

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO CRAFUNCHO

Período de Discussão Pública (de 31 de agosto a 27 de setembro de 2022)

Em cumprimento da deliberação municipal realizada em reunião pública de Câmara de 14 de maio de 2022, encontra-se aberto o período de Discussão Pública da Alteração ao Plano de Pormenor do Crafuncho, que irá decorrer entre 31 de agosto e 27 de setembro 2022, para a formulação de sugestões ou informações sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito da proposta de alteração ao plano.

Durante este período, todos os interessados podem consultar a proposta de alteração ao plano e ao regulamento, acompanhada do relatório de ponderação aos pareceres da CCDR-C, TP, APA e DGT, no âmbito da Conferência Procedimental, e o aviso publicado no Diário da República, que estão disponíveis na Câmara Municipal.

As reclamações, observações ou sugestões devem ser apresentados por escrito até ao final do período referido, devidamente fundamentados, utilizando a ficha de participação disponível na Câmara Municipal, devendo ser enviadas por correio registado dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, podendo ainda ser entregues nos Serviços Administrativos da Divisão de Administração Geral e Finança desta Câmara Municipal durante o horário normal de expediente (segunda a sexta-feira, das 9:00 às 16:30 horas).

Os esclarecimentos técnicos relativos a este assunto serão assegurados pela Divisão de Planeamento e Administração do Território desta Câmara Municipal, durante o referido horário de expediente, mediante prévia marcação de atendimento.

Documentos para consulta:

- 1 - Aviso Diário da República – Abertura Discussão Pública
- 2 - Ficha de Participação
- 3 - Relatório de Ponderação da conferencia procedimental com os pareceres das entidades

Elementos do Plano

Peças Escritas:

- 4 - Alteração ao Regulamento
- 5 - Alteração ao Plano de Pormenor - Fundamentação

Peças Desenhadas:

- 6 - Planta de Implantação
- 7- Planta de Condicionantes

**MUNICÍPIO DE MORTÁGUA****Aviso n.º 16470/2022**

Sumário: Alteração ao Plano de Pormenor do Crafuncho — discussão pública.

Alteração ao Plano de Pormenor do Crafuncho — Discussão Pública

Ricardo Sérgio Pardal Marques, Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, torna público, nos termos e para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Câmara Municipal de Mortágua deliberou, na sua reunião de 20 de julho de 2022, proceder à abertura de discussão pública da Proposta de Alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho.

Mais se informa que, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 89.º do já citado decreto-lei, o período de discussão pública terá início 5 dias úteis após a publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República* e terá a duração de 20 dias úteis.

Durante o mencionado período de discussão pública, os interessados poderão consultar a Proposta de Alteração do Plano de Pormenor e demais documentos que a integram na Divisão de Planeamento e Administração do Território da Câmara Municipal de Mortágua, localizada no edifício dos Paços do Município, todos os dias úteis, durante a hora de expediente e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Mortágua (www.cm-mortagua.pt).

Os interessados podem formular, por escrito, reclamações, observações ou sugestões sobre a alteração ao Plano de Pormenor até ao termo do referido período de discussão pública, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, utilizando para o efeito o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou na página da internet (www.cm-mortagua.pt), remetidos, em correio registado, ao Município de Mortágua, Rua Dr. João Lopes de Moraes, 3450-153 Mortágua, ou apresentados presencialmente nos Serviços Administrativos da Divisão de Administração Geral e Finanças.

29 de julho de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Sérgio Pardal Marques*.

Deliberação

Ricardo Sérgio Pardal Marques, Presidente da Câmara Municipal de Mortágua, torna público, nos termos e para os efeitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021 de 29 de março, que a Câmara Municipal de Mortágua deliberou por unanimidade, na sua reunião de 20 de julho de 2022, proceder à abertura de discussão pública da Proposta de Alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho, com duração de 20 dias úteis, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo aviso no *Diário da República*.

29 de julho de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Ricardo Sérgio Pardal Marques*.

615583683



Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Mortágua

Ficha de Participação

(discussão pública da alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho)

Nome _____

Participante na qualidade de _____

Documento de identificação (DI) _____ n.º _____ NIF _____

Morada (opcional) _____

Código Postal _____ Freguesia _____ Concelho _____

Correio eletrónico (opcional) _____

Telefone /TM _____

Vem apresentar, ao abrigo do n.º1 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no âmbito do período da Discussão Pública da proposta acima referida:

Reclamação

Observação

Sugestão

Mortágua, ____ de _____ de 2022

Assinatura igual ao DI

Notas:

1. A participação deverá ser clara e com letra legível (se necessitar de mais espaço deverá anexar folhas, devidamente numeradas e assinadas).
2. Apenas se aceitam contributos que se relacionem com os elementos referentes à proposta de discussão pública da segunda alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho
3. São considerados dados pessoais quaisquer informações relativas a uma pessoa singular identificada ou identificável (titular dos dados), designadamente informações relativas à reserva da vida privada.
4. Ao disponibilizar os seus dados pessoais nesta participação pública, o titular dos dados consente a recolha e divulgação dos mesmos, exclusivamente no âmbito e para os efeitos previstos no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) [RGPD – Regulamento (EU) 2016/679 de 27 de abril].



Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Mortágua

Participação:

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFTUNCHO

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO AOS PARECERES EMITIDOS

NO ÂMBITO DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

julho 2022



lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



1. INTRODUÇÃO

No âmbito da Alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho e na sequência da conferência procedimental realizada em 12 de agosto de 2021, as entidades emitiram pareceres contendo a pronúncia às alterações propostas, pelo que o presente relatório reflete as ponderações ao parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) – referência DSOT-DOTCN 349/2021, aos pareceres favoráveis condicionados da Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro (APA/ARHC) – referência S049361-202108-ARHCTR e do Turismo de Portugal, I.P. (TdP) – referência SAI/2021/DEOT_1AG (DVO/DEOT/FV) e ao parecer desfavorável da Direção-Geral do Território (DGT) – referência S-DGT/2021/5263.

2. PONDERAÇÃO AO PARECER FAVORÁVEL

Na sequência da ponderação ao parecer favorável da CCDRC, procedeu-se à alteração ao artigo 13.º do Regulamento conforme sugerido pela entidade, bem como à atualização do conceito de “cércea” para “altura de edificação” nos artigos, 6.º, 8.º, 12.º e 18.º.

Relativamente à necessidade de verificação do cumprimento do disposto no nº 1 do artigo 76.º e no nº 2 do artigo 192.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), demonstrada pela entidade, anexa-se ao presente relatório os elementos comprovativos da publicitação da deliberação de dar início à Alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho, bem como o resultado da participação preventiva, que foram submetidos na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).



3. PONDERAÇÃO AOS PARECERES FAVORÁVEIS CONDICIONADOS

No âmbito da ponderação aos pareceres favoráveis condicionados importa referir o seguinte:

3.1. Agência Portuguesa do Ambiente/Administração da Região Hidrográfica do Centro

Foram ponderadas e devidamente acauteladas todas as matérias inerentes ao procedimento de alteração em curso, procedendo-se à adequação do Relatório de Fundamentação, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.

No entanto, importa reforçar que o plano está quase na sua totalidade executado, incidindo a presente alteração apenas na parcela C, conforme fundamentação constante na deliberação de Câmara e no Aviso n.º 5645/2021, de 25 de março, pelo que não foram efetuadas algumas alterações sugeridas pela APA/ARHC, tal como expomos de seguida:

- A representação da rede hidrográfica nas plantas é feita a partir da cartografia disponível na altura, que data de 1998, pelo que não se considera oportuna a alteração ao domínio hídrico da Planta de Condicionantes e a integração de norma no Regulamento a salvaguardar a existência de desfasamentos entre a representação gráfica de rede hidrográfica na referida planta e a realidade física do território.

Ademais, esta alteração ao Plano de Pormenor (PP) beneficia da garantia do existente, não estando, nem podendo estar, sujeita às dinâmicas que ponham em causa a sua concretização, cuja consecução depende da fixação dos pressupostos aplicáveis, nomeadamente em sede de condicionantes.

- No que diz respeito à identificação das tipologias da Reserva Ecológica Nacional (REN), dado que a sua delimitação está a ser elaborada no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), optou-se por não as representar na Planta de Condicionantes, porque estar-se-ia a publicar informação que em breve ficaria desatualizada.

Relativamente à ETAR do Crafuncho importa referir que, em dezembro de 2021, os Serviços da Câmara Municipal produziram a seguinte informação:

- Em processo de renovação de licenciamento, reunindo condições para tal, atendendo ao resultado das análises efetuadas;



- A ETAR necessita de obras de beneficiação, sobretudo na obra de entrada e construção de tanque de retenção/equalizador, para que o caudal bombeado das 3 EEAR existentes no empreendimento (propriedade e gestão privada) não causem acesso de demasiado caudal instantâneo para tratamento evitando, assim, pontas críticas. Necessita também de revisão geral de todo o equipamento;
- Rede de drenagem abrange todo o empreendimento e não necessita de obras;
- EEAR privadas no interior do empreendimento.

Posto isto, é do conhecimento da APA, desde que dezembro de 2021, que a ETAR reúne condições para ser licenciada, pelo que o município aguarda a emissão da respetiva licença.

3.2. Turismo de Portugal, I.P.

Foram acauteladas as sugestões da entidade nas Plantas de Implantação e Condicionantes, no Relatório de Fundamentação e no Regulamento, designadamente nos artigos 5.º, 11.º, 12.º e 13.º.

Contudo, não foi alterada a redação dos artigos do Regulamento que dizem respeito às parcelas B e D, ocupadas pelo aldeamento turístico “Montebelo Aguieira Lake Resort & Spa”, pois tal como referido no ponto I. do parecer do TdP e conforme exposto anteriormente, o plano está quase na totalidade executado, encontrando-se apenas por concretizar as parcelas A e C, incidindo a presente alteração ao PP apenas nesta última parcela, conforme fundamentação constante na deliberação de Câmara e no Aviso n.º 5645/2021, de 25 de março.

Posto isto, considera-se que a execução e alteração está devidamente balizada nos seus objetivos e, aliás, conformada nas soluções pelo parecer da CCDR, pelo que se deve cingir à parcela C.

Em relação à sugestão da entidade refletida no ponto III.4., não foram acrescentados no Regulamento os requisitos de eficiência ambiental, dado que, tal como suprarreferido, o plano está quase na totalidade executado e a alteração incide apenas na parcela C, pelo que não se afigura oportuna a sua inclusão.

Ainda neste âmbito, considera-se que as “metas ambiciosas de sustentabilidade ambiental” estabelecidas pela Estratégia para o Turismo 20.27 (ET 27) constituem sobretudo matéria de PDM e integram orientações e soluções de projeto que serão cumpridas na instalação do empreendimento turístico.



4. PONDERAÇÃO AO PARECER DESFAVORÁVEL

No âmbito da ponderação ao parecer desfavorável da DGT, foram acauteladas nas peças desenhadas as considerações da entidade relativamente à cartografia topográfica vetorial, aos limites administrativos representados na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) e ao método utilizado na transformação do sistema de georreferência.

Após a disponibilização das peças desenhadas à DGT, alteradas em conformidade com o suprarreferido, bem como do relatório de ponderação, a entidade emitiu parecer favorável a 6 de julho de 2022, com a referência S-DGT/2022/6089.



ANEXOS

Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Crafuncho

Artigo 1.º

(Alteração)

Os artigos 5.º, 6.º, 8.º, 11.º, 12.º, 13.º e 18.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Crafuncho, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 5º

[...]:

- 1) [...];
- 2) Áreas de empreendimentos turísticos – estabelecimento hoteleiro e aldeamento turístico;
- 3) [...];
- 4) [...].

Artigo 6º

[...]:

Parcela D

[...];

[...]

[...];

[...];

[...];

Altura da edificação máxima — 9;

[...];

[...];

[...];

[...];

[...];

[...];

Número de camas/utentes:

[...];

[...];

[...];

[...].

Parcela E

[...];
[...];
[...];
[...];
[...];
Altura da edificação máxima — 9;
[...];
[...];

[...];
[...];
[...];

Número de camas/utentes:

[...];
[...];
[...].

Artigo 8º

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

CAPÍTULO IV

Áreas de empreendimentos turísticos

Artigo 11º

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

Artigo 12.º

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

Parcela A:

[...];
[...];
[...];

[...];

[...];

Altura da edificação máxima — 10,5;

Tipologia e categoria — estabelecimento hoteleiro de cinco estrelas;

Número de camas/utentes — 80.

Artigo 13º

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

Parcela C:

[...];

[Revogado];

[...];

[...];

[...];

[...];

Altura da edificação máxima — 10,5m;

Número máximo de unidades de alojamento - 60;

Número de camas/utentes — 120.

Artigo 18º

[...]:

Parcela B:

[...];

[...];

[...];

[...];

[...];

Altura da edificação máxima — 8.”

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFUNCHO

FUNDAMENTAÇÃO

julho 2022



lugar do plano
gestão do território e cultura, lda



INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹, RJIGT, os planos territoriais podem ser objeto de alteração, nomeadamente sobre parte do normativo ou da respetiva área de intervenção, decorrendo:

- a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;
- b) Da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;
- c) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas².

O presente documento pretende fundamentar a proposta de alteração do Plano de Pormenor do Crafuncho, doravante designado por PPC, a efetuar nos termos e para os efeitos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio³.

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

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

¹ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

² N.º 2 do artigo 115º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

³ Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) - Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.



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

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

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

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

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



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

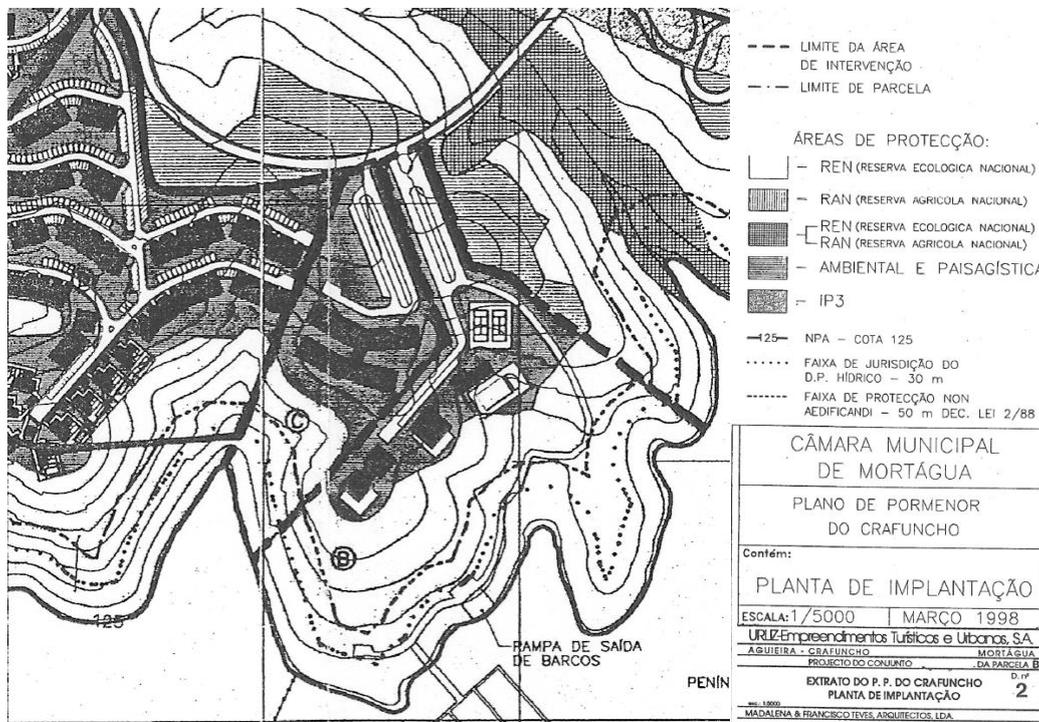


Figura 1 - Extrato da Planta de Implantação, 1998

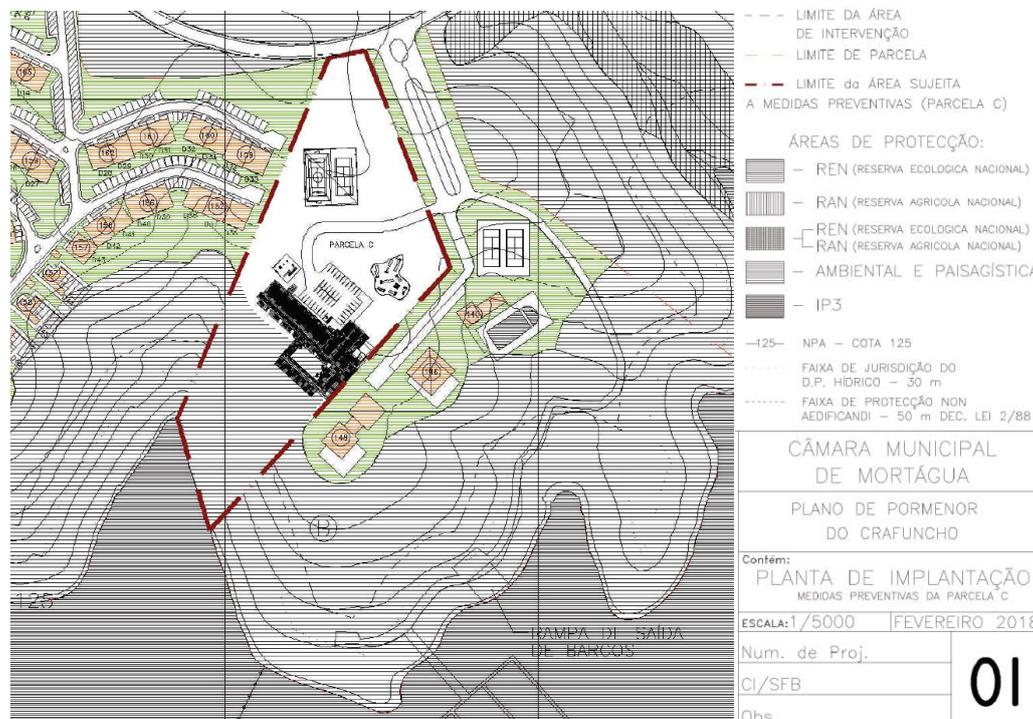


Figura 2 - Extrato da Planta de Implantação da área sujeita a suspensão, 2018



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

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

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

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

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



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

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

Em termos de cartografia, dado que a área de intervenção não incide sobre a totalidade da parcela C, conforme ilustra figura 3, e tal como previsto no ponto 7, do artigo 15.º-A, do Decreto-Lei n.º130/2019⁴, a utilização de cartografia de base oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a três anos, “não se aplica às dinâmicas de alteração de área inferior a 2ha (...) podendo ser utilizada na alteração (...) a cartografia do programa ou plano territorial que determinou essa alteração”.

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

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

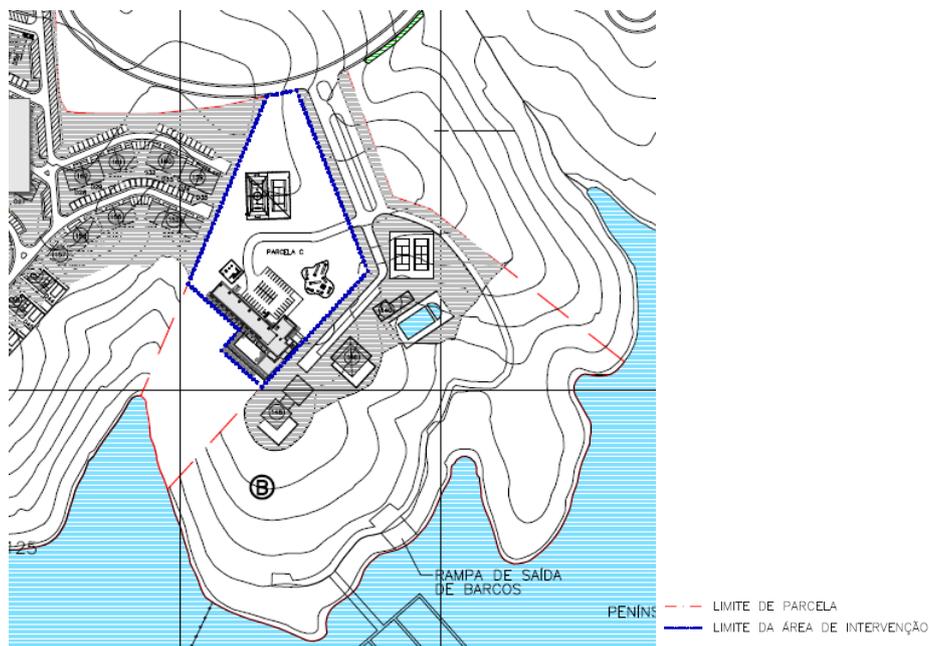


Figura 3 - Extrato da Planta de Implantação com o limite da área de intervenção, 2021

No que concerne à Planta de Implantação, foi alterado o quadro relativo à proposta de ocupação, nomeadamente o uso da Parcela A de “Estalagem” para “Estabelecimento Hoteleiro”, da Parcela C de “Turismo” para “Aldeamento Turístico” e da Parcela F de “Residencial Existente” para “Hotel”, foi acrescentada a coluna “N.º de unidades de Alojamento”, alterada a designação de “Cércea (máx.)” para “Altura da Edificação (máx.)” e de “N.º de Camas” para “N.º de Camas/Utentes”, face ao atual enquadramento legal dado pelo RJET em vigor⁵. Ademais, foram atualizados os conceitos à luz do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro⁶.

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

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

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

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFTUNCHO

FUNDAMENTAÇÃO



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

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

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

PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

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

Figura 5 – Excertos do quadro proposto, 2022

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



REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO II

Áreas do plano

Artigo 5º

O Plano prevê as seguintes zonas de intervenção:

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

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO II

Áreas do plano

Artigo 5º

O Plano prevê as seguintes zonas de intervenção:

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

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO III

Área habitacional

Artigo 6º

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

Parcela D

Área da parcela — 125 900 m²;

Área máxima de implantação das construções — 15 744 m²;



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

T1 — 80;
T2 — 52;
T3 — 12;
T4 — 8;

Número de camas:

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

Parcela E

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

T1 — 46;
T2 — 83;
T4 — 10;

Número de camas:

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



REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO III

Área habitacional

Artigo 6º

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

Parcela D

Área da parcela — 125 900 m²;
Área máxima de implantação das construções — 15 744 m²;
Área máxima de construção — 25 672 m²;
Volume máximo de construção — 77 016 m³;
Número máximo de pisos — três;
[Altura da edificação máxima](#) — 9;
Número de fogos — 152;
Tipologia de fogos:
T1 — 80;
T2 — 52;
T3 — 12;
T4 — 8;

Número de [camas/utentes](#):

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

Parcela E

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



Tipologia de fogos:

T1 — 46;

T2 — 83;

T4 — 10;

Número de [camas/utentes](#):

Em fogos tipologia T1 — 92;

Em fogos tipologia T2 — 332;

Em fogos tipologia T4 — 80.

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 8º

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

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 8º

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

REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO IV

Áreas hoteleiras

Artigo 11º

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



REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO IV

Áreas de empreendimentos turísticos

Artigo 11º

As [áreas de empreendimentos turísticos](#) compreendem as parcelas para a implantação de [um estabelecimento hoteleiro e de um aldeamento turístico](#).

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 12.º

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

Parcela A:

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

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 12.º

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

Parcela A:

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



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

REDAÇÃO ATUAL

Artigo 13º

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

Parcela C:

Área da parcela — 24400 m²;
Área máxima de implantação das construções — 2200 m²;
Área máxima de construção — 4500 m²;
Volume máximo de construção — 15750 m³;
Número máximo de pisos — 3;
Cércea máxima — 10,5;
Número de fogos — 60;
Tipologia — T1;
Tipo e categoria — *aparthotel* de quatro estrelas;
Número de camas — 120.

REDAÇÃO PROPOSTA

Artigo 13º

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

Parcela C:

Área da parcela — 24400m²;
Número de pisos — 3;
Área de implantação máxima — 2200m²;
Área de construção máxima — 4500m²;
Volume de construção máximo — 15750m³;
[Altura da edificação máxima](#) — 10,5m;
[Número máximo de unidades de alojamento](#) - 60;
Número de [camas/utentes](#) — 120.



REDAÇÃO ATUAL

CAPÍTULO V

Área de animação turística

[...]

Artigo 18º

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

Parcela B:

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

REDAÇÃO PROPOSTA

CAPÍTULO V

Área de animação turística

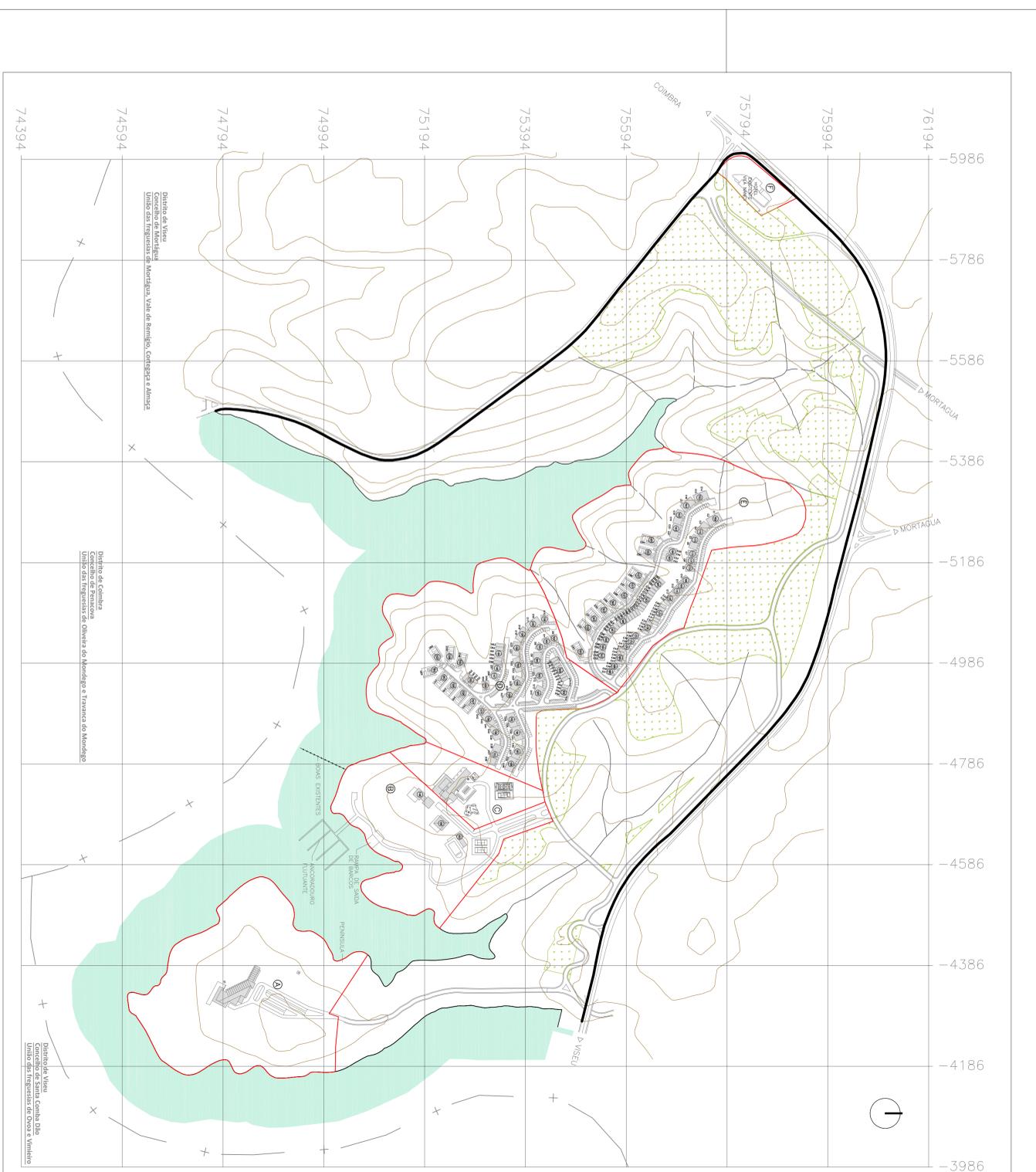
[...]

Artigo 18º

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

Parcela B:

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



PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

N.º DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA (m²)	ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	N.º DE UNIDADES DE OCUPAÇÃO	N.º DE UNIDADES RESIDENCIAIS	N.º DE UNIDADES COMERCIAIS	N.º DE UNIDADES INDUSTRIAIS
A	113 300	3 000	6 000	2	8	-
B	46 800	3 000	6 000	2	8	-
C	24 400	3 000	6 000	2	8	-
D	82	186	3	9	1	-
E	111 000	3 000	6 000	2	8	-
F	5 997	903	1 806	2	7	-
TOTAL	442 000	37 604	67 097	-	291	60

N.º DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA (m²)	ÁREA DE INTERVENÇÃO (m²)	N.º DE UNIDADES DE OCUPAÇÃO	N.º DE UNIDADES RESIDENCIAIS	N.º DE UNIDADES COMERCIAIS	N.º DE UNIDADES INDUSTRIAIS
E10	200	465	3	9	3	-
E11	200	465	3	9	3	-
E12	200	465	3	9	3	-
E13	200	465	3	9	3	-
E14	200	465	3	9	3	-
E15	200	465	3	9	3	-
E16	200	465	3	9	3	-
E17	200	465	3	9	3	-
E18	200	465	3	9	3	-
E19	200	465	3	9	3	-
E20	200	465	3	9	3	-
E21	200	465	3	9	3	-
E22	200	465	3	9	3	-
E23	200	465	3	9	3	-
E24	200	465	3	9	3	-
E25	200	465	3	9	3	-
E26	200	465	3	9	3	-
E27	200	465	3	9	3	-
E28	200	465	3	9	3	-
E29	200	465	3	9	3	-
E30	200	465	3	9	3	-
E31	200	465	3	9	3	-
E32	200	465	3	9	3	-
E33	200	465	3	9	3	-
E34	200	465	3	9	3	-
E35	200	465	3	9	3	-
E36	200	465	3	9	3	-
E37	200	465	3	9	3	-
E38	200	465	3	9	3	-
E39	200	465	3	9	3	-
E40	200	465	3	9	3	-
E41	200	465	3	9	3	-
E42	200	465	3	9	3	-
E43	200	465	3	9	3	-
E44	200	465	3	9	3	-
E45	200	465	3	9	3	-
E46	200	465	3	9	3	-
E47	200	465	3	9	3	-
E48	200	465	3	9	3	-
E49	200	465	3	9	3	-
E50	200	465	3	9	3	-
E51	200	465	3	9	3	-
E52	200	465	3	9	3	-
E53	200	465	3	9	3	-
E54	200	465	3	9	3	-
E55	200	465	3	9	3	-
E56	200	465	3	9	3	-
E57	200	465	3	9	3	-
E58	200	465	3	9	3	-
E59	200	465	3	9	3	-
E60	200	465	3	9	3	-
E61	200	465	3	9	3	-
E62	200	465	3	9	3	-
E63	200	465	3	9	3	-
E64	200	465	3	9	3	-
E65	200	465	3	9	3	-
E66	200	465	3	9	3	-
E67	200	465	3	9	3	-
E68	200	465	3	9	3	-
E69	200	465	3	9	3	-
E70	200	465	3	9	3	-
E71	200	465	3	9	3	-
E72	200	465	3	9	3	-
E73	200	465	3	9	3	-
E74	200	465	3	9	3	-
E75	200	465	3	9	3	-
E76	200	465	3	9	3	-
E77	200	465	3	9	3	-
E78	200	465	3	9	3	-
E79	200	465	3	9	3	-
E80	200	465	3	9	3	-
E81	200	465	3	9	3	-
E82	200	465	3	9	3	-
E83	200	465	3	9	3	-
E84	200	465	3	9	3	-
E85	200	465	3	9	3	-
E86	200	465	3	9	3	-
E87	200	465	3	9	3	-
E88	200	465	3	9	3	-
E89	200	465	3	9	3	-
E90	200	465	3	9	3	-
E91	200	465	3	9	3	-
E92	200	465	3	9	3	-
E93	200	465	3	9	3	-
E94	200	465	3	9	3	-
E95	200	465	3	9	3	-
E96	200	465	3	9	3	-
E97	200	465	3	9	3	-
E98	200	465	3	9	3	-
E99	200	465	3	9	3	-
E100	200	465	3	9	3	-
TOTAL	200	465	3	9	3	-

Cartografia Topográfica Vetorial, à escala 1/5000:

Exatidão posicional absoluta dos objetos (planimétrico):
 EMQ menor ou igual a 0,75 m.
 90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 1,25 m.
 Exatidão posicional absoluta dos objetos (altimétrico):
 EMQ menor ou igual a 1,00 m.
 90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 1,65 m.
 Exatidão posicional absoluta do modelo digital do terreno:
 O EMQ das cotas dos pontos da grelha do modelo digital do terreno deve assumir valores iguais ou melhores a:
 - Exatidão posicional altimétrica: 1,10 m
 - 90% dos pontos analisados devem assumir valores iguais ou melhores a:
 - Altimétrica: 1,80 m

Exatidão Temática:
 Superior ou igual a 95% do total da amostra para omissões/comissões, nos objetos objetos dos Tems Hidrografia, Transportes, Construções, Ocupação do solo, Infraestruturas e serviços de interesse público, Mobilidade urbano e Sinalização

A Informação Cartográfica foi transformada para o sistema de referência oficial, PT-TM06/ETRS89, com recurso a grelhas no formato NVZ.

Entidade Proprietária da Cartografia: Município de Mortágua

ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR – 1 143 400 m²

INDICES:

Índice de ocupação (Io) – 0,03

Índice de utilização (Iu) – 0,06

Índice volumétrico (Iv) – 0,18

Índice de impermeabilização do solo – 0,09

- Legenda**
- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
 - LIMITE DE PARCELA
 - ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E PASADÍSTICA
 - CURVAS DE NÍVEL
 - LETEIOS DOS CURSOS DE ÁGUA
 - PLANO DE ÁGUA
 - Limites Administrativos – CAOP 2021

Município de Mortágua

Cartografia Topográfica Vetorial

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO GRAFUNCHO ARO. Atelier de Arquitetura, Lda.

Ano de produção da cartografia: 1998

Sistema de Georreferência: PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 37633)

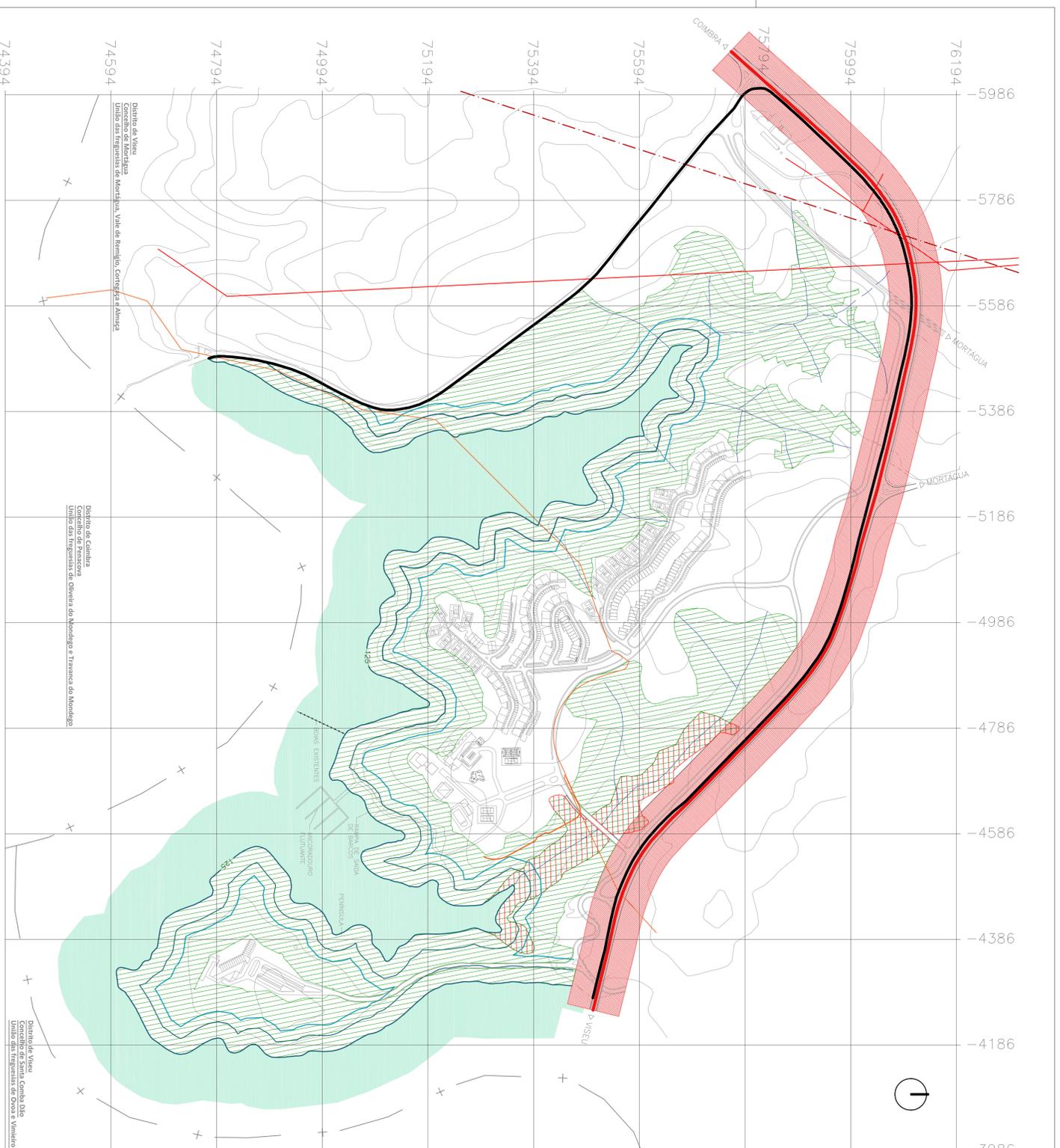
Contém: PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

ESCALA: 1/5000 JUNHO 2022

Num. de Proj.: 01

C/SFB

(Obs. Tomarinho de Impressão A4)



Legenda

- RECURSOS NATURAIS
- RECURSOS HÍDRICOS
- DOMÍNIO HÍDRICO
 - LETOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
- ALBUFERAS DE ÁGUAS PÚBLICAS
- ALBUFEIRA DA AQUIEIRA – POOAP (NPA 127/4)
Resolução do Conselho de Ministros n.º186/2007 de 21 de dezembro.
- LETO E MARGEM DA ALBUFEIRA (30m)
- ZONA RESERVADA (50m)
- REN (RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL)
- RAN (RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL)
- REN (RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL)
- RAN (RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL)
- INFRAESTRUTURAS
- REDE NACIONAL DE TRANSPORTE DE ELETRICIDADE
 - MUITA ALTA TENSÃO
- REDE NACIONAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ELETRICIDADE
 - ALTA TENSÃO
 - MÉDIA TENSÃO
- REDE RODoviÁRIA
Lei n.º34/2015, de 27 de abril
 - IP3 – ZONA DE SERVIÇÃO NON AEDIFICANDI
- CURVAS DE NIVEL
- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
- Limites Administrativos – CAOP 2021

Cartografia Topográfica Vectorial, à escala 1/5000:

Exatidão posicional absoluta dos objetos (Planimétrica):
EMQ menor ou igual a 0,75 m.
90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 1,25m.

Exatidão posicional absoluta dos objetos (Altimétrica):
EMQ menor ou igual a 1,00 m.
90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 1,65 m.

Exatidão posicional absoluta do perfil digital do terreno:
90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 1,25m.

Exatidão posicional absoluta do perfil do terreno deve assumir valores iguais ou melhores a:

- Resolução espacial: 7,50 m
- Exatidão posicional altimétrica: 1,10 m
- 90% dos pontos avaliados devem assumir valores iguais ou melhores a: Altimetria: 1,80 m

Exatidão Temática:
Superior ou igual a 95% do total da amostra para omissões/comissões, nos objectos objectos dos Temes Hidrografia, Transportes, Construções, Ocupação do solo, Infraestruturas e serviços de interesse público, Mobilidade urbano e Sinalização

A Informação Cartográfica foi transformada para o sistema de referência oficial, PT-TM06/ETRS89, com recurso a grelhas no formato NT2.

Entidade Proprietária da Cartografia: Município de Mortágua

Município de Mortágua	
Cartografia Topográfica Vectorial	
ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO CRAFUNCHO	
Entidade Produtora:	ARQ. Atelier de Arquitectura, Lda.
Ano de produção da cartografia:	1998
Sistema de Georreferência:	PT-TM06/ETRS89 (EPSG: 3763)
PLANTA DE CONDICIONANTES	
ESCALA:1/5000	JUNHO 2022
Num. de Proi:	
C/SFB	
02	
Obs: Tominho de Impressão A1	