

Anexo I – Proposta de Termos de Referência.



TERMOS DE REFERÊNCIA

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ESTRADA ATLÂNTICA / FOZ DO ARELHO – CALDAS DA RAINHA

MARÇO 2024

**Revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica / Foz do Arelho
Caldas da Rainha**

Termos de Referência

ÍNDICE

<u>1- INTRODUÇÃO</u>	1
<u>2- OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO</u>	2
<u>3- CONTRATO PARA PLANEAMENTO</u>	3
<u>4- OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA PARA A REVISÃO DO PLANO</u>	4
<u>5- EXECUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO</u>	8
<u>6- BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO</u>	12
<u>7- PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO LIMITE DO PLANO</u>	14
<u>8- ENQUADRAMENTO LEGAL</u>	15
<u>9- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA</u>	15
<u>10- FASEAMENTO E PRAZOS</u>	16
<u>11- INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR A OBSERVAR</u>	17
<u>12- ENQUADRAMENTO NO PDM DAS CALDAS DA RAINHA EM VIGOR</u>	18
<u>13- PLANO DE PORMENOR DA ESTRADA ATLÂNTICA/FOZ DO ARELHO EM VIGOR</u>	19

ÍNDICE DE FIGURAS

<u>Figura 1: Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho – Planta de Apresentação</u>	1
<u>Figura 2: Planta Cadastral</u>	9
<u>Figura 3: Propriedades da sociedade <i>Pinterpod Limited</i></u>	9
<u>Figura 4: Localização do PP Estrada Atlântica/Foz do Arelho</u>	12
<u>Figura 5: Área de intervenção do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica</u>	13
<u>Figura 6: Proposta de alteração do limite do PPEA</u>	14
<u>Figura 7: PP da Estrada Atlântica/Foz do Arelho em vigor – Planta de Implantação</u>	21
<u>Figura 8: PP da Estrada Atlântica/Foz do Arelho em vigor – Planta de Condicionantes</u>	23

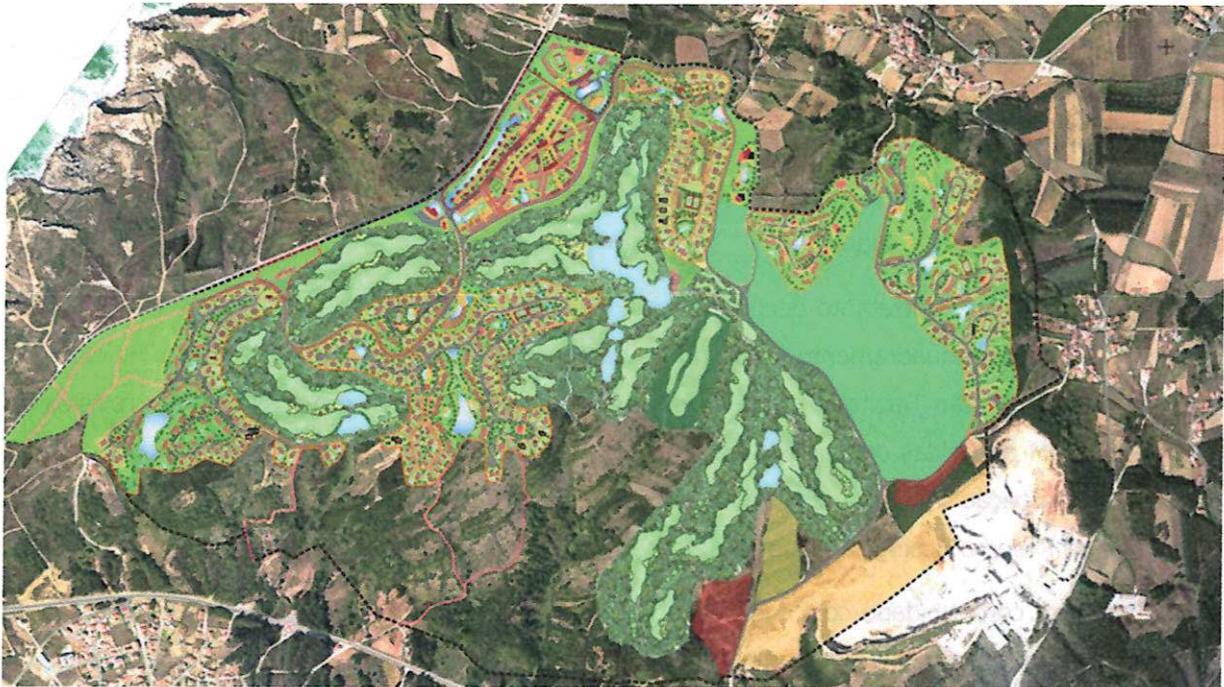


INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os **Termos de Referência da Revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA)**, conforme previsto no Artigo 76.º, conjugado com Artigo 119.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho em vigor foi **aprovado pela Assembleia Municipal em 19 de abril de 2011 e publicado através do Aviso n.º 11974/2011, 1 de junho (Figura 1).**

Figura 1: Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho – Planta de Apresentação



Fonte: Plural

OPORTUNIDADE DE REVISÃO DO PLANO

Após a aprovação do Plano de Pormenor em 2011, o licenciamento e construção do empreendimento turístico previsto no Plano nunca se concretizou, como consequência, designadamente, da crise económica e financeira à escala mundial que se verificou a partir de 2009.

Tendo ocorrido a insolvência de um proprietário maioritário e potencial promotor, a sociedade "New World Investments (Portugal) - Sociedade de Administração de Imóveis, S.A.", proprietária de 239 prédios integrados na área do PP, só recentemente, em novembro de 2022, estes prédios foram adquiridos pela sociedade "Pinterpod Limited", que tem como objetivo manter o programa do plano de pormenor em vigor, ajustando-o, contudo, à evolução entretanto registada em termos de procura turística, à legislação que enquadra as questões do ordenamento do território e à necessidade de introduzir melhorias considerando o aproveitamento dos recursos existentes, minimizando, na medida do possível, o impacto das consequências das alterações climáticas.

A oportunidade da presente Revisão resulta assim da intenção da "Pinterpod Limited" em promover a execução de forma faseada das intervenções já previstas no Plano de Pormenor em vigor, da necessidade de ajustar os mecanismos de perequação à situação atual do cadastro existente. Contudo, verifica-se a necessidade de ajustar o limite do plano, no sentido de excluir a pedreira existente e em atividade, situada no limite sudeste.

Considerando o tempo entretanto decorrido, existe também a necessidade de enquadrar o Plano de Pormenor no novo enquadramento legal, nomeadamente no que se refere ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na sua atual redação, bem como às opções previstas na Revisão do PDM de Caldas da Rainha, em curso, que prevê a reclassificação da área do plano como "Espaço de Ocupação Turística" em solo rústico e prevê uma nova delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

Como tal, e em conformidade com o Artigo 118.º do RJIGT, a deliberação da alteração do Plano de Pormenor encontra também fundamento na *"evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhe estão subjacentes"* e, em simultâneo, *revela-se necessária em resultado da "entrada em vigor de novas leis ou regulamentos"*.

Continua, no entanto, a ser objetivo primordial a construção de um empreendimento turístico de grande qualidade, que irá certamente contribuir para o desenvolvimento socioeconómico e turístico do concelho das Caldas da Rainha, que terá como base a manutenção do programa do plano de pormenor em vigor, que prevê a construção de um campo de golfe e de unidades de alojamento turístico de diferentes tipologias, promovendo a captação de novos investimentos e a instalação de atividades que contribuam para a criação de emprego, e que simultaneamente promove a fixação de população no concelho.

Ao nível do panorama nacional, a revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho vai ao encontro da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), aprovada pela RCM n.º 134/2017, de 27 de setembro, na medida em que define uma visão de afirmar o turismo como "hub" para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo. A ET27 consubstancia-se em cinco eixos estratégicos: 1) valorizar o território e as comunidades; 2) impulsionar a economia; 3) potenciar o conhecimento; 4) gerar redes e conectividade; e 5) projetar Portugal, e foca-se em dez ativos estratégicos do turismo nacional que se agrupam nas seguintes três categorias:

Diferenciadores: clima e luz; história, cultura e identidade; mar; natureza; água;

Qualificadores: gastronomia e vinhos; eventos artístico-culturais, desportivos e de negócios;

Emergentes: bem-estar; *living* - viver em Portugal.

É neste contexto que se pretende rever o modelo de ocupação territorial aprovado pelo Plano de Pormenor, com foco na valorização do território e que possibilite à Estrada Atlântica/Foz do Arelho integrar o conjunto de infraestruturas turísticas que se encontram em desenvolvimento na região.

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Prevê-se que a Revisão do Plano de Pormenor, nos termos do RJIGT, seja objeto de contratualização entre o Município das Caldas da Rainha e a empresa **Pinterpod Limited** (parceiro), através da figura do contrato para planeamento, nos termos do RJIGT, competindo ao Município as funções de direção e coordenação geral da elaboração do Plano e ao parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação da equipa com as competências adequadas e a formalização das componentes matérias e documentais da proposta de plano.

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigo 79.º, 80.º e 81.º do RJIGT.

Assim, o n.º 2 do artigo 6.º do RJIGT prevê que todas as pessoas, singulares e coletivas, têm "(...) a *faculdade de propor a celebração de contratos para planeamento e a intervenção nas fases de discussão pública.*" Por sua vez, o n.º 2 do artigo 79.º determina que: "*A câmara municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à assembleia municipal, a aprovação, a alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor.*" O artigo 81.º, finalmente, dispõe o seguinte: "*Os interessados na elaboração, na revisão ou na alteração de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor, podem propor à câmara municipal a celebração de um contrato para planeamento*".

OBJETIVOS E BASE PROGRAMÁTICA PARA A REVISÃO DO PLANO

A revisão do PPEA tem como objetivo principal a criação de um empreendimento turístico previsto no PP em vigor, com unidades de alojamento de qualidade, com acesso a experienciar a gastronomia regional e que permita desenvolver a prática desportiva (golfe) e simultaneamente explorar as potencialidades naturais e patrimoniais que a região oferece. Estes objetivos serão implementados à luz dos atuais desafios climáticos e de sustentabilidade ambiental.

Neste sentido, o PPEA visa a prossecução dos **objetivos** previstos no PP em vigor, que permita o desenvolvimento de um conjunto de atividades, serviços e equipamentos vocacionados para o uso turístico e utilização da população local, adequados às novas exigências climáticas:

Dar cumprimento ao disposto na revisão do PDM das Caldas da Rainha no que respeita à implementação de Espaços de Ocupação Turística;

Incrementar e diversificar a oferta de alojamento turístico de qualidade na região enquadrada na vocação turística de acordo com a visão da Estratégia Turismo 2027 (ET27) potenciando a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos;

Criar um campo de golfe com elevada qualidade e preocupações de sustentabilidade que possa acolher competições de nível internacional;

Contribuir para reforçar a vocação do concelho nas vertentes do termalismo e da saúde e bem-estar, com a instalação de unidades adequadas para estas funções;

Captar novos investimentos e permitir a instalação de atividades conexas ao turismo que contribuam para a criação de emprego que atraia e fixe população;

Proteger e divulgar o património natural e cultural da região, através do desenvolvimento de estruturas e atividades que divulguem e promovam os produtos locais ou nacionais;

Assegurar a sustentabilidade ambiental da intervenção, garantindo a integração das estruturas edificadas na paisagem circundante, e minimizando os movimentos de terras e o impacto no ambiente natural.

Em síntese, o **programa** aprovado para o Plano de Pormenor em vigor, que a revisão pretende manter, consiste em:

- 1 Estabelecimento Hoteleiro com 120 quartos e Centro de Congressos;
- 6 Aldeamentos Turísticos;
- 3 Zonas para Apartamentos Turísticos;
- 4 Áreas destinadas a Equipamentos de Animação Autónomos, com as seguintes especificações:
 - Instalações de Spa, Balneoterapia ou Talassoterapia;
 - Campo de Golfe de 18 buracos e Clube de Golfe;

Área para expansão do Campo de Golfe ou Quinta Pedagógica;

Área de carácter Cultural / Científico;

Área Comercial (comércio e serviços).

As áreas anteriores são complementadas pelas: Áreas de Serviço e Apoio ao Conjunto Turístico e aos restantes empreendimentos turísticos; Equipamentos e espaços exteriores de uso comum e de exploração turística.

Assim, para o cumprimento do programa, e numa base de sustentabilidade ambiental, a revisão do Plano de Pormenor deve observar o cumprimento das seguintes medidas:

Garantir uma boa salubridade dos edifícios através de materiais mais eficientes, uma boa orientação solar, ventilação natural e sombreamento, diminuindo a necessidade de utilização de equipamentos de climatização;

Promover a produção e autoconsumo de energia renovável e a adoção de soluções de climatização eficientes, designadamente para aquecimento ambiente;

Reduzir a produção de resíduos urbanos e aumentar a recolha seletiva de materiais recicláveis;

Criar infraestruturas de apoio à mobilidade suave;

Aumentar, qualificar e integrar os espaços verdes urbanos potenciando o seu papel enquanto sumidouros de carbono e reguladores microclimáticos urbanos;

Implementar espaços verdes que valorizam as espécies autóctones e que requerem menos recursos (água e solo);

Implementar a eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo a utilização eficiente da água, e prever o reaproveitamento das águas pluviais e domésticas para reutilização futura;

Promover a sustentabilidade ambiental dos campos de golfe: utilização de vegetação e relva resilientes à falta de água; redução da utilização de pesticidas; utilização de sistemas de rega eficientes e instalados apenas nas áreas mínimas necessária para a prática do golfe; criação de lagos artificiais e/ou cisternas para recolher água da chuva para irrigação futura; manter a continuidades dos corredores verdes naturalizados.

No que se refere ao golfe, a oferta deste produto na Região do Oeste, de Óbidos a Peniche, veio trazer a este destino enormes vantagens, nomeadamente: no combate à sazonalidade; no desenvolvimento e crescimento de outros setores conexos; e na melhoria da imagem do local, elevando-o a um patamar diferenciador. A existência de campos de golfe, como os de West Cliffs, Praia d'el Rey, Bom Sucesso, Royal Óbidos e Golfe do Botado permitem que se tenha constituído um destino de golfe com uma imagem forte e consolidada. Uma vez que o jogador de golfe terá interesse em poder utilizar mais do que um campo, a construção de um golfe na Estrada Atlântica poderá tirar partido desta situação e reforçar a oferta já existente, com vantagens para todas as partes.

Assim, o golfe qualifica o destino e o território, diversifica a base económica e garante a presença de um maior número de turistas de classe alta, durante mais tempo, o que vai ao encontro das metas de sustentabilidade económica e social indicadas na Estratégia Turismo 2027. O desenvolvimento do golfe também é visto como uma tendência de evolução no PROT-OVT.

Tendo em conta que a área de intervenção possui uma localização privilegiada relativamente à costa atlântica e às suas praias que, aliada às características naturais e paisagísticas da região, permitem que o núcleo turístico de golfe a implementar possa ser complementado com uma vertente de turismo de Sol & Praia.

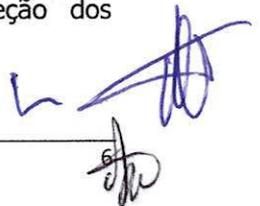
Como **opções programáticas**, estão os seguintes princípios que visam a pretendida qualidade espacial, sustentabilidade e equilíbrio:

Rede Viária:

- Aproveitar, sempre que possível, os caminhos existentes;
- Procurar que os percursos e caminhos propostos vençam as diversas cotas de forma adoçada à morfologia atual do terreno, minimizando movimentos de terras;
- Salvaguardar as linhas de água e linhas de drenagem natural mais importantes, evitando o seu atravessamento nas zonas de maior impacto no domínio hídrico;
- Adotar perfis transversais que confirmam níveis de funcionalidade adequados ao tráfego, em simultâneo com soluções dissuasoras de tráfego rápido;
- Procurar que a circulação pedonal assegure a correta circulação de pessoas com mobilidade condicionada.

Edificado:

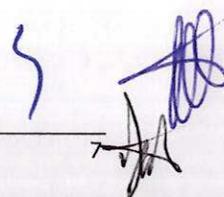
- Localizar os alojamentos propostos nas áreas mais favoráveis para o efeito, nomeadamente no cruzamento dos seguintes parâmetros: áreas com menor sensibilidade ambiental, pela ausência de condicionantes ou de habitats sensíveis; encostas com melhor exposição solar (genericamente excluídas as encostas orientadas a N e NE); e melhores vistas e entrosamento com a paisagem;
- Procurar que a localização e configuração dos diversos empreendimentos turísticos se rejam, também, pela necessidade de fasear a intervenção, e pela intenção de garantir a autonomia de acesso e de funcionamento, de nuclear a ocupação do território, e de garantir a salvaguarda dos sistemas de vistas mais importantes;
- Propor na generalidade das áreas um número máximo de 2 pisos acima do solo, à exceção do Estabelecimento Hoteleiro e das zonas para Apartamentos Turísticos (AP 2) que pretendem configurar a imagem de uma aldeia tradicional, onde se permite uma volumetria máxima e pontual equivalente a 3 pisos;
- Respeitar a configuração do terreno, tirando partido da sua modelação natural para determinar as opções essenciais da intervenção, no âmbito da conceção dos

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a large, sweeping flourish.

empreendimentos e da disposição dos lotes e respetivos polígonos de base para implantação dos edifícios.

Paisagismo:

- Acautelar ao máximo a salvaguarda das linhas de água e a drenagem natural do terreno, baseando a intervenção em soluções que minimizem o movimento de terras;
- Dotar os arruamentos e áreas de estacionamento de arborização adequada, otimizando as condições de fruição do empreendimento;
- Conceber os edifícios integrados nos empreendimentos de modo a garantirem entre si e os limites da parcela afastamentos criteriosos, salvaguardando as condições de salubridade e bem-estar ambiental;
- Propor para a zona integrada no POC intervenções de reduzido impacte, essencialmente de cariz paisagístico, e adequadas à qualificação do solo e regulamentação estabelecida nos planos de hierarquia superior;
- Integrar as áreas com declives mais pronunciados em espaços verdes com maior ou menor intervenção, consoante o respetivo grau de sensibilidade ecológica e ambiental;
- Propor uma série de percursos pedonais e cicláveis que conectem os diversos empreendimentos e pontos de interesse, constituindo uma rede que permita percorrer de forma ecológica todo o conjunto, minimizando a necessidade de utilização de veículos motorizados;
- Adequar as tipologias construtivas dos percursos, ao respetivo contexto de inserção, garantindo, quando tal se justifique, a salvaguarda dos valores naturais em presença, minimizando o seu impacto;
- Assegurar a permeabilidade da área de intervenção na conexão com os espaços naturais e rurais exteriores a esta.



EXECUÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO

A revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA) será elaborado ao abrigo do artigo 6.º-A do RJIGT, resultando da contratualização entre a Câmara Municipal da Caldas da Rainha e os promotores.

Nos termos do n.º 2 do art.º 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), o Plano de Pormenor é acompanhado por programa de execução das ações previstas, por um modelo de redistribuição de benefícios e encargos e por um plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Os sistemas de execução a aplicar na execução da revisão do Plano poderão ser os de iniciativa dos interessados, de cooperação ou de imposição administrativa, nos termos dos artigos 147.º, 149.º e 150.º do RJIGT.

Pretende-se que a revisão do Plano tenha efeitos registais.

O PPEA em vigor dispõe já de mecanismos que visam assegurar a perequação dos benefícios e encargos, de acordo com o faseamento previsto para a sua implementação.

No presente caso, uma das características muito particulares da revisão do PPEA é a estrutura do cadastro predial fragmentada, composta por um grande número de prédios, de dimensão relativamente pequena.

Para além disso, apesar do promotor da revisão do presente plano ser proprietário de uma parte substancial dos prédios na zona do PPEA, na perspetiva de vir a ser viabilizada a construção dos empreendimentos turísticos previstos, existem também prédios de outros proprietários (**Figura 2 e Figura 3**).



Consequentemente, para além do estrito cumprimento do normativo legal, interessa, neste caso de forma muito especial, prever no PPEA mecanismos que tornem exequível a sua execução e que, simultaneamente, garantam um rigoroso respeito pelo princípio da distribuição equitativa dos benefícios e encargos entre os proprietários.

Estes mecanismos deverão assegurar, não só o respeito das justas expectativas de cada proprietário, mas também a proteção dos pequenos proprietários relativamente aos de maior dimensão e, entre estes, que nenhum deles possa ser detentor de qualquer vantagem indevida relativamente ao outro.

Convém também referir que no caso do PPEA, não obstante tratar-se de um plano municipal, a execução manter-se-á na esfera privada, não se prevendo que a sua concretização dependa de obras a realizar pelo município.

Com intuito de permitir a articulação entre a proposta de ocupação e a adaptação a mercados baseados numa procura/oferta em permanente evolução, e dado tratar-se de empreendimentos turísticos associados a um volume de investimento significativo, considera-se que a sua execução deverá ocorrer de forma faseada, e num período temporal dilatado.

Uma vez que não se prevê que venham a ocorrer intervenções de carácter público, e pressupondo que a concretização do Plano, e consequentemente o investimento, venham a processar-se de acordo com o comportamento do mercado global e do sector turístico, a sua execução deverá ser flexível.

A implementação de um empreendimento turístico desta dimensão, implica um significativo investimento em equipamentos e infraestruturização da área de intervenção a todos os níveis – rede viária, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede elétrica e de telecomunicações, rede de gás, equipamentos de uso comum e espaços verdes – o que se traduz num esforço financeiro muito expressivo, tanto mais que se pretende alcançar elevados níveis de qualidade e de sustentabilidade ambiental.

Tendo em conta a diferenciação das características cadastrais, a quantidade de proprietários envolvidos, o elevado volume de investimento e a necessidade de um princípio de flexibilidade, quer em termos programáticos quer em termos temporais, considera-se que uma das possibilidades para concretizar as intervenções previstas na revisão do Plano de Pormenor, assegurando a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, poderá ser concretizada através da constituição de um ou mais fundos imobiliários específicos.

Dentro dos tipos de fundos imobiliários previstos na legislação portuguesa, afiguram-se especialmente interessantes para este efeito as denominadas sociedades de investimento imobiliário ("SIIMO"). Estas sociedades foram criadas pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, que veio consagrar a possibilidade de constituição de fundos de investimento imobiliário ("FII") sob forma societária. O legislador define as SIIMO como instituições de investimento coletivo, dotadas de personalidade jurídica, que assumem a forma de sociedade anónima de capital variável ou fixo e cujos ativos são por elas

Figura 2: Planta Cadastral

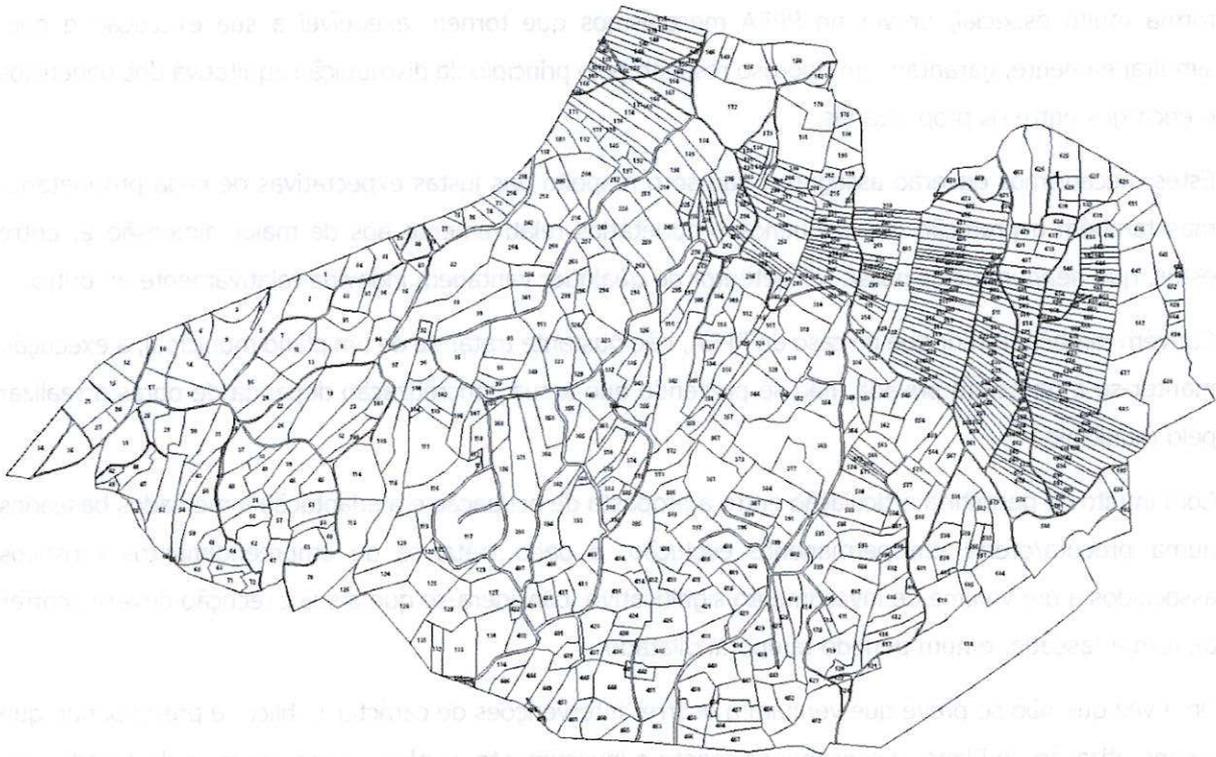


Figura 3: Propriedades da sociedade *Pinterpod Limited*



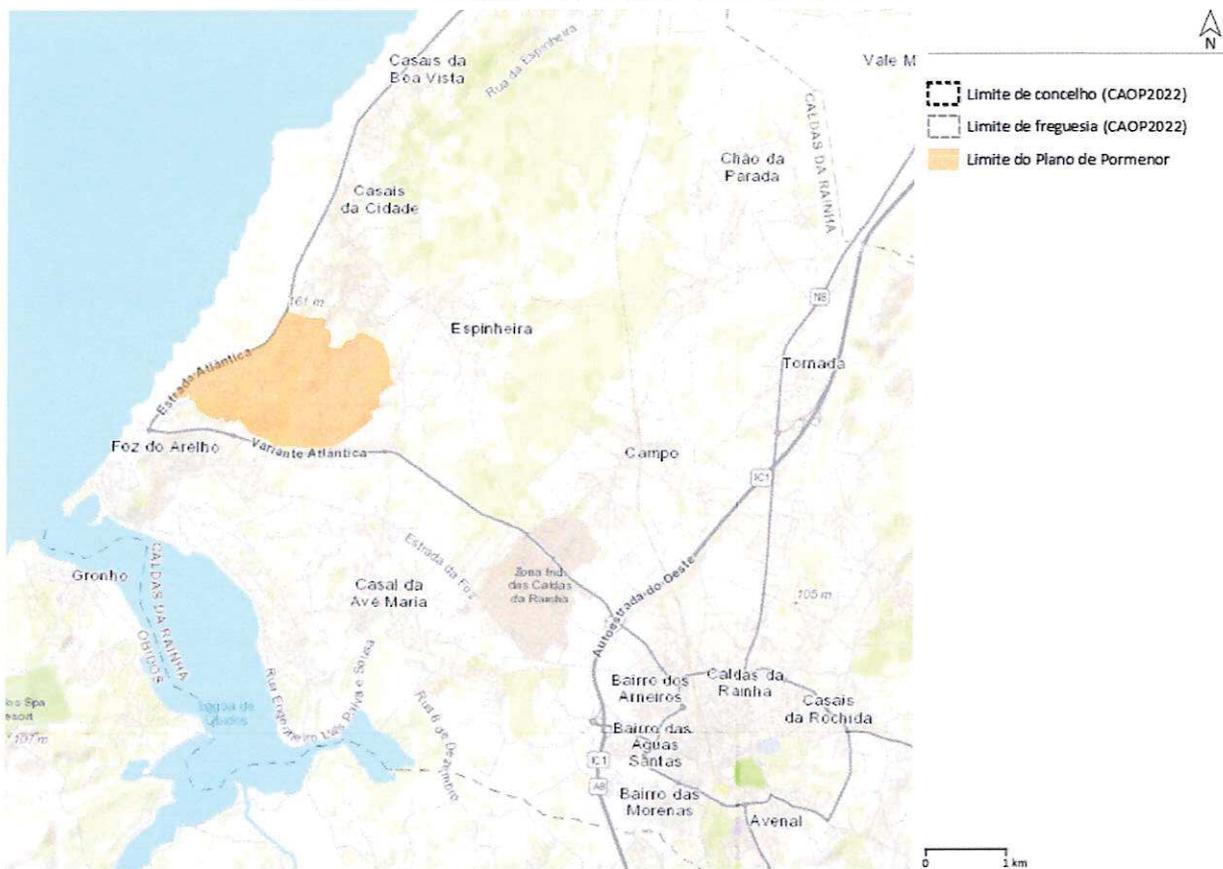
BREVE CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da revisão do PPEA abrange uma área total de 275 hectares e está situada na região Oeste, no concelho das Caldas da Rainha e nas freguesias de Foz do Arelho e na União das freguesias de Caldas da Rainha - Santo Onofre e Serra do Bouro.

Localiza-se na zona oeste do concelho, próxima da costa atlântica, a norte do aglomerado urbano de Foz do Arelho, e encontra-se a cerca de 7Km da sede do concelho.

Relativamente às acessibilidades, a área encontra-se muito bem servida, tanto a nível regional como local. A nível regional, deve-se salientar a sua localização muito próxima da A8 (Lisboa/ Leiria) e ainda o facto de estar próximo de um troço que possui muitos nós de acesso – existem três nós de acesso à A8 no concelho das Caldas da Rainha. A nível local, é possível constatar através da **Figura 4**, que a área de intervenção é limitada a oeste pela Estrada Atlântica, que proporciona o acesso ao longo da costa e a sul, pela Variante Atlântica, que permite o acesso pelo interior.

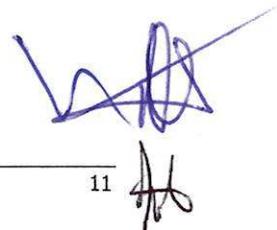
Figura 4: Localização do PP Estrada Atlântica/Foz do Arelho



detidos em regime de propriedade e geridos a título fiduciário, pelas próprias (autogestão) ou por terceira entidade contratada (heterogestão), de modo independente e no exclusivo interesse dos accionistas. Quanto à sua denominação, as SIIMO adoptam a designação de SICAFI ou SICAVI, consoante se constituam como SIIMO de capital fixo ou de capital variável, observando as primeiras o regime dos FII fechados e as segundas o dos FII abertos.

Trata-se de uma figura que goza, não apenas de reconhecimento pelo direito comunitário, mas também de uma forte implantação em diversos Estados Membros da União Europeia. Considera-se assim que o recurso a estes mecanismos poderia ser uma forma efetiva de garantir os mecanismos de perequação previstos no art.º 176.º e seguintes do RJIGT, para redistribuição dos benefícios e encargos, permitindo a todos os proprietários a adesão a um fundo, na proporção da superfície dos prédios que cada um detenha.

Efetivamente, o capital social das SIIMO divide-se em acções nominativas, sendo-lhes aplicável o regime jurídico das unidades de participação, designadamente no que respeita à sua emissão, avaliação e comercialização.

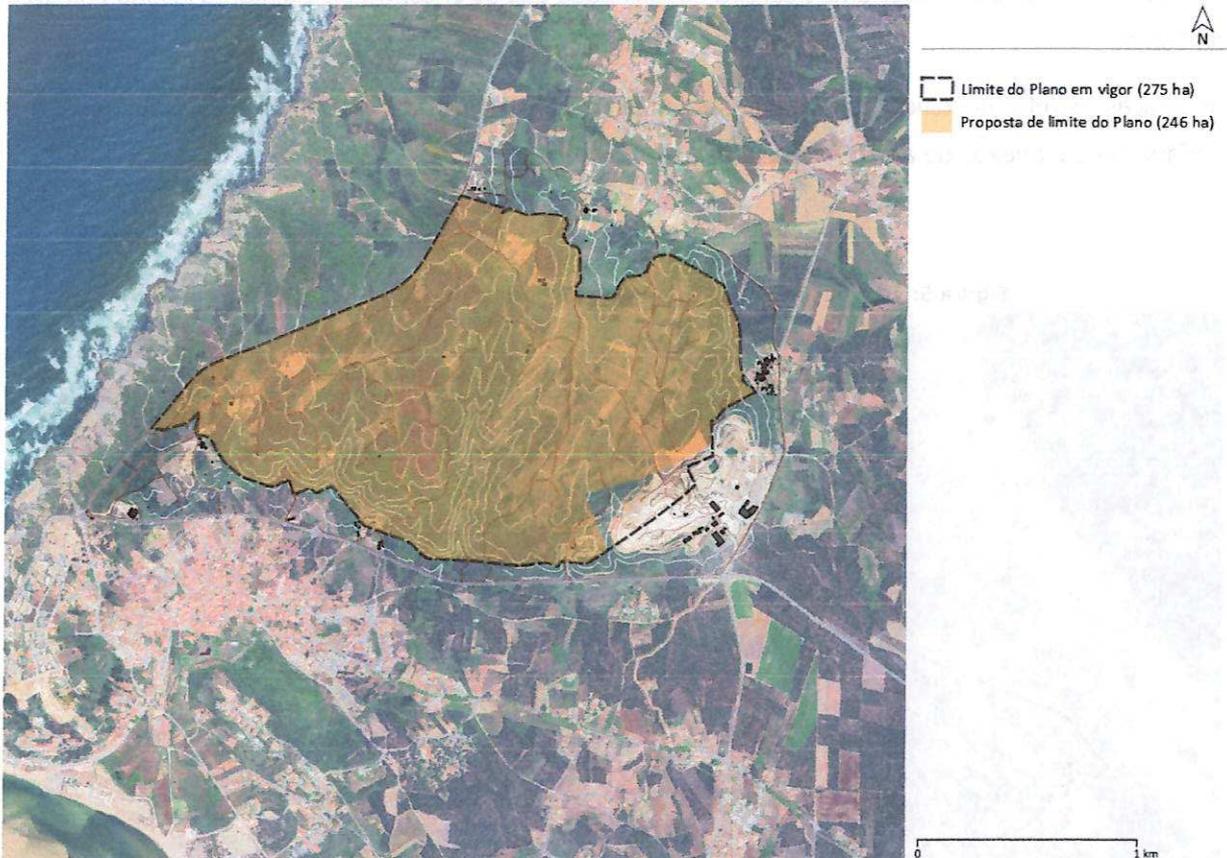
A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO LIMITE DO PLANO

Na presente revisão ao Plano é proposta a alteração do limite do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica, em resultado da opção de excluir da área do Plano a Pedreira da Tojeira, situada no limite sudeste, considerando que não se enquadra nos objetivos da presente revisão do Plano.

Esta opção é coerente com a proposta de Revisão do PDM das Caldas da Rainha, atualmente em curso. Prevê-se a redução da área do Plano de 275 ha para 264,5 ha, conforme limites identificados na **Figura 6**.

Figura 6: Proposta de alteração do limite do PPEA



Fonte: NRV

A zona apresenta um enorme valor paisagístico pela existência de vistas panorâmicas sobre o Atlântico.

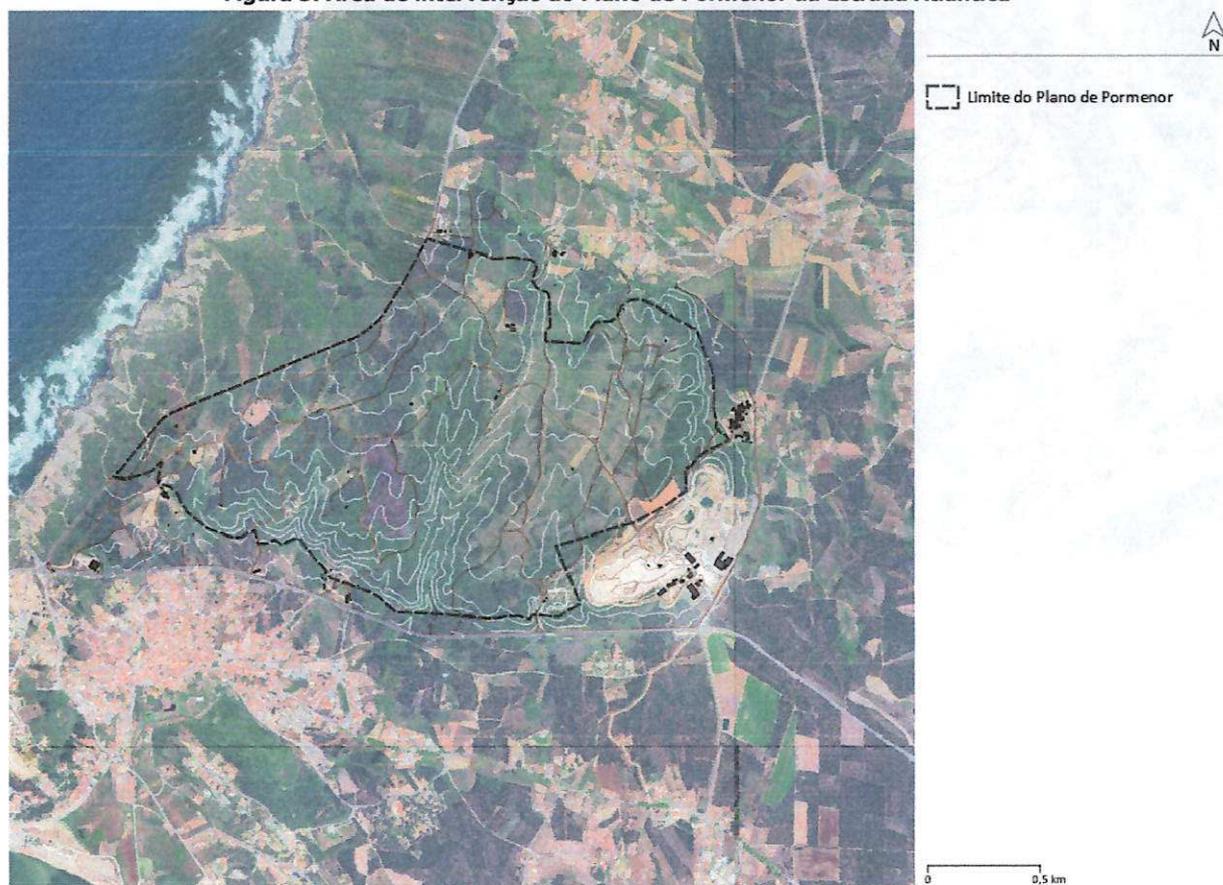
A nível altimétrico, o terreno situa-se entre os 40m, ao longo do limite sul, e os 160m, no extremo noroeste, evidenciando um acréscimo sucessivo das cotas altimétricas de sul/este para norte.

Atualmente, a ocupação do solo é principalmente constituída por agricultura de pousio ou incultos e por elementos arbóreos e matos altos. Localizada no terço mais a poente do terreno, existe uma área caracterizada por manchas de monoculturas de eucalipto e de pinheiro-bravo. Atualmente a área do Plano encontra-se sem qualquer tipo de atividade na maior parte da sua extensão, sendo visível, em muito poucas parcelas, a prática da atividade agrícola.

Junto ao limite sudeste existe uma pedreira em atividade que se encontra parcialmente inserida na área do Plano.

As poucas estruturas edificadas existentes na área de intervenção correspondem a algumas moradias unifamiliares e anexos de apoio à agricultura.

Figura 5: Área de intervenção do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica



Fonte: NRV

[Handwritten signature]

sustentável. Para tal, visa garantir que determinados planos e programas, suscetíveis de causar efeitos significativos no ambiente, sejam sujeitos a uma avaliação ambiental em conformidade com o nela disposto – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

De acordo com o DL n.º 232/2007, de 15/06, que estabeleceu o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, compete à entidade responsável pela elaboração do plano ou programa averiguar se o mesmo se encontra sujeito a avaliação ambiental, podendo para o efeito consultar as Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE).

No que se refere à AAE, prevista no DL n.º 232/2007, de 15/06, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, compete à Câmara Municipal das Caldas da Rainha deliberar se o presente Plano de Pormenor irá ou não ser sujeito a AAE, nos termos do n.º 2 do artigo 78.º do RJIGT.

FASEAMENTO E PRAZOS

A elaboração da Revisão do PPEA será desenvolvida de acordo com o seguinte faseamento e prazos:

- 1.ª Fase** – Elaboração da cartografia - 1,5 meses após o início dos trabalhos;
- 2.ª Fase** – Estudos de Caracterização, Estudo Prévio do PP, Relatório dos Fatores Críticos de Decisão da AAE, 1,5 meses após a conclusão da 1.ª Fase e da conclusão da audiência pública preliminar;
- 3.ª Fase** – Versão do Plano e Relatório Ambiental para a Câmara Municipal – 2 meses após a validação da 2.ª Fase pela Câmara Municipal e da receção dos pareceres sobre o Relatório dos Fatores Críticos de Decisão da AAE.
- 4.ª Fase** - Versão do Plano e Relatório Ambiental para a Câmara Municipal enviar para a conferência procedimental, 2 semanas após a validação pela Câmara Municipal da 3.ª Fase;
- 5.ª Fase** - Versão do Plano para discussão pública, 2 semanas após a receção da ata da conferência procedimental, dos pareceres das entidades não representadas na conferência procedimental;
- 6.ª Fase** – Versão final do Plano para a Assembleia Municipal, 1 semana após a aprovação pela Câmara Municipal do relatório da ponderação da discussão pública ;
- 7.ª Fase** - Versão final do Plano para publicação em DR e Declaração Ambiental da AAE, 1 semana após a receção da ata da Assembleia Municipal.

Os prazos acima indicados não incluem os tempos necessários para a audiência prévia, aprovação pela Câmara Municipal, convocação da conferência procedimental, emissão de pareceres pelas entidades, eventual concertação com estas, discussão pública, convocação da Assembleia Municipal, emissão da ata da sessão da Assembleia e publicação em Diário da República.

Tendo em conta estes prazos, e de modo a acautelar quaisquer imprevistos, recomenda-se que a deliberação camarária **fixe um prazo de 18 meses para a elaboração do Plano.**

ENQUADRAMENTO LEGAL

A Revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho será desenvolvida ao abrigo da Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio), do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e legislação conexas, designadamente:

O Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do Solo Rústico e do Solo Urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional;

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que estabelece os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo;

O Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, que procede à sétima alteração ao DL n.º 193/95, de 28 de julho, que estabelece os princípios e as normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional;

Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas (RJAAPP), com a alteração que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

De acordo com o n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT, o Plano de Pormenor *“desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral”*.

O conteúdo material e documental da revisão do PPEA obedece ao disposto no art.º 105.º e 107.º do RJIGT.

No caso presente, a elaboração do Plano incluirá também os seguintes trabalhos complementares:

Cartografia e homologação;

Estudos acústicos;

Caso venha a ser determinado pela CM das Caldas da Rainha - Avaliação Ambiental Estratégica.

AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Diretiva n.º 2001/42/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de junho, transposta para direito nacional através do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, tem como objetivo estabelecer um nível elevado de proteção do ambiente e contribuir para a integração das considerações ambientais na preparação e aprovação de planos e de programas, com vista à promoção de um desenvolvimento

ENQUADRAMENTO NO PDM DAS CALDAS DA RAINHA EM VIGOR

O **Plano Diretor Municipal (PDM) das Caldas da Rainha** foi aprovado pela RCM n.º 101/2002, de 18 de junho, na redação atual, consagrando já diversas alterações ocorridas durante a sua vigência¹.

Na **Planta de Ordenamento** do PDM em vigor, a área de intervenção está integrada na classe de espaços Urbanizáveis, na categoria de Espaço Urbanizável de Turismo.

Os Espaços Urbanizáveis de Turismo caracterizam-se pela especial vocação para a implementação de empreendimentos turísticos, designadamente estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico e conjuntos turísticos.

Nestes espaços é permitida a construção de um campo de golfe, desde que se comprove cumulativamente o comprovado interesse económico para o concelho, sem colocar em causa os valores do património ambiental e paisagístico, e que sejam apresentados um estudo de impacte ambiental e um estudo de viabilidade económica.

As operações urbanísticas nestes espaços dependem da elaboração de um Plano de Pormenor, em consonância com o constante no n.º 18 da RCM 64-A/2009 de 6 de agosto (Aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região do Oeste e Vale do Tejo), e as construções estão sujeitas aos seguintes índices urbanísticos:

Número máximo de 2 pisos;

Cércea máxima de 9 metros;

Afastamento mínimo entre construções de 15 metros;

Índice de Construção Bruto máximo de 0,14 (quociente entre a Área total de construção e a Área bruta de terreno excluindo as áreas afetadas à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional).

Refira-se, ainda, que nestes espaços não é permitida a realização de destaques e de operações de loteamento urbano, exceto quando estas operações se destinem à instalação de empreendimentos turísticos.

¹ Alteração ao Regulamento (extracto) n.º 259/2010, de 17 de março, por adaptação ao PROT-OVT; 1.ª Correção Material pelo Edital n.º 413/2011, de 4 de maio; 2.ª Correção Material pelo Aviso n.º 80/2015, de 6 de janeiro; 2.ª Alteração pelo Aviso n.º 135/2015, de 7 de janeiro; 3.ª Correção Material pelo Aviso n.º 2662/2015, de 11 de março; 3.ª Alteração pelo Aviso n.º 2740/2015, de 12 de março; 4.ª Alteração pelo Aviso n.º 3162/2015, de 25 de março; 4.ª Correção Material pelo Aviso n.º 9043/2017, de 9 de agosto; 5.ª Alteração pelo Aviso n.º 14508/2017, de 4 de dezembro; 6.ª Alteração pelo Aviso n.º 1430/2018, de 30 de janeiro; 7.ª Alteração pelo Aviso n.º 16334/2018, de 12 de novembro; 8.ª Alteração pelo Aviso n.º 12613/2019, de 7 de agosto; 9.ª Alteração pela Declaração n.º 63/2019, de 26 de agosto, por adaptação do Programa da Orla Costeira de Alcobaga - Cabo Espichel; 10.ª Alteração pelo Aviso n.º 18123/2019, de 14 de novembro; 11.ª Alteração pelo Aviso n.º 13765/2021, de 20 de julho; 12.ª Alteração pelo Aviso n.º 10599/2022, de 25 de maio; 13.ª Alteração pelo Aviso n.º 1629/2023, de 24 de janeiro; 14.ª Alteração pelo Aviso n.º 9386/2023, de 12 de maio.

Salienta-se que o procedimento de revisão do Plano de Pormenor **pode ser prorrogável apenas uma vez, por um período máximo igual**, nos termos do n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT.

INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR A OBSERVAR

A necessidade de compatibilização dos planos, programas e projetos com incidência na área do Plano de Pormenor, expressa no n.º 2 do artigo 22.º do RJIGT, obriga a uma análise sintética e orientada de cada um com incidência na área e envolvente do plano.

Neste sentido, a Revisão do Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho deve ser enquadrada pelos seguintes Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, com incidência no seu território:

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 9 de maio;

Plano Nacional da Água (PNA), DL n.º 76/2016, de 9 de novembro;

Plano Rodoviário Nacional (PNR), 2.ª Revisão pelo DL n.º 222/98, de 17 de julho, com Declaração de Retificação n.º 19-D/98, de 31 de outubro, 1.ª alteração pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e 2.ª Alteração pelo DL n.º 182/2003;

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de agosto, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 71-A/2009, de 2 de outubro;

Programa Regional de Ordenamento Florestal de Lisboa e Vale do Tejo (PROF LVT), Portaria n.º 52/2019, de 11 de fevereiro, e retificada pela Declaração de Retificação n.º 13/2019, de 12 de abril;

Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste (RH5), RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, com Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;

Programa da Orla Costeira de Alcobaca - Cabo Espichel (POC), Resolução do Conselho de Ministros n.º 66/2019, de 11 de abril, com alteração pela RCM n.º 118/2023, de 9 de outubro;

Plano para a Aquicultura em Águas de Transição para Portugal Continental (PAqAT), RCM n.º 76/2022, de 12 de setembro, com Declaração de Retificação n.º 28-A/2022, de 11 de novembro;

Plano Diretor Municipal das Caldas da Rainha (PDM), primeira publicação aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 101/2002, de 18 de junho.

A Planta de Ordenamento identifica ainda a existência de uma zona inserida no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC)² Alcobaça - Mafra a sudoeste do plano e de uma estrada municipal que delimita o plano a oeste.

Não são permitidas quaisquer edificações fora das áreas urbanas e urbanizáveis que correspondam a aglomerados urbanos existentes na faixa costeira que se estende por 500m no sentido terra, a partir da linha que limita a margem das águas do mar, exceto infraestruturas e equipamentos de reconhecido interesse público que devam localizar-se nessa faixa e as infraestruturas e equipamentos balneares e marítimos previstos no POOC e desde que não se verifiquem situações de risco

A **Planta de Condicionantes** identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública existentes no concelho. Considerando a área do presente Plano de Pormenor, devem ser observadas as seguintes condicionantes legais:

Património natural:

- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Infraestruturas de transportes e comunicações:

- Estrada municipal (delimita o PP a oeste).

Indústria extrativa:

- Espaços de indústria extrativa e pedreiras licenciadas (a este do PP).

Contudo, salienta-se que o **PDM das Caldas da Rainha se encontra atualmente em revisão**, em fase de concertação com as entidades da Comissão de Acompanhamento, já integrando a adequação da classificação do solo ao novo quadro legal em vigor, bem como uma nova delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional.

PLANO DE PORMENOR DA ESTRADA ATLÂNTICA/FOZ DO ARELHO EM VIGOR

O Plano de Pormenor da Estrada Atlântica/Foz do Arelho (PPEA) em vigor tem uma área de cerca de 275 hectares.

O PPEA tem por base os seguintes objetivos, conforme estabelecidos no art.º 2.º do regulamento:

Dar cumprimento ao disposto no Plano Diretor Municipal das Caldas da Rainha no que respeita à implementação de um Espaço Urbanizável de Turismo;

Incrementar e diversificar a oferta de alojamento turístico de qualidade na região enquadrada na vocação turística determinada no Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT);

² Este plano corresponde à atual designação de Programas da Orla Costeira (POC), na sequência da alteração do sistema de gestão territorial decorrente da publicação, em 2014, da Lei de Bases Gerais de Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo.

Criar um campo de golfe com elevada qualidade e preocupações de sustentabilidade que possa acolher competições de nível internacional;

Contribuir para reforçar a vocação do concelho nas vertentes do termalismo e da saúde e bem-estar, com a instalação de unidades adequadas para estas funções;

Captar novos investimentos e permitir a instalação de atividades que contribuam para a criação de emprego que atraia e fixe população;

Proteger e divulgar o património natural e cultural da região, através do desenvolvimento de estruturas e atividades que divulguem e promovam os produtos locais ou nacionais;

Assegurar a sustentabilidade ambiental da intervenção, garantindo a integração das estruturas edificadas na paisagem circundante, minimizando os impactes sobre o ambiente natural.

A proposta do PPEA em vigor, conforme apresentada na **Planta de Implantação (Figura 7)**, classifica-se como Solo Urbanizável, por força do disposto no PDM, e integra-se na categoria funcional de Espaço de Uso Especial, para Turismo, compreendendo as seguintes subcategorias:

- a) Circulação e Estacionamento;
- b) Empreendimentos Turísticos /Áreas de Unidades de Alojamento;
- c) Áreas de Equipamento de Animação Autónomos;
- d) Áreas de Serviço e Apoio;
- e) Área de Comércio e Serviços;
- f) Áreas de Utilização Comum e de Exploração Turística.

Nos termos da atual versão do RJIGT, deixou de existir a categoria de "solo urbanizável", pelo que terá que passar a ser classificado como "solo urbano" ou "solo rústico".

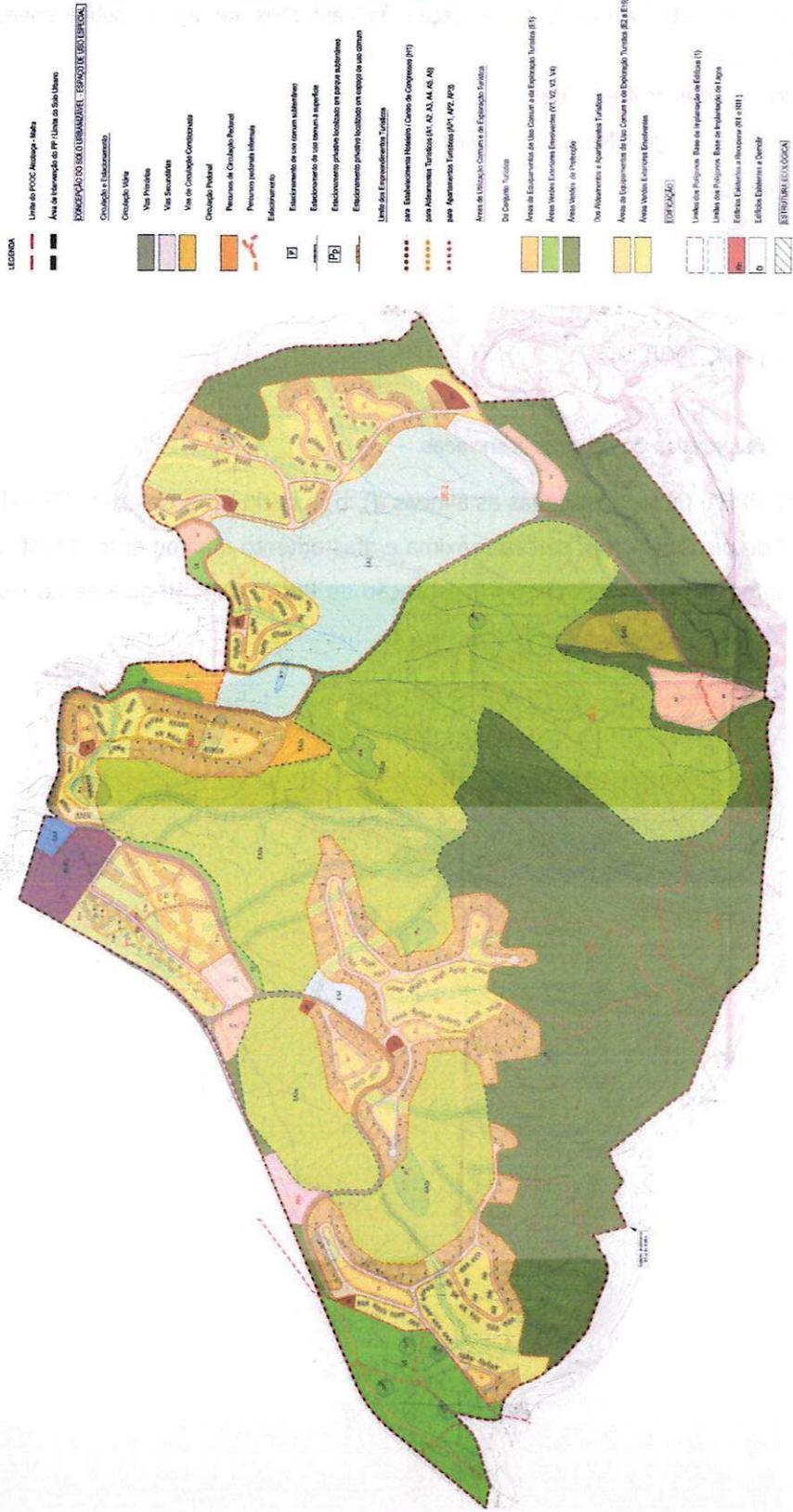
A concretização do Plano obedece ao conceito de conjunto turístico, de acordo com o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos.

Para cada uma das subcategorias descritas acima, o PP em vigor procede à sua definição, estabelece os parâmetros urbanísticos aplicáveis, os usos, utilizações e atividades permitidos e as normas específicas para cada um.

A Planta de implantação identifica ainda a existência de duas Unidades de Execução e catorze valores culturais.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Figura 7: PP da Estrada Atlântica/Foz do Arelho em vigor – Planta de Implantação



Fonte: PP em vigor

De acordo com a **Planta de Condicionantes** do PP, na **Figura 8** identificam-se:

Recursos naturais:

Recursos hídricos: domínio hídrico - leito e margens com a largura de 10m;

Recursos hídricos: perímetro alargado de proteção às captações de águas subterrâneas para abastecimento público;

Recursos geológicos: pedreiras licenciadas;

Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional (REN):

Leitos dos cursos de água;

Áreas de risco de erosão.

Infraestruturas:

Rede rodoviária municipal;

Rede elétrica (linha M.T. 30kv).

Indústria extrativa:

Espaços de indústria extrativa e pedreiras licenciadas.

Na Área de Intervenção do PPEA, foram revogadas as alíneas a), b) e c) do n.º 3 do artigo 38.º do PDM das Caldas da Rainha (n.º de pisos máximo, cêrcea máxima e afastamento mínimo entre construções), na redação que lhe foi conferida pela Alteração por Adaptação ao PROT-OVT, Regulamento (extrato) n.º 259/2010.

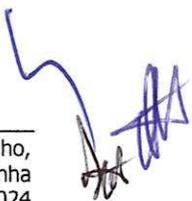
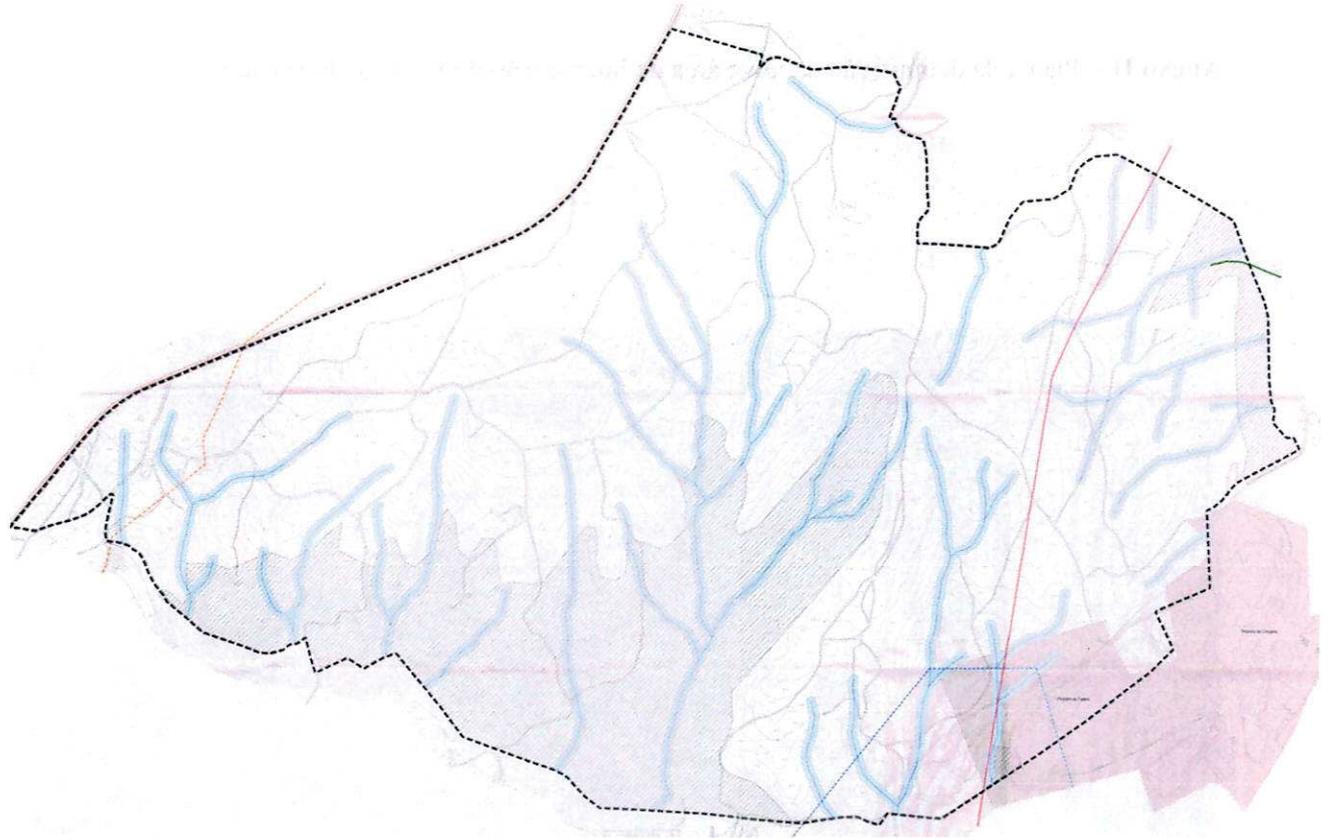
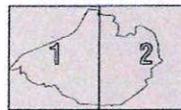


Figura 8: PP da Estrada Atlântica/Foz do Arelho em vigor – Planta de Condicionantes



LEGENDA:

- Limite do POOC Alcobaça - Mira
- Área de Intervenção do PP / Limite do Solo Urbano



RECURSOS NATURAIS

Recursos Hídricos

- Domínio Hídrico - Leito e margens com a largura de 10m
- Perímetro Alargado de Protecção às Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público

Recursos Geológicos

- Pedreiras Licenciadas

Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional

- Leitões dos cursos de Água
- Áreas com Risco de Erosão

INFRAESTRUTURAS

- Rede Rodoviária Municipal
- Rede Eléctrica (Linha M.T. 30kV)

Anexo II – Planta da delimitação da nova área de intervenção do Plano de Pormenor.

