

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

(Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do empreendimento turístico da Lagoa da Vela)

ENTRE

MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ, com sede nos Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084 - 501 Figueira da Foz, neste ato representado pelo Dr. Pedro Santana Lopes, Presidente da Câmara Municipal, com poderes para o ato, adiante designado como **Primeiro Outorgante**;

E

LAGOA DA VELA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURÍSTICO DESPORTIVOS S.A., sociedade constituída em Portugal, com sede em Av. da República n.º 23, 1050-185 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 504509535, com um capital social integralmente subscrito e realizado de €250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), aqui representada pelos seus administradores, Sean Moriarty e Miguel Abecasis Pinto de Sousa, com poderes para o ato, adiante designado como **Segunda Outorgante**.

É celebrado o presente Contrato para Planeamento, o qual se regerá pelas cláusulas seguintes:

Considerando que:

1. A **Segunda Outorgante** é proprietária do prédio inscrito na matriz predial rústica da Freguesia do Bom Sucesso, sob o artigo n.º 7900 e registado na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob o n.º 2044.
2. A **Segunda Outorgante** apresentou ao **Primeiro Outorgante** uma proposta de intervenção, a realizar-se no prédio acima identificado, tendo em vista a elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, doravante designado Plano.
3. O **Primeiro Outorgante** no exercício das suas competências em matéria de planeamento ordenamento do território, pretende dar continuidade à citada pretensão, através da elaboração de um Plano, com o objetivo de regulamentar, com a fixação de normas e parâmetros de edificabilidade previstos no Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz

para a área identificada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, com a implementação de uma ocupação turística, nomeadamente através de nova unidade hoteleira e outros empreendimentos turísticos admitidos em solo rústico, associados a um campo de golfe e, nos termos do presente contrato, outros equipamentos de desporto e lazer que permitam uma maior fruição do espaço.

4. Os referidos empreendimentos turísticos, associados a equipamentos de desporto e lazer, contribuirão para a valorização da área a intervencionar e sua envolvente, fomentando-se, consequentemente, um desenvolvimento rural ajustado à diversidade do território municipal e à proteção do ambiente e salvaguarda do património paisagístico.

5. Pretende-se com a elaboração do Plano, desenvolver e concretizar uma proposta de ocupação, numa área de 100ha, junto à Lagoa da Vela, orientada principalmente para intervenções que promovam a valorização ambiental e paisagística, através de um projeto de cariz turístico fomentado por um campo de golfe e, nos termos do presente contrato, outros equipamentos de desporto e lazer, que primará pela sustentabilidade.

6. Mais se deve acrescentar que a elaboração deste Plano não implicará custos financeiros para o **Primeiro Outorgante**.

7. A celebração do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal da Figueira da Foz, na reunião de 10 de janeiro de 2025, e foi precedida de discussão pública e da ponderação dos respetivos resultados.

Em face do exposto, **os Outorgantes consideram adequado a celebração de um Contrato para Planeamento**, ao abrigo do disposto nos termos dos artigos 79.º a 81.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), de acordo com as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA 1ª

(Objeto do Contrato)

1. O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre os outorgantes com vista à elaboração do Plano de Pormenor que adotará a modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico do empreendimento turístico da Lagoa da Vela, o qual obedecerá aos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante “RJIGT”) e aos Termos de Referência que constituem o Plano, sendo que os Termos de Referência fazem parte integrante do presente Contrato.

2. Decorre do presente Contrato uma relação jurídica administrativa, mediante a qual o **Primeiro Outorgante** prossegue as suas atribuições em matéria de planeamento e ordenamento do território, coadjuvado pela **Segunda Outorgante**.

3. A tramitação subjacente ao procedimento de elaboração e execução do Plano obedece à disciplina consagrada no RJIGT.

Cláusula 2.^a

(Âmbito territorial)

A área de intervenção do Plano integra uma área de 100ha, correspondente ao prédio inscrito na matriz predial rústica da Freguesia do Bom Sucesso, sob o artigo n.º 7900 e registado na Conservatória do Registro Predial da Figueira da Foz sob o n.º 2044, encontrando-se devidamente identificada na planta que a acompanha os Termos de Referência do Plano, que fazem parte integrante do presente contrato.

Cláusula 3.^a

(Oportunidade e objetivos da elaboração Plano)

1. A oportunidade de elaboração do Plano decorre, no essencial, da pretensão do **Primeiro Outorgante** em executar a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela prevista no PDM, conjugada com o interesse manifestado pela **Segunda Outorgante**, única proprietária da parcela que integra a UOPG, em elaborar o Plano em causa.

2. O interesse demonstrado pela **Segunda Outorgante** tem como base o desenvolvimento e construção de empreendimentos turísticos admitidos em solo rústico, associados a um campo de golfe, desde que aprovado por todas as entidades competentes, ou, não sendo o caso, em alternativa, ou complementarmente, outros equipamentos de desporto e lazer, que primará pela sustentabilidade. Neste sentido, o interesse da **Segunda Outorgante** alia-se ao interesse do **Primeiro Outorgante**, sobretudo no que concerne à promoção do turismo conjugado com a proteção do ambiente e a salvaguarda do património paisagístico.

Cláusula 4.^a

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O **Primeiro Outorgante** compromete-se a:

- a) Promover e executar, de forma célere, todas as diligências da sua responsabilidade no âmbito dos procedimentos necessários à aprovação do Plano;
- b) Deliberar o início do procedimento de elaboração do Plano, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da assinatura do presente Contrato.

- c) Realizar os procedimentos necessários à elaboração e aprovação do Plano, designadamente no que respeita a deliberações municipais e acompanhamento através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial.
- d) Tomar em consideração e avaliar todos os documentos apresentados pela **Segunda Outorgante**, procurando uma harmonização entre as propostas que deles constem e as regras a consagrar no Plano;
- e) Empenhar todos os esforços necessários para que o Plano integre os objetivos de desenvolvimento e os princípios gerais de ocupação do solo que a **Segunda Outorgante** venha a apresentar, de acordo com os Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente contrato;
- f) Dar conhecimento à **Segunda Outorgante** de todos os pareceres, informações ou comunicações provenientes de quaisquer entidades que venham a ser emitidos no decurso do procedimento de elaboração e aprovação do Plano;
- g) Responder aos pedidos de informação relativos à elaboração do Plano, efetuados pela **Segunda Outorgante**, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data do pedido;
- h) Disponibilizar à **Segunda Outorgante** todos os elementos e estudos existentes para a área de intervenção e que tenham influência e relevância para a execução do Plano;
- i) Promover as diligências necessárias com vista a propor à Câmara Municipal que submeta a aprovação do Plano à Assembleia Municipal da Figueira da Foz, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente Contrato;
- j) Cumprir e fazer cumprir, no âmbito das suas competências, os prazos fixados na legislação aplicável.

2. Nos casos em que não exista norma expressa relativa ao prazo a cumprir num dos trâmites procedimentais de elaboração e aprovação do Plano, aplicar-se-á o prazo de 10 (dez) dias úteis.

Cláusula 5.ª

(Obrigações da Segunda Outorgante)

1. A **Segunda Outorgante** compromete-se a:

- a) Observar os Termos de Referência aprovados para a elaboração do Plano e constantes do Anexo I ao presente Contrato;
- b) Elaborar, dentro do prazo fixado nos Termos de Referência constantes do Anexo I ao presente Contrato, todas as peças escritas e desenhadas que concretizem os objetivos que se pretende implementar na área de intervenção do Plano, de acordo com o que consta no Anexo I ao presente Contrato;
- c) Desenvolver todos os procedimentos técnicos necessários à elaboração do Plano, em articulação com os serviços do **Primeiro Outorgante**, respeitando os Termos de Referência

constantes do Anexo I ao presente Contrato:

- d) Assegurar e assumir os encargos financeiros inerentes à elaboração técnica e à preparação dos elementos para a tramitação e aprovação do Plano;
- e) Indicar a composição da equipa técnica responsável pela elaboração do Plano, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual;
- f) Transferir para o **Primeiro Outorgante** a propriedade de quaisquer peças escritas ou desenhadas que venham a ser entregues.

2. Todas as peças escritas e desenhadas elaboradas pela **Segunda Outorgante** serão entregues em suporte digital, devendo as peças escritas constar em formato Word e PDF e as peças desenhadas em formato AutoCAD (DWG) e Shapefile (SHP), georreferenciadas, no sistema de referência PT-TM06/ETRS89.

3. Entregar ao **Primeiro Outorgante** o número necessário de exemplares do processo de elaboração do Plano e nos suportes necessários a cada uma das suas fases.

Cláusula 6.ª

(Equipa Técnica)

1. A **Segunda Outorgante** indicará ao **Primeiro Outorgante**, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a assinatura do presente Contrato, a composição da equipa técnica para a elaboração do Plano, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

2. A equipa técnica deve, no desenvolvimento dos trabalhos técnicos de elaboração do Plano, observar as indicações e solicitar orientações e instruções necessárias aos serviços técnicos do **Primeiro Outorgante**.

3. As orientações e instruções referidas no número anterior devem consistir em instruções claras, precisas e conformes às normas em vigor e ser transmitidas por escrito pelo **Primeiro Outorgante** à equipa técnica.

4. A obrigação de cumprir as instruções e orientações definidas pelo **Primeiro Outorgante** não consubstancia, em caso algum, a existência de uma relação de subordinação jurídica, de dependência ou análoga, entre o **Primeiro Outorgante** e a equipa técnica.

5. A equipa técnica cede ao **Primeiro Outorgante** todos os direitos de propriedade intelectual respeitantes ao Plano, devendo proceder à entrega da informação de base e dos documentos com ele relacionados.

Cláusula 7.^a

(Prazo)

1. O Plano será elaborado no prazo de 18 meses, podendo este prazo ser prorrogado, por uma única vez, por um período máximo igual ao previamente estabelecido, conforme disposto no n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT, na sua redação atual, conforme consta no Anexo I.

2. A contagem do prazo inicia-se com a publicação em Diário da República da deliberação da Câmara Municipal da Figueira da Foz que aprova o início do procedimento de elaboração do Plano.

Cláusula 8.^a

(Reserva de exercício de poderes públicos)

1. O presente Contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento e ordenamento do território são públicos e competem ao **Primeiro Outorgante**, que é a entidade com competência para a determinação do conteúdo material do Plano, nomeadamente na determinação das opções e uso do solo suscetíveis de concretização, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas da **Segunda Outorgante**.

2. Em circunstância alguma o conteúdo do presente Contrato impede ou condiciona o cumprimento da lei, designadamente no que respeita ao procedimento de elaboração e de aprovação do Plano, à participação de todos os interessados e ao exercício de competências legais por parte de outras entidades.

Cláusula 9.^a

(Condição)

O disposto no presente Contrato e nos Anexos que o integram, não substitui o Plano, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser nele incorporado, o qual terá de ser aprovado e publicado nos termos da lei.

Cláusula 10.^a

(Vigência do contrato)

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

Cláusula 11.^a

(Cessação)

Em caso de incumprimento por causa imputável a um dos outorgantes, pode o outro, a

qualquer momento, fazer cessar o presente Contrato, desde que comunicado por escrito e devidamente fundamentado.

Cláusula 12.^a

(Aditamentos e/ou Alterações)

Qualquer aditamento e/ou alteração ao presente Contrato só será válido se constar de documento escrito, assinado por ambos os outorgantes, com a indicação expressa das cláusulas aditadas ou alteradas.

Cláusula 13.^a

(Resolução de Conflitos)

1. Para a resolução de qualquer conflito respeitante à interpretação ou execução do presente Contrato, os outorgantes procurarão obter um acordo justo e adequado, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis contado da data em que qualquer um dos outorgantes envie ao outro uma notificação para esse efeito.

2. Na ausência de acordo referido no número anterior, os outorgantes comprometem-se a submeter o diferendo a Tribunal Arbitral que será constituído e funcionará nos termos do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processos nos Tribunais Administrativos.

3. Para o efeito do referido no número anterior, os outorgantes nomearão, cada um, um árbitro no prazo de quinze (15) dias úteis, devendo estes, num novo prazo de quinze (15) dias úteis a contar da respetiva nomeação, escolher um terceiro que presidirá.

Cláusula 14.^a

(Notificações e Comunicações)

1. Todas as notificações ou comunicações entre os outorgantes no âmbito do presente Contrato serão efetuadas por escrito, através de carta registada com aviso de receção ou através de correio eletrónico com aviso de leitura, nos seguintes termos:

a) Carta registada com aviso de receção:

Primeiro Outorgante: Paços do Concelho, Av. Saraiva de Carvalho, 3084 - 501 Figueira da Foz

Segunda Outorgante: Av. da República n.º 23, 1050-185 Lisboa

b) Por correio eletrónico com aviso de leitura:

Primeiro Outorgante: presidencia@cm-figfoz.pt e joao.martins@cm-figfoz.pt

Segunda Outorgante: rfm@arenor.es

2. Os elementos referidos no número anterior podem ser alterados, em qualquer momento,

mediante envio de carta registada com aviso de receção ao outro outorgante.

Cláusula 15.ª

(Eficácia perante terceiros)

O presente contrato é, também, oponível àqueles que venham inscrever registalmente direitos sobre o prédio integrado na área de intervenção do Plano após a data da sua outorga.

Cláusula 16.ª

(Anexos)

O presente Contrato é constituído pelos seguintes anexos, que delem fazer parte integrante:

Anexo I – Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do empreendimento turístico da Lagoa da Vela, onde se inclui Planta com delimitação da área de intervenção do Plano

Anexo II – Certidão Permanente Predial do prédio correspondente à área de intervenção do Plano

O presente Contrato é elaborado em duas vias, ambas com valor de original, ficando cada um dos outorgantes com um exemplar.

Figueira da Foz, 05 de fevereiro de 2025

Primeiro Outorgante:

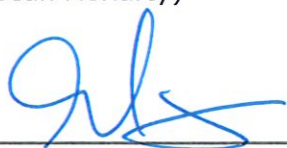


(Pedro Santana Lopes)

Segunda Outorgante:



(Sean Moriarty)



(Miguel Abecasis Pinto de Sousa)



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO

PLANO DE PORMENOR - PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO

EMPREENDIMENTO TURÍSTICO DA LAGOA DA VELA

TERMOS DE REFERÊNCIA

Janeiro 2025

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO	1
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	1
3. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO	2
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	2
4.1. Enquadramento na Planta de Ordenamento	2
4.2. Enquadramento na Planta de Condicionantes	3
5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	5
6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA	6
7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	6
8. FASES E PRAZO DE ELABORAÇÃO	7
9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA	7
10. ORTOFOTOS	7
11. ANEXO (PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO)	7

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização da área de intervenção	1
Figura 2: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo	3
Figura 3: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal	3
Figura 4: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	4
Figura 5: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional	4
Figura 6: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade	5
Figura 7: Áreas retiradas das APPS no âmbito do processo de adaptação aos territórios sub-regionais (onde se inclui a área de intervenção do Plano a elaborar)	5

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 103.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 maio, na sua redação atual (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração nos termos dos artigos 101.º a 104.º do citado diploma e dos 115.º e 116.º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz em vigor.

Desta forma, pretende-se desenvolver e encontrar soluções urbanísticas que estejam em consonância com uma estratégia previamente definida para aquela parcela do território, de acordo com o disposto no artigo 116.º do regulamento do PDM.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano, identificada na figura seguinte (e em planta anexa), localiza-se a norte do Concelho, na freguesia de Bom Sucesso, adjacente à Lagoa da Vela e à Mata Nacional das Dunas de Quiaios, abrangendo uma área de 100ha.

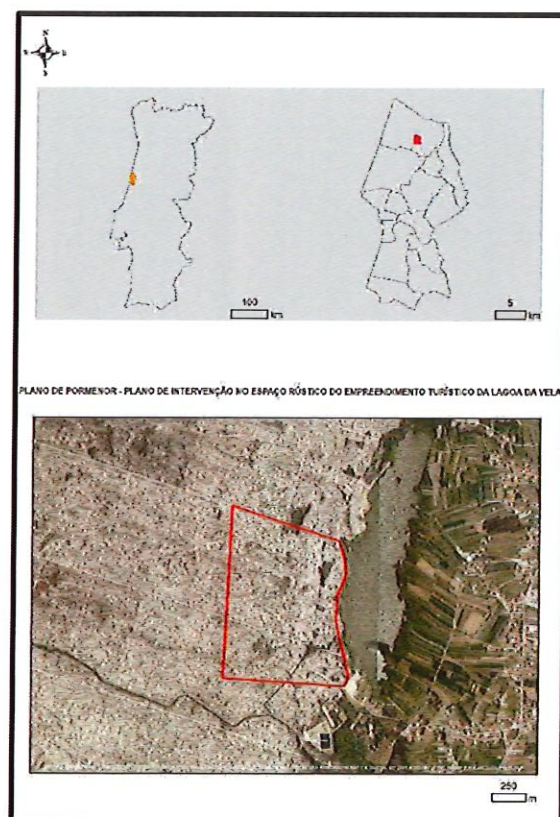


Figura 1: Localização da área de intervenção

3. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO

A oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), decorre no essencial da pretensão do Município da Figueira da Foz em executar a UOPG1 prevista no PDM, conjugada com o interesse manifestado pela única proprietária (Lagoa da Vela, S.A.) da parcela que integra a área de intervenção, a qual manifestou o interesse em elaborar o Plano de Pormenor em causa.

O interesse demonstrado pelo privado tem como base o desenvolvimento e construção de empreendimentos turísticos admitidos em solo rústico, associados a um campo de golfe e outros equipamentos de desporto e lazer, que primará pela sustentabilidade. Neste sentido, o interesse privado alia-se ao interesse do Município, sobretudo no que concerne à promoção do turismo conjugado com a proteção do ambiente e a salvaguarda do património paisagístico.

Desta conjugação de interesses resulta a proposta de celebração de um contrato para planeamento, nos termos e efeitos previstos nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Para além da articulação e enquadramento com os instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, nomeadamente com o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), cuja 1.ª revisão foi aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro e o Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros de 115-A/2008, de 21 de julho, o PIER do empreendimento turístico da Lagoa da Vela deverá articular-se com o PDM da Figueira da Foz em vigor.

O PDM da Figueira da Foz, que estabelece o modelo de organização espacial e a estratégia de desenvolvimento municipal, já considerou e programou a execução da UOPG1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, através de plano de pormenor, conforme disposto nos artigos 115.º e 116.º do seu regulamento. Neste sentido, a execução da UOPG1 através de plano de pormenor, na modalidade específica de PEIR, deverá atender às disposições e estratégia vertida no PDM da Figueira da Foz, em particular aos objetivos e regulamentação constantes no artigo 116.º do regulamento.

4.1. Enquadramento na Planta de Ordenamento

Ao nível da classificação e qualificação do solo, a área de intervenção do Plano encontra-se demarcada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, sendo designada como UOPG1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, sendo apenas abrangida por categoria de solo

rústico, *Espaços Naturais*. Por outro lado, verifica-se que a área de intervenção se encontra integrada na Estrutura Ecológica Municipal.

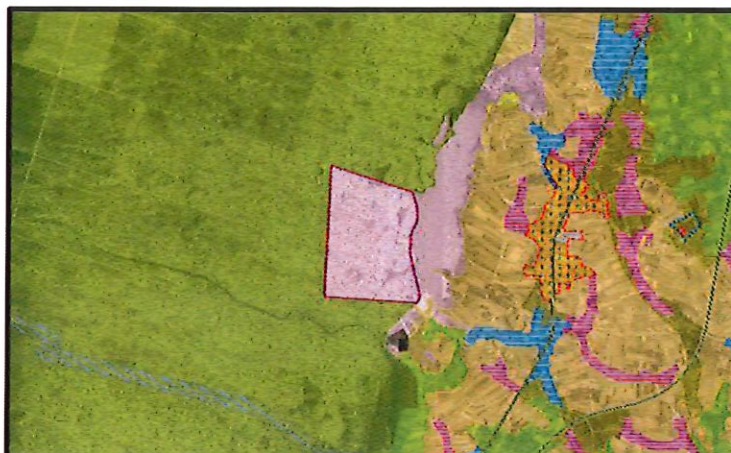


Figura 2: Enquadramento da área de intervenção na
Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo

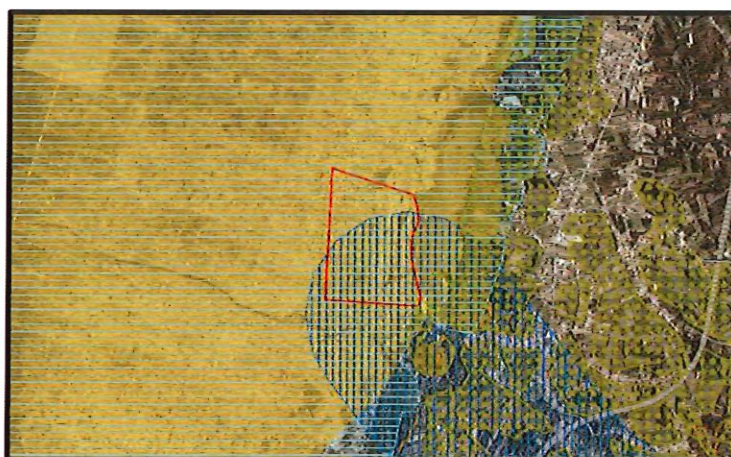


Figura 3: Enquadramento da área de intervenção na
Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

4.2. Enquadramento na Planta de Condicionantes

Relativamente ao enquadramento na Planta de Condicionantes a área de intervenção é abrangida pelas seguintes servidões administrativas ou restrições de utilidade pública:

- a) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas (PTCON0055)
- b) Lagoa de águas públicas – Lagoa da Vela;
 - i. Zona reservada
 - ii. Zona terrestre de proteção
- b) Leito e margens de curso de água

- c) Reserva Ecológica Nacional (REN)
 - i. Áreas de máxima infiltração
 - ii. Faixa de proteção às lagoas
 - iii. Zonas ameaçadas pelas cheias
- d) Perigosidade de incêndio rural
 - i. Média
 - ii. Alta

No que diz respeito à perigosidade de incêndio rural, destaca-se que a área de intervenção do Plano a elaborar, conforme ata da 6.ª Reunião da Comissão Sub-Regional de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Região de Coimbra de 27 de março de 2024 (figura 7), não se encontra classificada como Área Prioritária de Prevenção e Segurança (APPS), ao abrigo da aplicação da metodologia para adaptação das APPS aos territórios sub-regionais.



Figura 4: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

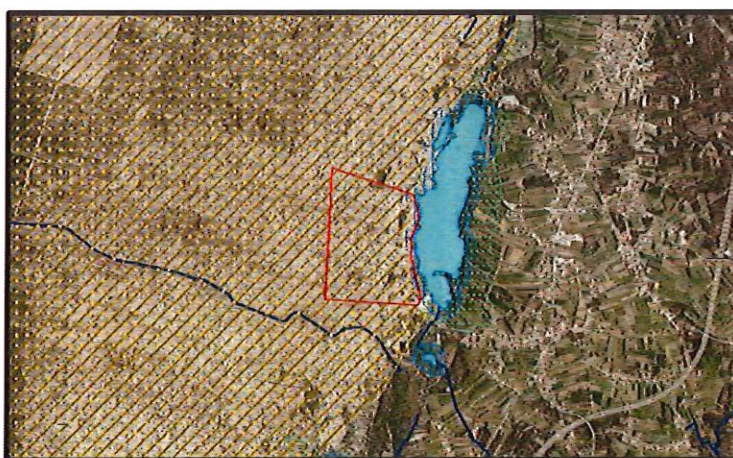


Figura 5: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Nacional

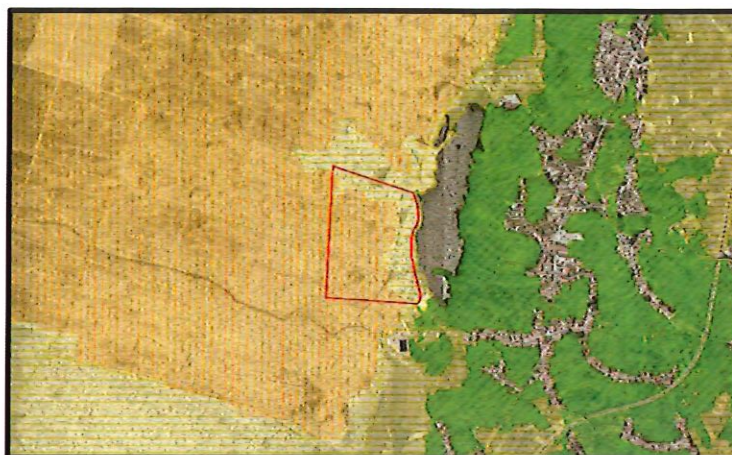


Figura 6: Enquadramento da área de intervenção na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio: Carta de Perigosidade

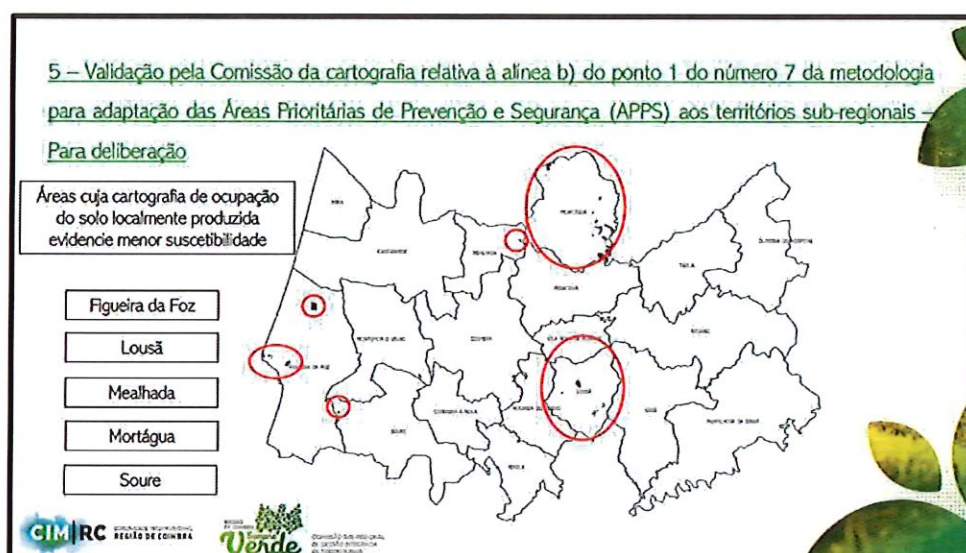


Figura 7: Áreas retiradas das APPS no âmbito do processo de adaptação aos territórios sub-regionais (onde se inclui a área de intervenção do Plano a elaborar)

5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) é um processo de avaliação dos efeitos significativos no ambiente ao nível estratégico de políticas, programas e planos, com a finalidade de integrar os aspetos ambientais, sociais e económicos na tomada de decisão num quadro de sustentabilidade.

Assim, atendendo à localização da área de intervenção, à natureza de elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rústico, e à presença das condicionantes mencionadas no capítulo anterior, entende-se que este procedimento deverá ser sujeito a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), conforme definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT.

6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA

O Plano de Pormenor da UOPG1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela, visa desenvolver e concretizar, em detalhe, as propostas de ocupação para aquela parcela do território na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, tendo o PDM no artigo 116.º definido os seguintes objetivos e regulamentação:

1. O ordenamento da UOPG1 visa a instalação de um empreendimento turístico com o adequado enquadramento paisagístico e ambiental na envolvente, com especial enfoque na proximidade à Lagoa da Vela.
2. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas. A área de concentração não deverá ser superior a 35% da área total do espaço de ocupação turística. A restante área deve compreender as áreas de equipamentos, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento.
3. A área de espaços verdes, que serão de utilização comum, por unidade de alojamento, deve ser superior a 70 m², podendo incluir áreas integradas na estrutura ecológica.
4. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural do local e da envolvente.
5. A estrutura verde deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
6. A densidade de ocupação bruta máxima permitida é de 60 camas/hectare para a área de concentração de edificação.
7. A altura máxima da fachada das edificações é 7 metros, em 2 pisos acima da cota de soleira.

7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor da UOPG1 – empreendimento turístico da Lagoa da Vela é o disposto nos artigos 102.º e 107.º articulados com o disposto no artigo 104.º, todos do RJIGT, podendo integrar ainda todos os elementos necessários a um completo entendimento do modelo proposto e à sua operacionalização, adotando o conteúdo material apropriado às características da área e aos objetivos previstos nos termos de referência contantes do presente documento.

23

8. FASES E PRAZO DE ELABORAÇÃO

A elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade específica de PIER, do empreendimento turístico da Lagoa da Vela, deverá cumprir o seguinte faseamento:

- a) deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do procedimento e do respetivo período de prévia participação pública;
- b) período de prévia participação pública (15 dias);
- c) análise e enquadramento dos resultados da prévia participação pública;
- d) elaboração da proposta de Plano (onde se inclui a avaliação ambiental estratégica);
- e) participação da(s) entidade(s) externa(s) / parecer da CCDR-C;
- f) deliberação da Câmara Municipal que determina a abertura do período de discussão pública;
- g) período de discussão pública (20 dias);
- h) elaboração do relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública e da versão final da proposta de Plano;
- i) deliberação da Câmara Municipal sobre os resultados da discussão pública e envio da versão final da proposta de Plano para aprovação da Assembleia Municipal;
- j) aprovação do Plano em sessão da Assembleia Municipal.

Neste sentido, o prazo previsto para a aprovação do PIER do empreendimento turístico da Lagoa da Vela é de 18 meses, sendo que de acordo com o n.º 6 do artigo 76.º do RJIGT poderá ser prorrogável por igual período.

9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, deverá ser constituída de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro, na sua redação atual.

10. ORTOFOTOS

No que diz respeito à ilustração gráfica do presente documento, são utilizados ortofotos cedidos sem custos pela Direção-Geral do Território e produzidos com base na cobertura aerofotográfica digital de 2021 adquirida pelo Instituto de Financiamento da Agricultura e Pescas, I.P. (IFAP) e financiada pelo Fundo Florestal Permanente.

11. ANEXO (PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO)



CÂMARA MUNICIPAL DA FIGUEIRA DA FOZ
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO

**PLANO DE PORMENOR - PLANO DE INTERVENÇÃO
NO ESPAÇO RÚSTICO**
EMPREENDIMENTO TURÍSTICO DA LAGOA DA VELA

TERMOS DE REFERÊNCIA – ANEXO

Janeiro 2025

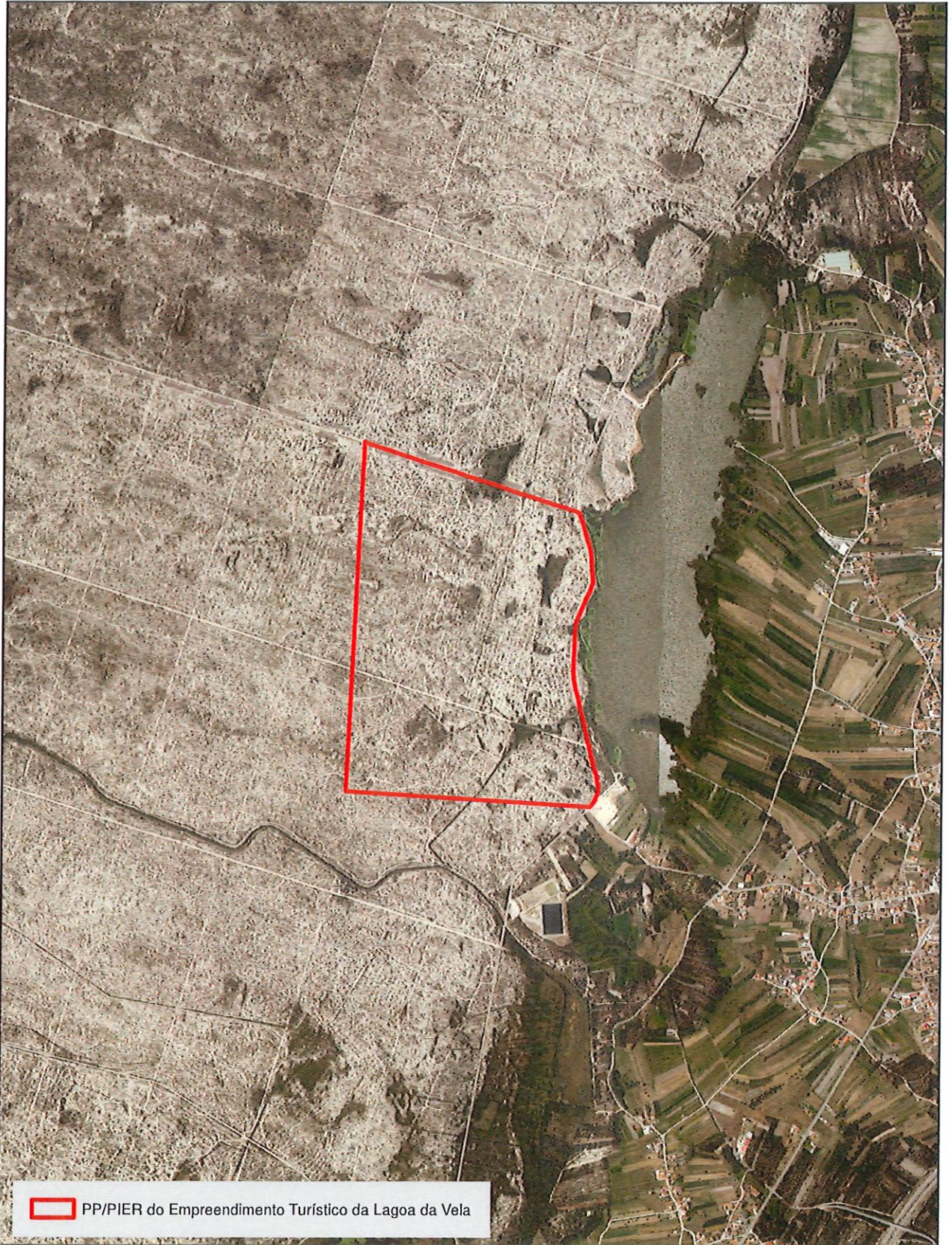
12

[Esta página foi deixada propositadamente em branco]

Dez 2011

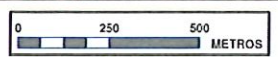


SISTEMA DE COORDENADAS: PT-TM06 ETRS89 ... ORTOFOTOMAPAS DGT (VOO 2021)



 PP/PIER do Empreendimento Turístico da Lagoa da Vela

Escala: 1:20 000





Certidão Permanente

Código de acesso: PP-3065-36722-060515-002044

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Mata das Dunas de Quiaios, Lagoa da Vela

ÁREA TOTAL: 1000000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 1000000 M2

MATRIZ nº: 185 NATUREZA: Urbana

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

- ** Parcela de terreno destinada a implantação de um COUNTRY CLUB - norte, sul e poente - Matas Nacionais, nascente - Estrada Florestal.
- ** Desanexado do descrito sob o nº 14.942, fls. 116 vº, B-40.
- ** Transcrito da ficha 01915/Quiaios.
- ** Reprodução por extractação da descrição.

O(A) Ajudante
Maria Aldina Bessa Murta Girão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 68 de 2000/07/27 - Aquisição

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

- ** LAGOA DA VELA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E TURISTICOS DESPORTIVOS, SA
- Sede: Rua Dr. Calado, nº 1
Localidade: Figueira da Foz

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

- ** MUNICIPIO DA FIGUEIRA DA FOZ
- ** MENÇÃO - Tendo sido o prédio cedido ao abrigo do Dec-Lei nº 97/70 de 13 de Março, pode reverter para o domínio privado do Estado, caso não lhe seja conferido o destino que justificou a cessão ou se o cessionário deixar de cumprir qualquer obrigação ou encargo.
- ** Reprodução por extractação da G-2

O(A) Ajudante
Maria Aldina Bessa Murta Girão

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-11-2024 e válida até 22-05-2025