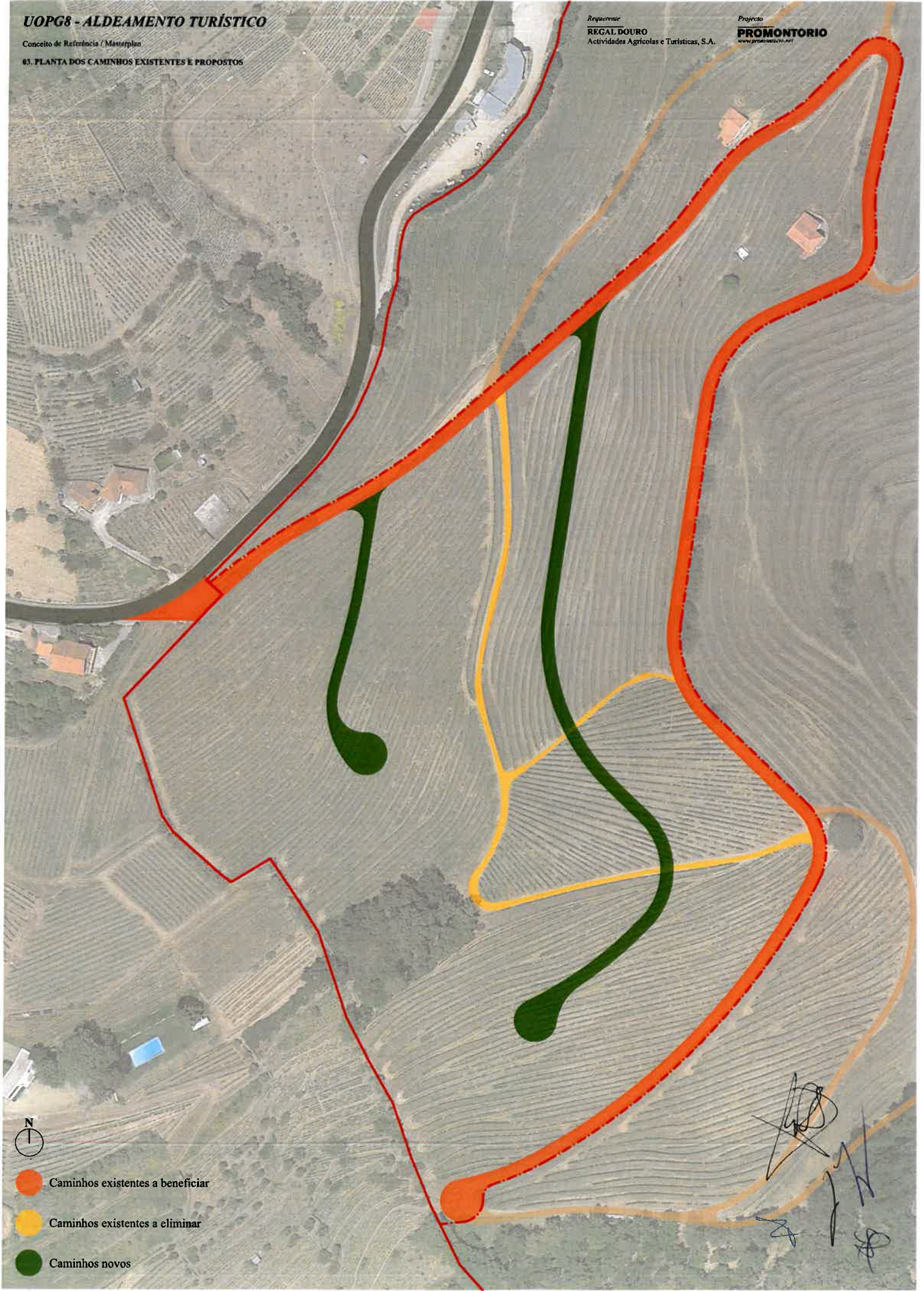
# UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO




Conceito de Referência / Masterplan

## 03. PLANTA DOS CAMINHOS EXISTENTES E PROPOSTOS

Requerente  
**REGAL DOURO**  
Actividades Agrícolas e Turísticas, S.A.

Projecto  
**PROMONTORIO**  
www.promontorio.pt



-  Caminhos existentes a beneficiar
-  Caminhos existentes a eliminar
-  Caminhos novos

*[Handwritten signature]*

# UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO

Conceito de Referência / Masterplan

04. PLANTA DE APRESENTAÇÃO

Acquerente  
**REGAL DOURO**  
Actividades Agrícolas e Turísticas, S.A.

Projecto  
**PROMONTORIO**  
www.promontorio.pt



# UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO

Conceito de Referência / Masterplan

05. PLANTA DE EDIFICAÇÕES (REFERÊNCIA)

Requerente  
**REGAL DOURO**  
Actividades Agrícolas e Turísticas, S.A.

Projecção  
**PROMONTORIO**  
www.promontorio.net



UOPG8 - ALDEAMENTO TURÍSTICO

Conceito de Referência / Masterplan

06

REGAL DOURO  
Agrupamento de Alojamento Turístico, S.A.

Promoção  
**PROMONTORIO**

