

Câmara Municipal de Santa Comba Dão

Plano de Pormenor da Sra. da Ribeira

Proposta do Plano

Relatório

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Junho de 2013

RISCO

Relatório

RISCO

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. Introdução | 7 |
| 2. Antecedentes | 7 |
| 3. Enquadramento nos Instrumentos de Ordenamento Territorial | 10 |
| 4. Caracterização do Território | 14 |
| 4.1. Caracterização socioeconómica..... | 14 |
| 4.2. Potencialidades da zona..... | 15 |
| 4.3. Acessos..... | 16 |
| 4.4. Análise biofísica..... | 17 |
| 5. Considerações Finais | 21 |
| 6. Objectivos do Plano | 22 |
| 7. Proposta..... | 22 |
| 7.1 Programa..... | 23 |
| 7.2 Parcelas | 25 |
| 7.3 Equipamentos | 26 |
| 7.4 Estrutura Ecológica | 27 |
| 7.5 Estacionamento | 28 |
| 8. Quadro de Áreas..... | 31 |

RISCO

1. Introdução

O presente relatório refere-se à elaboração da Proposta do Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira, na margem da albufeira da Barragem da Aguieira, no Concelho de Santa Comba Dão.

A Área de Intervenção proposta para o Plano, que abrange uma superfície de 29,65 ha, integra-se na Freguesia de Pinheiro de Ázere, do Concelho de Santa Comba Dão.

A zona conhecida como Senhora da Ribeira desenvolve-se pela margem direita do Rio Mondego e constitui uma península banhada pela albufeira da Aguieira caracterizada, em linhas gerais, por declives acentuados, a existência de muito poucas construções e uma estrutura de propriedade muito fraccionada.

O Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA) delimita uma Zona de Desenvolvimento Turístico na Senhora da Ribeira e estabelece, para a sua concretização, a obrigatoriedade de aprovação de um Plano de Pormenor.

No Plano de Pormenor serão definidos conteúdos ao nível do desenho urbano e regras de gestão urbanística mais adequadas às especificidades que se pretendem impor. Neste quadro, o Plano de Pormenor permitirá concertar e detalhar todas as iniciativas de transformação física e predial que convergem sobre o território, constituindo-se como a base para a realização dos projectos de execução das redes de infraestruturas, de arquitectura e dos espaços públicos.

2. Antecedentes

A Barragem da Aguieira situa-se no leito do Rio Mondego, a cerca de 2 quilómetros a jusante da foz do Rio Dão. Foi concluída no ano de 1979 e entrou em funcionamento no ano de 1981 tendo como principais objectivos a produção e fornecimento de energia hidroeléctrica, a irrigação agrícola e o controle de cheias, sobretudo na chamada região do Baixo Mondego.

A sua albufeira estende-se pelos concelhos de Penacova, Carregal do Sal, Mortágua, Santa Comba Dão, Tábua e Tondela, correspondendo a uma área inundada de 2 000 hectares e a uma capacidade total de $423\,000 \times 10^3 \text{ m}^3$. A dimensão da área inundada originou alterações climáticas e ambientais significativas, para além do desaparecimento de algumas povoações, com destaque para a Foz Dão. Aquando do enchimento da albufeira foi também inundada a zona onde se encontrava a Capela da Senhora da

Ribeira. A mesma foi desmontada e foi de novo reerguida no local onde se encontra actualmente, na península da Senhora da Ribeira.

A albufeira permite assegurar o fornecimento de água aos municípios vizinhos, designadamente à cidade de Coimbra.

Ainda que com algumas restrições, nas suas águas desenvolvem-se várias actividades de recreio e lazer, tais como a pesca, banhos e natação, navegação à vela e a remos, o que origina uma grande afluência de pessoas à albufeira.

A albufeira da Barragem da Aguieira é classificada como albufeira de águas públicas protegida pelo Decreto-Lei nº107/2009, de 15 de Maio, integrando-se no esquema de aproveitamento hidroagrícola do Baixo Mondego.

Nos anos 80 do século passado com o advento da legislação sobre o ordenamento do território, designadamente a lei de bases – Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto – iniciou-se a elaboração do Plano Regional do Ordenamento do Território para a Zona Envolvente das Albufeiras de Aguieira, Coiço e Fronhas (PROZAG).

De acordo com a Planta Síntese, na escala 1:40 000, do PROZAG, datada de Junho de 1991, a área actual do Plano estava sujeita a Plano Geral de Urbanização.

O PROZAG definiu Zonas Preferenciais de Desenvolvimento Turístico, contando entre outras condicionantes, com um índice de ocupação de 0,1, um índice de construção máximo de 0,2 e cêrcea máxima de três pisos. O PROZAG definiu especificamente, para as unidades hoteleiras, um índice de ocupação máximo de 0,15 e um índice de construção máximo de 0,3.

Dez anos depois, a 23 de Agosto de 2001, é deliberada a elaboração do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA), culminando, seis anos depois, a 21 de Dezembro de 2007, com a sua aprovação em Diário da República. Durante este período, a proposta do POAA foi-se consolidando através de sucessivas reuniões que ocorreram principalmente entre 2005 e 2006 e nas quais participaram o INAG, os projectistas, a CCDR-C, as autarquias e os promotores interessados.

A elaboração do POAA vem ao encontro do definido no Plano da Bacia Hidrográfica do Mondego, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2002, de 1 de Março, o qual define, entre outros objectivos, a programação do ordenamento do território e do domínio hídrico, concretizando-se através dos planos de ordenamento das albufeiras.

A questão estratégica sempre defendida pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão (CMSCD) estava relacionada com a Zona de Desenvolvimento Turístico (ZDT) da Senhora da Ribeira tendo dado origem a duas reuniões intercalares e uma sectorial, de acordo

com o “Documento de Enquadramento à Discussão Pública”, de Setembro de 2006, do Instituto da Água:

- No dia 10 de Novembro de 2005, realizou-se uma reunião intercalar com os representantes das Câmaras Municipais de Santa Comba Dão, Carregal do Sal, de Mortágua, de Tondela, de Penacova, de Tábua, da Direcção Geral de Turismo, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro e do Instituto da Água com o objectivo de discutir assuntos remetidos ao INAG pela Câmara Municipal de Santa Comba Dão.
- No dia 19 de Dezembro de 2005, realizou-se uma reunião, a pedido da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, sobre a ZDT da Senhora da Ribeira, identificada no âmbito do POAA.
- No dia 31 de Janeiro de 2006, realizou-se uma reunião sectorial com os representantes da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, da Direcção Geral do Turismo, do Instituto da Água e da equipa do plano.

A discussão pública do POAA decorreu entre 21 de Setembro e 03 de Novembro de 2006.

Na fase de discussão pública, tanto a Câmara Municipal como os parceiros intervenientes no processo de elaboração do Plano, colocaram questões que foram respondidas no “Relatório de Ponderação da Discussão Pública”, datado de Dezembro de 2006, nomeadamente nas fichas n.º 6 e n.º 10.

A deliberação da Câmara Municipal de Santa Comba Dão, de 23 de Outubro de 2006, para a elaboração do Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira (PPSR) foi publicada em 22 de Dezembro de 2006 – Diário da República n.º245, 2ª série, Aviso 7753/2006, assim como os respectivos Termos de Referência onde consta a área de intervenção.

Nesta data já se encontrava concluída a proposta do POAA não estando, no entanto, concluída a discussão pública, sendo que a aprovação do mesmo só veio a ser publicada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 186/2007, Diário da República n.º 246, 1ª série, em 21 de Dezembro de 2007.

Acresce que do ponto de vista do ordenamento urbanístico da zona e da prossecução dos objectivos, quer do POAA, quer do PP, a área de intervenção constante da deliberação da CMSCD era a mais indicada.

Em primeiro lugar, porque tendo esta zona uma estrutura de propriedade muito fraccionada, interessava, do ponto de vista da execução do plano, que a área de intervenção fosse a mínima suficiente para albergar a capacidade construtiva que o

POAA autorizava, ou seja 400 camas turísticas. Do ponto de vista da sustentabilidade ambiental é também vantajoso que a área de intervenção seja reduzida ao mínimo.

Em segundo lugar, a área delimitada pela CMSCD é a área marginal à albufeira, o que permitia usufruir das melhores condições de ocupação e de vistas, como é intenção, quer do POAA quer da autarquia, quer dos promotores interessados no projecto.

Finalmente, porque do ponto de vista legal, qualquer alteração da delimitação da área do plano obrigava a uma nova deliberação de Câmara e um novo inquérito preliminar o que atrasaria sobremaneira a realização do plano.

3. Enquadramento nos Instrumentos de Ordenamento Territorial

A elaboração do Plano de Pormenor teve em consideração e enquadra-se nas orientações dos seguintes instrumentos e regulamentos de política do ordenamento do território e de desenvolvimento económico:

- Quadro Estratégico de Referência Nacional (QREN) – Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável; Prioridades Estratégicas;
- Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT) – Visão ao nível nacional, Objectivos globais e Objectivos para a Região Centro;
- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - Objectivos;
- Plano da Bacia Hidrográfica do Mondego – Objectivos gerais;
- Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) – Proposta de modelo territorial/visão estratégica de suporte;
- Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) de Dão-Lafões – Objectivos gerais;
- Programa Operacional Regional do Centro 2007 – 2013 – Mais Centro – Objectivos;
- Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA);
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Quadro de Referência Municipal – Objectivos gerais da Agenda 21 Local, Planos de acção;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) – Objectivos gerais;
- Plano Director Municipal de Santa Comba Dão (PDMSCD).

Destes instrumentos destaca-se, como primordial para o PP, o POAA, dado que é esse instrumento de ordenamento que define a regulamentação e as prescrições essenciais para a elaboração do plano.

a. O Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA)

O Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA) sucede ao PROZAG, e é elaborado de acordo com o Plano da Bacia Hidrográfica do Mondego, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/2002, de 1 de Março, o qual define, entre outros objectivos, a programação do ordenamento do território e do domínio hídrico, concretizando-se através dos planos de ordenamento das albufeiras.

O POAA incide sobre o plano de água e respectiva zona de protecção, com uma largura de 500 m, medida na horizontal, a contar do nível de pleno armazenamento (cota 124,7 m).

O ordenamento do plano de água e da zona envolvente procura conciliar a forte procura desta área com a conservação dos valores ambientais e ecológicos existentes, principalmente, com a preservação da qualidade da água.

Pretende-se ainda o aproveitamento dos recursos naturais existentes, através de uma abordagem integrada das potencialidades e das limitações do meio, com vista à definição de um modelo de desenvolvimento sustentável para o território.

A elaboração do POAA vem ao encontro do definido no Plano de Bacia Hidrográfica do Mondego.

O POAA foi elaborado de acordo com os princípios definidos no Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro, e do disposto no Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, com a redacção dada pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho, e pelo Decreto Regulamentar n.º 33/92, de 2 de Dezembro. O Decreto Regulamentar nº2/88 de 20 de Janeiro foi revogado pelo Decreto-Lei nº107/2009 de 15 de Maio.

A elaboração do POAA teve ainda em consideração as orientações sectoriais contidas nos Planos Regionais de Ordenamento Florestal de Dão e Lafões, do Pinhal Interior Norte e do Centro Litoral, sendo compatível com estes.

Por outro lado, e simultaneamente enquadrada no processo de elaboração do presente plano de ordenamento, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, nos termos do disposto no regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para as áreas dos municípios de Carregal do Sal, de Mortágua, de Penacova, de Santa Comba Dão, de Tábua e de Tondela, por via da qual se alteraram, parcialmente, as delimitações constantes da Resolução do Conselho de Ministros n.º 61/2003, de 22 de Abril, da Portaria n.º 251/95, de 30 de Março, da Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/2003, de 13 de Agosto, da Resolução do Conselho de

Ministros n.º 151/2000, de 11 de Novembro, da Portaria n.º 839/93, de 9 de Setembro, e da Resolução do Conselho de Ministros n.º 145/95, de 21 de Novembro, respectivamente, na área abrangida por este plano especial de ordenamento do território.

O POAA definiu, comparativamente com o PROZAG, novas regras de construção e ocupação do solo. O POAA estabelece como Zonas de Desenvolvimento Turístico Existentes o Plano de Pormenor do Crafuncho (Projecto do Vale da Agueira, no Concelho de Mortágua), o Plano Pormenor da Barragem da Agueira (Concelho de Penacova), a Quinta do Rio Dão/Abelenda (Concelho de Santa Comba Dão) e o empreendimento turístico da Pedra da Sé (Concelho de Tábua), que vinham já do PROZAG.

Estes projectos devem cumprir e adaptar-se a algumas alterações propostas pelo POAA nomeadamente ao nível da cêrcea máxima de seis metros com dois pisos, no máximo, não ultrapassando os 7,5 metros de altura.

O POAA estabelece ainda as zonas de desenvolvimento turístico propostas (ZDT) que correspondem a áreas onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água.

Nas ZDT é permitida a instalação de empreendimentos turísticos, tal como definidos na legislação em vigor, obedecendo aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- Índice de construção – 0,20;
- Índice de implantação – 0,15;
- Número máximo de pisos – 2;
- Cêrcea máxima – 6 metros;
- Altura total da Construção – 7,5 metros;
- Dispor, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.
- No âmbito do POAA, a Senhora da Ribeira é considerada uma Zona de Desenvolvimento Turístico (ZDT), o que lhe confere um estatuto excepcional no que diz respeito aos índices de ocupação do solo.
- O regulamento do POAA estabelece a obrigatoriedade das ZDT propostas “serem abrangidas por planos de pormenor ou planos de urbanização, devendo esses planos integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a sua dotação em equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água” (nº 7 do artigo 39º).

No caso concreto da Senhora da Ribeira é estabelecido um limite máximo de 400 camas (superior à generalidade das ZDT, que têm 150 camas) uma vez que foi reconhecida a existência de estudos anteriores com capacidades bastante superiores às 150 camas.

O POAA define e limita a criação de infraestruturas de apoio ao recreio náutico, que se dividem entre: 1) portos de recreio, 2) centros náuticos; e 3) embarcadouros. O POAA prevê a criação de 2 portos de recreio na Barragem da Aguieira, estando um localizado na zona de influência da Senhora da Ribeira e o outro na zona do Crafuncho (projecto Vale da Aguieira). Estão ainda previstos três centros náuticos na Barragem da Aguieira (projecto da EDP), no Chamadouro e no Falgaroso do Maio (Mortágua) e um embarcadouro (próximo do empreendimento Pedra da Sé).

Um porto de recreio, a maior infra-estrutura de apoio ao recreio náutico, compreende entre 100 e 150 postos de amarração e deverá possuir: um espaço de estacionamento para, no mínimo, 2 embarcações marítimo-turísticas; um posto de combustível para embarcações; abastecimento público de água e energia para embarcações; meios mecânicos para acesso das embarcações à água ou rampa de varadouro (mesmo para embarcações não parqueadas; estacionamento de automóveis e autocarros fora da zona reservada; zona destinada à manutenção de embarcações de recreio; instalações sanitárias; e entre outras obrigações, um porto de recreio deverá também possuir um posto de socorros e vigilância.

O POAA prevê ainda a possibilidade de criação de pontões de uso privado de apoio à navegação de recreio e em zonas com habitações licenciadas. Tal como descrito no ponto 9 do artigo 16º, estas infraestruturas, com sistema de adaptação à variação do nível da água, não podem ser superiores a 6 x 2,5 m e não é permitida a instalação de qualquer tipo de abrigo ou equipamento.

b. Reserva Ecológica Nacional (REN)

Tendo em conta que a área de REN delimitada pelo POAA criava enormes dificuldades técnicas à concretização da Zona de Desenvolvimento Turístico (ZDT) da Senhora da Ribeira por só permitir edificações em cerca de 11% da ZDT, a Câmara Municipal de Santa Comba Dão (CMSCD) e a CCDR-C apresentaram, em Abril de 2011, à Comissão Nacional da REN, o pedido de desafecção parcial da área de REN para a Senhora da Ribeira.

Este pedido dizia respeito a alguns espaços situados na faixa entre os 50 e os 100 metros, a partir do nível de pleno armazenamento (NPA) da Albufeira da Aguieira (cota 124,7 metros) – Faixa de Protecção da Albufeira e Área com Risco de Erosão.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN) emitiu, na sua reunião de 28 de Junho de 2011, “parecer favorável à proposta de alteração da delimitação da REN de Santa Comba Dão realizada em simultâneo com o PP de Nossa Senhora da Ribeira”.

c. Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios de Santa Comba Dão

A Carta de Risco de Incêndio Municipal indica que a área do Plano se encontra maioritariamente sob risco baixo e uma pequena parte sob risco alto de incêndio florestal. A área de risco alto não foi transposta para a Planta de Condicionantes uma vez que as condições actuais do terreno não evidenciam, na prática, esse risco. Trata-se de uma área junto ao plano de água onde já não existem as manchas arbóreas que favoreciam o risco de propagação de incêndio. Adicionalmente, esta área encontra-se sobreposta à área em REN cujo regime jurídico é consideravelmente mais restritivo.

4. Caracterização do Território

4.1. Caracterização socioeconómica

A Zona de Desenvolvimento Turístico da Senhora da Ribeira localiza-se na freguesia de Pinheiro do Ázere, do concelho de Santa Comba Dão. Este concelho do distrito de Viseu, com uma área de 112 km² apresentava em 2001 uma população de 12473 habitantes e 4477 famílias em 2001. No censo de 2011, de acordo com os resultados preliminares, a população decresceu cerca de 6,5% - de 12473 para 11661 habitantes - tendo o número de famílias um crescimento insignificante de 0,5% para 4500. Por seu lado, o número de alojamentos teve um crescimento mais significativo, de 6407 para 7241 (13%).

A freguesia de Pinheiro de Ázere tem pouco mais de 11 km² e a sua sede foi vila e sede de concelho, de 1514 até ao início do século XIX. Esta tinha, em 2001, 1003 habitantes, 355 famílias e 529 alojamentos. No censo de 2011, a população decresceu ao mesmo nível do concelho (6,6%), para 937 habitantes – tendo o número de famílias um crescimento pequeno de 1,1% para 359. A acompanhar o crescimento do número de alojamentos do concelho, a freguesia de Pinheiro de Ázere cresceu cerca de 12%, de 529 para 593.

Já em 2001 se verificava um excedente de alojamentos em relação ao número de famílias, tanto no concelho – mais 1930 alojamentos do que famílias, ou seja 43% - como na freguesia – mais 174 alojamentos, ou seja, 49%. De 2001 para 2011 o excedente de alojamentos em relação ao número de famílias aumentou tanto no concelho- passando para 2741, ou seja, 60,1% - como na freguesia – mais 234 alojamentos, ou seja, 65,1%.

Do património da zona destaca-se a Capela da N^a. Senhora da Ribeira ou do Pranto, uma construção do século XVII que foi trasladada para o actual local aquando da construção da barragem e do enchimento da albufeira.

Como património paisagístico destaca-se a praia fluvial da Sra. da Ribeira.

A península da Senhora da Ribeira está orientada a Sul e possui algumas infraestruturas, destacando-se o Santuário da Senhora da Ribeira inserido numa área aproximada de 8.600m², que é objecto de uma romaria anual que atrai um número considerável de habitantes das imediações e uma zona pública com cerca de 37.000m² na proximidade do plano de água da albufeira, que possui estacionamento, praia fluvial, um porto de recreio, e dois restaurantes.

Para além destes, a actividade económica é praticamente inexistente, não havendo actividade agrícola de realce.

4.2. Potencialidades da zona

Desde a vigência do POAA têm vindo a ser concretizadas algumas medidas nele previstas que vêm contribuir para a qualificação dos concelhos envolvidos e para a promoção da procura turística e, conseqüentemente, para o desenvolvimento da zona. Destaca-se a Recuperação das Áreas Degradadas, acção prevista no seu artigo 40.º. A ecopista do Dão, que reabilita a antiga Linha Ferroviária do Dão, liga o concelho de Viseu, Tondela e Santa Comba Dão (na estação do Vimieiro). Associado a este projecto, a reabilitação da área envolvente à Estação de Treixedo junto à Póvoa de João Dias (também prevista para recuperar), a criação de infraestruturas de recreio e lazer, a recuperação de frentes ribeirinhas e a dotação de acessos e espaços de lazer, numa extensão de cerca de 11 km ao longo do Rio Dão.

A proximidade da ZDT do Granjal à ecopista em Treixedo e o facto de a ecopista ter como principal porta de acesso, a Estação do Vimieiro, que por sua vez liga ao principal acesso à Senhora da Ribeira pela ex-EN2, será um dos propulsores da procura turística, no Concelho, pela sua inter-conectividade.

O Centro Interpretativo do Estado Novo em fase de projecto, a implementar nas propriedades da família do Dr. Oliveira Salazar, no Vimieiro, também motivará a procura quer da ecopista, como de unidades hoteleiras próximas, neste caso, na Senhora da Ribeira, de modo a poder associar-se a outras actividades – Turismo de Lazer (água e floresta) e Turismo Cultural e de Congressos.

A forte relação entre os diversos projectos de turismo e as ZDT está na origem do “cluster” de Turismo, para as mais diversas classes sociais e para os mais diversos sectores de turismo, numa região central, que até à data tem sido ignorada, mesmo na procura de apoios ao QREN.

Na ZDT do Granjal, com o aproveitamento das águas termais, o turismo de saúde também será uma componente fortíssima a associar ao “cluster”.

A criação de “clusters” empresariais através da atracção de novas empresas como a Labialfarma e a melhoria das condições de funcionamento das actuais como a Dierre e Cifial, entre outras, localizadas no pólo industrial das Lameiras a 2 km da Senhora da Ribeira, despertam e originam importantes trocas comerciais para a economia da região, que consequentemente fomentam a actividade turística, nomeadamente ao nível do turismo de negócios e o crescimento da procura residencial, entre outros efeitos no tecido económico.

Numa fase em que os concelhos limítrofes apresentam condições para a fixação de indústria, atracção para a fixação de população jovem, e procura na compra de habitação, pela proximidade dos pólos urbanos de Viseu ou Coimbra, Santa Comba Dão procura criar as condições para o desenvolvimento da actividade turística sustentável, de qualidade e inovadora. É uma forma de desenvolvimento que carece de apoio governamental e de parcerias privadas consolidadas.

4.3. Acessos

A Senhora da Ribeira localiza-se a cerca de 6km da sede do concelho, Santa Comba Dão e 2km da sede da freguesia, Pinheiro do Ázere. Os acessos fazem-se pela ex-EN 2 e pelo CM 1576. O nó de acesso ao IP3 está a pouco mais de 2,5 km.

4.4. Análise biofísica

4.4.1. Introdução

A zona de intervenção situa-se na bacia hidrográfica do rio Mondego, inserida na albufeira da Aguieira.

A albufeira da Aguieira é uma área limite entre os concelhos de Penacova, Carregal do Sal, Mortágua, Santa Comba Dão, Tábua e Tondela, constituindo um importante reservatório de água para abastecimento e produção de energia eléctrica dos municípios vizinhos. Aqui desenvolvem-se também várias actividades de recreio e lazer associadas ao plano de água.



Figura 1 – Enquadramento da área de intervenção

4.4.2. Unidade de Paisagem

A unidade de paisagem onde se insere é caracterizada essencialmente por colinas com altitudes relativamente baixas (raramente ultrapassando os 600m), com uma ocupação humana densa, em que os centros urbanos e as actividades económicas, muito

diversificadas, dos sectores secundários e terciários têm vindo a transformar profundamente a paisagem (Cancela de Abreu, et al., 2002).

A presença das matas de eucalipto e de pinhal (que cobrem indiferenciadamente encostas, cabeços e vales secundários) é uma constante que vai substituindo aos poucos as áreas agrícolas, agora confinadas aos vales mais abertos e à envolvente dos principais aglomerados, e a mata climácica que surgia associada à mesma.

Assim, tem-se observado uma profunda alteração da paisagem, caracterizada não só pelo progressivo abandono da agricultura e desaparecimento da mata climácica, como também de novas ocupações do território, como o grande eixo viário do IP3 e a barragem da Aguieira.

4.4.3. Sub - Unidade de Paisagem – a Albufeira da Aguieira

A zona de intervenção, situada na albufeira da Aguieira, integra uma paisagem fortemente transformada pela construção de uma grande infra-estrutura: a barragem da Aguieira.

A albufeira integra um grande espelho de água artificial, que, para além de ser visualmente muito apelativo, veio trazer novas potencialidades ao território: a alteração das relações micro climáticas com a envolvente (proporcionando um maior conforto térmico) e a exploração de novos usos na paisagem: actividades de lazer ligadas à água (praia fluvial), desportos de água (com a presença de um centro náutico) e outras actividades ligadas ao turismo.

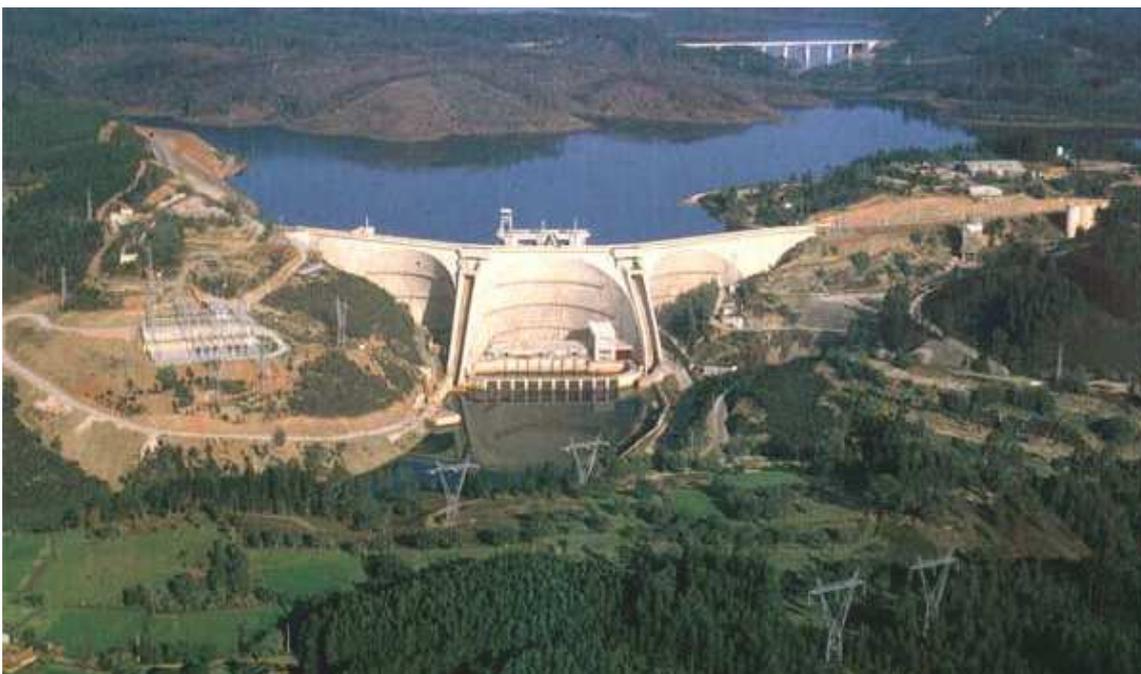


Figura 2 – Paisagem da albufeira da Aguieira, junto à barragem.

4.4.4. Caracterização Biofísica da Zona de Intervenção

- Hipsometria



A área de intervenção é uma península situada na margem Norte da albufeira da Aguieira com cerca de 29,65ha. É definida por linhas fundamentais do terreno bem marcadas, que estruturaram todo o espaço: uma linha de fecho principal que o atravessa no sentido Norte-Sul e, ligado a este, outro que se prolonga para Oeste. Na sequência destes fechos, surge uma rede de linhas de água, que se desenvolvem para poente.

Associados ainda às linhas de fecho, os pontos mais altos do terreno (em que o mais alto chega aos 178m de altitude) potenciam vistas privilegiadas sobre a paisagem da albufeira e zonas adjacentes, fundamentalmente nas direcções Sul, nascente e poente.

Figura 3 – Análise das linhas de fecho e talvegues que definem o espaço.

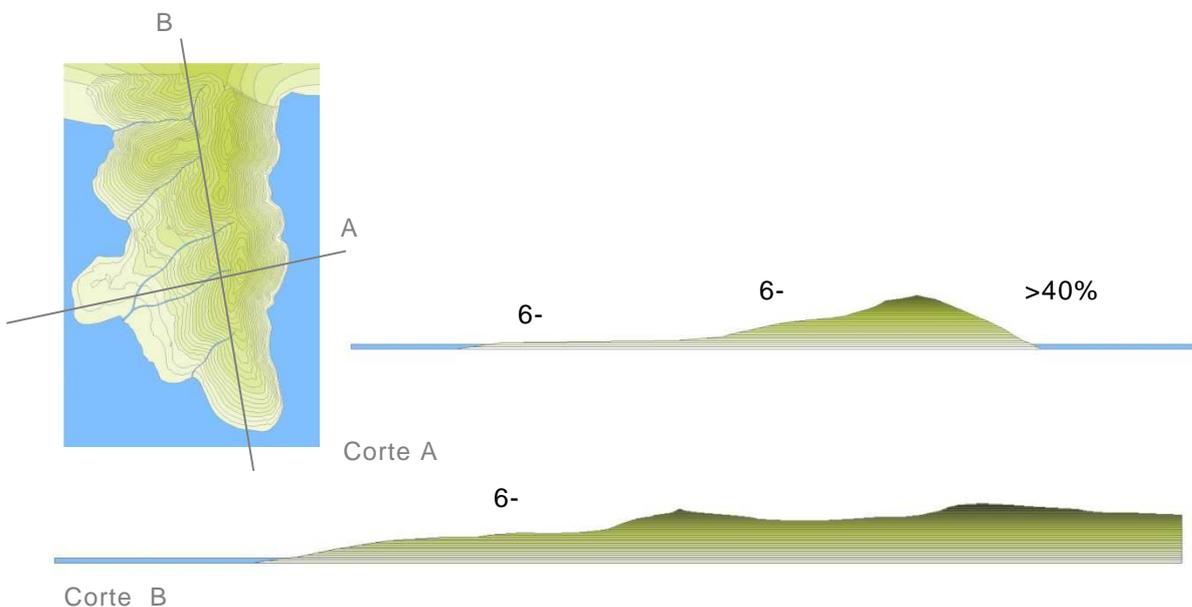
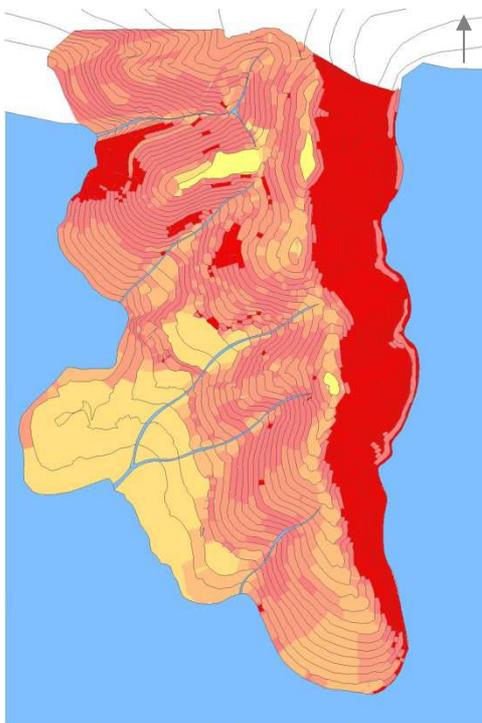


Figura 4 – Cortes tipo - longitudinal e transversal - da área de intervenção.
- Orografia



Os declives são outro factor de variabilidade no terreno. De um modo geral, a área de projecto apresenta três unidades diferentes definidas pelo seu declive: a nascente, uma faixa com declives muito acentuados, superiores a 40%; a poente, uma área com declives mais suaves, de 6 a 10%; e uma zona central com declives intermédios de 6 a 25%.

Figura 5 – Análise de declives.

- Vegetação

Por toda a área surgem maciços de vegetação dominados fundamentalmente pelo eucalipto e pelo pinheiro bravo, que se encontram em grandes manchas, ou a pontuar áreas que pertenceram a partes de antigas quintas que, aquando da construção da barragem, ficaram imersas.

Junto à igreja, encontram-se uns exemplares de tília, que constituem elementos pontuais nesta paisagem.

5. Considerações Finais

A paisagem onde se insere a área de intervenção tem sido alvo de grandes transformações, fruto das alterações dos modos de vida das populações e de grandes infraestruturas implementadas no território, que visam dar resposta aos novos modos de vida e necessidades das populações.

Por um lado, a substituição dos sistemas de agricultura associados à mata climácica pelas extensas ocupações de eucalipto e pinheiro, tem contribuído para a monotonia, simplificação da paisagem e perda de biodiversidade; por outro, a construção da barragem veio trazer grandes alterações que, para além do domínio visual, vieram alterar a relação do Homem com o meio, potenciando novos usos e ocupações para o território, como o turismo e lazer associado ao espelho de água, elemento que se destaca pela sua singularidade.

O desenvolvimento turístico proposto para esta zona deve ser acompanhado de uma estratégia de conservação da mata de protecção, ampliação da diversidade e da complexidade, com a substituição progressiva do pinheiro bravo e eucalipto por espécies endémicas pertencentes ao carvalhal da zona temperada húmida (zona de transição onde confluem as espécies de carvalhal de folha marcescente e de folha caduca), (como *Quercus robur* - carvalho roble, *Quercus pyrenaica* - carvalho negral, *Quercus suber* – sobreiro, *Arbutus unedo* – medronheiro, entre outras) e pela mata ribeirinha (domínio do freixo – *Fraxinus angustifolia* e do ulmeiro – *Ulmus procera*) que protege as linhas de água.

A edificação nesta área deverá ter em conta todos os critérios resultantes da sua complexidade, tanto ao nível de declives como do relevo que a define, ocupando as zonas mais aptas para construção: as encostas menos declivosas e mais quentes, garantindo a salvaguarda dos talvegues (protegidos pela mata ribeirinha) e das zonas de maior declive (toda a faixa poente com declives superiores a 40%).

Deverá também ter-se em conta uma faixa correspondente à zona de protecção, junto às margens, que deverá estar livre de construções, uma vez que se trata de uma albufeira classificada como protegida (Decreto – Lei n.º 107/2009, de 15 de Maio).

6. Objectivos do Plano

Os objectivos do Plano de Pormenor, que decorrem dos objectivos gerais do POAA e que se articulam com os objectivos estratégicos da Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) são os seguintes:

- O desenvolvimento de uma zona turística que tenha em conta as condições físicas e ambientais proporcionadas pelas margens e plano de água da albufeira da Aguieira;
- A melhoria das infraestruturas existentes e suas ligações à sede do Município e ao Rio Mondego, assegurando uma maior permeabilidade do território e mais adequado e melhor relacionamento com a frente ribeirinha;
- Criação de uma rede coesa de espaços públicos integrando equipamentos, zonas verdes, zonas de estadia e lazer e percursos pedonais com continuidade;
- Reordenamento da área de intervenção, articulando a área de implantação de novas construções com os espaços existentes, e a preservação ambiental e topográfica da área de intervenção numa perspectiva de sustentabilidade ambiental;
- Reforço do potencial turístico da albufeira da Aguieira no contexto da actividade de turismo na Zona Centro, que proporciona a valorização sócio - económica regional;
- Desenvolvimento das actividades de recreio e lazer tendo em conta as valências proporcionadas pelo plano de água da albufeira da Aguieira.

7. Proposta

A proposta assenta nos seguintes princípios:

- A definição de um espaço de utilização colectiva (público), interligando a Igreja, os dois estabelecimentos de restauração existentes, a praia fluvial e o porto de recreio. O acesso a esta área é realizado pela via existente evitando a devassa das zonas de moradias e do Hotel. Prevê-se ainda a criação de estacionamento em material permeável com capacidade para servir os utilizadores previstos.
- A localização do hotel, na zona mais qualificada do ponto de vista do enquadramento natural, valoriza-o. Optou-se por localizá-lo no extremo sul da península devido à sua posição estratégica relativamente à paisagem envolvente, às vistas sobre o espelho de água, ao seu acesso directo à água e aos limites da área condicionada pela REN.

- A definição dos traçados dos novos arruamentos com base nas vias e caminhos existentes ou, quando tal não fosse possível, de modo a que implicassem os menores cortes possíveis no terreno.
- A reconstrução da paisagem arborizada, em substituição dos eucaliptos e pinheiros que têm vindo a ser abatidos pelos actuais proprietários, com a plantação de espécies endémicas pertencentes ao carvalhal da zona temperada húmida (ver análise biofísica).
- A definição da implantação das construções em função das “sugestões” fornecidas pela topografia de cada local, procurando a sua integração e o mínimo impacto na paisagem.

O desenho urbano definido no Plano cumpre as disposições constantes das Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, incluídas no Capítulo 1 (Via pública) do Anexo à Lei das Acessibilidades (DL 163/2006 de 8 de Agosto). A rede de percursos pedonais acessíveis prevista neste diploma legal é composta pelos passeios e percursos pedonais constantes da Planta de Implantação, permitindo o acesso seguro e confortável de pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes do Plano, tanto no solo público como no solo privado, designadamente às parcelas e fracções, equipamentos, espaços públicos de recreio e lazer e espaços de estacionamento ou paragem temporária de viaturas. O projecto de execução das obras de urbanização necessárias à implementação do Plano deverá detalhar as soluções técnicas e construtivas apropriadas, por forma a satisfazer as especificações constantes do mesmo diploma.

7.1 Programa

Tendo como referência de projecto, os parâmetros de utilização estabelecidos pelo POAA para a ZDT da Senhora da Ribeira – um máximo de 400 camas turísticas - e um estudo elaborado por uma consultora ligada ao turismo, foi definido um programa de ocupação constituído por dois empreendimentos turísticos:

1. Um Estabelecimento Hoteleiro de 4 estrelas com uma capacidade máxima de 124 camas distribuídas por 62 Unidades de Alojamento. Destas 62 Unidades de Alojamento, 11 serão destinadas a apartamentos.

O estabelecimento Hoteleiro terá, para além de piscina, restaurante, SPA, circuito de manutenção e acesso directo ao plano de água.

2. Um Aldeamento Turístico de 4 estrelas constituído por 58 unidades de alojamento distribuídas por tipologias entre o T2 e o T4 num total de 276 camas. Estas unidades de alojamento terão uma área verde própria, sendo a restante área comum.

O Aldeamento turístico localiza-se dos dois lados da estrada municipal existente, que constitui o eixo principal de acesso ao empreendimento. No entanto, o impacto deste atravessamento é minimizado com a localização da recepção na fracção 42, uma zona de grande visibilidade para as entradas das duas zonas em que se divide o aldeamento.

Em cada uma dessas duas zonas haverá, a partir da portaria de entrada, uma via interna de distribuição, só acessível aos residentes e serviços, que permitirá o acesso às diversas parcelas do aldeamento. Terminando estas vias em impasses a circulação nas mesmas será obrigatoriamente de muito baixa velocidade, garantindo a segurança da circulação e um baixo nível de ruído.

O aldeamento turístico terá ainda uma área para outros serviços de uso comum, localizados na fracção 41, equipada com piscina, restaurante, ténis e circuito de manutenção. Nesta fracção também se localizam as zonas de serviço como a área destinada ao pessoal e a zona de armazenagem.

Foi definida uma unidade de execução que abrange as áreas necessárias para a operação de reparcelamento. A restante área do plano corresponde a parcelas existentes a manter.

A área total de construção na Unidade de Execução 1 é de 22740 m², sendo 15390 m² para o aldeamento turístico, 7000 m² para o estabelecimento hoteleiro, 200 m² para o edifício B, de restauração e bebidas e 150 m² para o edifício A, considerando uma eventual expansão deste edifício existente.

Na restante área do plano apenas é permitida a expansão da parcela 5, também existente, de acordo com o estipulado pelo POAA. A par do edifício A a área de construção deste edifício pode ascender aos 150m².

Em anexo apresentam-se os quadros resumo com as áreas para a Unidade de Execução 1 e para as Parcelas existentes.

Para além da área afectada aos empreendimentos turísticos, foi estabelecida uma área pública na proximidade do espelho de água. Esta área, já hoje em dia bastante utilizada,

deverá manter as suas características vocacionadas para o lazer, através das seguintes acções:

- a) Requalificação da praia fluvial existente;
- b) Ampliação e qualificação do porto de recreio;
- c) Criação de um espaço de estacionamento automóvel;
- d) Manutenção e requalificação dos restaurantes existentes.
- e) Qualificação da envolvente da Igreja existente através da criação de uma praça.

Toda a intervenção procura tirar partido das condições excepcionais da paisagem, e da proximidade da albufeira da barragem da Aguieira, procurando que o impacto das construções propostas seja o menor possível, contribuindo para a valorização ambiental da península e promovendo um turismo ecológico de qualidade.

7.2 Parcelas

No plano são constituídas as seguintes parcelas:

- Parcela 1: Aldeamento turístico, dividido em parcela 1A e parcela 1B;
- Parcela 2: Estabelecimento hoteleiro;
- Parcela 3: Habitação e Terciário – corresponde à parcela remanescente dos prédios originais nº 126 a 129 no qual se localiza uma habitação e restaurante. As restantes áreas dos prédios originais integram a Unidade de Execução 1 e correspondente operação de reparcelamento. Admite-se a reformulação do edifício mantendo a área de construção e a área de implantação;
- Parcela 4: Terciário – é mantido o limite da parcela. Admite-se a reformulação do edifício mantendo a área de construção e a área de implantação;
- Parcela 5: Terciário – edifício existente com licença provisória da Câmara – é mantido o limite da parcela. Propõe-se a sua reformulação nos termos descritos no regulamento, ou seja, através da reformulação da arquitectura do edifício e da sua ligação à rede de abastecimento de água e de drenagem de esgotos domésticos.
- Parcela 6: Equipamento – corresponde à parcela remanescente do prédio original nº81 no qual se localiza a Igreja e espaço anexo. A restante área do prédio original integra a Unidade de Execução 1 e o correspondente operação de reparcelamento.
- Parcela 7: Parcela para equipamento.

Para além destas parcelas, o plano prevê também três edifícios de apoio à zona balnear e de navegação recreativa, que podem prestar as necessárias valências ao correcto funcionamento e fruição do local:

- Edifício A: Edifício existente com licença provisória da Câmara, inserido no prédio original nº111 de propriedade municipal. Propõe-se a possibilidade de ampliação até 150m² de área máxima de implantação.
- Edifício B: Edifício novo integrado no domínio público, com uma área de construção máxima de 200m².
- Edifício afecto à Parcela 5: Edifício existente, conforme já referido, no qual será permitida uma área máxima de implantação de 150m².

Estes edifícios terão valências associadas à restauração e/ou apoio à prática recreativa no plano de água. Poderão ainda ter afectos outros equipamentos como instalações sanitárias e balneários.

Na fase de licenciamento da arquitectura dos edifícios deverá ser considerado o Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RT-SCIE) constante na Portaria nº 1532/2008 de 29 de Dezembro.

7.3 Equipamentos

O plano prevê os seguintes equipamentos:

1. Igreja – Santuário da Senhora da Ribeira,
2. Um edifício de restauração e bebidas – Edifício B;
3. Um Porto de Recreio que deverá assegurar as infraestruturas e serviços estabelecidos no artigo 16.º n.º 3 do POAA.
4. Uma zona de recreio balnear que deverá respeitar o estabelecido no artigo 35.º do POAA.
5. Uma reserva de equipamento integrado na parcela 7.

Para além dos atrás referidos, deverão ser construídos, nas parcelas do aldeamento e do hotel, os equipamentos previstos na legislação de enquadramento dos empreendimentos turísticos, nomeadamente piscina, restaurante e recepção do aldeamento, cuja

localização se encontra indicada na planta de implantação. Na parcela do hotel deverá existir um circuito de manutenção cujo projecto será realizado no âmbito do projecto de paisagismo do hotel.

7.4 Estrutura Ecológica

A Estrutura Ecológica é constituída por um conjunto de espaços que têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização dos sistemas que sustentam a paisagem cultural e natural. Assegurando a valorização e a protecção dos elementos patrimoniais relevantes, dos ciclos da água, do ar e do solo e de zonas de maior sensibilidade biofísica, a promoção dos sistemas de lazer e de mobilidade suave, e de produção biológica.

A definição da estrutura ecológica no regulamento é estabelecida tendo em atenção as classificações funcionais da ocupação do solo, reportando à Planta de Implantação. A sua expressão desenhada sintetiza o território de outra forma, propondo uma estratégia de gestão da paisagem futura que extravasa as categorias funcionais e as divisões administrativas, procurando unidades sistémicas e continuidades com o território que envolve a área de intervenção.

Ainda assim a estratégia de continuidade com o território envolvente não é definida apenas pelas existências imediatas mas tendo em conta as suas aptidões e potencialidades. O plano defende que a política de repovoamento vegetal não deve seguir o povoamento mono específico de pinheiro bravo ou de eucalipto, antes ambiciona constituir bosques mistos de carvalhais e mata ripícola que assegure uma paisagem mais diversificada e mais bem adaptada às exigências climáticas locais.

A instalação de carvalhais de Roble, de Negral e de Sobreiro permite a longo prazo recuperar a fertilidade dos solos e ampliar a biodiversidade. Esta alteração tem em vista a criação de uma paisagem mais complexa e surpreendente, capaz de gerar recursos mais diversificados e menos dependente da acção humana e mais resistente aos fogos.

A estrutura Ecológica do plano define duas grandes classes que definem diferentes níveis de protecção ecológica:

- Zona Ecológica de Protecção I (ZEP I), constituída em grande parte pelas áreas de Reserva Ecológica Nacional, exceptuando-se apenas a área afecta aos jardins, praças e arruamentos. Integra as superfícies mais declivosas e as margens do plano de água da albufeira.

- Zona Ecológica de Protecção II (ZEP II), constituída pelas áreas da urbanização turística, parcelas das edificações existentes e ainda pelos jardins, praças e arruamentos.

ZEP I – Propõe-se a substituição progressiva dos revestimentos arbóreos existentes, através de um projecto de repovoamento vegetal, que visa implantar um bosque de carvalhos que ocupe toda a faixa de encostas do promontório da Sra. Da Ribeira. Nas cotas mais baixas em contacto com o plano de água, incluindo a praia fluvial e o porto de recreio, o plano de repovoamento deverá prever a plantação de espécies ripícolas capaz de criar uma frente ribeirinha. O plano deverá prever medidas de conservação do solo, eliminação dos processos erosivos e melhoramento das características de fertilidade.

ZEP II – Estes espaços devem complementar a ZEP I através de um repovoamento no interior das parcelas com vegetação em tudo idêntica, carvalhais das zonas temperadas húmidas (carvalho Roble, Negral e Sobreiro). Neste sentido o regulamento obriga à plantação no interior das parcelas de uma arborização com uma densidade nunca inferior a 70 árvores por hectare, o que implica a plantação de 6 a 7 árvores numa parcela média de 1000m².

O regulamento defende ainda que a alteração da morfologia existente, nas áreas mais declivosas (> 25%), seja acompanhada da introdução de socalcos murados de modo a evitar processos de erosão e percas de solo.

Pretende-se que a médio prazo o aldeamento turístico se funda com o bosque de carvalhos envolvente.

7.5 Estacionamento

No que se refere à dotação de estacionamento há a considerar que o Plano não contempla parâmetros nesta matéria. O próprio PDM não contempla quaisquer parâmetros de dimensionamento de estacionamento para este tipo de empreendimento.

Em todo o caso a dotação de estacionamento não pode deixar de ter por base o desenho urbano do Plano de Pormenor, bem como os usos e utilizações nele previstas. Propõe-se assim, a seguinte quantificação do número mínimo de lugares de estacionamento e privados:

a) Hotel

Considera-se de aplicar a lei geral - Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos - no caso, os requisitos constantes da Portaria nº 327/2008 de 28 de Abril. Para o hotel aplica-se o requisito nº30, do anexo I, devendo assim ser previsto um número mínimo de lugares correspondente a 20% das unidades de alojamento.

Considerando as 62 unidades de alojamento, o número mínimo rondaria os 12 lugares de estacionamento situados no interior da parcela. O plano prevê a existência de 20 lugares de estacionamento, um número ligeiramente superior ao exigido.

b) Aldeamentos turísticos

Considerou-se ser de aplicar os requisitos da lei geral para os empreendimentos turísticos (RJET e Portaria nº237/2008 de 28 de Abril, e em especial o requisito nº 20 do seu anexo II), onde se exige um lugar de estacionamento por unidade de alojamento. Mas também se pretende ter em consideração a dimensão de cada unidade de alojamento.

Assim, para as fracções com unidades de alojamento (UA), o cálculo para o dimensionamento do estacionamento privativo foi realizado com base nos seguintes parâmetros:

- 1 lugar/a.c. unidade de alojamento $\leq 220m^2$;
- 2 lugares/ $220m^2 < a.c.$ unidade de alojamento $\leq 500m^2$

Adicionalmente previram-se lugares de estacionamento de uso comum das parcelas 1A e 1B. Assim, para os aldeamentos turísticos teremos a seguinte distribuição de estacionamento privativo e de uso comum:

| | Estacionamento privativo total | Estacionamento de uso comum total |
|--------------|---------------------------------------|--|
| Parcela 1A | 70 | 77 |
| Parcela 1B | 28 | 33 |
| Total | 98 | 110 |

O plano prevê ainda os lugares de estacionamento público adequados para a capacidade de carga correspondente à ocupação edificada e equipamentos. São previstos 134 lugares de estacionamento público.

RISCO

8. Quadro de Áreas

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Área do plano de Pormenor | 296506,6 |
| Área da Unidade de Execução 1 | 284971,9 |

Quadro de áreas da Unidade de Execução 1

| | Área m2 | Área Máx.de Implantação da construção m2 | Área máxima de afectação | | | | | | Nº Max. Pisos | Altura máxima da edificação m | Nº de Unidades de alojamento | Nº de Camas | Índice de implantação | Índice de construção | Estacionamento | |
|------------------|-----------------|--|--------------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------|
| | | | Habitação m2 | Terciário m2 | Equipamento m2 | Est. Hoteleiro m2 | Aldeamento Turístico m2 | total m2 | | | | | | | Privativo | Uso comum |
| Parcela 1A | 104743,0 | 7910,0 | | | | | 11010,0 | 11010,0 | 2 | 6 | 40 | 196 | 0,08 | 0,11 | 70 | 77 |
| Parcela 1B | 48059,5 | 3320,0 | | | | | 4380,0 | 4380,0 | 2 | 6 | 18 | 80 | 0,07 | 0,09 | 28 | 33 |
| Parcela 2 | 40780,4 | 5500,0 | | | | 7000,0 | | 7000,0 | 2 | 7,5 | 62 | 124 | 0,13 | 0,17 | 20 | |
| Edifício A | - | 150,0 | | 150,0 | | | | 150,0 | 1 | 4,5 | - | - | - | - | - | - |
| Edifício B | - | 200,0 | | 200,0 | | | | 200,0 | 1 | 4,5 | - | - | - | - | - | - |
| Parcela 7 | 1420,7 | Parcela para Equipamento (Domínio Público Municipal) | | | | | | | | | | | | | | |
| sub-total | 195003,6 | 17080,0 | | 350,0 | | 7000,0 | 15390,0 | 22740,0 | 2 | | 120,0 | 400,0 | 0,09 | 0,12 | 228 | |

Quadro de áreas das Parcelas existentes

| | Área m2 | Área Máx.de Implantação da construção m2 | Área máxima de afectação | | | | | | Nº Max. Pisos | Altura máxima da edificação m | Nº de Unidades de alojamento | Nº de Camas | Índice de implantação | Índice de construção | Estacionamento |
|------------------|-----------------|--|--------------------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| | | | Habitação m2 | Terciário m2 | Equipamento m2 | Est. Hoteleiro m2 | Aldeamento Turístico m2 | total m2 | | | | | | | |
| Parcela 3 | 1283,9 | a manter | a manter | a manter | | | | - | manter | a manter | | | | | a manter |
| Parcela 4 | 1200,0 | a manter | | a manter | | | | - | manter | a manter | | | | | a manter |
| Parcela 5 | 629,4 | 150,0 | | 150,0 | | | 150,0 | 150,0 | 1 | 4,5 | - | - | 0,24 | 0,24 | - |
| Parcela 6 | 8214,8 | a manter | | | a manter | | | - | manter | a manter | | | | | a manter |
| sub-total | 11328,1 | 150,0 | | 150,0 | | | 150,0 | 150,0 | 2 | | | | 0,01 | 0,01 | - |
| TOTAL | 206331,7 | 17230,0 | | 500,0 | | 7000,0 | 15390,0 | 22890,0 | 2 | | 120,0 | 400,0 | 0,08 | 0,11 | 228 |

Categoria mínima do empreendimento turístico

4 estrelas

Quadro de áreas do Parcela 1 A e B - Aldeamento Turístico

| Parcela 1A | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------|--|---------------------------------|--------------------------|-------|-------|--------------------------|----------|---------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|----|
| Fracção | Área m2 | Área Máx.de Implantação da construção m2 | vias, passeios e verde comum m2 | Área máxima de afectação | | | | | Nº Max. Pisos | Altura máxima da edificação m | Nº de Unidades de alojamento | Nº de Camas | Índice de implantação | Ín |
| | | | | T2 m2 | T3 m2 | T4 m2 | Serviços de uso comum m2 | total m2 | | | | | | |
| 1 | 749,4 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,24 | |
| 2 | 881,4 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,20 | |
| 3 | 809,9 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,22 | |
| 4 | 780,0 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,23 | |
| 5 | 959,4 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 6 | 1114,0 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,16 | |
| 7 | 1132,5 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,16 | |
| 8 | 972,2 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 9 | 829,4 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,22 | |
| 10 | 984,3 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,18 | |
| 11 | 1142,5 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,16 | |
| 12 | 1177,0 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,15 | |
| 13 | 1095,8 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,16 | |
| 14 | 905,0 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,20 | |
| 15 | 949,8 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 16 | 1047,0 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,17 | |
| 17 | 809,3 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,22 | |
| 18 | 808,0 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,22 | |
| 19 | 932,3 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 20 | 571,6 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,31 | |
| 21 | 594,2 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,30 | |
| 22 | 609,1 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,30 | |
| 23 | 642,3 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,28 | |
| 24 | 855,5 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,21 | |
| 25 | 1053,1 | 180,0 | - | - | 280,0 | - | - | 280,0 | 2 | 6 | 1 | 6 | 0,17 | |
| 26 | 1568,8 | 180,0 | - | - | 280,0 | - | - | 280,0 | 2 | 6 | 1 | 6 | 0,11 | |
| 27 | 2047,2 | 180,0 | - | - | 280,0 | - | - | 280,0 | 2 | 6 | 1 | 6 | 0,09 | |
| 28 | 1145,6 | 200,0 | - | - | - | 350,0 | - | 350,0 | 2 | 6 | 1 | 8 | 0,17 | |
| 29 | 1007,5 | 180,0 | - | - | 280,0 | - | - | 280,0 | 2 | 6 | 1 | 6 | 0,16 | |

| Parcela 1B | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--|---------------------------------|--------------------------|----------|--------------|--------------------------|---------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|-------------|------------------------|--------|
| Fracção | Área m2 | Área Máx.de Implantação da construção m2 | vias, passeios e verde comum m2 | Área máxima de afectação | | | | | Nº Max. Pisos | Altura máxima da edificação m | Nº de Unidades de alojamento | Nº de Camas | Índice de implantaçã o | Ín con |
| | | | | T2 m2 | T3 m2 | T4 m2 | Serviços de uso comum m2 | total m2 | | | | | | |
| 44 | 722,0 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,25 | |
| 45 | 716,7 | 220,0 | - | - | - | 350,0 | - | 350,0 | 2 | 6 | 1 | 8 | 0,31 | |
| 46 | 642,3 | 220,0 | - | - | - | 350,0 | - | 350,0 | 2 | 6 | 1 | 8 | 0,34 | |
| 47 | 533,5 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,34 | |
| 48 | 701,7 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,26 | |
| 49 | 752,6 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,24 | |
| 50 | 964,9 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 51 | 991,4 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,18 | |
| 52 | 966,3 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 53 | 840,0 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,21 | |
| 54 | 995,5 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,18 | |
| 55 | 1201,8 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,15 | |
| 56 | 1093,7 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,16 | |
| 57 | 1029,5 | 180,0 | - | 220,0 | - | - | - | 220,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,17 | |
| 58 | 971,1 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,19 | |
| 59 | 1813,3 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,10 | |
| 60 | 672,1 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,27 | |
| 61 | 727,3 | 180,0 | - | 240,0 | - | - | - | 240,0 | 2 | 6 | 1 | 4 | 0,25 | |
| 62 | 31723,8 | - | 31723,8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| TOTAL | 48059,5 | 3320,0 | 32273,3 | 3680,0 | - | 700,0 | - | 4380,0 | 2 | 6 | 18,0 | 80 | 0,07 | |

Notas:

* Fracção 41 contém os seguintes serviços de uso comum do Aldeamento Turístico:

a) Zonas comuns (restaurante e piscina):