



CÂMARA MUNICIPAL

05. DEZ 2018



GONDOMAR

*É para*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

50  
Cláudio

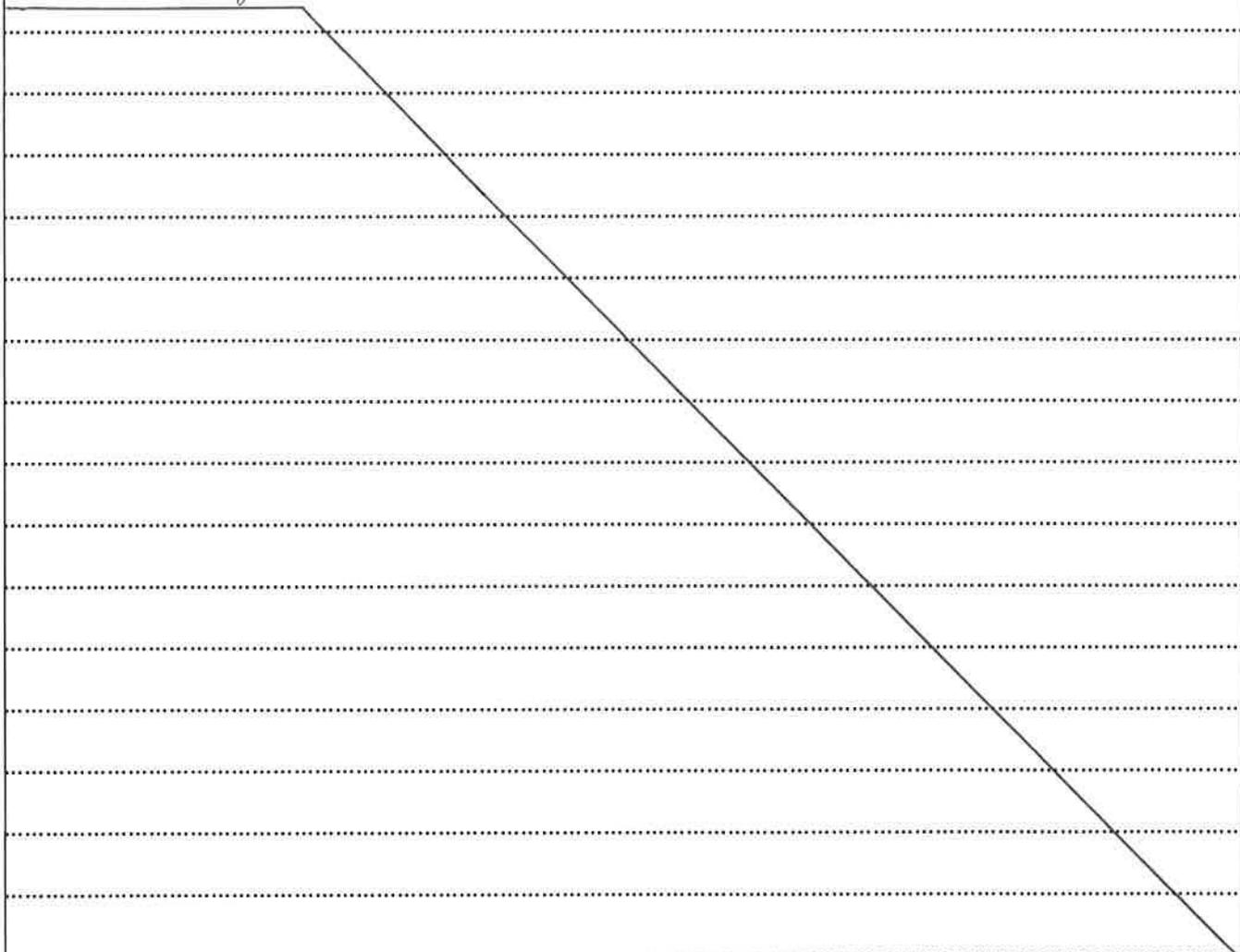


... PLANO PORMENOR DAS QUINTAS DA AZENHA E DA VARZIELA -- DISCUSSÃO PÚBLICA -- PROPOSTA ...

..... Presente à consideração da Câmara, a proposta que adiante segue, sobre o assunto  
... identificado em epígrafe, apresentada pelo Senhor Presidente da Câmara.

..... A Câmara, ciente da proposta e documentos anexos e depois de se certificar que é  
... competente para conhecer da questão, deliberou, por unanimidade aprovar a  
proposta anexa.

..... Pelos Vereadores (as) Senhores (as) Sr. Daniel Reis e Sra.  
Sandra Bastos foi apresentada a Declaração de voto que  
adiante segue.





**GONDOMAR**

*é D ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

05 DEZ 2018

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

57  
Pleii

## **Proposta Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela**

### 1. Enquadramento

A Câmara Municipal de Gondomar tornou público através do Aviso n.º 3057/2009, de 4 de fevereiro, a deliberação tomada em sessão de 18/12/2008, de dar início à elaboração do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela (PPQAV), em conformidade com o contrato proposto nos termos do artigo 6.º-A do Decreto Lei n.º 380/99, de 22 de setembro. Esse contrato para planeamento foi proposto à CM pela empresa EIQA-Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, SA.

Em 12/12/2011 realizou-se conferência de serviços tendo a Proposta merecido parecer desfavorável.

O processo foi reapreciado pela CCDR-N em resposta ao solicitado pela CM de Gondomar em 05/08/2015, após concertação com as entidades que tinham emitido parecer desfavorável, tendo a Proposta merecido parecer favorável condicionado por despacho de 03/07/2015.

A Direção Geral do Território, por despacho de 18/08/2015, homologou a cartografia da área de intervenção do PP.

Posteriormente e após ajustes à Proposta esta foi novamente enviada à CCDR-N, tendo por base a cartografia homologada e já devidamente enquadrada no PDM de Gondomar e Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma Lever.

Nos termos do artigo 86.º do RJIGT (Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) a CCDR-N procedeu à convocatória das entidades representativas dos interesses a ponderar para uma Conferência Procedimental, que se realizou no dia 18 de fevereiro de 2018.

Nesta conferência e em simultâneo com a Proposta do Plano foi apreciada a proposta de exclusões da REN, incidindo sobre quatro áreas e que eram fundamentais para a viabilização da Proposta do Plano de Pormenor.

Tendo por base os pareceres emitidos por todas as entidades representadas na Conferência Procedimental foi emitido parecer favorável condicionado à Proposta do Plano de Pormenor, e parecer favorável às propostas de exclusão da REN, nos termos da ata anexa.

A presente Proposta do Plano reflete as alterações decorrentes das observações constantes na ata e nos pareceres das entidades presentes na Conferência Procedimental, estando reunidas as condições legais para que o Plano seja submetido a Discussão Pública.

12



**GONDOMAR**

*é Doura*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

05 DEZ 2018

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

52  
P. Guedes

## 2. Proposta

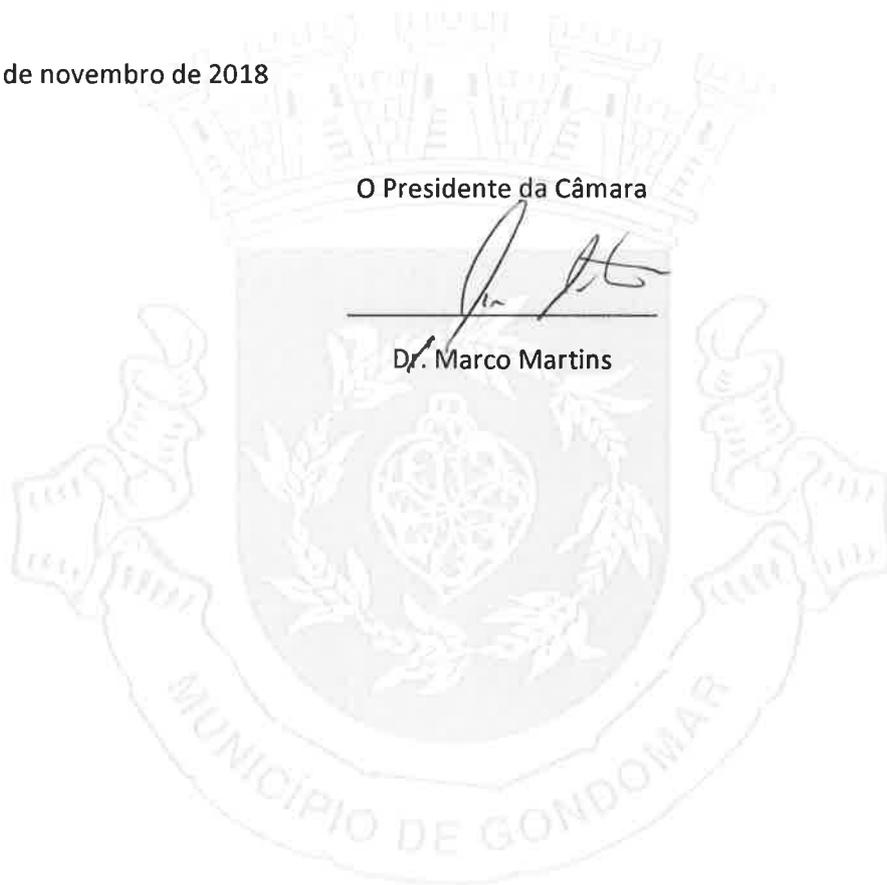
Neste enquadramento, proponho que a Câmara Municipal delibere no sentido da abertura de um período de Discussão Pública da Proposta do PP das Quintas da Azenha e da Varziela, com a duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia após a publicação do Anúncio no Diário da República, nos termos do artigo 89.º do Regime jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial(RJIGT).

As reclamações, sugestões e observações deverão ser enviadas por carta registada com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar, ou para o correio eletrónico geral@cm-gondomar.pt ou ainda entregues diretamente no Balcão Único de Atendimento.

Gondomar, 29 de novembro de 2018

O Presidente da Câmara

  
Dr. Marco Martins



212



**CÂMARA MUNICIPAL  
DE  
GONDOMAR**

05. DEZ 2018

18. DEZ 2008

DELIBERAÇÃO

DELIBERAÇÃO PUBLICADA EM  
ATA Nº 26, 12, 2008

63) 53  
29 6/12/08

*[Handwritten signature and initials]*

**ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA AZENHA E DA QUINTA DA VARZELA**

**- PROPOSTA**

Presente à consideração da Câmara, a proposta que adiante segue, sobre o assunto identificado em epígrafe, apresentada pelo Vice-Presidente Senhor Dr. José Luís Oliveira.

A Câmara, ciente da proposta anexa e depois de se certificar que é competente para conhecer da questão, deliberou, por unanimidade aprovar a proposta.

*A*  
Div. Planeamento  
P/ div. f. l. b.  
25.12.08  
Vice-Presidente  
*[Signature]*  
José Luís Oliveira

L.º Reg.º N.º 63)  
23/ 12 / 2008  
H.C.

Tipografia Martins

Do sr. vice presidente  
22-12-08 *[Signature]*



05 DEZ 2018

18. DEZ 2008

**CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR****PROPOSTA**

O Plano de Ordenamento da Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro, prevê na freguesia de Melres, duas áreas com localização geográfica muito próxima afectas a "Área com Vocação Turística", bem como uma "Área de Utilização Recreativa e de Lazer" contígua, a serem sujeitas a Plano de Pormenor (PP n.º 2 – Quinta da Varziela e PP n.º 3 – Quinta da Azenha).

As duas áreas em causa estão integradas em terrenos cuja propriedade é da empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha SA, que propôs à Câmara Municipal, ao abrigo do artigo nº6-A do RJIGT, a elaboração de um Plano de Pormenor englobando uma área que inclui as duas unidades referidas.

O Plano de Pormenor a elaborar considerará as tipologias de ocupação turísticas admitidas pelo POACL, que possibilitarão a criação de novos postos de trabalho, e terá os seguintes objectivos gerais:

- Requalificação da área de intervenção do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- Criação de áreas para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes.

Face ao exposto PROPONHO que a Câmara delibere:

- Aprovar a elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela e a Proposta de Contrato apresentada, de acordo com os termos de referência em anexo.
- Aprovar a minuta do Aviso relativo à deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e da Participação Pública, conforme anexo.

Gondomar, 15 de Dezembro de 2008

O Vice-Presidente

(José Luís da Silva Oliveira)

54  
Pleu  
997  
L  
M

A  
R.C.  
15.12.08

05 DEZ 2018

18 DEZ 2008

55  
118  
P. C. C.

## CONTRATO

### PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA AZENHA E DA QUINTA DA VARZIELA MELRES - GONDOMAR

#### CONSIDERAÇÕES

1. A Câmara Municipal de Gondomar tem vindo a prosseguir uma política activa de apoio ao investimento, designadamente através da dinamização de empreendimentos turísticos e investimentos privados que interessa captar pelas mais valias que poderão transportar para o Concelho. Para as intenções agora manifestadas, é necessário enquadrá-las numa lógica de correcto ordenamento do território, salvaguardando as posições que a Câmara Municipal tem no que concerne à qualificação e competitividade do Concelho de Gondomar.
2. O Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever estabelece a área de intervenção em causa como área com vocação turística, sujeita a Plano de Pormenor. Assim, as condições manifestadas para o desenvolvimento turístico da Albufeira de Crestuma-Lever, conjugadas com a necessidade de garantir, através do investimento, a obtenção de elevados níveis de qualidade dos suportes ambientais, introduzindo a noção de consideração do território como recurso e invertendo a tendência da observação passiva do território em crescendo da degradação e abandono, nada interessando ao sítio, região e país, leva a administração municipal em conjunto com os privados à promoção de um Plano de Pormenor para a zona referida no Anexo I, face ao estabelecido no POACL. Por conseguinte, a Câmara Municipal de Gondomar deliberou elaborar um Plano de Pormenor englobando a Quinta da Varziela (PP2 do POACL) e a Quinta da Azenha (PP3 do POACL).

05.DEZ 2018

18.DEZ 2009

3. Considera-se, ainda, oportuno adoptar um conjunto de metodologias assentes em formas expeditas de relacionamento entre a Câmara Municipal e os privados detentores de interesses, na área em causa, dentro de um espírito de mútua cooperação e diálogo, racionalizar a elaboração de procedimentos de natureza administrativa e técnica, necessários para a concretização dos Planos de Pormenor referidos.
4. Nestes termos é acordado entre a Câmara Municipal de Gondomar, representada pelo seu Presidente, Sr. Major Valentim Loureiro e a empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha AS, ou qualquer outra sociedade que lhe venha a suceder (doravante designada por "interessado"), representada pelos seus administradores com poderes bastantes para o acto, Srs. Eng. Rui Manuel Falcão d'Ávila e Pereira e Dr. Marco Aurélio Lopes Nunes, o seguinte protocolo:

#### **Artigo 1º**

##### **Objecto**

O presente protocolo define os termos e condições em que se procederá ao desenvolvimento da elaboração do Plano de Pormenor das áreas com vocação turística previstas no POACL e aí identificadas como PP n.º 2, Quinta da Varziela e Plano de Pormenor n.º 3, Quinta da Azenha, freguesia de Melres, concelho de Gondomar.

#### **Artigo 2º**

##### **Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela**

1. A Câmara Municipal de Gondomar pretende elaborar um Plano de Pormenor que abrange as áreas cujos limites geográficos estão definidos em planta anexa que constitui parte integrante do presente protocolo (Anexo I).
2. Para a implementação do referido Plano serão elaborados todos os estudos que se julguem necessários nos termos da legislação em vigor.
3. Compete à Câmara Municipal de Gondomar gerir e obter todos os pareceres técnicos que forem exigidos por lei, sem prejuízo do necessário

18.DEZ 2008

05.DEZ 2018

C

57  
120  
Plai  
L  
H

acompanhamento da CCDR-N, conforme fixado pelo Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro.

4. O interessado suportará as despesas decorrentes da elaboração do Plano acima referido, colocando à disposição da Câmara Municipal de Gondomar os meios técnicos que se mostrarem necessários para uma rápida e eficaz concretização dos objectivos deste protocolo.

### **Artigo 3º**

#### **Meios Técnicos**

1. O interessado contratará a equipa técnica encarregue da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela.
2. A equipa técnica é a constante no ponto V dos Termos de Referência anexos a este Contrato, a qual só poderá ser alterada com a prévia aprovação da Câmara Municipal de Gondomar.

### **Artigo 4º**

#### **Conteúdo do Plano**

1. O Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela será promovido pela Câmara Municipal de Gondomar, nos termos processuais fixados pelo supra referidos Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro, e demais legislação aplicável.
2. O Plano de Pormenor será elaborado de acordo com a legislação e o estabelecido no POACL e respeitará as condições, requisitos e parâmetros urbanísticos previstos nos mesmos e nas normas e despachos governamentais em vigor que permitam o desenvolvimento sustentável do projecto, quer do ponto de vista ambiental e urbanístico quer do ponto de vista económico e financeiro.

121 58  
Pleu

**Artigo 5º**  
**Eficácia do Protocolo**

1. O presente protocolo produz efeito a partir da data da sua assinatura.
2. Os efeitos deste protocolo cessam à data da publicação em Diário da República do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela.

**Artigo 6º**  
**Resolução do Protocolo**

O incumprimento por qualquer das partes de qualquer obrigação prevista neste protocolo, confere à outra o direito de resolução do mesmo, sem haver lugar a qualquer indemnização.

Gondomar, ..... de ..... de 2008

O Presidente da Câmara Municipal de Gondomar

\_\_\_\_\_  
(Major Valentim Loureiro)

Pelo Interessado

\_\_\_\_\_  
(.....)

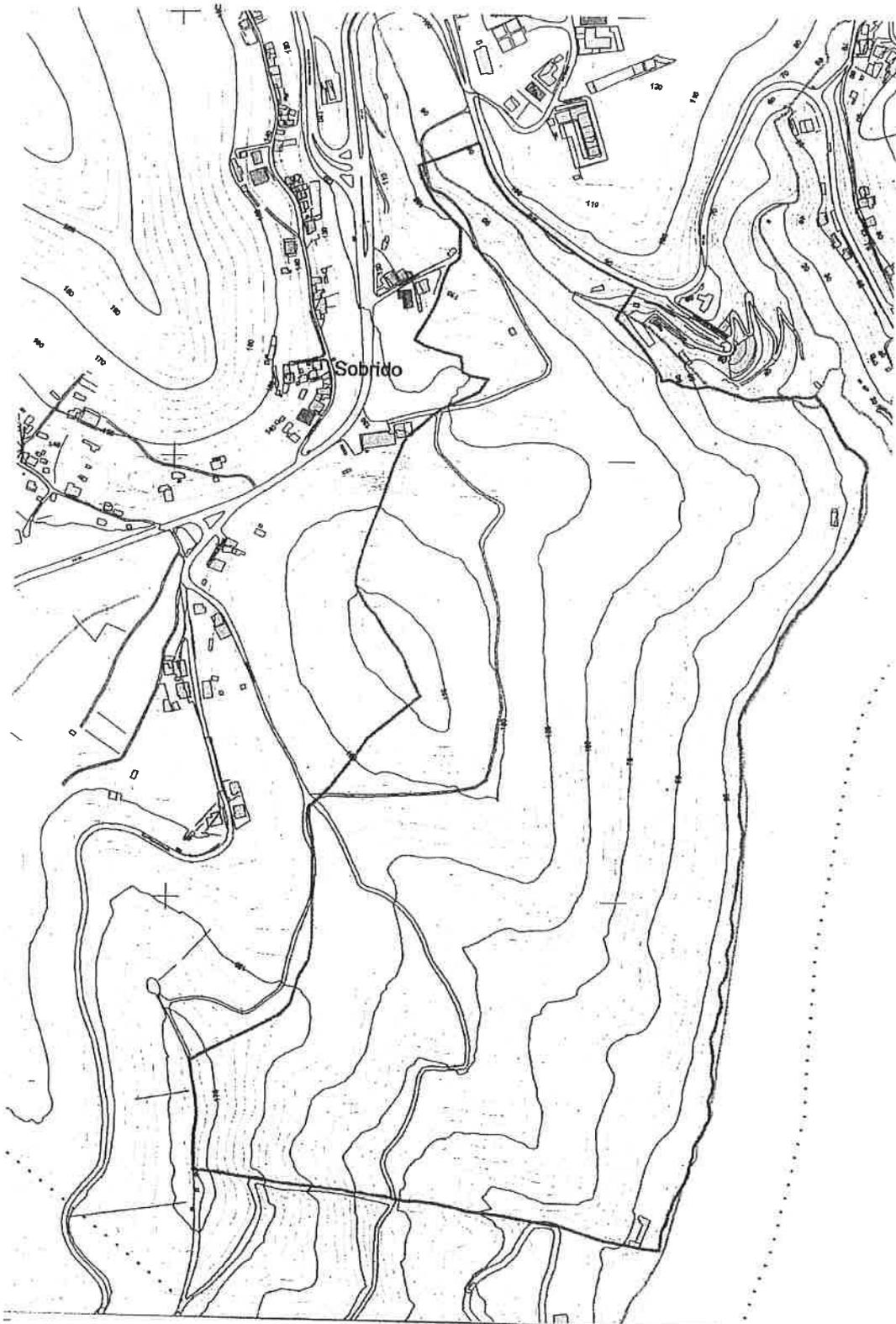
05. DEZ 2018

18. DEZ 2009

59  
Plan

122

Anexo I



C

## TERMOS DE REFERÊNCIA

1  
4  
123  
17

### Índice

I. Enquadramento Territorial.....	2
II. Enquadramento Legal .....	3
III. Conteúdo Material e Documental.....	4
IV. Fases e Prazos .....	5
V. Constituição da Equipa Técnica .....	6
VI. Instrumentos de Gestão Territorial e Condicionantes Legais.....	7
VII. Bases Programáticas .....	10
VIII. Anexo: carta de localização .....	11

C

61  
124 Plei/ 2  
[Handwritten signature]

## I. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área objecto de Plano de Pormenor, denominado Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela, localiza-se nas proximidades do lugar de Sobrido, na freguesia de Melres e concelho de Gondomar, ocupando uma área de cerca de 50,0 ha. Localiza-se numa encosta volvida a nascente e à albufeira de Crestuma/Lever apresentando uma diferença de cotas considerável, desde uma cota média de 12,0 metros, na margem da albufeira, até, aproximadamente, a cota 180,0 metros na zona alta, coincidente com o limite poente, próximo da EN 108 (carta de localização em anexo).

C<sup>2</sup>

125

62  
Pleú

## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Pormenor será concretizada no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e das disposições do POACL (Res. Cons. Min. n.º 187/2007, de 21 de Dezembro).

A área encontra-se então enquadrada pelo Plano de Ordenamento de Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro, e pelo Plano de Bacia Hidrográfica do Douro (PBH Douro), publicado pelo Decreto-Regulamentar n.º 19/2001, de 10 de Dezembro, e Declaração de Rectificação n.º 21-G/2001, publicada no Diário da República n.º 301, Série I-B, de 31 de Dezembro.

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, a área objecto de plano está ainda enquadrada pelo Plano Director Municipal de Gondomar, publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio, actualmente em revisão.

05. DEZ 2018

18. DEZ 2008

63  
Plen

126

### III. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental a incluir no Plano de Pormenor é o estabelecido nos artigos 91º e 92º do RJGT, e ainda o constante no n.º 3 da Portaria n.º 138/2005, de 3 de Fevereiro.

A elaboração do Plano terá ainda de integrar estudos exigidos por outras legislações específicas, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído, que exige a elaboração de um relatório de medição de níveis de pressão sonora no exterior. Será ainda efectuado o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica no âmbito do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

Assim, serão entregues os seguintes elementos (sem prejuízo de outros que se venham a revelar necessários no decorrer dos trabalhos):

- Regulamento;
- Planta de Implantação;
- Planta de Condicionantes;
- Relatório, contendo o programa de execução e plano de financiamento;
- Planta de localização e enquadramento;
- Planta da situação existente;
- Planta de caracterização física;
- Extractos do Regulamento, da(s) Planta(s) de Síntese e de Condicionantes do POACL;
- Planta com o traçado de infra-estruturas (rodoviárias, distribuição de água, gás, energia eléctrica, telecomunicações, drenagem de águas residuais e de águas pluviais);
- Planta de trabalho, contendo elementos definidores da modelação do terreno;
- Planta de divisão cadastral existente;
- Planta de transformação fundiária;
- Perfis longitudinais dos arruamentos;
- Perfis transversais tipo;
- Relatório de medição de níveis de pressão sonora no exterior;
- Relatório Ambiental.

C

127

64  
Pleii

#### IV. FASES E PRAZOS

A elaboração do Plano de Pormenor compreenderá duas fases – Estudo Prévio e Proposta do Plano – sendo concretizada num período global de 5 meses, não contabilizando os períodos de apreciação das entidades envolvidas e de discussão pública, nem os prazos inerentes aos procedimentos administrativos de aprovação e ratificação.

À fase de Estudo Prévio corresponderá a caracterização e o diagnóstico da área de intervenção, para além da definição das linhas orientadoras da intervenção, vertidas numa proposta de modelo de ocupação, de acordo com os Termos de Referência agora apresentados.

Nesta fase serão entregues os seguintes elementos:

- Relatório preliminar com a caracterização da área de intervenção, fundamentação dos princípios e objectivos subjacentes ao pré-modelo de ocupação e explicitação do sistema de execução a desenvolver;
- Relatório dos Factores Críticos para a Decisão;
- Planta de Localização e Enquadramento;
- Planta da Situação Existente;
- Extractos do Regulamento, da(s) Planta(s) de Síntese e de Condicionantes do POACL;
- Planta de Implantação com o pré-modelo de ocupação;
- Planta de Condicionantes;
- Projecto de Regulamento.

A fase subsequente – Proposta de Plano – desenvolverá a Proposta apresentada na fase de Estudo Prévio e ainda, se necessário, estudos complementares de caracterização e diagnóstico. Os elementos correspondentes a esta fase serão os descritos no capítulo anterior.

## V. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica para a elaboração do Plano de Pormenor será constituída de acordo com o disposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro. Assim, esta será constituída pelos seguintes elementos:

### Coordenação:

---

Eng.º José António Marques Salgado Lameiras

Licenciado em Engenharia Civil

Pós-Graduado em Direito do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente

Arq.º Manuel Fernando de Jesus Moreira da Rocha

Licenciado em Arquitectura

Arq.º José Carlos Portugal Peixoto dos Santos

Licenciado em Arquitectura

### Técnicos:

---

#### Planeamento:

Dr.ª Helda Mendes Ramalho

Licenciada em Planeamento Regional e Urbano

Doutoranda em Problemas da Arquitectura e da Cidade Moderna

#### Desenho Urbano:

Arq.ª Teresa Maria Corujo Ferreira

Licenciada em Arquitectura

Pós-graduada em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano

#### Arquitectura:

Arq.ª Ana Coura Amorim

Licenciada em Arquitectura

#### Paisagismo:

Arq.ª Vera Lúcia Vieira Gonçalves

Licenciada em Arquitectura Paisagista

#### Infra-Estruturas:

Eng.º José Manuel Canelas Brás

Licenciado em Engenharia Civil

#### Apoio Jurídico:

Dr. António José Sousa Lima Pereira

Licenciado em Direito

Pós-Graduado em Direito do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente

C

129  
L  
H  
H

## VI. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E CONDICIONANTES LEGAIS

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, a área objecto de plano encontra-se enquadrada pelo Plano Director Municipal de Gondomar, publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio, e ainda pelo Plano de Ordenamento de Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro. Este, sendo um Plano Especial sobrepõe-se ao primeiro vinculando ambos, directa e imediatamente, as entidades públicas e privadas.

O PDM de Gondomar encontra-se em fase de revisão obrigatória pelo facto de terem já decorrido dez anos desde a sua entrada em vigor. Em simultâneo será adaptado às disposições do POACL, conforme estipula a lei.

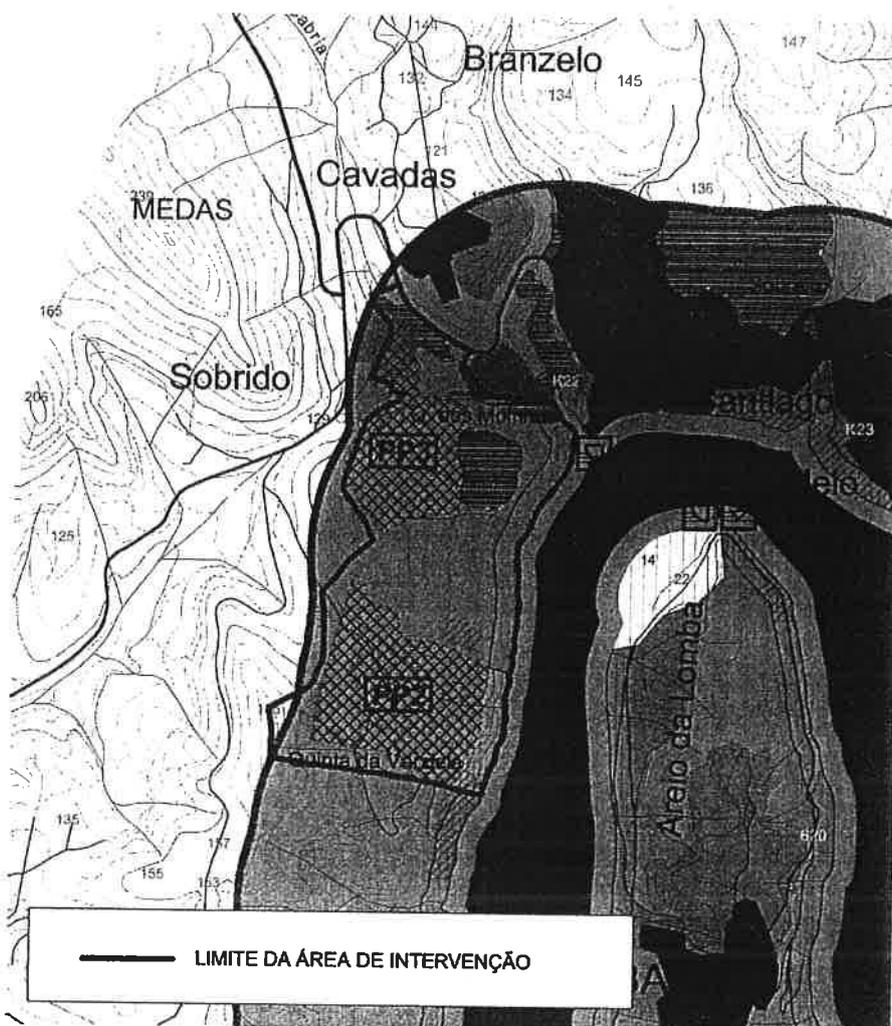
Na área de intervenção do Plano de Pormenor o POACL define duas "áreas com vocação turística previstas" que estão obrigadas à elaboração de Planos de Pormenor e são:

PP2 - Quinta da Varziela;

PP3 - Quinta da Azenha.

Estas áreas resultam da desagregação de uma área mais extensa prevista no PDM e designada neste por "Área privilegiada de exploração turística".

A maior parte da restante área incluída no Plano tem, de acordo com o POACL, a qualificação de "áreas florestais". Identifica ainda uma pequena parcela como "área de especial interesse ambiental" e integra a faixa de 50 metros ao longo da margem da albufeira em "áreas de valorização ecológica" e "áreas de utilização recreativa e de lazer do tipo 3" (ver cartograma seguinte).



67  
Plan  
130  
7  
17

Com excepção das áreas de vocação turística (PP2 e PP3) toda a área incluída na área de intervenção do PP está integrada em Reserva Ecológica Nacional (REN), identificando-se os seguintes sistemas:

- Áreas com risco de erosão;
- Áreas de máxima infiltração;
- Faixa de protecção da albufeira;
- Leitos e margens dos cursos de água.

O de maior expressão territorial corresponde às áreas com risco de erosão, com o qual os outros se sobrepõem.

05 DEZ 2018

18. DEZ 2008

C

68  
131  
131  
131

A opção de elaborar apenas um Plano de Pormenor, englobando a totalidade da propriedade do requerente, ao invés de um para cada "área de vocação turística" identificada (PP2 e PP3), prende-se com as seguintes razões:

- Ambas as áreas se situam na mesma propriedade e estão territorialmente próximas, distando cerca de 150 metros, possuindo as mesmas características fisiográficas;
- Individualmente as duas parcelas turísticas são de pequena dimensão (PP2:12,8 ha e PP3:8,9 ha). Conjuntamente correspondem a 44 % da área global do plano de pormenor;
- Apesar de territorialmente desligadas, as duas parcelas, em determinados aspectos, funcionarão em "compensação", evitando duplicar determinados serviços e equipamentos. Atente-se ainda que apenas uma das áreas confina com a albufeira. Os equipamentos aqui a instalar deverão servir ambas as "unidades";
- Em termos processuais de elaboração e aprovação são claras as vantagens de um procedimento apenas.

## VII. BASES PROGRAMÁTICAS

Os terrenos inseridos na área objecto do Plano, são propriedade da empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.

A empresa referida, proprietária da totalidade dos terrenos nos quais pretende desenvolver empreendimentos turísticos, propôs à Câmara Municipal, um contrato para a elaboração do Plano ao abrigo do artigo nº6-A do RJGT.

A área objecto de plano inclui as duas áreas definidas no POACL como afectas a utilização turística.

O programa considerará as tipologias de ocupação turísticas admitidas pelo POACL, que possibilitarão a criação de novos postos de trabalho.

Assim, definem-se como objectivos gerais do Plano os seguintes:

- Requalificação da área de intervenção do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- Reconversão de parte da área para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes.

69  
Pleu  
132  
12  
11

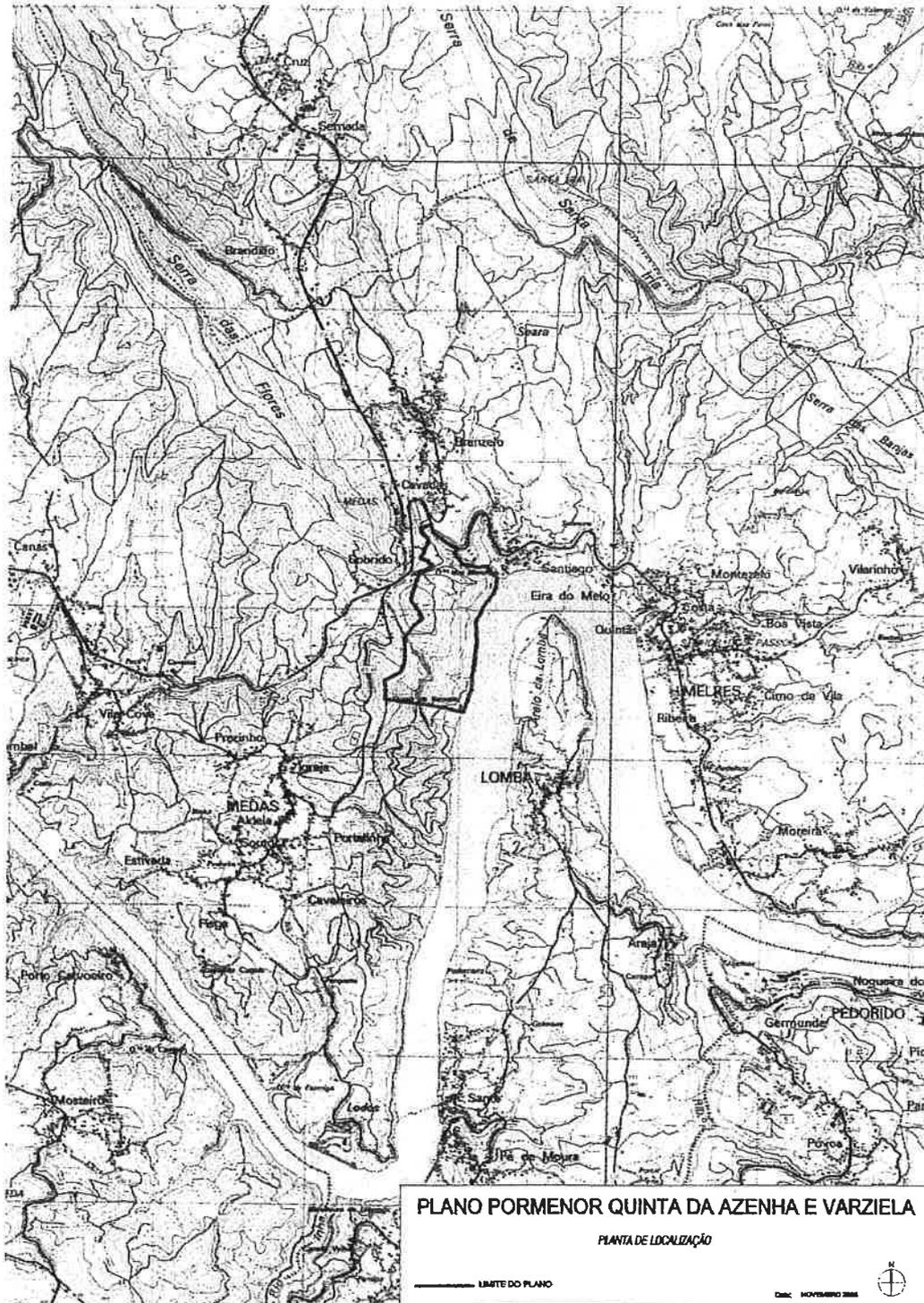
40  
Pai

C

133

+

### VIII. ANEXO: CARTA DE LOCALIZAÇÃO



Handwritten signature and initials.



05 DEZ 2018

18. DEZ 2008

21  
Pleu

## CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

Divisão de Planeamento

### Aviso

134  
2  
[Signature]

Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela. – José Luís da Silva Oliveira, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Gondomar:

Torna público que, nos termos e para os efeitos do disposto no nº 1 do artigo 74º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, a Câmara Municipal de Gondomar em sessão de \_\_/\_\_/2008, deliberou o seguinte:

Dar início à elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela, na Freguesia de Melres, em conformidade com o contrato anexo.

Fases do processo de elaboração do Plano:

1ª Fase – Participação Pública dos interessados – 15 dias;

2ª Fase – Elaboração do Plano de Pormenor – 150 dias.

No período indicado para a 1ª fase, contado a partir da publicação do presente aviso no Diário da República, qualquer interessado poderá apresentar, por escrito, as suas sugestões ou solicitar informações que possam ser consideradas no processo de elaboração do Plano de Pormenor, na Divisão de Planeamento, Rua dos Combatentes da Grande Guerra, nº 93, 4420 – 091 Gondomar.

E, para que conste, mandei publicar este e outros avisos de igual teor nos locais do costume e sua divulgação pelos meios de comunicação social, dando cumprimento ao disposto nos artigos 148º, nº 4, 77º, nº 2 e 6.º-A, nº 5, do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

\_\_ de \_\_\_\_ o de 200\_\_

O Vice-Presidente da Câmara

( José Luís da Silva Oliveira)



05 DEZ 2018

CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR  
Reunido de 18. DEZ 2008  
Presidência

Fz  
Pleu

## CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

### PROPOSTA

O Plano de Ordenamento da Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro, prevê na freguesia de Melres, duas áreas com localização geográfica muito próxima afectas a "Área com Vocação Turística", bem como uma "Área de Utilização Recreativa e de Lazer" contígua, a serem sujeitas a Plano de Pormenor (PP n.º 2 – Quinta da Varziela e PP n.º 3 – Quinta da Azenha).

As duas áreas em causa estão integradas em terrenos cuja propriedade é da empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha SA, que propôs à Câmara Municipal, ao abrigo do artigo nº6-A do RJIGT, a elaboração de um Plano de Pormenor englobando uma área que inclui as duas unidades referidas.

O Plano de Pormenor a elaborar considerará as tipologias de ocupação turísticas admitidas pelo POACL, que possibilitarão a criação de novos postos de trabalho, e terá os seguintes objectivos gerais:

- Requalificação da área de intervenção do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- Criação de áreas para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes.

Face ao exposto PROPONHO que a Câmara delibere:

- Aprovar a elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela e a Proposta de Contrato apresentada, de acordo com os termos de referência em anexo.
- Aprovar a minuta do Aviso relativo à deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e da Participação Pública, conforme anexo.

Gondomar, 15 de Dezembro de 2008

O Vice-Presidente

  
(José Luís da Silva Oliveira)

**CONTRATO****PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DA AZENHA E DA QUINTA DA VARZIELA  
MELRES - GONDOMAR**CONSIDERAÇÕES

1. A Câmara Municipal de Gondomar tem vindo a prosseguir uma política activa de apoio ao investimento, designadamente através da dinamização de empreendimentos turísticos e investimentos privados que interessa captar pelas mais valias que poderão transportar para o Concelho. Para as intenções agora manifestadas, é necessário enquadrá-las numa lógica de correcto ordenamento do território, salvaguardando as posições que a Câmara Municipal tem no que concerne à qualificação e competitividade do Concelho de Gondomar.
2. O Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever estabelece a área de intervenção em causa como área com vocação turística, sujeita a Plano de Pormenor. Assim, as condições manifestadas para o desenvolvimento turístico da Albufeira de Crestuma-Lever, conjugadas com a necessidade de garantir, através do investimento, a obtenção de elevados níveis de qualidade dos suportes ambientais, introduzindo a noção de consideração do território como recurso e invertendo a tendência da observação passiva do território em crescendo da degradação e abandono, nada interessando ao sítio, região e país, leva a administração municipal em conjunto com os privados à promoção de um Plano de Pormenor para a zona referida no Anexo I, face ao estabelecido no POACL. Por conseguinte, a Câmara Municipal de Gondomar deliberou elaborar um Plano de Pormenor englobando a Quinta da Varziela (PP2 do POACL) e a Quinta da Azenha (PP3 do POACL).

3. Considera-se, ainda, oportuno adoptar um conjunto de metodologias assentes em formas expeditas de relacionamento entre a Câmara Municipal e os privados detentores de interesses, na área em causa, dentro de um espírito de mútua cooperação e diálogo, racionalizar a elaboração de procedimentos de natureza administrativa e técnica, necessários para a concretização dos Planos de Pormenor referidos.
4. Nestes termos é acordado entre a Câmara Municipal de Gondomar, representada pelo seu Presidente, Sr. Major Valentim Loureiro e a empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha AS, ou qualquer outra sociedade que lhe venha a suceder (doravante designada por "interessado"), representada pelos seus administradores com poderes bastantes para o acto, Srs. Eng. Rui Manuel Falcão d'Ávila e Pereira e Dr. Marco Aurélio Lopes Nunes, o seguinte protocolo:

#### **Artigo 1º**

##### **Objecto**

O presente protocolo define os termos e condições em que se procederá ao desenvolvimento da elaboração do Plano de Pormenor das áreas com vocação turística previstas no POACL e aí identificadas como PP n.º 2, Quinta da Varziela e Plano de Pormenor n.º 3, Quinta da Azenha, freguesia de Melres, concelho de Gondomar.

#### **Artigo 2º**

##### **Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela**

1. A Câmara Municipal de Gondomar pretende elaborar um Plano de Pormenor que abrange as áreas cujos limites geográficos estão definidos em planta anexa que constitui parte integrante do presente protocolo (Anexo I).
2. Para a implementação do referido Plano serão elaborados todos os estudos que se julguem necessários nos termos da legislação em vigor.
3. Compete à Câmara Municipal de Gondomar gerir e obter todos os pareceres técnicos que forem exigidos por lei, sem prejuízo do necessário

acompanhamento da CCDR-N, conforme fixado pelo Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro.

4. O interessado suportará as despesas decorrentes da elaboração do Plano acima referido, colocando à disposição da Câmara Municipal de Gondomar os meios técnicos que se mostrarem necessários para uma rápida e eficaz concretização dos objectivos deste protocolo.

### **Artigo 3º**

#### **Meios Técnicos**

1. O interessado contratará a equipa técnica encarregue da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela.
2. A equipa técnica é a constante no ponto V dos Termos de Referência anexos a este Contrato, a qual só poderá ser alterada com a prévia aprovação da Câmara Municipal de Gondomar.

### **Artigo 4º**

#### **Conteúdo do Plano**

1. O Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela será promovido pela Câmara Municipal de Gondomar, nos termos processuais fixados pelo supra referidos Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro, e demais legislação aplicável.
2. O Plano de Pormenor será elaborado de acordo com a legislação e o estabelecido no POACL e respeitará as condições, requisitos e parâmetros urbanísticos previstos nos mesmos e nas normas e despachos governamentais em vigor que permitam o desenvolvimento sustentável do projecto, quer do ponto de vista ambiental e urbanístico quer do ponto de vista económico e financeiro.

05 DEZ 2018

Fló  
Pleu

**Artigo 5º**  
**Eficácia do Protocolo**

1. O presente protocolo produz efeito a partir da data da sua assinatura.
2. Os efeitos deste protocolo cessam à data da publicação em Diário da República do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela.

**Artigo 6º**  
**Resolução do Protocolo**

O incumprimento por qualquer das partes de qualquer obrigação prevista neste protocolo, confere à outra o direito de resolução do mesmo, sem haver lugar a qualquer indemnização.

Gondomar, ..... de ..... de 2008

O Presidente da Câmara Municipal de Gondomar

\_\_\_\_\_  
(Major Valentim Loureiro)

Pelo Interessado

\_\_\_\_\_  
(.....)

(2)

Anexo I



05 DEZ 2018

78  
Pleu

C

## TERMOS DE REFERÊNCIA

### Índice

I. Enquadramento Territorial.....	2
II. Enquadramento Legal .....	3
III. Conteúdo Material e Documental.....	4
IV. Fases e Prazos .....	5
V. Constituição da Equipa Técnica .....	6
VI. Instrumentos de Gestão Territorial e Condicionantes Legais.....	7
VII. Bases Programáticas .....	10
VIII. Anexo: carta de localização .....	11

05 DEZ 2018

C

#9  
P. Cui

## I. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área objecto de Plano de Pormenor, denominado Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela, localiza-se nas proximidades do lugar de Sobrido, na freguesia de Melres e concelho de Gondomar, ocupando uma área de cerca de 50,0 ha. Localiza-se numa encosta volvida a nascente e à albufeira de Crestuma/Lever apresentando uma diferença de cotas considerável, desde uma cota média de 12,0 metros, na margem da albufeira, até, aproximadamente, a cota 180,0 metros na zona alta, coincidente com o limite poente, próximo da EN 108 (carta de localização em anexo).



## II. ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do Plano de Pormenor será concretizada no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e das disposições do POACL (Res. Cons. Min. n.º 187/2007, de 21 de Dezembro).

A área encontra-se então enquadrada pelo Plano de Ordenamento de Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro, e pelo Plano de Bacia Hidrográfica do Douro (PBH Douro), publicado pelo Decreto-Regulamentar n.º 19/2001, de 10 de Dezembro, e Declaração de Rectificação n.º 21-G/2001, publicada no Diário da República n.º 301, Série I-B, de 31 de Dezembro.

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, a área objecto de plano está ainda enquadrada pelo Plano Director Municipal de Gondomar, publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio, actualmente em revisão.

### III. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

O conteúdo material e documental a incluir no Plano de Pormenor é o estabelecido nos artigos 91º e 92º do RJIGT, e ainda o constante no n.º 3 da Portaria n.º 138/2005, de 3 de Fevereiro.

A elaboração do Plano terá ainda de integrar estudos exigidos por outras legislações específicas, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído, que exige a elaboração de um relatório de medição de níveis de pressão sonora no exterior. Será ainda efectuado o procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica no âmbito do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

Assim, serão entregues os seguintes elementos (sem prejuízo de outros que se venham a revelar necessários no decorrer dos trabalhos):

- Regulamento;
- Planta de Implantação;
- Planta de Condicionantes;
- Relatório, contendo o programa de execução e plano de financiamento;
- Planta de localização e enquadramento;
- Planta da situação existente;
- Planta de caracterização física;
- Extractos do Regulamento, da(s) Planta(s) de Síntese e de Condicionantes do POACL;
- Planta com o traçado de infra-estruturas (rodoviárias, distribuição de água, gás, energia eléctrica, telecomunicações, drenagem de águas residuais e de águas pluviais);
- Planta de trabalho, contendo elementos definidores da modelação do terreno;
- Planta de divisão cadastral existente;
- Planta de transformação fundiária;
- Perfis longitudinais dos arruamentos;
- Perfis transversais tipo;
- Relatório de medição de níveis de pressão sonora no exterior;
- Relatório Ambiental.

#### IV. FASES E PRAZOS

A elaboração do Plano de Pormenor compreenderá duas fases – Estudo Prévio e Proposta do Plano – sendo concretizada num período global de 5 meses, não contabilizando os períodos de apreciação das entidades envolvidas e de discussão pública, nem os prazos inerentes aos procedimentos administrativos de aprovação e ratificação.

À fase de Estudo Prévio corresponderá a caracterização e o diagnóstico da área de intervenção, para além da definição das linhas orientadoras da intervenção, vertidas numa proposta de modelo de ocupação, de acordo com os Termos de Referência agora apresentados.

Nesta fase serão entregues os seguintes elementos:

- Relatório preliminar com a caracterização da área de intervenção, fundamentação dos princípios e objectivos subjacentes ao pré-modelo de ocupação e explicitação do sistema de execução a desenvolver;
- Relatório dos Factores Críticos para a Decisão;
- Planta de Localização e Enquadramento;
- Planta da Situação Existente;
- Extractos do Regulamento, da(s) Planta(s) de Síntese e de Condicionantes do POACL;
- Planta de Implantação com o pré-modelo de ocupação;
- Planta de Condicionantes;
- Projecto de Regulamento.

A fase subsequente – Proposta de Plano – desenvolverá a Proposta apresentada na fase de Estudo Prévio e ainda, se necessário, estudos complementares de caracterização e diagnóstico. Os elementos correspondentes a esta fase serão os descritos no capítulo anterior.

## V. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

A equipa técnica para a elaboração do Plano de Pormenor será constituída de acordo com o disposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro. Assim, esta será constituída pelos seguintes elementos:

### Coordenação:

---

Eng.º José António Marques Salgado Lameiras  
Licenciado em Engenharia Civil  
Pós-Graduado em Direito do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente

Arq.º Manuel Fernando de Jesus Moreira da Rocha  
Licenciado em Arquitectura

Arq.º José Carlos Portugal Peixoto dos Santos  
Licenciado em Arquitectura

### Técnicos:

---

#### Planeamento:

Dr.ª Helda Mendes Ramalho  
Licenciada em Planeamento Regional e Urbano  
Doutoranda em Problemas da Arquitectura e da Cidade Moderna

#### Desenho Urbano:

Arq.ª Teresa Maria Corujo Ferreira  
Licenciada em Arquitectura  
Pós-graduada em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano

#### Arquitectura:

Arq.ª Ana Coura Amorim  
Licenciada em Arquitectura

#### Paisagismo:

Arq.ª Vera Lúcia Vieira Gonçalves  
Licenciada em Arquitectura Paisagista

#### Infra-Estruturas:

Eng.º José Manuel Canelas Brás  
Licenciado em Engenharia Civil

#### Apoio Jurídico:

Dr. António José Sousa Lima Pereira  
Licenciado em Direito  
Pós-Graduado em Direito do Ordenamento, Urbanismo e Ambiente

## VI. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL E CONDICIONANTES LEGAIS

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, a área objecto de plano encontra-se enquadrada pelo Plano Director Municipal de Gondomar, publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio, e ainda pelo Plano de Ordenamento de Albufeira Crestuma-Lever (POACL), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/2007, de 21 de Dezembro. Este, sendo um Plano Especial sobrepõe-se ao primeiro vinculando ambos, directa e imediatamente, as entidades públicas e privadas.

O PDM de Gondomar encontra-se em fase de revisão obrigatória pelo facto de terem já decorrido dez anos desde a sua entrada em vigor. Em simultâneo será adaptado às disposições do POACL, conforme estipula a lei.

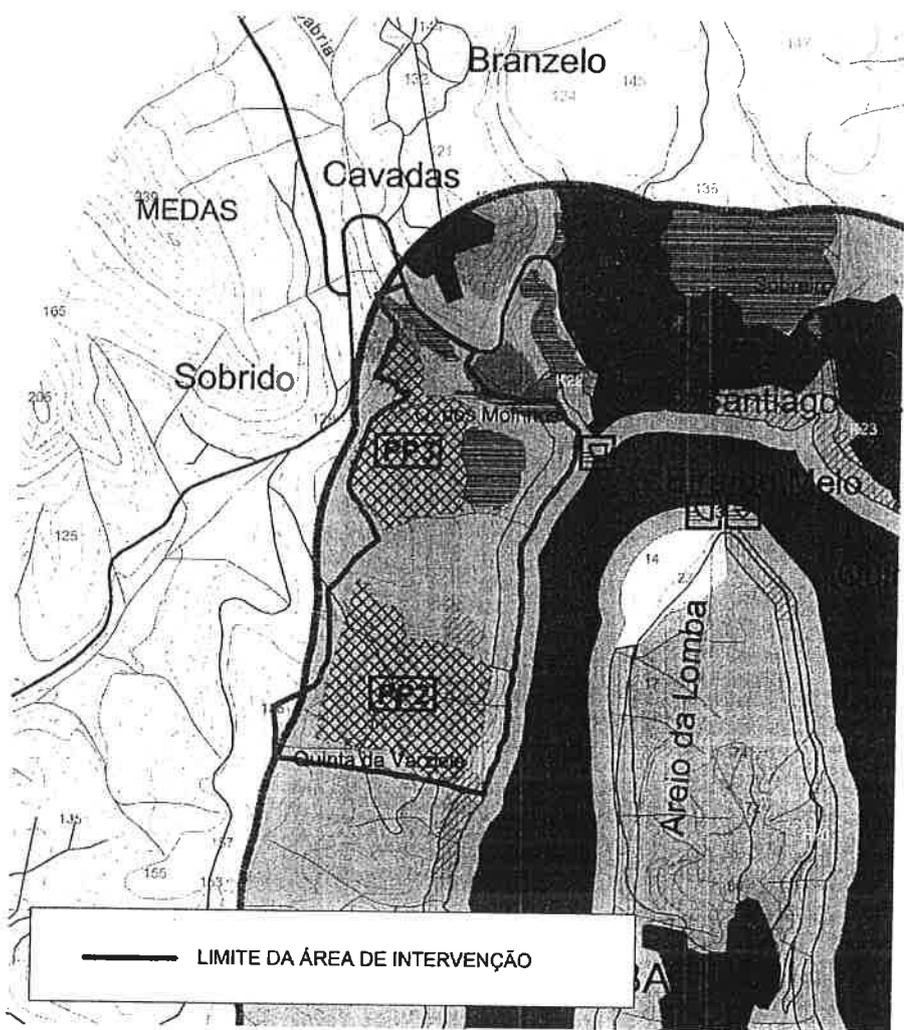
Na área de intervenção do Plano de Pormenor o POACL define duas "áreas com vocação turística previstas" que estão obrigadas à elaboração de Planos de Pormenor e são:

PP2 - Quinta da Varziela;

PP3 - Quinta da Azenha.

Estas áreas resultam da desagregação de uma área mais extensa prevista no PDM e designada neste por "Área privilegiada de exploração turística".

A maior parte da restante área incluída no Plano tem, de acordo com o POACL, a qualificação de "áreas florestais". Identifica ainda uma pequena parcela como "área de especial interesse ambiental" e integra a faixa de 50 metros ao longo da margem da albufeira em "áreas de valorização ecológica" e "áreas de utilização recreativa e de lazer do tipo 3" (ver cartograma seguinte).



Com excepção das áreas de vocação turística (PP2 e PP3) toda a área incluída na área de intervenção do PP está integrada em Reserva Ecológica Nacional (REN), identificando-se os seguintes sistemas:

- Áreas com risco de erosão;
- Áreas de máxima infiltração;
- Faixa de protecção da albufeira;
- Leitos e margens dos cursos de água.

O de maior expressão territorial corresponde às áreas com risco de erosão, com o qual os outros se sobrepõem.

A opção de elaborar apenas um Plano de Pormenor, englobando a totalidade da propriedade do requerente, ao invés de um para cada "área de vocação turística" identificada (PP2 e PP3), prende-se com as seguintes razões:

- Ambas as áreas se situam na mesma propriedade e estão territorialmente próximas, distando cerca de 150 metros, possuindo as mesmas características fisiográficas;
- Individualmente as duas parcelas turísticas são de pequena dimensão (PP2:12,8 ha e PP3:8,9 ha). Conjuntamente correspondem a 44 % da área global do plano de pormenor;
- Apesar de territorialmente desligadas, as duas parcelas, em determinados aspectos, funcionarão em "compensação", evitando duplicar determinados serviços e equipamentos. Atente-se ainda que apenas uma das áreas confina com a albufeira. Os equipamentos aqui a instalar deverão servir ambas as "unidades";
- Em termos processuais de elaboração e aprovação são claras as vantagens de um procedimento apenas.

## VII. BASES PROGRAMÁTICAS

Os terrenos inseridos na área objecto do Plano, são propriedade da empresa Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.

A empresa referida, proprietária da totalidade dos terrenos nos quais pretende desenvolver empreendimentos turísticos, propôs à Câmara Municipal, um contrato para a elaboração do Plano ao abrigo do artigo nº6-A do RJIGT.

A área objecto de plano inclui as duas áreas definidas no POACL como afectas a utilização turística.

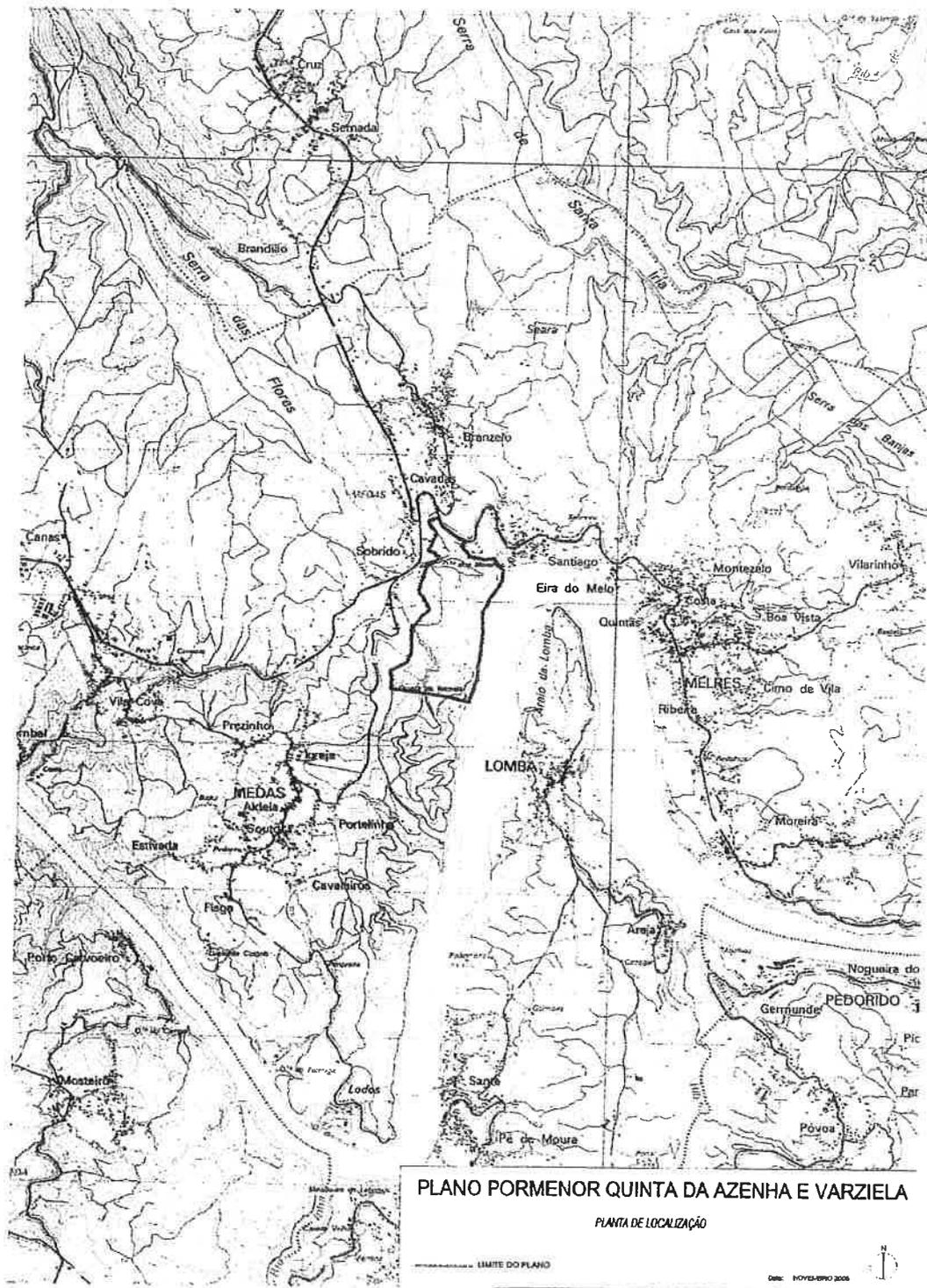
O programa considerará as tipologias de ocupação turísticas admitidas pelo POACL, que possibilitarão a criação de novos postos de trabalho.

Assim, definem-se como objectivos gerais do Plano os seguintes:

- Requalificação da área de intervenção do ponto de vista ambiental e paisagístico;
- Reconversão de parte da área para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes.

C

### VIII. ANEXO: CARTA DE LOCALIZAÇÃO





05 DEZ 2018

89  
A. Cui

## CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR

Divisão de Planeamento

### Aviso

Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela. – José Luís da Silva Oliveira, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Gondomar:

Torna público que, nos termos e para os efeitos do disposto no nº 1 do artigo 74º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, a Câmara Municipal de Gondomar em sessão de \_\_\_/\_\_\_/2008, deliberou o seguinte:

Dar início à elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela, na Freguesia de Melres, em conformidade com o contrato anexo.

Fases do processo de elaboração do Plano:

1ª Fase – Participação Pública dos interessados – 15 dias;

2ª Fase – Elaboração do Plano de Pormenor – 150 dias.

No período indicado para a 1ª fase, contado a partir da publicação do presente aviso no Diário da República, qualquer interessado poderá apresentar, por escrito, as suas sugestões ou solicitar informações que possam ser consideradas no processo de elaboração do Plano de Pormenor, na Divisão de Planeamento, Rua do Combatentes da Grande Guerra, nº 93, 4420 – 091 Gondomar.

E, para que conste, mandei publicar este e outros avisos de igual teor nos locais do costume e sua divulgação pelos meios de comunicação social, dando cumprimento ao disposto nos artigos 148º, nº 4, 77º, nº 2 e 6.º-A, nº 5, do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

\_\_ de \_\_\_\_\_o de 200\_\_

O Vice-Presidente da Câmara

( José Luís da Silva Oliveira)

05 DEZ 2018

90  
V. Cel

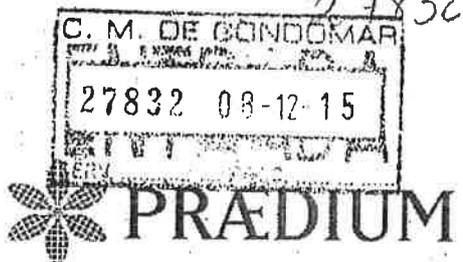
Empreendimentos Imobiliários da  
Quinta da Azenha, S.A.

Lugar do Espido, Via Norte  
4470-177 Maia  
T +351 220 129 502  
F +351 220 129 600  
E praedium@praedium.pt  
www.praedium.pt

*Calvo Sr.  
Vice-Prosi*

*15.12.08*  
Por Delegação do Presidente  
O Chefe de Gabinete

*(Dr. Rafael Amorim)*



Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Gondomar  
Praça Manuel Guedes,  
4420-193 Gondomar

Maia, 15 de Dezembro de 2008

A **Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha, S.A.**, empresa detida a 100% pela PRAEDIUM, SGPS, por sua vez detida pela Sonae Capital, sendo proprietária de 2 terrenos denominados como Quinta da Azenha e Quinta da Varziela, na margem direita do rio Douro, junto à EN 108 ao Km 20,200, no lugar de Santiago, freguesia de Melres e concelho de Gondomar, e pretendendo aí desenvolver um projecto turístico, vem apresentar uma proposta de contrato para a elaboração de um Plano de Pormenor, nos termos do n.º 1 do Artigo 6.º-A do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro.

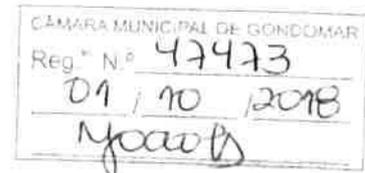
Assim, solicita-se à Câmara Municipal de Gondomar, que se digne **proceder à deliberação para elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Azenha e Quinta da Varziela**, (PP2 e PP3 conforme definidos no POACL - Plano de Ordenamento da Ambufeira Crestuma Lever), de acordo com a proposta de contrato anexa. As duas áreas referidas e sujeitas a plano de pormenor, encontram-se classificadas no PDM de Gondomar como Áreas Privilegiadas de Exploração Turística e no POACL, como Áreas de Vocação Turística.

Solicita-se igualmente, que a proposta seja concretizada num único plano que abranja as duas áreas indicadas, uma vez que os terrenos são contíguos e propriedade do mesmo promotor.

Atenciosamente

Rui d'Ávila  
Administrador

05. DEZ 2018



91  
P. Cui

Exmo. Senhor Presidente  
Da Câmara Municipal de Gondomar  
Praça Manuel Guedes  
4420-193 Gondomar

Data de expedição: 26-09-2018

<b>Sua referência</b> 11389	<b>Sua comunicação</b> 06/06/2018	<b>Nossa referência</b> <b>OF_DPGU_GR_12653/2018</b> DSOT-IGT_40/2018
--------------------------------	--------------------------------------	---

**Assunto|Subject** Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, localizada no lugar de Santiago, freguesia de Melres, concelho de Gondomar

Parecer final ao abrigo do n.º 2 do art.º 85.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio

Sobre o assunto em epígrafe, vimos dar conhecimento que em sede de conferência procedimental realizada no dia 18/09/2018, nas instalações da CCDRN pelas 10: 00 horas, foi emitido parecer final favorável condicionado à proposta do Plano, nos termos constantes na respetiva ata, que incorpora as posições manifestadas pelos representantes das entidades presentes e os pareceres emitidos pela CCDRN - que integra para efeitos de avaliação ambiental, o parecer final sobre o relatório ambiental - e pelas entidades: Turismo de Portugal IP, DGT-Direção Geral do Território, Infraestruturas de Portugal e ICNF.

As entidades: EDP Distribuição e Direção Geral de Energia e Geologia (DGEG), apesar de convocadas, não se fizeram representar em conferência procedimental, nem manifestaram a sua posição até à data da reunião, pelo que se considera que nada têm a opor à proposta do Plano.

Com os melhores cumprimentos

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território

Maria Cristina Guimarães

**Anexos:** Anx\_24115/2018 : Ata de conferência procedimental e pareceres que a integram: Turismo de Portugal: ref SAI/2018/11547/DVO/DEOT/FV;  
Infraestruturas de Portugal: registo de saída:2336186-007 ; DGT-Direção Geral do Território: S-DGT/2018/3944; ICNF: ref 45408/2018/DCNF-N/DPAP ; CCDRN: INF\_DPGU\_GR\_8141/2018 ; INF\_DOGET\_LA\_7736/2018; INF\_DSOT\_AS\_8090/2018.





05.DEZ.2018

93  
P. Ceil

concertação do dia 8/2/2012, o atual parecer da ARH Norte, avalia a solução de tratamento das águas residuais que é proposta pelo Plano de Pormenor (PP).

O parecer da ARH do Norte mantém-se favorável à pretensão mas, tendo em conta que o PP prevê a instalação de duas ETAR com descarga para a albufeira de Crestuma Lever, alerta-se para o seguinte:

1- Qualquer solução individual de disposição de Águas Residuais, só poderá ser executada na impossibilidade comprovada de ligação do empreendimento à rede pública de saneamento.

2. Nos termos do DL 226-A/2017 de 31 de Maio e da Lei 58/2005 de 29 de Dezembro, a descarga de Águas Residuais, ficará sujeita a licença prévia a qual deverá ser requerida nos termos da Portaria 1450/2007 de 12 Novembro, devendo ser demonstrado de forma inequívoca que o processo de tratamento garante o cumprimento das normas de descarga legalmente previstas.

A APDL emitiu parecer favorável nos seguintes termos:

A APDL considera que estão ultrapassadas as desconformidades com o POACL, sendo de ressalvar apenas a necessidade de licenciamento aquando da construção do ancoradouro, junto da entidade que nessa altura venha a regular a náutica e o recreio na via navegável do Douro (VND).

Por fim, aconselha-se que a disposição do ancoradouro seja efetuada paralelamente à margem do rio e não perpendicularmente, conforme se encontra representado na planta de implantação.

A Arqt.ª Vera Alexandra Guedes, em representação do Turismo de Portugal e o Eng. Saavedra em representação da DGT, realçaram alguns aspetos, considerados mais pertinentes nos pareceres emitidos, anexos à presente ata e a serem transmitidos à equipa técnica do Plano pelo representante da Câmara Municipal de Gondomar.

Por último foi explicitado o parecer da CCDRN, de sentido favorável condicionado, nos termos das informações em anexo à presente ata.

Face ao parecer emitido pela CCDRN no âmbito do regime jurídico da REN e à necessidade do parecer vinculativo da APA/ARHN, concluiu-se que:

1- No que diz respeito à alteração da carta da REN (art.º 16º) a APA/ARHN concorda com os respetivo procedimento de exclusão, devendo a Câmara Municipal de Gondomar instruir o processo, tal como decorre do transmitido em conferência procedimental e salvaguardar o domínio hídrico e o normal escoamento das linhas de água existentes.

2- No que diz respeito à comunicação prévia, ou seja, com a ocupação de áreas da REN, a APA/ARHN também concorda com o procedimento proposto pela CCDRN.

94  
A. C. C.

05 DEZ 2018

Tendo por base os pareceres emitidos por todas as entidades representadas na Conferência Procedimental, neles se incluindo em anexo a esta ata e fundamentos nele contantes, foi decidido emitir parecer favorável condicionado ao presente Plano de Pormenor.

Pelas 12:30 horas, nada mais havendo a tratar, os representantes da CCDRN deram por finda a reunião, tendo sido elaborada a presente ata, assinada pelos presentes.

**Entidade:**

APA/ARHN

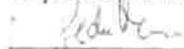
Turismo de Portugal

DGT-Direção Geral do Território

APDL S.A.

CCDRN

**Representante:**

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

Anexo: pareceres das entidades referidas.

05. DEZ 2018

95  
4/2/2018

TURISMO DE PORTUGAL

C/c: C.M. Gondomar

Exmo(a). Sr.(a)  
Comissão de Coordenação e  
Desenvolvimento Regional do Norte  
Rua Rainha D. Estefânia, 251  
4150-404 PORTO

V/ Ref.º:  
V/Comunicação:

N/ Ref.º SAI/2018/11547/DVO/DEOT/FV  
Proc.º. 14.01.11/431

17 SET, 2018

**ASSUNTO:** Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, União das Freguesias de Medas e de Melres, concelho de Gondomar - Conferência Procedimental

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da Informação de Serviço deste Instituto, com o nº INT/2018/9847[DVO/DEOT/VC], bem como dos despachos que sobre a mesma recalram.

Com os melhores cumprimentos

Fernanda Praça  
Diretora do Departamento de  
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

05.DEZ 2018



96  
P. Cere

**Informação de Serviço n.º INT/2017/9847/DVO/DEOT**

**Assunto: Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, União das Freguesias de Medas e de Melres, concelho de Gondomar – Conferência Procedimental Processo n.º 14.01.11/431**

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o despacho da Sr.ª Diretora de Departamento, com o qual concordo, emite-se parecer favorável ao Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, União das Freguesias de Medas e de Melres, concelho de Gondomar, condicionado nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Remeta-se o presente parecer à CCDR Norte, com conhecimento à Câmara Municipal de Gondomar.

Maria Fernanda Vara  
Diretora Coordenadora  
Direção de Valorização da Oferta  
(por subdelegação de competências)

Lisboa, 17 de setembro de 2018

05. DEZ 2018

97  
V. C. C.

DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO

TURISMO DE  
PORTUGAL



Informação de serviço n.º INT/2018/9847/DVO/DEOT/VC  
14/09/2018

**ASSUNTO:** Conferência Procedimental do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, U. de Freguesias de Medas e de Merles, concelho de Gondomar  
**PROCESSO:** 14.01.11/431

## 1 - ENQUADRAMENTO / ANTECEDENTES

O presente parecer analisa a proposta do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela (PPQAV), no âmbito das competências previstas na alínea b) do n.º 2 do art.º 21º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), na redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho, tendo como suporte os elementos disponibilizados via eletrónica pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional Norte (CCDRN), para a conferência procedimental a realizar dia 1 de setembro de 2018, nas instalações daquela CCDRN, cuja convocatória foi remetida via email, em 22 de agosto de 2018 (registada neste Instituto, com n.º ENT/2018/19156, na mesma data).

A elaboração do PPQAV foi deliberada em sessão da Câmara Municipal de Gondomar, de 18/12/2008 (Aviso n.º 3057/2009).

O PPQAV foi submetido a conferência de serviços em dezembro de 2011, tendo o Turismo de Portugal, IP (TdP), emitido parecer favorável condicionado, à proposta de plano (por despacho superior de 12/12/2011, exarado sobre a Inf. n.º DQO/DOT/2011.INT.12172), contudo, ficou a aguardar a homologação da cartografia, processo que só concluído em 2015, já com novo Plano Diretor Municipal de Gondomar (PDMG) aprovado em Assembleia Municipal, de junho de 2015, ao abrigo do regime transitório da Lei de Bases do Ordenamento do Território (com a redação em vigor dada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto).

A necessidade de adaptação do PPQAV aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, entretanto alterados, nomeadamente a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), a republicação do PDMG (Aviso n.º 3337/2018, de 13 de março) e pela alteração ao Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET - na redação em vigor dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho), veio a arrastar o processo até à presente data.

### 1. Caracterização da área de intervenção

O PPQAV delimita uma área de 48,9275 ha, localizada no lugar de Santiago, União de freguesias de Medas e de Merles, concelho de Gondomar, distrito do Porto (NUTS II Norte e NUTS III Grande Porto). O terreno desenvolve-se numa encosta virada a nascente até à margem do rio Douro, disfrutando das vistas sobre o rio e da paisagem característica das suas encostas.

A área do plano compreende duas edificações atualmente em ruínas, correspondentes às casas das Quintas que integram o plano - a casa da Quinta da Azenha (de pisos único e 120m² de área de implantação) e a casa da Quinta da Varziela (de piso único e 480m² de área de implantação) -, cujo valor arquitetónico justifica a reabilitação/recuperação das mesmas.

#### Instrumentos de Gestão Territorial

Relativamente aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, que vinculam área de intervenção do PPQAV, destacam-se:

- O PDMG (publicado através do Aviso n.º 13057/2015, de 9 de novembro, com a alteração do Aviso n.º 3337/2018, de 13 de março);
- O Plano de Ordenamento da Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever (POACL - RCM n.º 187/2007, de 21 de dezembro).

A área do PPQAVP insere-se quase na sua totalidade dentro dos limites do POACL e integra duas das "áreas com vocação turística previstas", (PP2 - Quinta da Varziela e PP3 - Quinta da Azenha), ambas sujeitas à elaboração de Plano de Pormenor, e a área envolvente às mesmas - áreas florestais, área de especial interesse ambiental e áreas agrícolas, bem como integra a faixa de 50 metros ao longo da margem da albufeira - áreas de valorização ecológica e áreas de utilização recreativa e de lazer do tipo 2.



Na sequência da transposição nas normas do POACL, para o PDMG, efetuada na sua última alteração, as duas áreas com vocação turística previstas - Quinta da Varziela e Quinta da Azenha -, foram delimitadas na planta do ordenamento, como Espaços de ocupação turística, inseridos na UOPG 14 - Quintas da Azenha e da Varziela e áreas de utilização recreativa e de lazer do tipo 2 delimitadas como Espaço de recreio e lazer. A restante área incluída no PPQAV inserida no POACL, foi qualificada com espaço florestal de uso múltiplo, exceto uma pequeníssima área a noroeste que se insere em Espaço agrícola.

A UOPG 14 tem como objetivos a requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção e a promoção e reconversão como espaço de vocação turística, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma - Lever e os seguintes parâmetros urbanísticos, aplicados aos espaços de ocupação turística: Índice de utilização máximo - 0,20 e Altura de fachada máxima - 11 metros.

Nos espaços de ocupação turística existentes e previstos são permitidas obras de construção, reconstrução e de ampliação, nas seguintes condições:

- A área total de implantação das construções afetas aos empreendimentos turísticos não pode ser superior a 10 % da área total do terreno, com exceção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2 ha, nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afetas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500 m<sup>2</sup>, independentemente da área total do terreno;
- As novas construções ou as ampliações não podem ter mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se, excecionalmente, três pisos para os estabelecimentos hoteleiros;
- Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;
- As unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos são, obrigatoriamente, em pelo menos 50 % da totalidade dos casos, afetas à utilização turística;
- As unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos são, obrigatoriamente, em pelo menos 70 % dos casos, afetas à utilização turística;
- Os empreendimentos turísticos devem ter as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.

Relativamente às condicionantes que incidem sobre a área de intervenção do PPQAV, para além da área de proteção da albufeira de Crestuma-Lever, com a sua zona reservada de 50 metros, o domínio hídrico, neste caso também de 50 metros (devido à jurisdição portuária a que esta área está sujeita) e a Reserva Ecológica Nacional que coincide com grande parte da área do plano e engloba diversos sistemas (leito da albufeira e margem de 50 m (faixa de proteção, Risco de erosão Leitões dos cursos de água).

Recaem também sobre a área de intervenção as restrições inerentes aos recursos florestais, tais como o Risco Alto de Incêndio florestal numa pequena área, a Sudoeste, tal como delimitado no PMDFCI de 2017, bem como, dos povoamentos florestais percorridos por incêndio, cuja ocorrência se registou no ano de 2009.

#### Oferta de alojamento turístico e de equipamentos de índole turística

De acordo com os dados do Registo Nacional do Turismo (RNT) e na informação georreferenciada<sup>1</sup> do Turismo de Portugal, I.P. (SIGTUR), disponível em <https://sigtur.turismodeportugal.pt/>, a oferta de alojamento turístico existente no concelho de Gondomar, é atualmente constituída por:

- 3 empreendimentos turísticos (1 hotel de 3\* e 2 casas de campo) com uma capacidade total 68 camas/utentes;
- 60 estabelecimentos de alojamento local, com uma capacidade total de 477 utentes.

Quanto ao alojamento turístico perspetivado em empreendimentos turísticos, tendo em conta os pareceres favoráveis emitidos por este Instituto, estão previstas 924 novas camas/utentes, em estabelecimentos hoteleiros, desconhecendo-se eventuais pretensões de novos empreendimentos turísticos, sobre os quais este Instituto não emitiu parecer.

A imagem abaixo (Fig. 1) ilustra a localização da oferta existente e perspetivada de alojamento turístico no concelho de Gondomar.

<sup>1</sup> Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de alojamento local, dos estabelecimentos de empresas de animação turística e dos balcoões de agências de viagens e turismo foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização meramente indicativa.

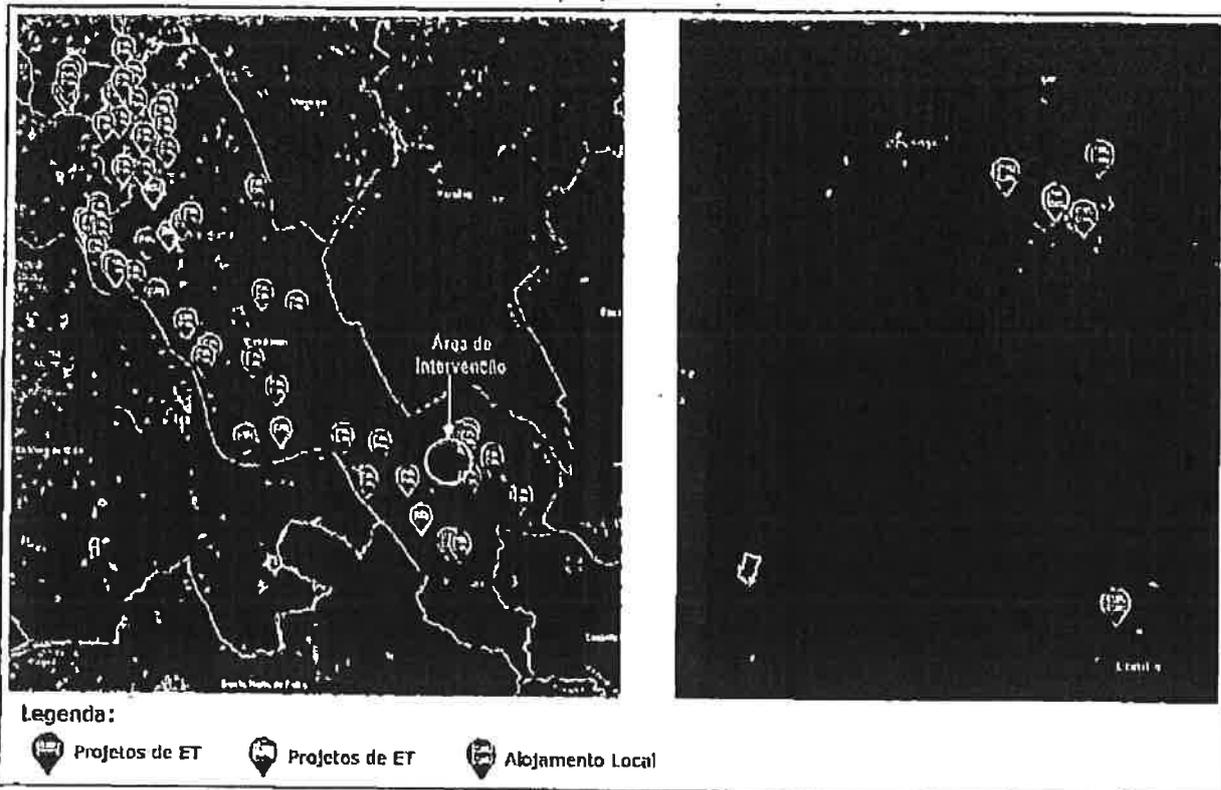


Fig. 1 - Localização georreferenciada da oferta do alojamento turístico existente e previsto no concelho de Gondomar e na área do PPQAV. Informa-se que a georreferenciação do alojamento local foi efetuada a partir da morada, pelo que a respetiva localização é meramente indicativa.

## II – DESCRIÇÃO

### Proposta de plano

O PPQAV, visa a requalificação ambiental e paisagística da área de Intervenção, promovendo a sua vocação turística com a implementação de 4 empreendimentos turísticos, compatibilizando as potencialidades dos recursos naturais existentes.

Na proposta de requalificação do uso do solo é redelimitada a área solo em REN, de acordo com a delimitação da planta de condicionantes, passando a área excluída a integrar a categoria de espaço de ocupação turística. Na área do PPQAV a requalificação do uso do solo assume as seguintes categorias:

- Espaço de Ocupação/Vocação turística (designado por Espaço Turístico);
- Espaço de Recreio e Lazer;
- Espaço Florestal;
- Espaço Natural.

Na planta de Implantação foram identificados os espaços canais (correspondentes a arrumamentos e percursos existentes e previstos) e delimitada uma área com especial valor geológico (totalmente inserida em espaço florestal), que atravessa a área central do plano de noroeste para sudeste (abrangendo parcialmente as parcelas 2 e 4), destinado a parque temático geológico.

O Espaço Turístico delimitado no PPQAV, tal como já acima referido, corresponde à Área de Vocação Turística Prevista no POACL que foi transposta para o PDMG como Espaço de Ocupação Turística. A mesma situação aplica-se à delimitação do Espaço de Recreio e Lazer que corresponde à transposição das áreas de utilização recreativa e de lazer do tipo 2 do POACL, transpostas para o PDMG, como Espaço de Recreio e Lazer.

A proposta de ocupação territorial do PPQAV assume a divisão do terreno em 4 parcelas (P1 a P4) destinadas a:

- Parcela P1 - Destinada à instalação de um estabelecimento hoteleiro, com categoria mínima de 4\* que integra uma área de horticultura (Parque temático agrícola). Esta parcela abrange maioritariamente espaço de ocupação turística e uma pequena área de espaço florestal e de espaço natural;
- Parcela P2 - Destinada à instalação de um aldeamento turístico, com a categoria mínima de 4\*. Esta parcela integra as categorias de espaço de ocupação turística, espaço florestal (onde está prevista a instalação em duas edificações existentes, de um centro de apoio ao cais e um espaço de recreio infantil de apoio a atividades secundárias) e de espaço natural (onde está prevista a instalação, em edificação existente, de um centro lúdico e de interpretação ambiental e apoio ao percurso pedonal);
- Parcela P3 - Destinada à instalação de um estabelecimento hoteleiro, com categoria mínima de 4\*, que integra um centro de congressos, abrange as categorias espaço de ocupação turística e de espaço florestal;
- Parcela P4 - Destinada à instalação de um aldeamento turístico, com a categoria mínima de 4\*, abrange maioritariamente espaço de ocupação turística, abrangendo ainda as categorias de espaço de recreio e lazer (onde está prevista a instalação, em edificação existente, de um clube de campo e a instalação em novas construções de um estabelecimento de restauração e bebidas, de um centro de apoio às atividades secundárias e centro de apoio ao ancoradouro) e de espaço florestal;

Em alternativa, o plano admite a união dos empreendimentos, por forma a constituir dois aldeamentos turísticos, ou um aldeamento turístico e um estabelecimento hoteleiro, ou a constituição de um único aldeamento turístico.

O Plano define os seguintes parâmetros urbanísticos para as parcelas e usos acima descritos:

Parcelas	Área (m <sup>2</sup> )	Usos	Nº máx. do UA	Nº máx. de camas		Área máx. de Implantação (m <sup>2</sup> )	Área máx. de construção (m <sup>2</sup> )	Nº máx. ptoes		Nº de lugares de estacionamento	
				fixas/utenóias	convertíveis			Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Privativo	comum
AVT Quinta da Azenha	P1	Estabelecimento hoteleiro (Categoria mínima de 4*)	93	233	233	2.002,80	8218,40	3	0	1 lug./5 un	1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento
	P2	Aldeamento turístico (Categoria mínima de 4*)	142	568	568	7.235,20	14.063,60	1	0/1 (UA)	1 lug./UA + 1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento	1 lug./5 UA + 1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento
AVT Quinta da Verzeira	P3	Estabelecimento hoteleiro (Categoria mínima de 4*)	105	488	488	4.633,00	18759,80	1	2	1 lug./5 un	1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento + 1 lug./4 lug. sentados do C. Congressos
	P4	Aldeamento turístico (Categoria mínima de 4*)	156	624	624	9.165,00	17.552,20	1 (UA)/ 2 (Inst. apob)	0 (Inst. apolo)/ 1 (UA)	1 lug./UA + 1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento	1 lug./5 UA + 1 lug./100m <sup>2</sup> AC Equipamento
Totais	488.672,26		586	1913	1913	23.037,60	58.594,00				

Os índices globais utilização e ocupação correspondem respetivamente a 0,12 e 0,05.

05 DEZ 2018

Pol  
D. C. C.

**DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO**



A área do plano não incluída nas parcelas acima descritas, corresponde à área de espaço canal e à parte do arruamento, com 602,42m<sup>2</sup> cedido ao município.

**Programa de execução**

Toda a área do plano constitui uma unidade de execução, admitindo-se, contudo, a execução faseada por parcela e por arruamento nas parcelas P2 e P4, possibilitando-se que se possa constituir uma unidade de execução por cada tipologia de empreendimento turístico, isto é, admite-se a constituição de 1 até 4 unidades de execução, correspondendo estas às parcelas/empreendimentos P1, P2, P3 e P4.

O faseamento proposto considera como primeira fase a execução dos empreendimentos na Quinta da Varziela (P3 e P4), por constituir o papel de "âncora" dos restantes empreendimentos da Quinta da Azenha (P1 e P2), não obstante, os estabelecimentos hoteleiros serão executados em fase anterior aos aldeamentos. Esta programação é totalmente flexível, podendo ser alterada, em função do comportamento do mercado imobiliário e turístico ao longo do tempo.

Por forma à monitorização da execução do plano o relatório define vários indicadores de avaliação para os diferentes objetivos destacando-se em relação aos indicadores de monitorização geral: o N.º de dormidas/unidade de alojamento e N.º de utilizadores do Centro Lúdico e de Interpretação ambiental. Sublinha-se ainda os indicadores de monitorização do grau de execução relativos ao N.º de unidades de alojamento /total de unidades de alojamento da Quinta da Azenha e da Quinta da Varziela.

**Avaliação Ambiental Estratégica**

O relatório ambiental, considerou-se que a implementação do PPQAV irá contribuir para o cumprimento das opções estratégicas definidas para o território, estabelecidas pelos planos estratégicos setoriais do turismo, potenciando o crescimento deste sector na região Norte. Segundo refere o relatório ambiental, as soluções adotadas no plano resultaram da avaliação das características intrínsecas do local e na adaptação das atividades turísticas às limitações ambientais e paisagísticas do território, considerando que os empreendimentos turísticos a implementar assumem, implicitamente, uma elevada proteção e valorização do ambiente envolvente, contribuindo deste modo para o desenvolvimento sustentável deste território. A implementação das atividades turísticas permitirá criar empregos diretos, nas instalações a implementar, e indiretos, associados às atividades complementares de prestação de serviços. O aumento da afluência de turistas à região contribuirá ainda para o desenvolvimento de outras atividades, potenciando os recursos endógenos e a valorização do património e dos produtos regionais.

**III - APRECIACÃO**

A presente proposta de plano, face à anterior proposta, analisada por este instituto em 2011 (INF. nº DQO/DOT/2011.INT.12172), foi melhorada e atualizada no contexto dos planos e programas em vigor que incidem sobre o território do plano. Neste sentido, algumas das condicionantes e observações referidas naquele parecer estão atualmente descontextualizadas. Não obstante, verificou-se terem sido retificadas algumas das situações que continuam no contexto da regulamentação em vigor, nomeadamente a terminologia e o cálculo da capacidade dos empreendimentos turísticos (nº de camas e nº de unidades de alojamento).

O PPQAV, no seu conceito promove a requalificação do património edificado (das duas casas das Quintas da Azenha e da Varziela) e a valorização do território e património natural, sustentado na vocação turística daquele território, contribuindo para o desenvolvimento do turismo sustentável, no âmbito dos objetivos e linhas de atuação definidas na Estratégia para o Turismo 2027' (ET27).

Da análise da proposta de plano resultaram as seguintes situações que relevam do ponto de vista turístico:

1. A dotação de estacionamento prevista do plano para os empreendimentos turísticos, deve considerar os seguintes aspetos:
  - a. A definição de estacionamento "privativo" e "comum" nos empreendimentos turísticos não faz sentido no âmbito da legislação em vigor (Portaria nº 309/2015, de 25 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 49/2015, de 2 de novembro). O estacionamento definido dentro das parcelas destinadas a empreendimentos turísticos é sempre privativo desses empreendimentos e

RCM nº 136/2017 de 27 de setembro

corresponde à totalidade de estacionamento afeto a esse empreendimento. Neste sentido propõe-se eliminar no quadro da planta de implantação a distinção entre a dotação de estacionamento privativo e estacionamento comum, unificando a dotação e passando apenas a designar-se "Estacionamento";

- b. Deverá ainda ser simplificada a fórmula de cálculo da dotação de estacionamento (lug./UA e lug./m<sup>2</sup> de área de construção de equipamento/instalações complementares). Na dotação de estacionamento do estabelecimento hoteleiro, a instalar na parcela 3 que integra um centro de congressos, fará sentido incorporação de uma dotação mínima de estacionamento para veículos pesados de passageiros;
  - c. Alerta-se que a dotação mínima estabelecida para os estabelecimentos hoteleiros (parcelas 1 e 3) de 1 lug./5 UA é inferior à dotação definida no PDMG (art. 68º) 1 lug./4 UA, para a categoria de 4ª ou superior;
2. A fórmula de cálculo do número de camas das unidades de alojamento (artigo nº 3 do art. 21º do regulamento), deverá ser revista, uma vez que no caso da Tipologia T1, a aplicação da fórmula resulta numa capacidade de 3 camas fixas ( $T1=1+2=3$ ), superior à admissível para esta tipologia (2 camas fixas/utentes). De qualquer modo, a definição desta fórmula, é redundante, dado que o nº de camas máximo já consta do quadro sinóptico da planta de implantação;
  3. A delimitação de Espaço canal, no interior das parcelas destinadas a empreendimentos turísticos, não faz sentido, pois de acordo com os critérios de qualificação e categorias de solo previstos no Decreto-Lei n.º nº 15/2015, de 19 de agosto, não constitui uma categoria de espaço autónoma. As áreas designadas por "Espaço canal" (arruamentos) deverão ser identificadas como arruamentos privativos dos empreendimentos turísticos e deverá ser eliminada do plano qualquer referência a "Espaço canal" no interior das parcelas P1 a P4;
  4. No nº 2 do artigo 22º do regulamento, deverá ser eliminado texto "com o qual confina", uma vez que com o espaço de recreio e lazer não confina com o empreendimento turístico, mas sim é parte integrante deste;
  5. A caracterização da oferta de empreendimentos turísticos existentes e de empreendimentos turísticos com parecer favorável do TdP, vertida na planta de enquadramento (03), não está atualizada, podendo induzir a uma análise menos correta desta oferta, pelo que deverá ser atualizada com os dados georreferenciados disponíveis no SIGTUR;
  6. Deverá ser ponderada a dotação de um piso abaixo da cota de soleira na parcela P1 destinada à instalação de um estabelecimento hoteleiro;
  7. Alerta-se que o Plano se encontra demasiado pormenorizado quanto aos parâmetros e polígonos de implantação das diferentes componentes dos empreendimentos turísticos, limitando a fase seguinte de projeto de arquitetura;

#### Relatório

8. A caracterização da oferta de alojamento turístico do concelho de Gondomar, efetuada no ponto II.3. do relatório, teve como referência os dados fornecidos pelo Turismo de Portugal em 2011, que não retratam a realidade da atual oferta de alojamento turístico no concelho. Neste sentido, deverá ser atualizada a caracterização desta oferta no relatório do plano, com os dados disponíveis no SIGTUR (link acima descrito);
9. Na caracterização do edificado (pág. 39), é referido que a recuperação das edificações existentes será para albergarem, entre outros equipamentos, unidades de alojamento de "charme", situação que não se reflete na proposta de plano, e que carece de ser esclarecida;
10. Em relação ao plano de monitorização, previsto no programa de execução do PPQAV, não nos parece ser exequível a avaliação do indicador relativo ao "N.º de dormidas/unidade de alojamento", tendo em conta o segredo estatístico e a preservação do princípio da concorrência. No âmbito da avaliação do grau de execução do plano, sugere-se a introdução do indicador de avaliação relativo ao Nº de camas/Total de camas, quer na quinta da Azenha quer na Quinta da Varziela.
11. Alerta-se em relação à possibilidade dos empreendimentos turísticos de enquadrarem no âmbito do "turismo da natureza", referida no âmbito da visão estratégica da proposta (pág. 42), que o

05.DEZ 2018

103  
P. 101

DIREÇÃO DE VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO TURÍSTICO

TURISMO DE  
PORTUGAL 

reconhecimento dos empreendimentos turísticos como turismo de natureza, compete ao Instituto de Conservação da natureza e da Biodiversidade (ICNF), de acordo com os critérios definidos na Portaria nº 261/2009, de 12/03, com a redação dada pela Portaria nº 47/2012, de 20 de fevereiro;

Considerações gerais

12. Alerta-se que na fase de projeto de licenciamento dos projetos de arquitetura dos empreendimentos turísticos que integram o PPQAV, deverá ser dado cumprimento aos requisitos previstos no RJET, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, de Portaria nº 390/2015, de 2 de novembro, retificada pela Declaração de retificação nº 49/2015, de 2 de novembro;
13. O polígono de implantação do estabelecimento hoteleiro da parcela 3 sobrepõe-se parcialmente à delimitação da área de risco alto de incêndio, conforme planta de condicionantes do plano, situação que contraria o disposto no artigo 16º da Lei nº 76/2017, de 17 de agosto, relativa ao Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios (SDFCI).

**IV. Conclusão**

Considerando o atrás exposto, do ponto de vista turístico, propõe-se a emissão de parecer **favorável** à proposta do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, **condicionado** à colmatação das situações referidas no ponto III.1.a., III.1.c. e III.2. a III.4., alertando-se para a observações e sugestões efetuadas nos restantes pontos desta Informação.

À consideração superior,

VERA ALEXANDRA  
LOUREIRO DA SILVA  
NUNES CHAPADO GUEDES

Assinado de forma digital por  
VERA ALEXANDRA LOUREIRO DA  
SILVA NUNES CHAPADO GUEDES  
Dados: 2018.09.14.17:31:33  
+01'00'

05.DEZ 2018

106  
P. Lee



**Infraestruturas**  
de Portugal

PARRECIER IGT

**Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da  
Varziela, em Gondomar**  
(Conferência Procedimental de 18/09/2018)

Comissão Regional de Registo e Avaliação  
18-09-2018



Gestão Regional do Porto e Avelro  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

## 1. ENQUADRAMENTO

O presente parecer incide sobre a proposta do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Várziela (PPQAV), Município da Gondomar, para efeitos da Conferência Procedimental a realizar no dia 18 de Setembro de 2018, na CCDR-N.

A área de intervenção do PPQAV situa-se na União de Freguesias de Medas e Melres, em Gondomar, abrangendo uma área global de cerca de 50ha e engloba duas áreas de vocação turística sujeitas a plano de pormenor (PP2 e PP3), identificadas no Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma/Lever (POACL), publicado pela RCM n.º 187/2007, de 21 de dezembro. Estas áreas foram transportas para o PDM de Gondomar como espaço de ocupação turística, e inseridas na UOPG14 - Quintas da Azenha e da Várziela, a desenvolver através do plano de pormenor.

Refira-se que a proposta do PPQAV foi submetida a Conferência de Serviços em Dez2011, na qual esteve presente a EP -Estradas de Portugal, SA (atual IP, SA.) que emitiu parecer desfavorável, face à proposta de acessos diretos a partir da ER108, e não apresentação de um estudo de tráfego que demonstrasse a capacidade de acolhimento da RRN do tráfego gerado pelos empreendimentos turísticos a construir na área-plano. Na reunião de concertação realizada posteriormente em fevereiro de 2012, esta empresa reafirmou a necessidade de apresentação de estudo de tráfego.

## 2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com ponto prévio importa referenciar as alterações que entretanto surgiram na lei em matéria de Infraestruturas rodoviárias, destacando-se a entrada em vigor do novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), Lei n.º 34/2015 de 27 de abril, em vigor desde 26 de julho de 2015, e cujo disposto se recomenda desde já ser acautelado na proposta de plano. Refira-se que as zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis à rede rodoviária nacional estão definidas nos artigos 32.º da citada Lei.

Das novas disposições legais em matéria de proteção da rede rodoviária decorrentes do EERRN, salienta-se o papel da IP enquanto Administração Rodoviária e consequentes poderes de autoridade pública na área de jurisdição rodoviária (artigo 41.º, 42.º e 43.º), isto é, a área abrangida pelos bens do domínio público rodoviário do Estado, cuja composição abrange as estradas a que se aplica o EERRN, bem como as zonas de servidão rodoviária e a designada zona de respeito.



## Infraestruturas de Portugal

Gestão Regional do Porto e Aveiro  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Esta zona de respeito, definida no artigo 3.º, alínea vv) do EERRN, compreende *... a faixa de terreno com a largura de 150 m para cada lado e para além do limite externo da zona de servidão non aedificandi, na qual é avaliada a influência que as atividades marginais à estrada podem ter na segurança da circulação, na garantia da fluidez de tráfego que nela circula e nas condições ambientais e sanitárias da sua envolvente.*

Assim, as operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos das infraestruturas rodoviárias sob jurisdição da IP estão sujeitas às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* e, se inseridas em zona de respeito, a parecer prévio vinculativo desta empresa, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

Referira-se que as referências à Rede Rodoviária Nacional (RRN) no Plano deverão respeitar a identificação, hierarquização e nomeação exposta no Plano Rodoviário Nacional (PRN, publicado pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de Outubro e alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de Agosto) no âmbito do qual a RRN é constituída pela rede nacional fundamental (IP) e pela rede nacional complementar (IC e EN).

O PRN integra uma outra categoria de estradas, as "estradas regionais" as quais, de acordo com o artigo 12.º do DL nº 222/98, de 17 de julho, asseguram as comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à RRN, de acordo com a Lista V anexa ao referido diploma.

Refira-se que qualquer proposta de intervenção/alteração na Rede Rodoviária Nacional e Estradas Regionais sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, SA.

### 3. IDENTIFICAÇÃO DA REDE RODOVIÁRIA

A área de intervenção do Plano de Pormenor confronta a norte com o lanço da EN108 (aprox. entre o km 21+120 e o km 21+300), classificado pelo PRN na Rede Nacional Complementar - Estradas Nacionais, e sob jurisdição da IP.

Na área envolvente do PPQAV, localizam-se ainda a ER108 sob jurisdição da IP (Estrada Regional), e a EN319-2 já transferida para o município de Gondomar em 1997.

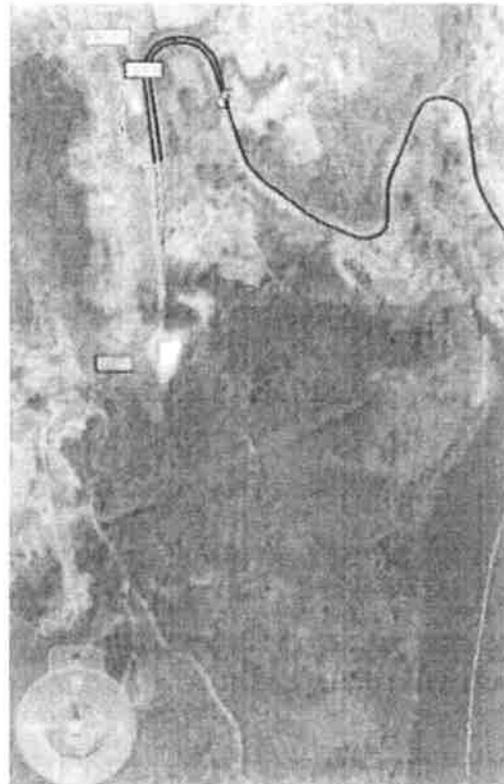
197  
P. 100

05 DEZ 2018

À luz da nova legislação em vigor, Lei n.º 34/2015 de 27 de abril, a zona de servidão *non aedificandi* (ZNA) aplicável aos referidos troços da EN108 e ER108 é a definida no artigo 32.º, n.º 8, alínea d), ou seja 20 metros para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada



Extrato da Planta de Localização



Rede Rodoviária na envolvente do PP (SIG IP)

#### 4. ANÁLISE DA PROPOSTA DE PLANO

Analisada a **Planta de Condicionantes** apresentada, verifica-se que a mesma contempla a representação da zona de *servidão non aedificandi* da EN108 - 20 m para o lado sul do eixo da estrada abrangida pela área-plano.

Refira-se que as limitações impostas pela ZNA aplicável à EN108 (artigo 32.º n.º 8, alínea d)) incluem também a condição "...e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada", sendo a zona da estrada definida como "o terreno ocupado pela estrada e seus elementos funcionais, abrangendo a faixa de rodagem, as beiradas, as obras de arte, as obras hidráulicas, as obras de contenção, os túneis, as valetas, os separadores, as banquetas, os taludes, os passeios e as vias coletoras" (cf. artigo 3º, alínea uu) do EERRN).

05 DEZ 2018

108  
P. Cel

 **Infraestruturas  
de Portugal**

Gestão Regional do Porto e Aveiro  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

Neste sentido, recomenda-se que, a legenda da Planta de Condicionantes contemple a seguinte referência: *"a representação gráfica da zona de servidão non aedificandi aplicável à rede rodoviária nacional tem carácter indicativo. não dispensado o cumprimento da legislação vigente"*.

De igual modo o Regulamento do PPQAV também deverá salvaguardar, no artigo 6.º respeitante às «servidões administrativas e restrições de utilidade pública», que as zonas de servidão rodoviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

Importa ainda salientar que as operações urbanísticas inseridas em zona de respeito (150m para além da ZNA) estão ainda sujeitas a parecer prévio vinculativo desta empresa, nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN.

Analisada a **Planta de Zonamento**, bem como Planta com Cenário de Ocupação da Quinta da Azenha, verifica-se que parte dos polígonos de implantação destinados ao Estabelecimento Hoteleiro SPA e moradias do Aldeamento Turístico, estão inseridos na citada zona de respeito da ER108 (170m ao eixo da estrada), pelo que estão sujeitos a parecer prévio vinculativo da IP.

No âmbito desta apreciação a IP verifica se a atividade em causa (lúdica/comercial) pode *"influenciar diretamente ou indiretamente a fluidez de tráfego e a segurança na circulação"* (cf. artigo 42.º, n.º 2, alínea b) do EERRN).

Esta avaliação é efetuada em resultado da apreciação ao Estudo de Tráfego a desenvolver em sede de Projeto de Execução das operações urbanísticas associadas à implantação das duas áreas com ocupação turística. De referir que, face às áreas de construção em causa (superiores a 2000m<sup>2</sup>) não é aplicável a exceção prevista artigo 42.º, n.º 4, do EERRN.

Relativamente às **acessibilidades viárias**, verifica-se que as duas áreas de *"com maior aptidão para construção"* serão servidas a partir da ER108, através da ligação a dois arruamentos estruturantes (distribuidores de 1.º ordem).

Prevê-se que a área da Quinta da Varziela seja servida pelo entroncamento existente ao km 20+150 (LD) da ER108, que estabelece a ligação à Rua da Varziela, e a área da Quinta da Azenha, pelo acesso ao km 20+340 (LD) onde atualmente existe uma servidão rural/florestal, que será reconvertida em arruamento estruturante.

Apesar de se situarem fora da área de intervenção do PP, as referidas inserções constituem as portas de entrada das duas grandes áreas turísticas, pelo que devem ser possuir características

técnicas e operacionais que minimizem impactes na segurança rodoviária, na fluidez de tráfego e na capacidade da ER108.



Apesar disso, contacta-se que a proposta do PP não contempla pormenores/detalhes com o dimensionamento e conceção geométrica prevista para as referidas intersecções da ER108, pelo que não foi possível avaliar as acessibilidades em termos de capacidade de acolhimento do aumento de tráfego gerado pelos dois empreendimentos das Quintas da Azenha e da Varziela.

Porém, e decorrente das conclusões que vierem a ser apuradas no âmbito do Estudo de Tráfego a elaborar (o qual deverá estimar o tráfego total gerado pelas duas áreas turísticas e analisar a capacidade das intersecções em função dos movimentos direcionais previsíveis e nível hierárquico das vias), deverão as inserções na RRN ser dimensionadas e adequadas em conformidade.

#### AMBIENTE SONORO

Tendo em conta a informação constante dos Mapas de Conflito - Situação Futura, considera-se não haver nada a obstar à proposta do PPQAV.

De salientar, no entanto, que todas as medidas de minimização de ruído que forem tidas como necessárias para que os usos sensíveis propostos para a envolvente da EN108/ER108 sejam

## Infraestruturas de Portugal

Gestão Regional do Porto e Aveiro  
Direção de Serviços da Rede e Parcerias

compatíveis com os níveis de ruído ambiente aí registados, serão da inteira responsabilidade do promotor do projeto, não se responsabilizando a IP por qualquer tipo de conflitos e/ou reclamações que daí resultem.

### **AValiação Ambiental Estratégica - RELATÓRIO AMBIENTAL (MAIO 2018)**

A par da elaboração do PP em análise encontra-se a decorrer o procedimento de avaliação ambiental (comumente designada de Avaliação Ambiental Estratégica – AAE) do Plano, nos termos do RJIGT, em articulação com o regime de avaliação ambiental de Planos e Programas.

No âmbito do procedimento de AAE, no que respeita à representação da IP, SA, informamos que o entendimento desta empresa será o de que a pertinência do seu contributo decorre da sua qualidade como "entidade representativa de interesse a ponderar" (ERIP), ou seja, como entidade com competências específicas no sector rodoviário e não propriamente nas componentes ambientais (como ar, água, clima, biodiversidade, solo e subsolo), as quais correspondem, de uma forma geral, aos critérios que permitem qualificar um plano como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, portanto, como sujeito a um procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Peio que, numa lógica de colaboração ativa para a melhoria do processo, a IP, SA após análise do RA agora apresentado, considera nada haver a obstar. Por fim, no que respeita às eventuais referências a efetuar à rede rodoviária, salvaguarda-se que estas deverão estar em sintonia com os restantes elementos apresentados.

## **5. CONCLUSÃO**

Em face do exposto emite-se parecer favorável à proposta da PPQAV, condicionado à aprovação/licenciamento das acessibilidades à rede rodoviária nacional decorrente das conclusões que vierem a ser aferidas no âmbito do Estudo de Tráfego a realizar nos termos do anteriormente exposto.

17 de Setembro de 2018

(EC/PL-PC, MR/SS-SGR, ACV MJP/EA-AEP, IMS /RP-PTA)

05.DEZ.2018

DST  
B-DGT/2018/3944  
14-09-2018



Exmo. Senhor  
Presidente da CCDR Norte  
A/C Dr. Graça Reis

Rua da Rainha, D. Estefânia, 251  
4150-304 Porto

Nossa ref\*/Our ref.:  
220/ DSGCIG-DCart

Op. N.º:  
S-DGT/2018/3944  
10-09-2018

Sua ref\*/Your ref.:  
Email de [graca.reis@ccdr-n.pt](mailto:graca.reis@ccdr-n.pt)  
REF: «DSOT-IGT\_10/2018»  
22-08-2018

**Assunto: Parecer da DGT –Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela,  
Gondomar  
Designação do representante da DGT na Conferência Procedimental**

Na sequência da vossa solicitação através do email acima referenciado, e após apreciação efetuada sobre documentação em formato digital disponibilizada na Plataforma Colaborativa da CCDR-N, relativa ao Plano em epígrafe, vimos informar o seguinte

### 1- Rede Geodésica

Dentro do limite da área de intervenção deste Plano de Pormenor não existem vértices geodésicos da RGN nem marcas de nivelamento da RINGAP.

Sendo assim, este projeto não constitui impedimento para as atividades geodésicas desenvolvidas pela Direção-Geral do Território.

### 2- Cartografia

Em termos de Cartografia, a situação é a seguinte:

A deliberação de início do procedimento é de 2011 pelo que a cartografia de base a utilizar na elaboração da proposta de plano e a que deste resultar regem-se pelo estabelecido no Decreto-Lei nº 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 141/2014, de 19 de setembro, e pelo Decreto Regulamentar nº 10/2009, de 29 de maio.

2.1 A cartografia foi homologada em 2015-08-18;

2.2 Os valores da exatidão posicional planimétrica e altimétrica não correspondem aos que constam das especificações técnicas, devendo ser corrigidos;

CCDR N 1301 OUL 2018 00110

MODELO 3

11.2  
P. Cui

05 DEZ 2018



Nossa ref./Our ref.:  
220/DSGCI-G-DCart  
Of. Nº:  
S-DGT/2018/3944

- 2.3 Os valores da Precisão Posicional Nominal deverão ser corrigidos, em função dos novos valores do item anterior;
- 2.4 As peças desenhadas não contêm quadrícula cartográfica nem as coordenadas que lhe estão associadas introduzidas na parte exterior dos quatro lados da cercadura cartográfica;
- 2.5 A designação correta do sistema de georreferência é PT-TM06/ETRS89;
- 2.6 Existem peças desenhadas em que a legenda da cartografia de base não está apresentada com os dados que o artigo 7º do referido Decreto Regulamentar exige;
- 2.7 Os mapas de ruído não apresentam quadrícula cartográfica, coordenadas nem legenda da cartografia de base.

**3- Limites Administrativos**

No âmbito da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) verifica-se que a área referente ao Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varzela, se insere na "União das freguesias de Melres e Meças"; no concelho de Gondomar.

Como tal, não necessita de ter os limites administrativos representados.

**4- Conclusão**

O parecer da DGT é favorável condicionado até que sejam solucionadas as questões de 2.1 a 2.7 de 2- Cartografia.

Mais se informa, que o representante da DGT na Conferência Procedimental a realizar no próximo dia 18 de setembro, pelas 10:00h., nas instalações da CÇDR-N, será o Eng.º José Eduardo Saavedra, Chefe da Delegação Regional do Norte da DGT [jsaavedra@dgtterritorio.pt].

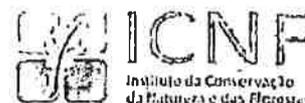
Com os melhores cumprimentos,

O Subdiretor-Geral

Mário Caetano

MODELO 7A

05 DEZ 2018



13  
Vlu

Comissão Coordenação e Desenvolvimento Regional  
do Norte  
R. da Rainha Dona Estefânia 251,  
4150-304 Porto

SUA REFERÊNCIA

SUA COMUNICAÇÃO DE

NOSSA REFERÊNCIA  
45408/2018/DCNF-N/OPAP

**ASSUNTO** PLANO DE PORMENOR DAS QUINTAS DA AZENHA E VARZIELA  
MUNICÍPIO DE GONDOMAR

**1. PRAZO**

A convocatória de conferência procedimental referente ao Plano de Pormenor (PP) das Quintas da Azenha e da Varziela, Gondomar deu entrada no DCNF-N, via correio eletrónico, a 22-08-2018, tendo recebido o registo nº 74776/2018, de 23-08-2018. Em resposta ao e-mail, é solicitada a designação de representante para estar presente na reunião mencionada, a qual terá lugar no próximo dia 18 de setembro de 2018, pelas 10:00h, nas instalações da CDDR-N.

**2. PEDIDO**

Solicita-se emissão de parecer no âmbito de conferência procedimental, nos termos do disposto no nº 3 do artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) revisto pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, aplicável à proposta do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e Varziela. A área de intervenção do PP situa-se na União de Freguesias de Medas e Melres, abrange uma área global de 48,43 ha e está, na íntegra, incluída na área do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma/Lever (POACL), publicado pela RCM n.º 187/2007, de 21 de dezembro. Na área de intervenção do PPQAV situam-se duas áreas de vocação turística (PP2 e PP3) identificadas no POACL.

**3. CONDICIONANTES ESPECÍFICAS**

**3.1 REDE NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (ÂMBITO NACIONAL)**

Não aplicável.

**3.2 REDE NATURA 2000**

Não aplicável.

**3.2 REGIME FLORESTAL**

Não aplicável.



14  
15

### 3.3 ARVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

Inexistência de arvoredo de interesse público classificado ou em vias de classificação.

## 4. OUTRAS CONDICIONANTES

### 4.1 REN

Na área de intervenção do PPQAV situam-se duas áreas de vocação turística (PP2 e PP3), identificadas no POACL, a desenvolver através de plano de pormenor, sendo que, para a sua viabilização, neste Plano Especial, não foram integradas na REN tal delimitada. Àquando da revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Gondomar e da elaboração, em simultâneo, de uma nova carta da REN do concelho, e na lógica da metodologia do POACL, a CM de Gondomar propôs a não integração em REN das áreas que tinham características para tal, situadas nas áreas afetadas aos PP2 e PP3, mas tal não obteve parecer favorável da CCDR-N. O PDM de Gondomar manteve as áreas de vocação turística previstas no POACL, integrando-as em UOPG (a nº 14), ainda que parcialmente integradas em REN, pelo que se elaboraram simultaneamente propostas justificadas de exclusão à Reserva Ecológica Nacional de Gondomar (ao abrigo do artigo 16.º do regime jurídico da REN - Decreto Lei n.º 239/2012, de 2 de novembro), decorrentes das opções do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela (PPQAV).

### 4.2 DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS, POVOAMENTOS FLORESTAIS PERCORRIDOS POR INCÊNDIOS E ESPÉCIES FLORESTAIS PROTEGIDAS

A entidade responsável pela elaboração do PP em análise deverá ter ainda em consideração as a verificação de outras servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente quanto a áreas percorridas por incêndio/povoamentos florestais percorridos por incêndio nos últimos 10 anos [Decreto-Lei nº 327/90, de 22 de outubro; alterado pelo Decreto-Lei nº 55/2007, de 12 de março], a cartografia de perigosidade de incêndio rural (resultante do PMDFCI) [Decreto-Lei nº 124/2006, alterado e republicado pela lei nº 76/2017, de 17 de agosto] e as espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho) [Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de junho; Decreto-Lei nº 423/89, de 4 de dezembro].

## 5. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A entidade responsável pela elaboração do PP em análise é a Câmara Municipal de Gondomar (CMG), entidade à qual compete também a elaboração da avaliação ambiental e, nesta fase em particular, do relatório ambiental, de acordo com o definido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

Foi objeto de parecer do ICNB (Ref.º 14489/2009/DGAC-N-Ordenamento, de 10-08-2009).



05 DEZ 2018

215  
P. Leil

## 6. CONCLUSÃO

Considerando o exposto, o ICNF emite parecer favorável ao PP tendo em atenção o enquadramento identificado no ponto 3 (condicionantes específicas), bem como no que respeita às propostas de exclusão da REN.

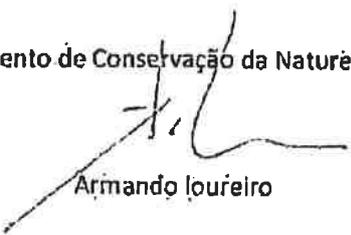
Relativamente às restantes condicionantes cumpre ao município, conforme decorre das disposições legais em vigor, a verificação da sua compatibilidade com as propostas constantes do PP.

O cumprimento das disposições do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, terá de se verificar em sede de licenciamento das operações urbanísticas.

Não se verificando sobreposição com condicionantes específicas, coincidentes com a área de intervenção do PP, cuja verificação implique direta atuação por parte do ICNF (Rede Nacional de Áreas Protegidas; Rede Natura 2000, Regime Florestal, Arvoredo de Interesse Público), tal como decorre do presente parecer, informa-se o ICNF, I. P. não se fará representar na conferência procedimental.

Com os melhores cumprimentos,

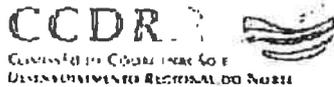
O Diretor do Departamento de Conservação da Natureza e Florestas do Norte



Armando Loureiro

05 DEZ 2018

116  
V. G. G.



Concordo com a proposta de parecer favorável, condicionado conforme as informações relativas à reserva ecológica nacional e à avaliação ambiental (em anexo). Devem ainda ser ponderadas as recomendações/sugestões/correções inseridas na presente informação.

Concordo.

Declaro de Serviços de Ordenamento do Território

Maria Cristina Guimarães

Maria Cristina Guimarães

Chefe de Divisão DPGU/DSOT

João Paulo da Silva

João Paulo

Informação n.º INF\_DPGU\_GR\_814/2018

Proc. n.º DSOT-IGT\_40/2018

Data 19-09-2018

Assunto Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, localizada no lugar do Santilago, freguesia de Melres, concelho de Gondomar  
Pedido do parecer ao abrigo do 3.º do art.º 86.º do RJIGT na redação dada pelo DL 80/2015 de 14 maio

### 1. Âmbito da consulta:

A Câmara Municipal de Gondomar (CMG), através de ofício n.º 11389, de 06/06/2018, apresentou na CCDRN, proposta do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, incluindo Relatório Ambiental, Resumo Não Técnico e proposta de exclusão da REN, com vista a convocação de conferência procedimental nos termos do n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo para esse efeito remetido um exemplar da proposta em formato papel e em CD.

Foram convocadas para estarem presentes na conferência procedimental, as seguintes entidades, cujas responsabilidades ambientais específicas, poderão interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano: ICNE, APA/ARHN, EDP Distribuição, DGEG, Turismo de Portugal, DGT- Direção Geral do Território, APDL S.A. e Infraestruturas de Portugal.

### 2. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis:

2.1. Deliberação de elaboração e acompanhamento do Plano e sua qualificação para efeitos de avaliação ambiental

#### 2.1.1. Procedimentos:

1- A CMG tornou público através do Aviso n.º 3057/2009, de 4 fevereiro, a deliberação tomada em sessão de 18/12/2008, de dar início à elaboração do Plano de Pormenor e fixar um período de participação preventiva, em conformidade com o contrato proposto nos termos do artigo 6.º-A do DL 380/99.

REPÚBLICA  
PORTUGUESA

RUA RAINHA D ESTEFÂNIA, 351 - 4150-704 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-NPT WWW.CCDR-NPT

05 DEZ 2018

M  
Cere



Tratou-se de um contrato para planeamento proposto pela empresa EIQA- Empreendimentos Imobiliários da Quinta da Azenha SA à CMG, a quem competiu a definição da oportunidade e dos termos de referência do Plano.

2- Procedeu-se à realização conferência de serviços em 12/12/2011, com os representantes das entidades: AFN, IGP, ARHN, EP-Estradas de Portugal e CCDRN, não se fazendo representar as entidades convocadas - IPTM, Turismo de Portugal, EDP Distribuição e DGEG. A proposta mereceu parecer desfavorável, conforme registado em respetiva ata.

Todas as entidades referidas emitiram parecer, tendo resultado a emissão de parecer favorável de EDP e DGEG, favorável condicionado de Turismo de Portugal e AFN, e parecer desfavorável de CCDRN, IGP, ARHN, EP e IPTM.

3- A CMG optou pela promoção de reuniões de concertação com as entidades, que em sede de conferência de serviços, haviam emitido parecer favorável condicionado - AFN e parecer desfavorável - EP, ARHN, IGP e IPTM.

4- O processo foi reapreciado pela CCDRN, em resposta ao pedido da CMG em 05/06/2015, na sequência do parecer desfavorável emitido anteriormente, por se ter verificado omissões e inconformidades legais, nomeadamente o facto da proposta não se conformar com o POACL (RCM 187/2007, de 21 dezembro), nem com os Decretos-Regulamentares 10/2009 e 11/2009 nem com regime jurídico da REN, na redação dada pelo DL 166/2008, de 22 de agosto, tendo a proposta reformulada, merecido parecer favorável condicionado, por despacho de 03/07/2015.

5- A Direção Geral do Território (DGT), por despacho de 18/08/2015, homologou a cartografia à escala 1/10.000, de área das Quintas de Azenha e Varziela, correspondente a 62 hectares

#### 2.1.2. Avaliação Ambiental:

No período que antecedeu a convocação da conferência de serviços de 12/12/011, a CMG ponderou a qualificação do Plano para efeitos de Avaliação Ambiental, tendo em 10/08/2009, solicitado os pareceres sobre o âmbito da avaliação ambiental e o alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental, às seguintes entidades: ICNB- Instituto da Conservação da Natureza e da Biodiversidade IP, Instituto da Água, IP, ARHN, Administração Regional de Saúde do Norte IP, Turismo de Portugal IP e CCDRN.

Da consulta efetuada resultaram os pareceres das entidades CCDRN, ARHN e ARSN, de sentido favorável condicionado à adoção de medidas/recomendações, tendo as restantes entidades entendido não terem competências para se pronunciar nesta matéria.

#### 2.1.3. A reapreciação da proposta do Plano:





1- A proposta do plano em apreciação, tem por base a cartografia homologada, e apresenta-se como enquadrada nos IGT aplicáveis em vigor: Plano Diretor Municipal de Gondomar e Plano de Ordenamento de Albufeira de Chestumia Levar (POACL);

Apresenta-se ainda como estando em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação dada pelo DL 80/2015 de 14 maio e com o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) na redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 junho.

2- Considerando as fases de tramitação do processo de elaboração e de acompanhamento do Plano já realizadas, e os esclarecimentos prestados pelo município, entendeu-se estarem reunidas as condições para se proceder à convocatória das entidades representativas dos Interesses a ponderar para uma conferência procedimental, nos termos do artigo 86.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio.

3- A presente proposta do plano vem acompanhada de Relatório Ambiental e de Resumo Não Técnico, que foram apreciados pela CCDRN, nos termos da INF\_DSOT\_AS\_8090/2018, anexa à presente Informação.

### 3. Conteúdo material do Plano:

3.1. Entendo-se que a proposta de intervenção defendida nas áreas delimitadas como Áreas de Vocação Turística, em resultado da conjugação do desenho e dos parâmetros de edificação definidos em planta de implantação (polígonos de implantação e quadro sinóptico) dos perfis-tipo dos arruamentos e das disposições do regulamento, reúne a informação suficiente para o desenvolvimento de fase posterior de projeto.

3.2. Contudo, tendo por base o disposto no art.º 102º do RJIGT, entende-se que a proposta carece de aperfeiçoamento nos seguintes conteúdos:

1- No que se refere à identificação das operações de demolição, reconstrução e reabilitação das construções existentes, ocorridas e que se preveem como equipamento - clube de campo, centro de apoio ao cais e espaços de recreio infantil e de apoio às atividades secundárias, e centro lúdico e de interpretação ambiental, localizados fora das Áreas de Vocação Turística - não resulta evidente, do cruzamento da planta cadastral inicial com os documentos (cadernetas prediais, certidão de conservatória predial, outros) a sua condição de "pré-existências a manter" mencionado em planta de traçado de infraestruturas) nem de "construções existentes compatíveis com o plano", mencionado em planta de implantação.

2- O traçado dos arruamentos, que na planta de implantação, integra o designado Espaço Canal, assenta sobre levantamento topográfico à esc: 1/2.000, conforme planta da situação existente (des.8);

. Nas plantas de traçado de infraestruturas e de modelação do terreno (des. 11 e 12), à mesma escala, são identificados os arruamentos existentes e propostos, com a mesma trama;

. Os perfis transversais-tipo dos arruamentos (des.16) os cortes de terreno (des. 15B e 15C) aplicam-se em Áreas de Vocação Turística, e envolvem remodelação do terreno;

05. DEZ 2018



. Nos perfis longitudinais (des. 15A) que abrangem ainda outras categorias de espaços, onde supostamente não poderão existir caminhos "regularizados", todos os arruamentos tal como representados, implicam remodelação de terreno.

#### 4. Conteúdo documental do Plano:

Face às observações constantes em ponto 3.2.2 e, tendo por base o disposto nas alíneas c) e d) do n.º 4 do art.º 107.º do RJIGT, a proposta deve ser aperfeiçoada, com integração de elementos que elucidem sobre as características dos acesso/arruamentos fora das áreas de vocação turística.

#### 5. Compatibilidade ou conformidade da proposta de plano com os instrumentos de gestão territorial eficazes:

A área de intervenção do Plano é abrangida pelo Plano de Ordenamento de Albufeira de Crestuma Lever (POACL), aprovado por RCM n.º 187/2007 de 21 dezembro e pelo Plano Diretor de Gondomar (PDMG) publicado pelo Aviso n.º 13057/2015 de 9 novembro, e Declaração de Retificação n.º 1120/2015 de 21 de dezembro e pela Alteração do PDMG publicada pelo Aviso n.º 3337/2018, que inclui no seu regulamento, a adaptação do POACL.

O regulamento do PDM em vigor, inclui em capítulo IX, as disposições gerais e especiais aplicáveis à Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever (artigos 73.º-A a artigo 73.º-F).

Tendo em conta, que no território abrangido pelo POACL, são aplicadas as regras definidas pelo PDMG, condicionadas às disposições do plano especial e que as áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que respeita à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no PDMG para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública (artigos 4.º e 8.º do RPDMG), a proposta do Plano tem o seguinte enquadramento:

1. PDM-Ordenamento: A área total de intervenção do Plano insere-se em solo classificado como rural, correspondente à área designada como UOPG-14, nas seguintes categorias:

- a)- Espaços Florestais de uso múltiplo agrícola e florestal
- b)- Espaços de ocupação turística-proposto
- c)- Espaços de Recreio e Lazer
- d)- Espaços Agrícolas

2. PDM-Condicionantes: A área de intervenção do Plano incide sobre REN e sobre Recursos Hídricos: Zona reservada da zona terrestre da proteção da albufeira; Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias; servidão de infraestrutura elétrica: linha de Média Tensão; servidão de infraestrutura viária: EN 108; Espécies protegidas: sobreiro.

3. PDM-outras condicionantes:

- a)- Carta de risco de incêndio PDMG;



05.DEZ.2018

120  
Plen



Verifica-se a incidência parcial da área do Plano, a sul, sobre zona de perigosidade alta:

b)- Carta das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos:  
A área do Plano, incide parcialmente sobre área ardida em 2009.

4. POACL- Síntese: (e correspondência com ordenamento do PDM)

a)- Áreas Florestais de Especial Interesse Cultural e Ambiental, de Risco e de Valorização Ecológica

b)- Áreas com vocação turística previstas: PP2-Varziela e PP3-Azenha

c)- Área de Utilização Recreativa e de Lazer - tipo 2

d)- Áreas de Especial Interesse Cultural e Ambiental

5. POACL- Condicionantes: Incide sobre REN e Recursos Hídricos: domínio hídrico (leitos e margens) e Zona reservada de albufeira:

a)- Espaços florestais de uso múltiplo agrícola e florestal:

1. PDM-Condicionantes: incidem parcialmente sobre REN\*; Zona Reservada de Albufeira (faixa de 50 m), onde se localizam equipamentos; Zona inundável ou ameaçada pelas cheias, ao longo do rio Douro, sobre a qual incide parcialmente, os Terraços de Estadia/ Pomares; integram a Espécie Protegida: sobreiros; confrontam a norte com a infraestrutura viária- EN108.

\* Carta REN: tipologia: Áreas com risco de erosão, Albufeira e faixas de proteção

2. POACL-Condicionantes: REN e Domínio Hídrico: leito e margens da albufeira.

3. Na planta de implantação da proposta do Plano, correspondem à áreas identificadas como P2 e P3 (fora dos polígonos das Quintas) e incluem os seguintes Espaços e respetivos equipamentos:

Natural: a norte, onde se localiza o Centro lúdico e de interpretação ambiental e Centro de apoio ao percurso pedonal;

Comuns: área verde de utilização comum informal, vegetação e arborização e área de especial valor geológico/parque temático geológico.

Florestal: Espaço de Recreio Infantil e Centros de Apoio às Atividades Secundárias e ao Cais e as áreas de Terraços de Estadia e de Pomares.

4. A proposta cumpre os usos e do regime de edificabilidade, previstos para esta categoria de espaço no RPDMG (al. d)- i) e ii) do art.º 39º), mas a viabilidade dos equipamentos propostos, localizados em Zona Reservada, nos termos do art.º 73º-B, depende da demonstração da legalidade das construções existentes, e de área de ampliação máxima de 25 m<sup>2</sup> para cozinha e/ou IS.

b)- Espaços de ocupação turística-propostos:



REPÚBLICA  
PORTUGUESA  
RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 4150-104 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-NPT WWW.CCDR-NPT

05. DEZ 2018

183  
Pá



1. PDM-condicionantes: incidem parcialmente sobre Recursos Ecológicos-REN\* e Domínio Hidrico: leitos e margens dos cursos de água;

\* Carta REN: tipologia: Áreas com risco de erosão

2. POACL-Condicionantes: incidem sobre áreas da REN

3. Na planta de implantação da proposta do Plano correspondem a "Espaços Turísticos" identificados como P1 e P2- Quinta da Azenha e como P4- Quinta da Varziela e compreendem os Aldeamentos Turísticos, os Estabelecimentos Hoteleiros e as Zonas Comuns.

4. Aos Espaços de Ocupação Turística-proposto, aplica-se o disposto nos artigos 40º e 41º e 73º-F do RPDMG.

Nos termos do nº 4 do art.º 41º, devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos definidos para a UOPG 14: "Índice de utilização máximo de 0,20 e altura de fachada máxima de 11 metros, aplicados aos espaços de ocupação turística".

. O RPDM inclui em Espaços de Ocupação turística, as Quintas da Azenha e da Varziela em Meda (nº1c) do art.º 40º).

. Considerando a relação: área dos Espaços de vocação Turística/ área total de UOPG 14, a proposta cumpre o regime de edificabilidade previsto.

. Cumpre ainda, as condições constantes no art.º 73º-F, relativas à edificabilidade de tipologias previstas e modelação de terreno.

**c)- Espaços de recreio e lazer-tipo 2:**

1. PDM- Condicionantes: Recursos Ecológicos – REN\*; Zona Reservada de albufeira (faixa de 50 m), onde se localizam os equipamentos; Zona inundável ou ameaçada pelas cheias ao longo do rio Douro, onde se localiza o Clube de Campo, e que na planta Implantação consta como "construções existentes compatíveis com o plano".

\* Carta da REN-tipologias: Áreas com risco de erosão e Albufeiras e faixa de proteção.

2. POACL- Condicionantes: REN e Domínio Hidrico (leito e margem de albufeira)

3. Na planta de implantação da proposta do Plano correspondem a áreas identificadas como P2 e P3, a sul (fora dos polígonos das Quintas) onde se localizam o Clube de Campo, o Centro de Apoio às Atividades Secundárias e ao Ancoradouro e o Estabelecimento de Restauração e Bebidas.

4. Nas Áreas de Recreio e Lazer, aplicam-se as disposições dos artigos 45º e 73º-E (Espaços de recreio e lazer) e do artigo 73º-B (Zona reservada) e do RPDMG.

05. DEZ 2018



Os equipamentos propostos devem consistir em "construção amovível e ligeira ou mista", com área de construção máxima de 250 m<sup>2</sup> e um piso acima da cota natural do terreno. Nas construções existentes desde que devidamente legalizadas, são permitidas ampliações para cozinha e/ou IS, e área de construção máxima de 25 m<sup>2</sup>, sem aumento de cêrcea, não podendo ocupar terrenos mais avançados que a edificação existente, em relação à albufeira.

- . O Clube de Campiõ, localiza-se parcialmente em zona inundável, onde não são admitidas obras de construção e ampliação (art.º 10º do RPDMG);
- . Os equipamentos propostos, nestas áreas carecem da demonstração de legalidade da construção existente.

**d)- Espaços agrícolas:**

Traduz-se numa reduzida área, a norte, sem proposta de intervenção relevante.

**4. Espaços Canal:**

Designação utilizada na planta de implantação e no regulamento da proposta do Plano, para os arruamentos e suas tipologias.

Percorrem todos os espaços identificados na planta de implantação da proposta do Plano e compreendem:

**4.1. Dentro das áreas de vocação turística:**

. Arruamentos estruturantes: atravessam os polígonos delimitados como Quinta da Azenha e Quinta da Varzela e a áreas entre os referidos polígono que:

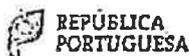
Correspondem a arruamentos existentes e propostos, que se preveem regularizados nos termos do regulamento do POACL e de acordo com os perfis transversais tipo 2, 3 e 5 (5,60 m de largura) da proposta do Plano.

. Arruamentos secundários: existentes e propostos; dentro dos polígonos correspondentes às áreas de vocação turística, que se preveem regularizados de acordo com os perfis transversais tipo 1 (3,50 m) e tipo 4 (alargamento pontual da via para estacionamento: 3,5 + 2,5 m), da proposta;

**4.2. Fora das áreas de vocação turística:**

De acordo com o regulamento do POACL (artigos 24º) fora das áreas de vocação turística - nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos - é interdita a abertura de novos acessos viários - exceto para uso exclusivo da atividade agrícola e florestal - não devem ser regularizados, e não é possível ampliar acessos viários existentes sobre as margens de albufeira (50 m contada a partir do NPA).

O regulamento da proposta do plano, prevê os arruamentos "regularizados" como os inseridos em área de vocação turística e os "não regularizados" como fora daquela área, determinando que a largura dos perfis a adotar, são os previstos na Planta de implantação e nos perfis transversais-tipo, não sendo admitido o alargamento dos arruamentos "não regularizados" a não ser para estacionamento:



RUA RAÍNSHA D. ESTEFÂNIA, 251, 4150-104 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-NPT WWW.CCDR.NPT

123  
P. 12

05 DEZ 2018



Fora das áreas de vocação turística, existem caminhos, que se prevêem como arruamentos estruturantes, secundários e de articulação, não podendo estas ser regularizadas, de acordo com os perfis transversais tipo propostos.

**5. Aspectos a ponderar/ a corrigir:**

5.1. O acesso existente designado como "arruamento de articulação", em planta de implantação da proposta assume o perfil transversal dos arruamentos estruturantes, situação prevista no art.º 33º do regulamento do plano, apenas para o caso de os 2 aldeamentos serem integrados no mesmo empreendimento.

Contudo, não se poderá invalidar, o cumprimento do regime aplicável às categorias de solo em que se localizam, e as condições estabelecidas pelos regimes de servidão e restrição, conforme dispõe o artigo 8º do regulamento do RPDMG.

Os arruamentos de articulação (e outros) localizados fora das áreas de vocação turística, embora estabeleçam a ligação entre outras tipologias de arruamentos, deverão manter o perfil transversal dos caminhos existentes, face às regras estabelecidas para as categorias de espaço em que se inserem.

5.2. Fora das áreas de vocação turística, não resulta evidente, como os caminhos florestais existentes, não regularizados, poderão ser compatíveis com as atividades turísticas propostas, e com as ações de socorro, vigilância e defesa contra incêndios, os riscos ambientais em presença.

5.3. No que respeita essencialmente às propostas de intervenção fora das "Áreas de vocação turística", que envolvem equipamentos localizados em zona reservada de albufeira, permanece por demonstrar o estado de legalização das construções dadas como existentes, é relativamente ao traçado dos arruamentos, não são claramente identificados os que não poderão ser regularizados, nem as condições de utilização e modo de execução.

**5.3: Em planta de implantação da proposta (des 01):**

À legenda integra "construções existentes compatíveis com o plano" que se sobrepõem a polígonos que supostamente representam construção existente, não sendo este termo, mencionado em quaisquer outros elementos do plano (regulamento, relatório...), devendo ser esclarecido o que determina a referida compatibilidade.

5.4. No quadro sinóptico são dimensionadas as áreas máximas de implantação e de construção totais das referidas construções, não sendo possível aferir, face aos elementos apresentados, quais as áreas efetivamente existentes/licenciadas,

**5.5. Em planta de condicionantes da proposta (des 02) e de condicionantes/opportunidades urbanísticas (des 09):**



05. DEZ 2018

124  
P. Caré



. A legenda integra domínio hídrico: Leito (NPA=13.20 m) o que deve ser corrigido, uma vez que de acordo com o regulamento do POACL o NPA é de 13,00 m.

5.6. Sendo referido no Relatório (pág. 40) que não se aplicam as condicionantes "áreas florestais percorridas por incêndios" em (2009) e "área de perigosidade alta de risco de incêndio" que incidem parcialmente sobre a área de intervenção do Plano, "por ocorrer em perímetro urbano" e constatando-se que toda a área de intervenção incide sobre solo classificado como rustico (pelo Dec. Regulamentar 15/2015), adverte-se para o disposto no art.º 16º do DL 76/2017 de 17 agosto, no que respeita aos condicionalismos à edificação: da sua interdição em áreas classificadas como de alto e muito alto risco de incêndio, e da sua permissão condicionada em áreas de média, baixa e muito baixa perigosidade de incêndios, a vários fatores, entre os quais, a necessidade de garantir uma faixa de gestão e combustível.

#### **6. Regulamento da proposta do Plano: observações/recomendações/sugestões:**

Analisada a proposta que vai identificada em epígrafe, mais concretamente o regulamento do plano pormenor (adiante plano ou PP) foram detetados os seguintes aspetos que suscitam as seguintes observações, sugestões e recomendações:

1. Embora no artigo 4.º, que versa sobre o conteúdo documental do plano se faça menção à declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano, a mesma não se encontra junto à proposta, o que deve ser colmatado (cf. al. c do n.º 4 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).
2. No mesmo artigo devem ser mencionados como elementos que acompanham o PP, o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e a ficha de dados estatísticos (cfr. al. d), e) e f) do n.º 2 e al g) do n.º 4 do artigo 107.º do DL 80/2015).
3. Recomenda-se que no artigo 8.º se clarifique que o município pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao aspeto exterior das edificações, nos termos dos artigos seguintes.
4. Fazendo a modelação do terreno parte do conteúdo material do plano de pormenor – cfr. al. c) do n.º 1 do artigo 102.º do DL 80/2015 de 14 de maio, recomenda-se que os perfis sejam vinculativos prevendo-se, no entanto, uma margem para ajustes em sede de projeto de execução.
5. No relatório refere-se que o traçado das infraestruturas constante da "Planta de traçado de infraestruturas" é exemplificativo (cfr. pág. 55). E nessa planta é feita menção aos arruamentos propostos. Pretendendo consagrar-se a possibilidade de o traçado dos arruamentos poder sofrer pequenos ajustes, deve no regulamento (peça constituinte do plano) prever-se tal hipótese. De outra forma, significa prever-se a possibilidade de alterar o PP sem sujeitar ao respetivamente procedimento legal.

05 DEZ 2018



#### **7. Regime jurídico da REN:**

De acordo com a carta da REN do Concelho, publicada em Portaria nº 230/2015 de 5 de agosto, a área de intervenção do Plano incide sobre as tipologias da REN: Áreas com risco de erosão e Albufeira e faixa de proteção.

Visa a proposta, a exclusão de áreas da REN na tipologia Áreas com risco de erosão, identificadas como E24 a E27, que se sobrepõem às designadas Áreas de ocupação de turística.

A área de Intervenção em solos da REN, na tipologia Albufeira e faixa de proteção, corresponde na planta de condicionantes da proposta do Plano, a uma faixa de 50m, designada Margens da albufeira/Zona reservada de albufeira.

A apreciação da proposta de exclusão apresentada, mereceu o parecer favorável condicionado, da CCDRN, nos termos da INF\_DOGET\_LA\_7736/2018, anexa à presente Informação.

#### **8. Conclusão:**

Face ao exposto propõe-se a emissão de parecer favorável condicionado ao aperfeiçoamento do projeto, nos termos referidos na presente informação e dos pareceres em anexo:

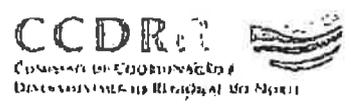
- INF\_DOGET\_LA\_7736/2018
- INF\_DSOT\_AS\_8090/2018

À consideração superior

Graca Reis

126  
P. C. C.

05 DEZ 2018



Concordo com a proposta de parecer favorável, condicionado nos termos da informação:

Chefe de Divisão DPGU/DSOT  
*João Manuel Pereira*  
José Freire

Concordo.

Directora de Serviços de Ordenamento do Território  
*Maria Cristina Guimarães*  
Maria Cristina Guimarães

Informação nº INF\_DOGET\_LA\_7736/2018 Proc. nº REN\_2/2018 Data 03.09.2018

Assunto: Apreciação de proposta do Plano de Património das Quintas da Azonhã e Varziola  
Local: lugar de Santiago, freguesia de Melros, concelho de Gondomar.  
Requerente: CM de Gondomar

Através do correio eletrónico de 24/08/2018 10:07, a técnica da DSOT/DPGU, nos termos do disposto no nº 3 do Artigo 86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) revisto pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, convocou as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar na conferência procedimental, a realizar no dia 18 de setembro de 2018, pelas 10:00 horas: ICNF, APA/ARHN, EDP Distribuição, DGEG, Turismo de Portugal, DGT, APDL SA e Infraestruturas de Portugal, e foi convidada a CM Gondomar como entidade responsável pela elaboração do plano.

Para efeitos de elaborar o parecer da CCDR-N, solicita a apreciação das propostas de exclusão da REN, sendo que para os devidos efeitos disponibilizou um exemplar dos elementos.

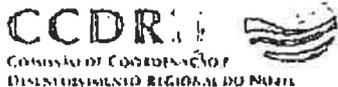
No que à REN diz respeito, tal como consta do nosso processo REN\_2/2018, o signatário fez a sua última apreciação pela informação n.º INF\_DOGET\_LA\_1048/2018, de 26/01/2018, tendo-se transmitido ao município o entendimento pelo nosso ofício n.º OF\_DOGET\_LA\_1384/2018, de 14/02/2018.

No referido ofício é informado que:

- 1. se emite parecer favorável às propostas de exclusão da REN: E24, E25, E26, E27, considerando o histórico do processo e o destino previsto nos Instrumentos de Gestão Territorial ainda válidos, devendo para esse efeito o município apresentar os elementos em conformidade com o formulário associado às alterações da REN ao abrigo do artigo 16.º (ver website da CCDR-N).

A presente proposta, as quais as peças desenhadas datam de abril de 2018, estão em conformidade com o aceite por esta CCDR, sendo que após a conferência decisória (com parecer favorável ou favorável condicionado) a CM de Gondomar deverá instruir o processo de alteração da REN, tal como já informado;

05. DEZ 2018



2. se emite parecer desfavorável à exclusão E28, para efeitos de concretização de uma edificação onde se pretende incluir um estabelecimento de restauração e bebidas, centro de apoio às atividades secundárias de apoio ao ancoradouro, numa área que ainda se encontra na tipologia "áreas com risco de erosão" mas com declives muito menos acentuados e "faixa de proteção à albufeira", nomeadamente pela existência de um ancoradouro associado mas fora da área do PP, mas o qual sem este as edificações associadas ao E28 não se justificam, devendo antes o município enquadrar as ações associadas ao E28 no disposto na alínea b), do ponto VII do anexo II, do RJREN, podendo potencialmente esta CCDR aceitar enquadrar as ações, desde que o APA/ARH-N emita parecer favorável.

Na presente proposta a CM ratificou a exclusão E28, a qual visava concretização de uma edificação onde se pretende incluir um estabelecimento de restauração e bebidas, centro de apoio às atividades secundárias de apoio ao ancoradouro, numa área que ainda se encontra na tipologia "áreas com risco de erosão" mas com declives muito menos acentuados e "faixa de proteção à albufeira" e, tal como sugerido pela CCDR irá apresentar uma comunicação prévia ao abrigo da alínea b) do ponto VII, anexo II do RJREN;

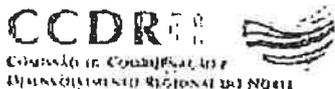
3. relativamente aos arruamentos do PP, designados por estruturantes, secundários e de articulação apresentados em REN, informamos que novos arruamentos em REN não são aceites, sendo que o POACL já proíbe a abertura de novos arruamentos – artigo 29.º do POACL – a que poderá ser confirmado pela APA/ARH-N. Mais, pelos declives existentes em algumas dessas áreas, o desenvolvimento desses arruamentos porão em causa as funções das tipologias da REN "ARE" e "FPA". Na reunião realizada com a CM e equipa do plano, de 24/01/2018, fomos informados que as vias já existem, o que terá que ser demonstrado, sendo que o RJREN isenta de comunicação prévia apenas "pequenas beneficiações de vias e de caminhos municipais, sem novas impermeabilizações" – alínea n), do ponto II do anexo II do RJREN.

Nos elementos agora remetidos é verificável na cartografia de base, nomeadamente pelo Desenho 04 (03/2018), que na área proposta para os designados arruamentos estruturantes, já existem caminhos demarcados na cartografia. Assim, tal como expresso na alínea n), do ponto II do anexo II do RJREN, desde que as eventuais beneficiação não promovam novas impermeabilizações, o que de resto vai ao encontro do n.º 5 do artigo 32.º da proposta de regulamento do PP, nada haverá a obstar, estando mesmo isenta de comunicação prévia tais ações em REN.

4. Por último, solicita-se mais informações sobre a presença de edificações propostas, as quais são designadas por Clube de Campo (a Sul), Centro de apoio ao caos e Espaço de recreio infantil e de apoio às atividades secundárias (a Norte), sendo que na anterior apreciação foram levantadas questões associadas ao licenciamento destas ou, no caso de a data de construção não fosse exigível, tal facto seja confirmado pela Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no RJREN.

198  
Reis

05 DEZ 2018



Na presente proposta é apresentado um ficheiro pdf designado por certidões (conservatória do registo predial de Gondomar), não obstante tal certidões não dá resposta ao solicitado por esta CCDR sobre as edificações existentes em REN, o que terá que ser clarificado.

**Conclusão:**

Considerando o exposto em epígrafe, deverá informar-se a DSOT/DPGU (Arq.ª Graça Reis) do seguinte, do ponto de vista das competências desta DSOT/DOGET, ao nível da REN emite-se parecer favorável condicionado:

1. a que a CM de Gondomar apresente a proposta de alteração da carta da REN, ao abrigo do artigo 16.º, para as exclusões E24, E25, E26, E27, desde que a APA/ARH-N concorde, tal como previsto no atual RJREN, evitando-se assim uma nova consulta no âmbito do processo de alteração da REN;
2. a apresentação da comunicação prévia, ao abrigo do RJREN, para efeitos de concretização de uma edificação onde se pretende incluir um estabelecimento de restauração e bebidas, centro de apoio às atividades secundárias de apoio ao ancoradouro, numa área que ainda se encontra na tipologia "áreas com risco de erosão" mas com declives muito menos acentuados e "faixa de proteção à albufeira", nomeadamente pela existência de um ancoradouro associado mas fora da área do PP, mas o qual sem estas edificações não se justificam, tal como previsto na alínea b), do ponto VII do anexo II, do RJREN, devendo desde já a APA/ARH-N emitir o seu entendimento, o que evitará a consulta futura no âmbito da comunicação prévia a apresentar pelo comunicante;
3. a que as beneficiações dos arruamentos a ocorrerem em áreas da REN, tal como previsto na alínea n), do ponto II do anexo II do RJREN e no n.º 5 do artigo 32.º da proposta de regulamento do PP, não promovam novas impermeabilizações, sendo que estas ações estão isentas de comunicação prévia pelo atual regime jurídico;
4. a que a CM de Gondomar demonstre, tal como já referido, que as edificações existentes em REN se encontram licenciadas ou, no caso de à data de construção não fosse exigível, tal facto seja confirmado pela Câmara Municipal, em conformidade com o disposto no RJREN, o que não acontece atualmente pois apenas é apresentado um ficheiro pdf designado por certidões (conservatória do registo predial de Gondomar).

Porto, 3 de setembro de 2018

À consideração Superior,

Técnico Superior

Luis Amorim



RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 4150-304 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT WWW.CCDR-N.PT

05.DEZ.2018



Visto.

Proponho que se informe a CM de Gondomar do teor da presente análise onde se efetua a apreciação do Relatório da AAE do PP referido em título, concluindo-se que o mesmo é merecedor de parecer favorável condicionado ao cumprimento das recomendações e proposta de melhoria aqui mencionadas.

À consideração superior.

Chefe de Divisão DOGET/DSOT

José Cargueiro

Concordo.

Directora de Serviços de Ordenamento do Território

Maria Cristina Guimarães

Informação n.º INF\_DSOT\_AS\_8090/2018

Proc. n.º PI-AAE\_13/2018

Data 17-09-2018

Assunto Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, Gondomar.  
Parecer sobre o Relatório de Avaliação Ambiental, maio de 2018.

Serve o presente para comunicar o parecer desta Comissão de Coordenação Regional sobre a consulta efetuada ao abrigo do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio (regime jurídico da avaliação ambiental de planos e programas – RJAAPP) e para efeitos do n.º 4 do artigo 86.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio, sobre a avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente que resultem da aplicação do plano, bem como sobre as suas alternativas, com vista ao cumprimento dos objetivos de sustentabilidade previamente definidos para o Plano.

#### Antecedentes

Previamente à apresentação do presente documento para análise, foram emitidos no âmbito do procedimento de Avaliação Ambiental do Plano, Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, doravante designados por PP, os pareceres relativos ao Relatório de Fatores Críticos para a Decisão (RFCD), Ofício DSOT/DSIRT, ID 764045 de 07.09.09, e, ao Relatório Ambiental: Informação Ref.º /DSOT/DSIRT/11, Proc. 406624, de 12 de dezembro de 2011.

Tendo em conta o referido no N/ parecer anterior sobre a análise efetuada ao Relatório Ambiental em dezembro de 2011, verifica-se que, globalmente, foram acolhidas as sugestões e propostas de melhoria

REPÚBLICA  
PORTUGUESA

RUA RAINHA D. ESTEFÂNIA, 251 - 4130-304 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT WWW.CCDR-N.PT

05 DEZ 2018

apontadas, e apresentada fundamentação das opções seguidas, nomeadamente, pela articulação com outras entidades, outras ERAE, entretanto consultadas.

Note-se, no entanto, que permanecem ainda pontos por esclarecer, que se entende estarão dependentes de melhor articulação e concertação com entidades específicas, nomeadamente com a Agência Portuguesa do Ambiente, a Infraestruturas de Portugal e com a Autoridade Nacional da Proteção Civil, no que se refere, p.e., à solução a adotar para o sistema de abastecimento de água ao Empreendimento, à recolha e tratamento das águas residuais, ao sistema de tratamento terciário, que o RA aponta como mais provável, mas também refere a possibilidade de recorrer a "fossas sépticas estanques" (dúvida importante a esclarecer).

### **1. Objeto de Avaliação**

O Objeto de avaliação é o Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, PPQAV, cuja área de intervenção, com cerca de 50 ha, se localiza na envolvente do lugar de Sobrido, freguesia de Melres, concelho de Gondomar.

Segundo o Relatório, a zona onde se pretende implementar o Plano, possui um declive acentuado, entre as cotas 12 m, na margem da albufeira Crestuma-Lever (ACL), e aproximadamente 189 m na zona mais elevada; "estendendo-se ao longo de um terreno situado na margem direita do rio Douro, onde o rio se espirala formando o espelho de água da albufeira".

Em termos de acessibilidade, o documento descreve "...o acesso à área de intervenção é efetuado desde o Porto, pelo IC29 e EN209 até à localidade de Foz do Sousa, seguindo pela EM514 até à estrada I08, que delimita a área de intervenção à Ponte, e que constitui o seu principal acesso direto. Acrescenta ainda que para a definição dos acessos internos, na área do Plano, está prevista a utilização dos percursos e caminhos existentes, limitando ao mínimo indispensável a abertura de novos acessos.

A área objeto do Plano inclui duas áreas definidas no POACL como de vocação turística e sujeitas a plano de pormenor (PP2 e PP3), prevendo a afetação das seguintes áreas: Quinta da Azenha (PP3 do POACL) - 89 900 m<sup>2</sup> e Quinta da Varziela (PP2 do POACL) - 128 000 m<sup>2</sup>.

De acordo com o POACL a área de intervenção integra as categorias "áreas com vocação turística previstas"; "área de utilização recreativa e lazer, tipo 2"; "áreas de risco, áreas de proteção e valorização de recursos e valores"; "áreas de especial interesse ambiental"; "áreas de valorização ecológica" e "áreas florestais".

- A categoria "áreas de risco" - representada na área do PP, numa área a nascente da Quinta da Varziela, corresponde "...a áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica ou a processos erosivos existentes ou potenciais"; em cumprimento com o descrito, a sua utilização e ocupação é condicionada "à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes, de drenagem e estabilização da vertente e penedos

05 DEZ 2018



ou de outras componentes associadas ao risco, devendo contemplar medidas de minimização do risco geológico e ou erosivo" (Artigo 20.º do Reg. do POACL);

- A "área de especial interesse ambiental" - representada a norte é a nascente da Quinta da Azenha, por zonas constituídas por habitats prioritários e outras áreas com valores naturais (Art.º 26 do regulamento do POACL);

- A "área de valorização ecológica" - inclui as margens ribeirinhas enquadradas na zona reservada da albufeira e ocupadas por usos agrícolas e florestais;

- A categoria "áreas florestais" - corresponde à maior área do PP.

De acordo com o PDM de Gondomar, entretanto revisto, publicado pelo Aviso 13057/2015, de 9 de novembro, e sequentes retificações e alterações, foi definido para a área do PP uma unidade operativa de planeamento e gestão, a UOPG 14, que tem como principais objetivos:

1. **A requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção e**

2. **A promoção e reconversão "como espaço de vocação turística, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever".**

Na Planta do Ordenamento, a área do PP desenvolve-se:

Em solo rural, nas diferentes categorias de espaços:

- Espaços Agrícolas;
- Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- Espaços de Ocupação Turística Propostos e Espaços de Recreio e Lazer"

Na Planta de Condicionantes, destaca-se em particular a área do PP que corresponde a Reserva Ecológica Nacional, REN.

Refere o Estudo que, de acordo com a planta da REN em vigor, na área do Plano existem vários sistemas da REN: leitos dos cursos de água, áreas com risco de erosão e faixa de proteção à albufeira (área de proteção da Albufeira de Crestuma-Lever), o que se pode confirmar através da cartografia e figuras disponíveis no RA, dentro da área do Plano: leitos de cursos de água (rio Cabril, a norte da Quinta da Azenha e o rio Douro, a nascente), áreas com risco de erosão - uma área significativa do Plano, e, faixa de proteção à albufeira - albufeira prevista para a captação de água para abastecimento /uso humano.

REPÚBLICA  
PORTUGUESA

RUA RAINHA D ESTERÁIA, 251 - 4150-304 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT WWW.CCDR.N.PT

05 DEZ 2018

## 2. Análise

Entende-se que deveria haver algum enquadramento e articulação entre o novo espaço turístico a desenvolver, com a recentemente criada Paisagem Protegida das Serras do Porto.

### 1. Quadro de Referência Estratégico

Pela análise do Quadro 11.2. **Objetivos principais do PNUA 2012-2020 e sua relação com os objetivos do PP da Qt.ª Azenha / Qt.ª Varzeia**, entende-se que, contrariamente ao apresentado, existe ou deveria existir, uma forte correlação entre o **Objetivo Específico "garantir uma dinâmica de sucesso na implementação do uso eficiente da água dirigindo os maiores esforços para os sistemas públicos (...)** e **para as maiores concentrações humanas"** (incluindo hotéis), e os **Objetivos do PPQAV, Requalificação ambiental e paisagística.**

Pela análise do Quadro 11.3. **Objetivos principais do PENSAAR 2020 e sua relação com os objetivos do PP da Qt.ª Azenha / Qt.ª Varzeia**, entende-se que, contrariamente ao apresentado, existe ou deveria existir, uma forte correlação entre o **Objetivo de sustentabilidade "Alterações climáticas, catástrofes naturais, riscos – redução, adaptação"** (Eixo Condições básicas e transversais), e os **Objetivos do PPQAV, Requalificação ambiental e paisagística e Desenvolvimento turístico:**

#### **b) Carta de Compromissos entre a CM de Gondomar e a Entidade Gestora do Empreendimento (EGE)**

A Carta de Compromissos poderá ser mais desenvolvida, apresenta ainda mais recomendações do que compromissos, do que poderá resultar falta de eficácia...

Entende-se fundamental a indicação expressa da obrigatoriedade de implementação do sistema de tratamento adequado das águas residuais produzidas na área afeta ao PPQAV (tal como proposto inicialmente, garantindo o tratamento terciário).

Salienta-se, relativamente ao Fator Ambiental "Riscos", que a Medida "Deve evitar-se a criação de taludes com inclinações elevadas", deverá ser tida com particular atenção, e considerar a não afetação das áreas com maior risco de deslizamento de terras (maior instabilidade geológica e ou a processos erosivos existentes ou potenciais).

As áreas de vertente devem ser alvo de tratamento técnico específico de modo a que este seja eficaz quanto à minimização de riscos e de impactos, quer no solo (evitar perda de solo), quer nas estruturas a edificar (pondo em risco pessoas e bens), quer na afetação da qualidade da água da albufeira.

05 DEZ 2018



133  
V. Luís

### Considerações finais

O relatório Ambiental deveria apresentar mais elementos gráficos e figuras a escala adequada que melhor traduzissem o descrito, nomeadamente a verificação de questões abordadas e tratadas nas peças da Proposta do PP e que suscitam mais dúvidas em termos do acolhimento das questões ambientais, ainda mais quando não é completamente esclarecida a situação atual da área, a não ser, a existência de "extensas áreas de flora exótica infestante", e a indicação orientativa de exemplares de sobreiros. Não são descritas/ caracterizadas as áreas mais ricas em termos de biodiversidade (*Áreas de especial interesse ambiental?*), daí também não ser possível a análise em termos de evolução e da adequação de metodologias de monitorização e de seguimento.

A falta de informação relativamente ao existente/caraterização dos espaços ditos de particular relevância ecológica (supõe-se da *fauna* e da *flora* e a existência de *habitats prioritários*), que se entende serem abordados superficialmente, não estão desenvolvidos adequadamente no Relatório Ambiental. Considera-se que esta omissão/lacuna deverá ser posteriormente esclarecida e tratada, nomeadamente em fase de AIA.

Por outro lado, são referidas e observadas linhas de águas que embora sejam ditas no RA como de caráter torrencial, representam recursos naturais que deverão ser devidamente considerados no âmbito do PP, comportam ecossistemas que devem ser protegidos e valorizados, com vista ao enriquecimento do PP do ponto de vista paisagístico, mas, mais ainda, nos aspetos biofísicos e ambientais da área do PP e da sua envolvente.

### 3. Conclusão

Face ao exposto, considera-se que o Relatório Ambiental do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela se apresenta em condições de merecer o parecer favorável da CCDRN, condicionado à adoção das considerações acima referidas.

Sem prejuízo do acima referido, entende-se ainda que os aspetos mais pertinentes do Plano, em termos ambientais, deveriam ser melhor acautelados e adequadamente verificados através de baterias de indicadores mais dirigidos a implementar quer na fase de construção do empreendimento, quer na fase de Exploração do mesmo – Fase de seguimento; a alimentação destes indicadores deverá ser ajustada e articulada entre a CMG e a EGE, de modo a obrigar ao cumprimento e verificação por parte da CMG e das restantes Entidades Interessadas (ERAE), da correta implementação e seguimento do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela.



05. DEZ 2018



Por último, será de salientar que, atendendo aos objetivos específicos subjacentes à criação do Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varzelela, será mais adequado representar cartograficamente no RA, a escala adequada, os principais estabelecimentos turísticos considerados no Plano; edifícios principais e complementares definitivos, as rotas e percursos/trilhos turísticos da área do PP e eventual relação com a envolvente, zona da albufeira e zona terrestre da área próxima; considerar também o eventual impacto na Paisagem Protegida criada recentemente, a Paisagem Protegida Regional das Serras do Porto, e a influência da dinâmica gerada pela implementação do Plano nesta Paisagem Protegida.

À consideração superior,

Técnica Superior  
Alexandra Serra

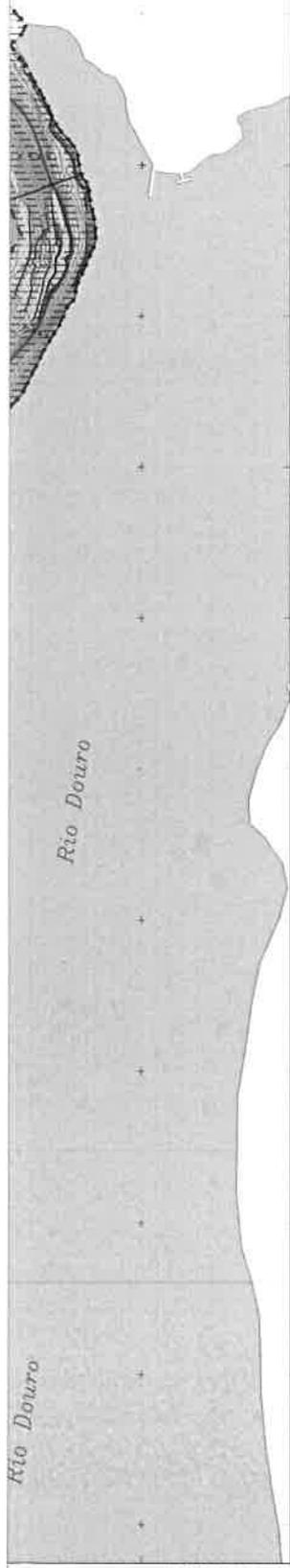


RUA RAINHA D ESTEFÂNIA, 251, 4150-304 PORTO  
E-MAIL: GERAL@CCDR-N.PT WWW.CCDR-N.PT



136  
P. Cui

05. DEZ 2018



..... LIMITE DA REDE DE DISTRIBUIÇÃO

REGRAS DE REGRAS

- LIMITE HÍBRIDO (LITO (MPA - 13m) E MARGENS DA ALBUFERA (20m))
- LIMITE HÍBRIDO (LITO E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA (10m))
- ZONA RESERVA DA ALBUFERA (20m)
- ZONAS BALNEÁREAS OU AMEAÇADAS PELAS CHEIAS (LARGA 25.5m)

ÁREAS DE RESERVA, PROTEÇÃO DE SOLOS E ESPAÇOS VEGETAIS

- PRESENA ECOLÓGICA NACIONAL (PEN) [Symbol]
- /// EXCLUSÕES [Symbol]

Classe de Solo	Descrição	Restrições	Observações
U1	Urbanização de média densidade	U1	U1 - Urbanização de média densidade
U2	Urbanização de baixa densidade	U2	U2 - Urbanização de baixa densidade
U3	Urbanização de baixa densidade	U3	U3 - Urbanização de baixa densidade
U4	Urbanização de baixa densidade	U4	U4 - Urbanização de baixa densidade
U5	Urbanização de baixa densidade	U5	U5 - Urbanização de baixa densidade

ESPECIES VEGETAIS PROTEGIDAS

- SUBSTRATO

REGRAS FLORESTAIS

- REDE ALTERNATIVA DE PROTEÇÃO E MONITORIZAÇÃO (LARGURA 200m)
- PERMISSIBILIDADE ALTA DE BIÓTIPO FLORESTAL

REDES CABLEADAS

- REDE ELÉCTRICA DE MEIA TENSÃO (10KV) - LINHA AÉREA
- REDE PARA O LIMITE DA ZONA DE SERVIÇO EM ANTENA

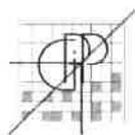
NOTA: ZONAS BALNEÁREAS E AMEAÇADAS PELAS CHEIAS SÃO DE PROTEÇÃO ESPECIAL DE ACORDO COM O PLANO DE GESTÃO DO RIO DOURO.

## PLANO DE PORMENOR DAS QUINTAS DA AZENHA E DA VARZIELA

### PLANTA DE CONDICIONANTES

CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DA QUINTA DA AZENHA, S.A.

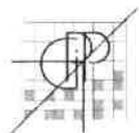




137  
Ple

## Índice

Capítulo I - Disposições Gerais .....	1
Artigo 1º - Âmbito Territorial .....	1
Artigo 2º - Objetivos.....	1
Artigo 3º - Instrumentos de Gestão Territorial Observados .....	1
Artigo 4º - Conteúdo Documental .....	2
Artigo 5º - Definições.....	3
Capítulo II - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública....	4
Artigo 6º - Âmbito e Regime .....	4
Capítulo III - Uso do Solo e Conceção do Espaço .....	5
Secção I - Disposições Comuns .....	5
Artigo 7º - Estacionamento.....	5
Artigo 8º - Condicionamentos Estéticos ou Ambientais .....	6
Artigo 9º - Revestimentos dos edifícios .....	6
Artigo 10º - Coberturas.....	6
Artigo 11º - Arranjos exteriores .....	7
Artigo 12º - Vedações.....	7
Artigo 13º - Ruído .....	8
Artigo 14º - Achados Arqueológicos Fortuitos.....	8
Artigo 15º - Mobilidade Condicionada.....	9
Artigo 16º - Infra-estruturas.....	9
Secção II - Classificação e Qualificação do Solo.....	9
Artigo 17º - Uso do Solo.....	9
Subsecção I - Espaço Turístico .....	10
Artigo 18º - Empreendimentos turísticos .....	10
Artigo 19º - Área de horticultura .....	12
Artigo 20º - Arborização de enquadramento proposta .....	12
Artigo 21º - Edificabilidade .....	12
Subsecção II - Espaço de Recreio e Lazer .....	13
Artigo 22º - Identificação .....	13
Artigo 23º - Edificabilidade .....	14
Subsecção III - Espaço Florestal .....	14
Artigo 24º - Identificação .....	14
Artigo 25º - Área de terraços de estadia e de pomares.....	15
Artigo 26º - Edificabilidade .....	15
Subsecção IV - Espaço Natural .....	15
Artigo 27º - Identificação .....	15
Artigo 28º - Edificabilidade .....	16
Subsecção V - Espaços comuns ao Espaço Turístico, de Recreio e Lazer, Florestal e Natural .....	16
Artigo 29º - Área verde de utilização comum formal ou informal .....	16



Artigo 30º - Vegetação/arborização existente a manter .....	17
Artigo 31º - Área com especial valor geológico .....	17
<b>Subsecção VI - Espaço Canal.....</b>	<b>17</b>
Artigo 32º - Arruamentos .....	17
Artigo 33º - Arruamentos de articulação.....	18
Artigo 34º - Percursos pedonais .....	18
<b>Capítulo IV - Execução do Plano .....</b>	<b>19</b>
Artigo 35º - Unidade de execução .....	19
Artigo 36º - Operações de transformação fundiária.....	19
Artigo 37º - Obras de urbanização e de edificação .....	19
Artigo 38º - Cedência ao Domínio Municipal .....	19
Artigo 39º - Perequação compensatória e Mecanismos .....	20
<b>Capítulo V - Disposições Finais .....</b>	<b>21</b>
Artigo 40º - Entrada em vigor e vigência .....	21



## Capítulo I Disposições Gerais

### Artigo 1º

#### Âmbito Territorial

- 1- O presente Plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação e de urbanização e demais operações urbanísticas.
- 2- As disposições contidas no presente Plano aplicam-se à área de intervenção, tal como se encontra definida na Planta de Implantação.

### Artigo 2º

#### Objetivos

O Plano tem como objetivos gerais:

- a) Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção;
- b) Promoção e reconversão da área de intervenção como espaço de vocação turística, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelecem o Plano Director Municipal e o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever.

### Artigo 3º

#### Instrumentos de Gestão Territorial Observados

- 1- Na área de intervenção do Plano, vigoram os seguintes planos:
  - a) Plano Diretor Municipal de Gondomar (PDMG);
  - b) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL);
  - c) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro;
  - d) Plano Rodoviário Nacional 2000;
  - e) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (PROF AMPEDV).



2- O presente Plano conforma-se com todos os planos referidos no número anterior.

#### Artigo 4º

#### Conteúdo Documental

1- O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:2 000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2 000.

2- Acompanham o Plano:

- a) Relatório;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos válidos na área do Plano;
- d) Carta de Enquadramento, à escala 1:25 000;
- e) Carta de Rede Viária, à escala 1:25 000;
- f) Extrato da Carta Geológica de Portugal, à escala 1:25 000;
- g) Extratos do POACL – Cartas de Síntese e de Condicionantes, à escala 1:25 000;
- h) Extratos do PDM – Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e da Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:10 000;
- i) Planta de Situação Existente, à escala 1:2 000;
- j) Planta de Condicionantes/Oportunidades Urbanísticas, à escala 1:2 000;
- k) Planta de Zonamento e Estratégia, à escala 1:2 000;
- l) Planta de Traçado de Infra-estruturas, à escala 1:2 000;
- m) Planta de Modelação de Terreno, Volumetrias e Localização de Perfis, à escala 1:2 000;
- n) Planta do Cadastro Original, à escala 1:2 000;



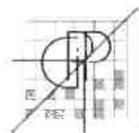
14)  
P. C. C.

- o) Planta de Transformação Fundiária e de Cedências para o Domínio Municipal, à escala 1:2 000;
- p) Perfis Longitudinais, à escala 1:1 000;
- q) Perfis Transversais Tipo, à escala 1:200;
- r) Tipologias e Perfis das Moradias, à escala 1:2 000;
- s) Planta do Cenário de Ocupação, à escala 1:2 000;
- t) Mapa de Ruído;
- u) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

#### Artigo 5º

#### Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e ainda, quando ausentes neste, as consideradas no artigo 5º do Regulamento do PDMG.



142  
P. Correia

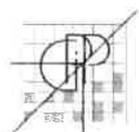
## Capítulo II

### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 6º

#### Âmbito e Regime

- 1- As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:
  - a) Recursos Hídricos:
    - i) Domínio Hídrico: Leito e margens da albufeira;
    - ii) Domínio Hídrico: Leito e margens dos cursos de água;
    - iii) Zona Reservada da Albufeira;
    - iv) Zonas Inundáveis ou Ameaçadas pelas Cheias;
  - b) Áreas de Reserva, Proteção de Solos e Espaços Naturais:
    - i) Reserva Ecológica Nacional (REN), com identificação das exclusões;
  - c) Espécies Arbóreas Protegidas:
    - i) Sobreiro;
  - d) Recursos Florestais:
    - i) Perigosidade Alta de Incêndio Florestal;
    - ii) Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndio;
  - e) Infra-estruturas:
    - i) Rede Elétrica de Média Tensão;
    - ii) Rede Viária do PRN.
- 2- A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.
- 3- Ressalva-se que, enquanto se mantiver a perigosidade alta de incêndio, tem de ser cumprido o Regime Jurídico do Sistema de Defesa da Floresta contra Incêndios.



143  
Plan

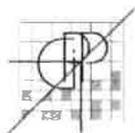


## Capítulo III Uso do Solo e Conceção do Espaço

### Secção I Disposições Comuns

#### Artigo 7º Estacionamento

- 1- A dotação mínima de estacionamento privado afeta aos diferentes edifícios propostos é a definida nos quadros da Planta de Implantação, correspondendo aos seguintes parâmetros:
  - a) 1 lugar por unidade de alojamento em aldeamento turístico;
  - b) 1 lugar por cada 5 unidades de alojamento em estabelecimento hoteleiro;
  - c) 1 lugar por cada 100 m<sup>2</sup> de área de construção afeta a equipamentos, comércio ou serviços;
  - d) 1 lugar por cada 4 lugares sentados no centro de congressos.
- 2- O estacionamento a que se refere o número anterior deve ser satisfeito da seguinte forma:
  - a) No caso das moradias em aldeamento turístico, no terreno de cada uma das fracções, como indicado nas peças desenhadas Tipologias e Perfis das Moradias;
  - b) No caso dos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos, no interior do seu polígono de implantação e no arruamento adjacente;
  - c) No Clube de Campo e no Centro Lúdico e de Interpretação Ambiental, nos "cul-de-sac" contíguos;
  - d) No caso do minimercado, em baias adjacentes ao arruamento fronteiro.
- 3- A dotação de estacionamento de uso comum é a estabelecida nos quadros da Planta de Implantação e deve ser satisfeita ao longo dos arruamentos e nos "cul-de-sac", no caso dos aldeamentos, e no interior do polígono de implantação e no arruamento adjacente, no caso dos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos.



144  
P. C. C.

## Artigo 8º

### Condicionamentos Estéticos ou Ambientais

O município poderá impor condicionamentos de ordem arquitetónica ou estética ao aspecto exterior das edificações, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir:

- a) a constituição de um conjunto harmonioso e com uma expressão arquitetónica coerente;
- b) uma correcta integração na envolvente;
- c) a promoção dos valores paisagísticos e ambientais da área do Plano, numa óptica de qualificação e valorização da sua imagem.

## Artigo 9º

### Revestimentos dos edifícios

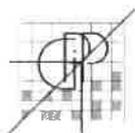
- 1- As construções afetas às unidades de alojamento em moradia devem ser preferencialmente realizadas e revestidas a madeira e ou pedra de xisto, devendo, para os restantes edifícios, os materiais de revestimento enquadrarem-se numa atitude cromática mimética relativamente à unidade de paisagem onde se inserem, privilegiando a utilização de materiais reciclados e ou com capacidade de reciclagem e os que provenham de fontes sustentáveis de produção.
- 2- Nas edificações que confrontam com o espaço florestal, no limite sudoeste do PP, deve o revestimento dos edifícios realizar-se preferencialmente em pedra de xisto, como medida de resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição, nos termos da legislação em vigor.

## Artigo 10º

### Coberturas

As coberturas dos novos edifícios devem, preferencialmente, ser:

- a) planas e cobertas por revestimento vegetal, nos estabelecimentos hoteleiros, spa e centro de congressos;
- b) planas ou com duas águas, nas moradias.



145  
P. G. C.

## Artigo 11º

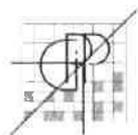
### Arranjos exteriores

- 1- É obrigatório o tratamento paisagístico dos espaços verdes, com recurso a espécies vegetais bem adaptadas às condições edafoclimáticas, do elenco vegetal autóctone ou tradicional local, recorrendo preferencialmente ao Bordo ou Plátano-bastardo, ao Castanheiro, ao Carvalho Negral, ao Carvalho e ao Sobreiro, e com remoção das infestantes.
- 2- O tratamento paisagístico a que se refere o número anterior deve privilegiar o enquadramento paisagístico das edificações, a estabilização de terras e a minimização ou supressão dos impactes visuais negativos.
- 3- O coberto arbóreo deve ter uma densidade expressiva, sem pôr em causa o ensolaramento das edificações e o sistema de vistas para o Rio Douro.
- 4- As intervenções realizadas dentro da área do plano devem garantir a adopção de práticas de utilização sustentável, que promovam a redução do consumo de recursos e da produção de resíduos e emissões, nomeadamente favorecendo a eficiência energética dos edifícios e a utilização de fontes de energia renováveis.
- 5- Deve ser favorecida a reutilização da água, promovendo o aproveitamento das águas pluviais e das águas residuais domésticas tratadas na rega de espaços verdes e na lavagem de pavimentos.
- 6- Nos espaços verdes não devem ser utilizados pesticidas nem fertilizantes químicos, excepto em situações devidamente justificadas e quando se garanta que não é afetado o estado das águas superficiais e subterrâneas.

## Artigo 12º

### Vedações

- 1- Só é admitida a vedação do empreendimento turístico e, caso se considere necessário, das parcelas, nas seguintes condições:
  - a) A sua execução é realizada em rede de arame ocultada por sebe viva;
  - b) Quando respeitante à delimitação do empreendimento turístico, a altura máxima é de 2,50 metros;
  - c) Quando entre parcelas, a altura máxima é de 1,00 metro.
- 2- Não é admitida qualquer vedação no confronto com o rio.



146  
P. C. U.

### Artigo 13º

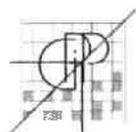
#### Ruído

- 1- Nas áreas com sobre-exposição ao ruído exterior, devem ser implementadas medidas de controlo de ruído que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos.
- 2- Quando as medidas a que se refere o número anterior incluam a execução de barreiras sonoras, estas são, sempre que possível, ocultadas por sebe viva.

### Artigo 14º

#### Achados Arqueológicos Fortuitos

- 1- Sem prejuízo do estabelecido na Lei do Património Cultural em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra:
  - a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
  - b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
  - c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente e, caso os achados o justifiquem, deve garantir-se o acompanhamento das obras por um arqueólogo.
- 2- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
- 3- A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.
- 4- Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
- 5- As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.



147  
Plan

## Artigo 15º

### Mobilidade Condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios, devem respeitar as normas técnicas para a acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada estabelecidas na legislação específica em vigor.

## Artigo 16º

### Infra-estruturas

- 1- As redes privadas de abastecimento de água das diferentes parcelas são obrigatoriamente ligadas à rede pública.
- 2- As redes de drenagem de águas residuais das diferentes parcelas são privadas e obrigatoriamente ligadas às Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) identificadas no plano, ficando a concessão de autorização de utilização dos novos edifícios condicionada à sua entrada em funcionamento.
- 3- As ETAR deverão garantir, obrigatoriamente, o tratamento terciário.

## Secção II

### Classificação e Qualificação do Solo

## Artigo 17º

### Uso do Solo

- 1- A área de intervenção do Plano insere-se totalmente na classe de solo rústico, repartindo-se quanto à qualificação funcional, de acordo com a delimitação constante na Planta de Zonamento e Estratégia e na Planta de Implantação, nas seguintes categorias:
  - a) Espaço de Ocupação/Vocação Turística, simplesmente designado de Espaço Turístico;
  - b) Espaço de Recreio e Lazer;
  - c) Espaço Florestal;
  - d) Espaço Natural.
- 2- Na Planta de Implantação são ainda identificados os espaços canais correspondentes aos arruamentos e percursos, existentes e previstos.



248  
W. C. C.



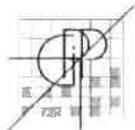
## Subsecção I Espaço Turístico

### Artigo 18º

#### Empreendimentos turísticos

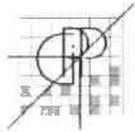
1- O Espaço Turístico corresponde à Área de Vocação Turística definida como tal no POACL e transposto para o PDM como Espaço de Ocupação Turística Previsto, destinando-se à instalação das componentes edificáveis dos empreendimentos turísticos, correspondendo às seguintes parcelas individualizadas:

- a) P1, afeto a estabelecimento hoteleiro, com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo unidades de alojamento em quartos, suites ou apartamentos e spa ou outro equipamento, se necessário;
- b) P2, afeto a aldeamento turístico com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:
  - i) Núcleo de unidades de alojamento em moradias;
  - ii) Zonas comuns, incluindo portaria ou controlo de entradas, minimercado, piscina de utilização comum, instalações e bar de apoio; bem como, área verde de utilização comum formal, arborização de enquadramento e área de horticultura/celeiro, eventualmente a constituir em parque temático agrícola e incluindo arrecadações anexas;
  - iii) Zonas de serviço, incluindo área destinada ao pessoal e a armazenagem;
  - iv) Equipamentos de recreio e animação, designadamente o espaço de recreio infantil e os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao cais;
  - v) Apoios aos equipamentos de desporto e lazer, nomeadamente aos percursos pedonais – circuitos de passeio e culturais, nomeadamente na área com interesse geológico - e à manutenção dos espaços verdes.
- c) P3, afeto a estabelecimento hoteleiro, com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:



049  
Vau

- i) Unidades de alojamento em quartos, suites ou apartamentos;
  - ii) Centro de congressos, Spa ou outro equipamento similar, se necessário;
  - d) P4, afeto a aldeamento turístico com o mínimo de 4 estrelas, compreendendo:
    - i) Núcleo de unidades de alojamento em moradias;
    - ii) Zonas comuns, incluindo portaria ou controlo de entradas, minimercado, piscina de utilização comum, instalações e bar de apoio; bem como, área verde de utilização comum formal, arborização de enquadramento e circuitos de passeio;
    - iii) Zonas de serviço, incluindo área destinada ao pessoal e de armazenagem;
    - iv) Equipamentos de desporto e lazer e de animação, designadamente o clube de campo, o estabelecimento de restauração e bebidas e os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao ancoradouro.
- 2- Em alternativa à individualização dos empreendimentos turísticos definida no número anterior, admite-se:
- a) A integração dos empreendimentos correspondentes às parcelas P1 e P2, de forma a constituir-se apenas num aldeamento turístico da Quinta da Azenha, podendo utilizar-se igual procedimento para as parcelas P3 e P4 da Quinta da Varziela;
  - b) A integração dos empreendimentos correspondentes às parcelas P1 ou P3 com as parcelas P2 e P4, de forma a constituírem um único aldeamento turístico e em estabelecimento hoteleiro;
  - c) A integração de todos os empreendimentos, correspondendo às parcelas P1, P2, P3 e P4, de forma a constituir um único aldeamento turístico.
- 3- Os empreendimentos turísticos abrangem, para além de áreas do espaço turístico, as outras categorias de solo rústico identificadas na planta de implantação e no artigo anterior.
- 4- A cada empreendimento turístico deve corresponder um projecto global.



150  
461  
/

### Artigo 19º

#### Área de horticultura

- 1- Integrada na parcela P2, destina-se à atividade agrícola e à eventual constituição de pequenas hortas para uso dos utentes do aldeamento turístico.
- 2- Nesta área não são admitidas novas construções, destinando-se o edifício existente a arrecadação de apoio à atividade agrícola.

### Artigo 20º

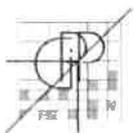
#### Arborização de enquadramento proposta

- 1- Localizadas junto a arruamentos e a localizar entre moradias, correspondem a densidades de arborização pontuais de valorização paisagística e enquadramento das moradias afetas aos aldeamentos turísticos, de estabilização de terras e de barreira visual para conferir privacidade.
- 2- Admite-se variação do porte e localização decorrente do projecto de execução, sem comprometer a densidade expressiva pretendida para o aldeamento, bem como a amplitude visual das construções sobre o Rio e o seu ensolamento.
- 3- Quando localizadas junto a arruamentos devem ter um fuste mínimo de 1,7m.

### Artigo 21º

#### Edificabilidade

- 1- A implantação das edificações deve respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação e a área máxima de implantação estabelecida nos quadros constantes dessa mesma planta.
- 2- Os restantes parâmetros urbanísticos a considerar, designadamente o número máximo de unidades de alojamento, camas, pisos, cércea e área de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento, constam da planta e quadros a que se refere o número anterior.
- 3- O número de camas a que se refere o número anterior foi obtido pela aplicação da fórmula  $T_n = n + 2$  em que T é o número total de camas e n corresponde à tipologia da unidade de alojamento, sendo que se consideram os quartos/suites como T0.



05. DEZ 2018

151  
V. Cui

- 4- Nos aldeamentos turísticos, consideram-se dois tipos de polígonos de implantação correspondentes às moradias quanto à densidade de ocupação, conforme estabelecido na planta de implantação:
  - a) De baixa densidade, em que as moradias são, preferencialmente, isoladas;
  - b) De média densidade, em que as moradias são, preferencialmente, agrupadas e desde que a extensão ao longo do arruamento não ultrapasse 40 metros.
- 5- A contiguidade ou ligação física entre moradias agrupadas referidas no número anterior não pode ser realizada através da construção principal, mas sim por corpos abertos que definam zonas de estar, do tipo galeria ou varanda, eventualmente cobertos.
- 6- O afastamento entre moradias isoladas ou entre grupos de moradias não pode ser inferior a 10 metros.
- 7- Os edifícios, no tocante à sua dimensão, forma e relação com o terreno e arruamento confrontante, devem minimizar cumulativamente:
  - a) A destruição do coberto vegetal, limitando-a ao estritamente necessário à implantação das construções e ou à valorização do mesmo;
  - b) os movimentos de terra necessários à sua implantação, tal como resulta das tipologias propostas nos desenhos de Tipologias e Perfis das Moradias, que têm caráter indicativo.
- 8- Na modelação do terreno para implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 metros de altura.

## Subsecção II

### Espaço de Recreio e Lazer

#### Artigo 22º

#### Identificação

- 1- O Espaço de Recreio e Lazer corresponde à Área de Utilização Recreativa e de Lazer definida como tal no POACL, integrando um estabelecimento de



159  
P. Luís

restauração e bebidas e equipamentos, tais como um clube de campo e centros de apoio ao ancoradouro e às atividades secundárias da albufeira.

- 2- As infra-estruturas de apoio ao recreio náutico e à navegação fazem parte integrante das áreas de utilização recreativa e de lazer, pelo que se propõe um ancoradouro de utilização privada do empreendimento turístico com o qual confina.
- 3- O ancoradouro referido no número anterior deve cumprir as regras estabelecidas no POACL e transpostas para o PDM, para os cais terciários.

#### Artigo 23º

##### Edificabilidade

- 1- Os edifícios admitidos correspondem ao existente e, no caso do estabelecimento de restauração e bebidas e dos centros de apoio ao ancoradouro e às atividades secundárias da albufeira, a novos edifícios em construção amovível e ligeira ou mista, preferencialmente em madeira e assentes em estacaria, não impermeabilizando o solo, devendo a implantação respeitar o polígono definido na Planta de Implantação e a área estabelecida nos quadros constantes dessa mesma planta, não se admitindo a construção de varandas ou corpos balançados para além dos polígonos de implantação.
- 2- Os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos, a cércea, a área máxima de construção e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar constam da planta e quadros a que se refere o número anterior.

#### Subsecção III

##### Espaço Florestal

#### Artigo 24º

##### Identificação

O Espaço Florestal corresponde à área florestal definida como tal no POACL, integrando, em edificações existentes a recuperar, equipamentos de recreio e lazer e de animação, tais como:

- i) O espaço de recreio infantil;



153  
Psi



- ii) Os centros de apoio às atividades secundárias da albufeira e ao cais existente;
- iii) Área de terraços de estadia e de pomares, eventualmente a constituir em parque temático agrícola.

#### Artigo 25º

##### Área de terraços de estadia e de pomares

- 1- Corresponde aos socalcos correspondentes a antigos pomares, destinando-se a área de lazer e recreio passivo, a ser requalificada como área de estadia em frente de rio.
- 2- Nesta área apenas é admitida a colocação de mobiliário de lazer e recreio e para arrecadação de alfaias, desde que amovíveis, devendo promover-se a plantação de arborização de sombra, preferencialmente com árvores de fruto.

#### Artigo 26º

##### Edificabilidade

Os edifícios admitidos correspondem aos existentes a recuperar, cujas áreas de implantação e construção, bem como os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos, a cêrcea e o número mínimo de lugares de estacionamento a considerar, constam dos quadros da planta de implantação.

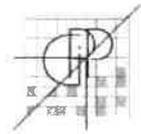
#### Subsecção IV

##### Espaço Natural

#### Artigo 27º

##### Identificação

- 1- O Espaço Natural corresponde à área natural definida no POACL, aferida pontualmente à situação existente constante da carta-base do Plano.
- 2- O Espaço Natural integra, em edificação existente a recuperar, instalação de apoio ao percurso pedonal, bem como o centro lúdico e de interpretação ambiental que disponibiliza informação pedagógica do percurso.

154  
Pau

## Artigo 28º

**Edificabilidade**

O edifício corresponde ao existente a recuperar, cujas áreas de implantação e construção, bem como os restantes parâmetros urbanísticos, designadamente o número de pisos e a cêrcea a considerar, constam dos quadros da planta de implantação.

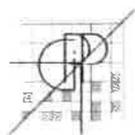
## Subsecção V

**Espaços comuns ao Espaço Turístico, de Recreio e Lazer, Florestal e Natural**

## Artigo 29º

**Área verde de utilização comum formal ou informal**

- 1- A área verde de utilização comum informal corresponde à grande maioria da área livre do território abarcado pelo Plano e que tem apenas a função de suporte das atividades de recreio e lazer geradas e de enquadramento paisagístico das edificações existentes e previstas.
- 2- Estas áreas podem assumir um carácter formal nas zonas envolventes das piscinas ou de edifícios, devendo ser mantidas no seu estado natural na restante área, sem prejuízo de intervenções de manutenção e limpeza ou da substituição de espécies vegetais invasoras ou de reduzido valor biológico ou cénico.
- 3- Nesta área é admitida a colocação de mobiliário amovível e de apoio às funções de recreio e de lazer.
- 4- São ainda admitidas bacias de retenção de águas pluviais destinadas à recolha das águas pluviais para rega, análise da qualidade da água e eventual retenção de hidrocarbonetos.
- 5- A delimitação das bacias de retenção e a sua localização será função do projecto de execução, devendo a sua profundidade máxima ser de 1,0m e a sua execução permitir que, quando o nível da água for reduzido ou nulo, funcione como local de estadia e de contemplação da paisagem, através da construção em forma de anfiteatro com recurso a elementos em pedra.



155  
P. 155

### Artigo 30º

#### Vegetação/arborização existente a manter

- 1- As áreas de vegetação existente a manter correspondem ou a áreas de maior densidade arbórea com importância no enquadramento e valorização paisagística do local e dos empreendimentos ou a núcleos de espécies com valor biológico ou cénico.
- 2- Nestas áreas só é admitido o abate de árvores:
  - a) Necessário à edificação e infraestruturização, caso em que devem os exemplares a eliminar ser transplantados para outras áreas dos empreendimentos, se possível;
  - b) Que, não sendo autóctones, sejam infestantes ou não possuam interesse biológico local ou cénico;
  - c) Por razões fitossanitárias.

### Artigo 31º

#### Área com especial valor geológico

- 1- Corresponde a uma faixa com uma largura média da ordem dos 50 metros, que integra uma falha geológica e onde predominam afloramentos quartzíticos com relevância geológica e paisagística.
- 2- Esta área deve ser integrada nos circuitos de lazer como percurso temático geológico e mantida nas suas condições naturais, sendo apenas admitida a edificação de passadiços em madeira para a sua visita, quando necessário.

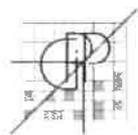
### Subsecção VI

#### Espaço Canal

### Artigo 32º

#### Arruamentos

- 1- Os arruamentos definidos pelo Plano destinam-se ao suporte de tráfego motorizado no acesso às unidades de alojamentos e instalações complementares e à utilização por ambulâncias, veículos de segurança e de emergência, manutenção e limpeza pública.



156  
Pleu

- 2- A largura dos perfis transversais a adoptar nos arruamentos é a definida na Planta de Implantação e desenhos de Perfis Transversais Tipo, variando em acordo com o desempenho funcional do arruamento na rede viária estabelecida.
- 3- Os arruamentos são ou não regularizados consoante se localizem ou não em área de vocação turística.
- 4- Não é admitido o alargamento dos arruamentos não regularizados para permitir estacionamento.
- 5- Não é admitida a utilização de materiais de revestimento impermeáveis na pavimentação dos arruamentos, devendo estes, preferencialmente, ser em solo natural ou macadame, excepto no atravessamento de linhas de água em que devem ser utilizados, preferencialmente, revestimentos em madeira.

#### Artigo 33º

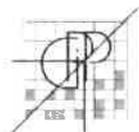
##### Arruamentos de articulação

Os arruamentos de articulação estabelecem a ligação entre arruamentos dos aldeamentos turísticos, assumindo o perfil transversal desses arruamentos caso os dois aldeamentos sejam integrados no mesmo empreendimento e o perfil existente em caso contrário.

#### Artigo 34º

##### Percursos pedonais

- 1- Os percursos pedonais correspondem a circuitos de passeio, de caminhada, de lazer, de manutenção ou de alternativa a trajecto em arruamento e destinam-se exclusivamente ao uso do peão e ou bicicleta.
- 2- O pavimento dos percursos pedonais é obrigatoriamente permeável, nomeadamente em solo natural ou terra batida, excepto no atravessamento de linhas de água, em que são utilizadas estruturas e revestimentos em madeira.



157  
P. 157

## Capítulo IV Execução do Plano

### Artigo 35º

#### Unidade de execução

Para efeitos de execução, a área do Plano é considerada como uma única unidade de execução, admitindo-se a sua execução faseada por parcela e por arruamento nas parcelas P2 e P4, podendo, no entanto, constituir-se uma unidade de execução por cada tipologia de empreendimento turístico adoptada.

### Artigo 36º

#### Operações de transformação fundiária

- 1- Os prédios originais 1 e 2 podem ser emparcelados num único prédio, denominado Quinta da Azenha, bem como os prédios originais 3 e 4, no prédio denominado Quinta da Varziela; ou, em alternativa efetuar o disposto no nº seguinte.
- 2- Na situação de constituição de 4 empreendimentos turísticos em acordo com o n.º1 do Artigo 18.º do presente regulamento, constituem-se as parcelas P1, P2, P3 e P4 por reconfiguração dos prédios 1, 2, 3 e 4, tal como delimitados na Planta de Transformação Fundiária, a serem alvo dos procedimentos autónomos de urbanização e edificação de cada um dos empreendimentos previstos.

### Artigo 37º

#### Obras de urbanização e de edificação

A execução do Plano realizar-se-á através de obras de urbanização e edificação consequentes aos procedimentos de emparcelamento ou reconfiguração dos prédios originais previstos no artigo anterior, caso necessários.

### Artigo 38º

#### Cedência ao Domínio Municipal

É cedida à Câmara Municipal a parcela de terreno identificada como a integrar no domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária.

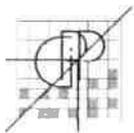


158  
P. Ceu

## Artigo 39º

### Perequação compensatória e Mecanismos

- 1- A perequação compensatória processa-se entre os prédios 1, 2, 3 e 4 da Planta de Cadastro Original, sendo a distribuição equitativa de encargos e benefícios executada pelo sistema de iniciativa dos interessados e, quando este sistema for inviável, pelo sistema de cooperação ou de imposição administrativa, e em função das áreas de cada um dos prédios e das benfeitorias preexistentes à data da entrada em vigor do plano.
- 2- Os mecanismos de perequação a aplicar no Plano são o índice médio de utilização (IMU) e a área de cedência média (ACM), tal como estabelecidos na Planta de Transformação Fundiária.
- 3- Poderá ainda aplicar-se, cumulativamente com os mecanismos referidos no número anterior, a repartição dos custos de urbanização.
- 4- A repartição dos custos de urbanização corresponde ao custo médio das infra-estruturas locais e gerais por m<sup>2</sup> de área de construção para a totalidade da Unidade de Execução.
- 5- A cedência média a que se refere o número 2 inclui as áreas de cedência indicadas na Planta de Transformação Fundiária.



159  
Plan  
/

## Capítulo V

### Disposições Finais

#### Artigo 40º

#### Entrada em vigor e vigência

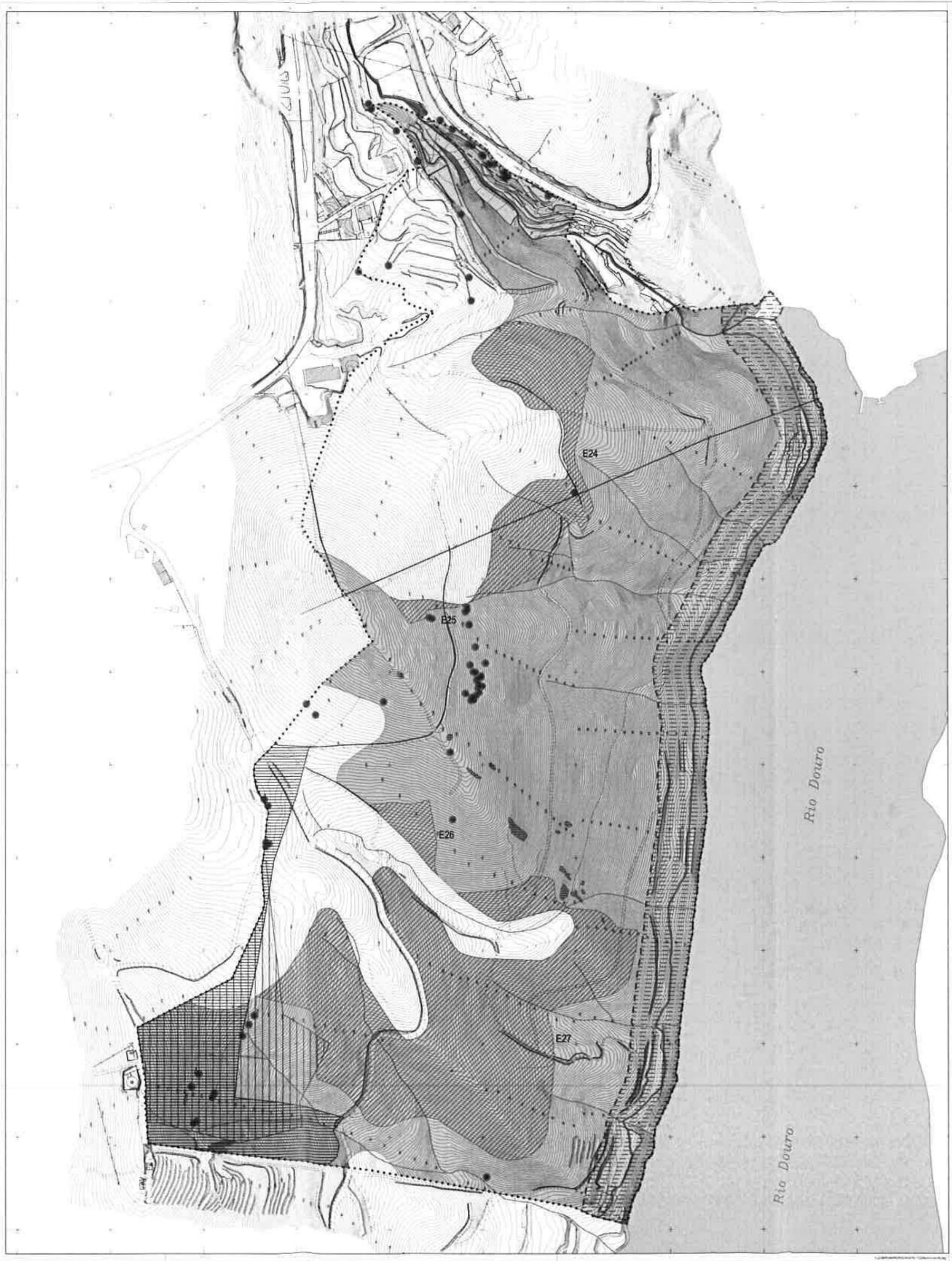
O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal em conformidade com a legislação vigente.

Porto, novembro de 2018



136  
P. Cui

05. DEZ 2018



••••• LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

REGIÕES HEREDITÁRIAS

- DOMÍNIO HEREDITÁRIO (LITO (M.P.A. - 1.24) E MARCADA DA ALBUFERA (10M))
- DOMÍNIO HEREDITÁRIO (LITO E MARCADA DOS CRISTOS DE ALBUFERA (10M))
- ZONA RESERVA DA ALBUFERA (10M)
- ZONAS DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO (LITO 25.14)

ÁREAS DE RESERVA, PROTEÇÃO DE SOLOS E ESPAÇOS VEGETAIS

- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (PELO)
- EXCLUSÕES

ÁREA DE RESERVA	ÁREA DE PROTEÇÃO	ÁREA DE RESERVA	RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL (PELO)
10M	10M	10M	10M
10M	10M	10M	10M
10M	10M	10M	10M
10M	10M	10M	10M

ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS

- ÁRVORE

ÁREAS DE PROTEÇÃO

- ÁREAS DE PROTEÇÃO POSICIONADAS POR EXCESSO E SUJEITAS A BARRAS
- PURVIDORAS ALTA DE PROTEÇÃO FLORESTAL

MAPA-ESPELULARES

- REDE ELÉCTRICA DE MÉDIA TENSÃO (10KV) - LINHA AZEVA
- REDE JÁ EM A LÍMITE DA ZONA DE SERVIÇO NÃO AUTORIZADO
- EX'00: 20m construído a partir do eixo da via e 10m a menos do 1º de zona de estudo

### PLANO DE PORMENOR DAS QUINTAS DA AZENHA E DA VARZIELA PLANTA DE CONDICIONANTES

CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS DA QUINTA DA AZENHA, S.A.



*Reunião da Câmara Municipal de Gondomar  
Junta de Freguesia de Melres – 5 de Dezembro de 2018*

Período da Ordem do Dia – Ponto 5  
**CDU – Declaração de Voto**

Os Vereadores da CDU votaram favoravelmente o ponto da ordem de trabalhos referente ao Plano de Pormenor das Quintas da Azenha e da Varziela, por se tratar de uma proposta que visa dar início à discussão pública deste projecto. Contudo, os vereadores da CDU não podem deixar de referir o pouco tempo proposto para a discussão pública (20 dias). Os vereadores sugeriram ainda que a Câmara Municipal possa promover um debate público a realizar na Junta de Freguesia. Os vereadores da CDU referiram ainda que este debate público, no qual a Junta de Freguesia se deve envolver, é fundamental para se salvaguardarem os interesses da freguesia e da população.

*Gondomar, 5 de Dezembro de 2018.*

*Os vereadores da CDU*