



AVISO

Elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Solar

Salvador Malheiro Ferreira da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Ovar, torna público, que nos termos do n.º 1 artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 4 de maio, na sua atual redação, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), que a Câmara Municipal de Ovar, na sua reunião pública de 10 de fevereiro de 2022, deliberou por unanimidade dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), para a área de cerca 64,1ha, aprovando e definindo a oportunidade e os seus *Termos de Referência*, tendo sido determinado um prazo de elaboração de 18 meses.

Mais foi deliberado sujeitar o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Solar a Avaliação Ambiental, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do RJIGT, conjugado com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação e o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação.

Foi ainda estabelecido a abertura de um período de participação pública, por um prazo de 15 dias, a contar da data de publicação do presente Aviso em *Diário da República*, de modo a que todos os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo procedimento de elaboração, de acordo com disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT.

As participações deverão ser apresentadas por escrito, em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Ovar, no Balcão Único de Atendimento, sito na Praça da República, 3880-141 Ovar, ou enviadas por carta para aquela morada, ou ainda para o endereço eletrónico gapresidencia@cm-ovar.pt. Os documentos relativos ao presente procedimento (Deliberação e Termos de Referência) poderão ser consultados no referido Balcão, durante as horas normais de expediente ou no sítio da autarquia, em <https://www.cm-ovar.pt/>.

17 de fevereiro de 2022

O Presidente da Câmara Municipal de Ovar

Salvador Malheiro Ferreira da Silva

Divisão de Urbanismo e Planeamento
Serviço de Operações Urbanísticas

*Concordo.
A favor Presidente para
submeter a deliberação
na Câmara em reunião
pública.*



OVAR
MUNICIPAL

Processo: 32447/2021

Titular do Processo: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo

Req.º nº: 32447 de 30/11/2021

Local da Obra: Rua Monsenhor Fonseca Soares, União das freguesias de Ovar, São João, Domingos Silveira e São João do Sul, por despacho de 14.10.2021

Assunto: Proposta de elaboração de um Plano de Pormenor (PP) na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER)

Parecer

Exmo. Sr. Vereador Arq. António Bebiano

- Concordo.
- Proponho a V.ª Ex.ª que emita Despacho no sentido de submissão a Reunião de Câmara pública, para deliberar dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, nos termos das alíneas elencadas na presente Informação Técnica.
- Entendo que a denominação a adotar poderá ser *Plano de Pormenor da Quinta do Solar*.

A Chefe de Divisão de Urbanismo e Planeamento

Marília Avelar
Marília Avelar

(Com competências delegadas e subdelegadas, por despacho conjunto do Presidente da Câmara Municipal e dos Vereadores em regime de permanência, de 14.10.2021, proferido na sequência de deliberação da Câmara Municipal, da mesma data)
12. Jan. 2021

Despacho

*Concordo com o Pormenor.
À R/C para deliberação
início do procedimento
de elaboração do
PIER. Bom como a
designação a adotar
para o PORMENOR
PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO SOLAR.*

O Vereador

António Bebiano
Com competências delegadas e subdelegadas, por despacho do Presidente da Câmara Municipal, de 14.10.2021, proferido na sequência de deliberação da Câmara Municipal, da mesma data

Ovar, 11/1/2022

CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR
REUNIÃO DE 10/02/2022
DELIBERAÇÃO nº 73/2022
Deliberado, p.u., dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, nos termos do proposto nas alíneas b) e g) da informação da Divisão de Urbanismo e Planeamento, de 12.01.2021.
Esta foi deliberado, p.u., designar o Plano de Pormenor como Plano de Pormenor da Quinta do Solar.

Informação Técnica

Exma. Sr.ª Chefe da Divisão de Urbanismo e Planeamento
Marília Avelar, eng.ª

1. Descrição da pretensão

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo, com o NIPC n.º 720000491, apresentou a intenção de contratualizar com o Município de Ovar a possibilidade de elaboração de um Plano de Pormenor (PP), na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), propondo a sua denominação como "Plano de Pormenor da Quinta do Solar".

O "PP da Quinta Solar" abrange uma área com cerca de 64,1 hectares, propriedade da interessada, conhecida como a *Quinta da Mata da Bicha*, localizada a norte da Rua Monsenhor Fonseca Soares e a

O Presidente da Câmara Municipal de Ovar

Salvador Malheiro

nascente da Rua Manuel Ramada, na União de Freguesias de Ovar, São João de Ovar, Arada e São Vicente de Pereira Jusã.

A pretensão apresentada é acompanhada por proposta de *Contrato para Planeamento*, bem como, *Termos de Referência* com a descrição da oportunidade e dos objetivos programáticos estabelecidos para a elaboração do Plano de Pormenor.

2. Enquadramento legal

Através do Aviso n.º 9622/2015, foi publicado no *Diário da República* n.º 166, 2.ª série de 26 de agosto de 2015, a revisão do Plano Diretor Municipal de Ovar (PDMO), que entrou em vigor a 27 de agosto de 2015 e mereceu posteriores correções e alterações.

Nos termos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), os Planos Diretores Municipais estabelecem a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e as demais políticas urbanas, integrando e articulando as orientações definidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, estabelecendo o modelo de organização espacial do território do concelho.

Um dos objetivos estratégicos ínsitos no PDMO refere-se à *valorização e qualificação da oferta turística dada pela expressão concelhia do valor natural decorrente da condição costeira - praias, da presença da Laguna - Ria, dos valores patrimoniais e das atividades culturais*. Neste contexto, o PDMO prevê a possibilidade de instalação de várias tipologias de empreendimentos turísticos.

Conforme exposto no *Relatório do Plano*: «O turismo é um setor estratégico prioritário para o País. Este setor pode contribuir positivamente no reforço da imagem de determinada região uma vez que induz a valorização do património cultural e natural existente. Contribui ainda para a promoção da coesão territorial enquanto recurso indutor de inúmeras atividades com ele relacionado, contribuindo para o desenvolvimento sustentado em termos ambientais, económicos e sociais.

O Município de Ovar possui condições naturais de exceção, associadas a características muito marcadas da ocupação humana que este território foi tendo ao longo dos tempos. Assim, o turismo tem aqui potencialidades, sendo vários os produtos turísticos que Ovar tem para oferecer, passando pelas praias, pela Ria de Aveiro, pelo valioso património arquitetónico, elementos potenciadores de vários tipos de produtos turísticos: Cultural, Gastronomia, Natureza e Saúde e Bem-Estar, permitindo o contacto com as particularidades locais.»

Face às restrições de utilidade pública existentes no local em análise, designadamente a Reserva Ecológica Nacional e a Reserva Agrícola Nacional, para a prossecução dos objetivos estratégicos preconizados no PDMO, no âmbito do turismo e desenvolvimento sustentável, torna-se determinante executar esta área através de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER).

O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos

espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral (cfr. n.º 1 do artigo 101.º do RJIGT).

Por sua vez o PIER, consubstancia uma modalidade específica de Plano de Pormenor (PP) cujo objetivo decorre da oportunidade de dinamização e utilização do solo rústico salvaguardando o equilíbrio territorial, alicerçado na procura de uma ruralidade mais qualificada e capaz de criar mecanismos que promovam o seu pleno usufruto e preservação.

Deve desde já salientar-se que o PIER não pode promover a reclassificação do solo rústico em urbano.

Nos termos do n.º 1 do artigo 104.º do RJIGT, o PIER abrange o solo rústico e estabelece as seguintes regras:

- a) Construção de novas edificações e a reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, quando tal se revele necessário ao exercício das atividades autorizadas no solo rústico;*
- b) Implantação de novas infraestruturas de circulação de veículos, de animais e de pessoas, e de novos equipamentos, públicos ou privados, de utilização coletiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos existentes;*
- c) Criação ou beneficiação de espaços de utilização coletiva, públicos ou privados, e respetivos acessos e áreas de estacionamento;*
- d) Criação de condições para a prestação de serviços complementares das atividades autorizadas no solo rústico;*
- e) Operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem natural e cultural.*

3. Antecedentes

A área em questão é conhecida pelo palacete existente, antiga habitação de Manuel Ramada, filho de Francisco Ramada, fundador da empresa F. Ramada, Aços e Indústrias, S.A..

Ao longo dos anos existiram algumas pretensões de desenvolvimento para o local, destrancando-se o projeto do Centro Hípico que abrangia uma área substancialmente maior, de aproximadamente 100 hectares. Em Reunião de Câmara de 19 de fevereiro de 2004, a Câmara Municipal de Ovar deliberou, por unanimidade, dar início à elaboração do Plano de Pormenor do Centro Hípico e Equestre do Furadouro, para o qual se previa um período de elaboração de três anos (cfr. Anúncio n.º 26/2004 (2.ª série) – AP, publicado em *Diário da República*). A proposta à data apresentada, assentava num modelo de urbanização mais denso, prevendo a construção de várias habitações coletivas e unifamiliares, bem como estabelecimentos comerciais de apoio. Por outro lado, uma parte da área de intervenção inseria-se em Regime Florestal. A elaboração do plano não mereceu prossecução tendo o respetivo procedimento caducado.

Mais recentemente, a 20/04/2016, o edifício existente foi alvo de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, em sequência de queixas relativas à ocupação indevida do imóvel.

4. Objetivos

De acordo com o mencionado nos *Termos de Referência* os objetivos programáticos estabelecidos para a elaboração do *Plano de Pormenor*, incidem essencialmente na salvaguarda agrícola, ambiental e paisagística, assegurando a permanência da estrutura verde, promovendo atividades de recreio e lazer, assim como a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica. *Desta forma, o PP pretende ir de encontro a estas diretrizes, de forma inovadora, arrojada, não só por forma a valorizar o sentido de "Lugar", como também para enfatizar a região como marco de referência, seja no sentido turístico, como económico, de habitação e investimento.*

O conceito tem como base a preservação da morfologia do terreno, fauna e flora existente, com integração de elementos de construção sustentáveis e ecológicos, por forma implementar a sustentabilidade e relação com o utilizador.

Numa intenção de projetar construções dedicadas ao turismo de Natureza e de turismo de habitação, a construção surge como elemento complementar e de continuidade à Natureza. De estrutura leve e sobre-elevada, em estacas de madeira, por forma a também permitir a permeabilidade do solo. Com percursos e passadiços de altura variável, que percorrem e circundam a vegetação existente, numa linguagem de conexão e respeito pela Natureza.

As bacias de água são um elemento de forte relevância no programa. A reabilitação destas vai possibilitar a consolidação entre percursos e natureza, projetando zonas de estar e lazer e, fundamentalmente, preservar a fauna e ecossistemas.

Conjuntamente, e com intenção de possibilitar o acesso à população do município e sociedade em geral, é projetada uma área de recreio, lazer e prática desportiva, de intervenções reduzidas na topografia do solo. Numa atitude consciente, os percursos, as instalações e equipamentos privilegiam o acesso a pessoas de mobilidade condicionada, como forma de integração social e adequabilidade dos espaços.

O programa preconiza a instalação dos seguintes elementos funcionais:

- Hotel, Restaurante e Salas para eventos (restauro do palacete existente, num conceito de Hotel de Charme - Solar);
- Piscina, Casa de Chá/bar de apoio (piscina existente, que se pretende recuperar e complementar);
- Zona de Bungalows (pequenas construções, de materiais sustentáveis e ecológicos, e de integração com a envolvente);
- Zona de exploração agrícola – Agroturismo (área integrada da Reserva Agrícola Nacional);
- Lago (resulta da preservação e ampliação de pequenas bacias existentes, na procura de relacionar este elemento com o programa e preservação da fauna e ecossistemas);
- Glamping (pretende-se com estes elementos “projetar a Natureza na Arquitetura”);
- Equipamentos desportivos (complemento ao complexo turístico, numa extensão dos desportos de mar praticados na região, possibilitando o acesso à população);
- Zona “virgem” (zona ocupada por percursos permeáveis ou passadiços, pontuada com alguns elementos Glamping, por forma a minimizar o impacto e intervenção no local).

Tal como enfatizado nos vetores estratégicos de desenvolvimento da revisão do PDMO, para além da oportunidade e do interesse que os agentes económicos têm demonstrado na instalação de atividades turísticas no concelho, a previsão deste empreendimento turístico, possibilita a criação de um núcleo com potencial dinamizador de todo um setor de lazer e bem-estar.

Face à sua localização, entende-se, salvo melhor opinião, submeter à consideração do Executivo Municipal a designação do mencionado Plano, com eventual referência ao lugar onde o mesmo se localiza.

5. Instrumentos de Gestão Territorial, Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Nos termos do Plano Diretor Municipal de Ovar, a área de intervenção do PP, tem o seguinte enquadramento:

***i)* Plantas de Ordenamento:**

- Qualificação do uso do solo: Solo Rural – Espaço Florestal de Conservação.
- Zonamento Acústico: *não aplicável*;
- Áreas Edificadas Consolidadas: fora das Áreas Edificadas Consolidadas
- Planta do Património Arquitetónico e Arqueológico: *não aplicável*;

***ii)* Plantas de Condicionantes:**

- Reserva Ecológica Nacional (REN): de acordo com a delimitação da REN aprovada nos termos da Portaria n.º 126/2016, de 06 de maio, a área está classificada nas categorias: *Áreas de Máxima Infiltração e Dunas*.
- Reserva Agrícola Nacional (RAN): cerca de 20% da área insere-se em solos da RAN;
- Áreas Florestais Percorridas por Incêndios: *uma pequena área foi percorrida por incêndio em 2013*;
- Risco de Incêndio/Perigosidade: maioritariamente *baixo*, existindo alguns pontos *médio e alto*;
- Outras Condicionantes:
 - *Servidão Militar* do Aeródromo de Manobra n.º 1 (AM1), definida nos termos do disposto no Decreto n.º 11/2014 de 14 de abril.
 - Uma pequena área insere-se no perímetro de proteção das captações de água subterrânea, do polo de captação do Carregal, delimitado nos termos da Portaria n.º 16/2022, de 5 de janeiro, conjugado com o Decreto-Lei n.º 382/99, de 22 de setembro.
 - Regime Florestal, verifica-se que alguns limites da área de intervenção são coincidentes com o este regime.

6. Conteúdo Material e Documental do Plano de Pormenor

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor consta do disposto nos artigos 102.º e 107.º do RJIGT.

Nos termos do *Regulamento das Normas e Especificações Técnicas da Cartografia a Observar na Elaboração das Plantas dos Planos Territoriais*, publicado em Diário da República através do Regulamento n.º 142/2016, 9 de fevereiro, a cartografia que suporta a elaboração do Plano de Pormenor deve ser oficial ou homologada à escala mínima de 1:2 000, com data de atualização ou homologação, inferior a 1 ano da data de início do procedimento. A Câmara Municipal não dispõe de cartografia com as características exigidas pelo que será necessário providenciar a execução e aquisição da mesma pela entidade responsável pela elaboração do Plano de Pormenor.

7. Avaliação Ambiental Estratégica

Os n.ºs 1 e 2 do artigo 78º do RJIGT, com a epígrafe *Avaliação ambiental*, dispõe:

“1 - Os planos de urbanização e os planos de pormenor só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente ou nos casos em que constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou a avaliação de incidências ambientais.

2 - A qualificação dos planos de urbanização e dos planos de pormenor, para efeitos do disposto no número anterior, compete à câmara municipal, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, podendo ser precedida de consulta das entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano”.

Nos termos da fundamentação apresentada no documento anexo (doc. 2) *“Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor”*, é referido que *“considerando a classificação do solo e todas as condicionantes inerentes, conclui-se que a Avaliação de Impacte Ambiental será aplicável”.*

No mesmo sentido, o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, determina de acordo com a alínea c) do n.º 12 do seu Anexo II, que os projetos de *aldeamentos turísticos e conjuntos turístico* com área superior a 10 hectares são obrigatoriamente sujeitos a procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA).

Neste contexto, o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor encontra-se qualificado para efeitos de sujeição a procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), nos termos definidos pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente.

Após deliberação da elaboração do plano, deverá ser solicitado parecer às entidades sobre o âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica Ambiental (cfr. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua redação atual). A Avaliação Ambiental Estratégica seguirá todos os procedimentos aplicáveis determinados pelo Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio e decorrerá em simultâneo com o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor.

8. Prazo de Elaboração do Plano de Pormenor

Propõe-se fixar o prazo de 18 meses para elaboração do Plano de Pormenor, desenvolvendo-se neste período as seguintes fases:

FASE 1 – Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental

FASE 2 – Publicitação da deliberação de elaboração e abertura de período de participação inicial de 15 dias

FASE 3 – Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), elaboração e acompanhamento do Plano de Pormenor

FASE 4 – Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor

FASE 5 – Versão final da proposta do Plano de Pormenor

FASE 6 – Aprovação do Plano de Pormenor pela Assembleia Municipal

FASE 7 – Publicação do Plano de Pormenor em Diário da República

9. Contratualização para a elaboração do plano

De acordo com o n.º 2 do artigo 79.º do RJIGT, a Câmara Municipal pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à Assembleia Municipal a aprovação de um Plano de Pormenor.

O contrato para planeamento não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e execução do plano, nem a observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais programas e planos territoriais (cfr. n.º 2 do artigo 80.º do RJIGT).

Assim, a parceria que o contrato para planeamento estabelece em nada afeta o reconhecimento de que o poder de planeamento é público e depende, nos termos legais, da Câmara Municipal de Ovar e da Assembleia Municipal, entidades com competência para a concreta determinação do conteúdo material do Plano de Pormenor em causa.

Tendo em conta a titularidade privada da área em análise, bem como o interesse manifestado pela interessada no desenvolvimento do Plano de Pormenor em observância dos objetivos estratégicos definidos no PDMO, entende-se que o contrato para planeamento apresentado poderá ser consonante com o interesse da Câmara Municipal para o desenvolvimento da ocupação turística em solo rústico.

10. Proposta

Considerando o exposto e caso a presente proposta mereça acolhimento, propõe-se que, em sessão pública a Câmara Municipal de Ovar, delibere:

- a) A designação do *Plano de Pormenor*, com eventual referência ao lugar onde o mesmo se localiza, apresentando-se as seguintes propostas:
 - i) *Plano de Pormenor da Quinta do Solar*

- ii) *Plano de Pormenor da Quinta da Floresta*
iii) *Plano de Pormenor da Quinta da Mata da Bicha*;
- b) Dar início à elaboração do Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), para a área de cerca 64,1 ha identificada na planta de localização à escala 1:10000 (doc.1), aprovando e definindo a oportunidade e os seus termos de referência (cfr. n.º 3 do artigo 76.º do RJIGT) de acordo com o exposto no documento anexo (doc.2) – “*Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor*”;
- c) Fixar um prazo de 18 meses para a elaboração do plano, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT;
- d) Estabelecer um período prévio de participação pública, pelo prazo de 15 dias, para que todos os interessados possam formular sugestões ou apresentar informações, sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respetivo processo de elaboração do plano, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 76.º e n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;
- e) Sujeitar o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor a Avaliação Ambiental, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do RJIGT, conjugado com o Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio e o Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação;
- f) Solicitar à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR-C), o acompanhamento do procedimento de elaboração do plano, nos termos do artigo 86.º do RJIGT;
- g) Aceitar a possibilidade de celebração de *Contrato para Planeamento*, que vise a elaboração do Plano de Pormenor, devendo a proposta de contrato apresentada pela entidade interessada (doc.3) ser submetida à apreciação do DAJF para posterior submissão a Reunião de Câmara, nos termos do n.º 2 do artigo 81.º do RJIGT.

Junta-se em anexo:

doc. 1 – Planta de localização à escala 1:10000 e extratos das plantas do PDM

doc. 2 – *Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor*

doc. 3 – Requerimento da interessada com proposta de *Contrato para Planeamento*

Ovar, 12 de janeiro de 2022



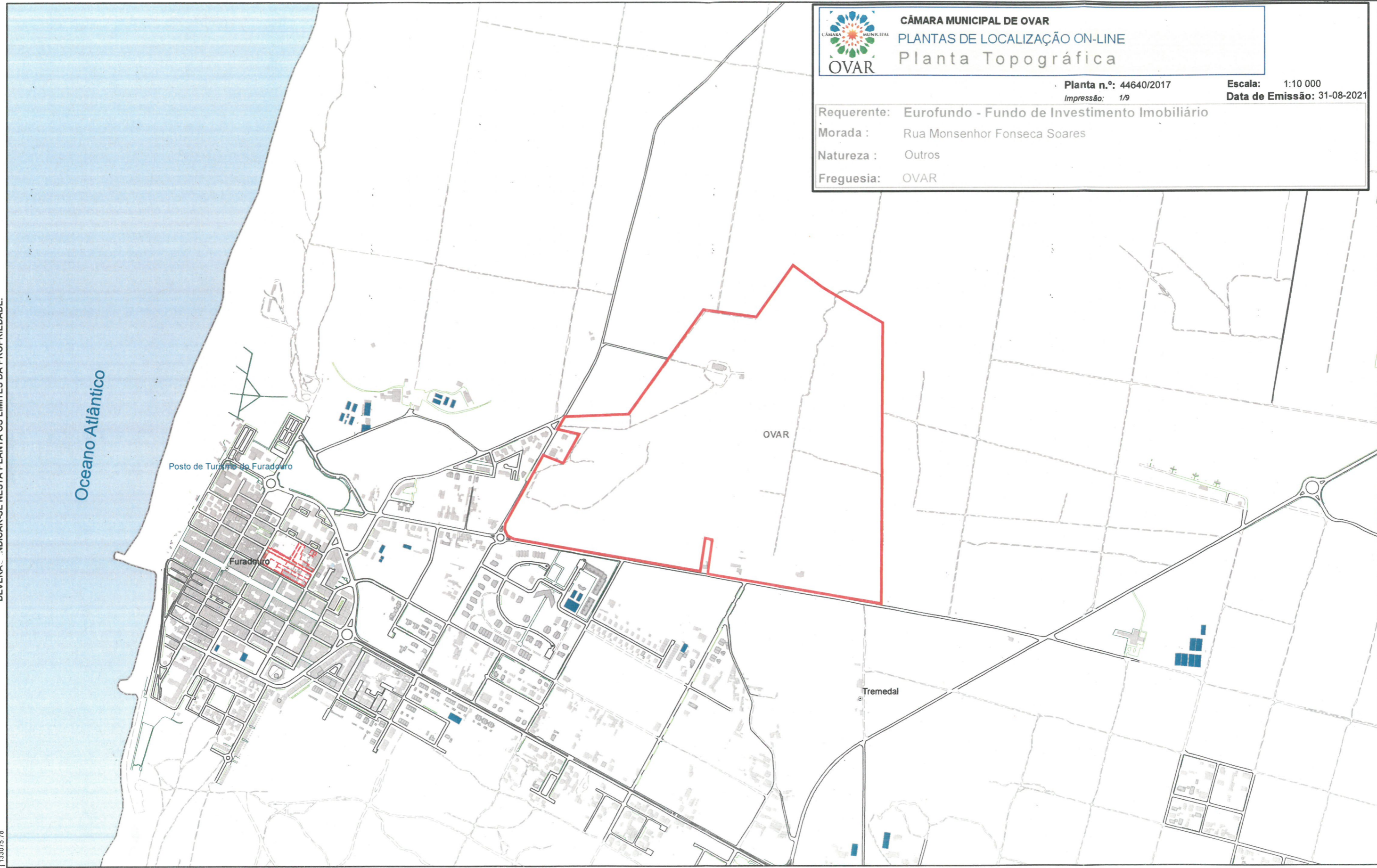
André Lima

técnico superior, eng. civil

doc. 1

Planta de localização à escala 1:10000 e extratos das plantas do PDM

A OBRA PROJECTA DEVERÁ SER IMPLANTADA COM RIGOR NAS CORES CONVENIENTES. DEVERÁ SER DEDICADA A ESTA PLANTA OS LIMITES DA PROPRIEDADE.



CÂMARA MUNICIPAL DE OVAR
PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO ON-LINE
Planta Topográfica

Planta n.º: 44640/2017 Escala: 1:10 000
Impressão: 1/9 Data de Emissão: 31-08-2021

Requerente: Eurofundo - Fundo de Investimento Imobiliário
Morada: Rua Monsenhor Fonseca Soares
Natureza: Outros
Freguesia: OVAR

Edificado	Campos de Jogos	Equipamentos	Cemitério	Industrial/Tecnológico/Comércio	Equipamentos Escolares	Porto / Marina / Doca	Rodovias	Estrada de terra batida	Via de apoio	Via para peões	Passagens Desniveladas/ Outros Projectos
Limites Administrativos		Desportivo ou recreativo		Parque de campismo	Recinto militar	Hidrografia (Eixos)		Estrada/rua	Muros e Vedações	Planos de Alinhamentos Aprovados	

doc. 2

Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor

— Oportunidade e Termos de Referência

Plano de Pormenor da Quinta do Solar *

Plano de Intervenção no Espaço Rústico - PIER

**Proposta de designação do Plano de Pormenor*

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO.....	2
2.	OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR.....	3
3.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	4
4.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR.....	6
5.	BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR.....	8
5.	1_Palacete e Hotel.....	9
5.	2_Piscina, Casa de Chá / bar de apoio.....	9
5.	3_Zona de Bungalows.....	10
5.	4_Zona de exploração agrícola – Agroturismo.....	10
5.	5_Lago.....	10
5.	6_Glamping.....	11
5.	7_Equipamentos desportivos.....	13
5.	8_Zona “virgem”.....	13
	IMPLANTAÇÃO E PROCESSO CONSTRUTIVO.....	13
6.	CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	13
7.	FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR.....	13
	FASE 1 – Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental.....	14
	FASE 2 – Publicitação da deliberação.....	15
	FASE 3 – Elaboração e acompanhamento do Plano.....	15
	FASE 4 – Discussão Pública.....	16
	FASE 5 – Versão final da proposta do Plano.....	16
	FASE 6 – Aprovação do Plano.....	16
	FASE 7 – Publicação do Plano de Pormenor.....	16
8.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO.....	17

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento remete à apreciação da Câmara Municipal de Ovar a Oportunidade e Termos de Referência para o Plano de Pormenor da Quinta do Solar (proposta de designação do Plano de Pormenor), e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração, conforme termos previsto nos artigos 76º, 79º, 80º e 81º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo DL nº 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, assim como no artº 47º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei nº 31/2014 de 30 de maio, na sua atual versão.

O Plano de Pormenor (PP), enquadrado na modalidade específica de “Plano de Intervenção no Espaço Rústico” (PIER), conforme artº 104 do RJIGT, desenvolve-se numa área de aproximadamente 641.000m² (64ha), com forte potencial para desenvolvimento de projeto estratégico a nível turístico, pela sua proximidade com a orla costeira, relação com a Natureza “virgem” e espécies arbóreas autóctones. Este encontra-se delimitado no Plano Diretor Municipal de Ovar, de revisão publicada no Diário da República nº 166, 2ª série, através do aviso nº 9622/2015, de 26 de agosto de 2015, com entrada em vigor a 27 de agosto de 2015.



Fig1. Planta localização – perspetiva aérea google

2. OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

O “Plano de Pormenor da Quinta do Solar” pretende o seu enquadramento nos pressupostos da Lei de Bases Gerais da Política de Solos, de Ordenamento de Território e de Urbanismo, assim como no Regime Jurídico de Gestão Territorial, consubstanciando a possibilidade de formação de contrato para planeamento entre a Câmara Municipal e os interessados, sem descuidar análise e validação dos poderes públicos municipais.

A pretensão irá garantir a conformidade e enquadramento no modelo territorial estratégico e de ordenamento, preconizado em sede de PDM em vigor, no respeitante à classificação do Solo Rural – RAN, REN, e demais condicionantes – considerando que o instrumento legal não configura nenhuma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, nem Unidade de Execução, para a área de intervenção.

O PDM reforça estas áreas como de salvaguarda agrícola, ambiental e paisagística, devendo ser assegurada a permanência da estrutura verde e promovidas as atividades de recreio e lazer dos utilizadores, assim como a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica. Desta forma, o PP pretende ir de encontro a estas diretrizes, de forma inovadora, arrojada, não só por forma a valorizar o sentido de “Lugar”, como também para enfatizar a região como marco de referência, seja no sentido turístico, como económico, de habitação e investimento.

O Plano de Pormenor, enquanto PIER, incide numa área de aproximadamente 64ha, delimitada e classificada no PDM de Ovar como “Solo Rural – Espaço Florestal de Conservação”, e é constituída por cinco artigos matriciais, propriedade do mesmo titular:

- artº 9262 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 10164 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 10165 – carácter rústico, sem ocupação urbana;
- artº 6646 – carácter urbano, com área de implantação existente de 472.50m²;
- artº 12166 – carácter urbano, com área de implantação existente de 395.00m².

O local beneficia da proximidade de um conjunto de acessos que permitem uma boa acessibilidade a partir dos principais eixos viários de relevância concelhia, regional e nacional, que permitem facilmente a ligação a eixos estruturantes – N327, N109, A29 e A1 - assim como da linha ferroviária “Linha Aveiro”, e “Aeroporto Francisco Sá Carneiro” no Porto (aproximadamente 55km).

A acessibilidades a estas vias de comunicação é determinante para o desenvolvimento socioeconómico da região, e confere cómoda mobilidade entre concelhos e atração turística.

A sua proximidade com a costa litoral do Furadouro confere especial interesse no seu enquadramento e proposta de programa turístico, circundado por aglomerados florestais e habitação.



Fig2. Planta acessibilidades – perspectiva aérea google

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, conforme definido em planta anexa (extraída na plataforma do Sistema de Informação Geográfica de Ovar), localiza-se em termos administrativos na União de Freguesia de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã, apresentando uma área de aproximadamente 64ha. Esta pertence ao distrito de Aveiro e é abrangida pela área de atuação da Comissão de Coordenação da Região Centro (CCRDC).

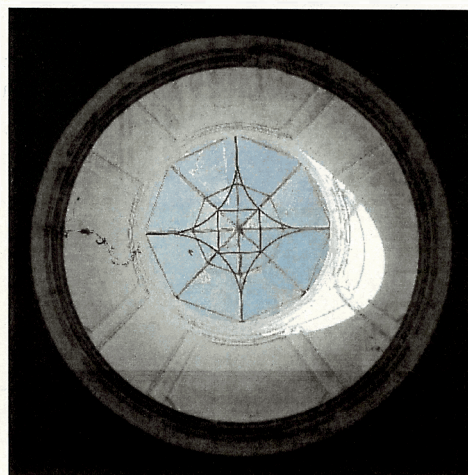
A pretensão é delimitada pelas seguintes confrontações:

- Norte – mata / floresta
- Sul – Rua Monsenhor Fonseca Soares
- Nascente – caminho / floresta
- Poente – Rua Manuel Ramada

Neste momento, toda a superfície é dominada por ocupação florestal, apenas com três edifícios existentes – o palacete da Mata da Bicha (sensivelmente a Norte) e construção a sul, de relação com a Rua Monsenhor Fonseca Soares. Todas as construções se encontram devolutas, contudo, estas são

ECO-RESORT – QUINTA DO SOLAR
Furadouro | Ovar
Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor

consideradas como parte integrante no desenvolvimento do Plano, prevendo a requalificação e adaptação ao uso a implementar.



fotografias do local / existente

Na relação com a Rua Manuel Ramada, a poente, desenvolve-se o Plano de Pormenor do Quarteirão a Poente da Mata da Bicha (PV6), de carácter predominantemente habitacional. A Sul, contíguo à Rua Monsenhor Fonseca Soares, encontra-se o Plano de Pormenor Carregal Norte – Ovar, dedicado a habitação, alojamento local, pontuado com comércio e serviços.

Os empreendimentos turísticos e comércio apresentam maior concentração junto à linha de mar, no Furadouro, sendo a zona periférica mais desenvolvida no uso habitacional. Não obstante, a zona verde, a Natureza, marca forte presença no território, reforçando ainda mais o conceito e as valências do Plano proposto – Eco resort Quinta do Solar.

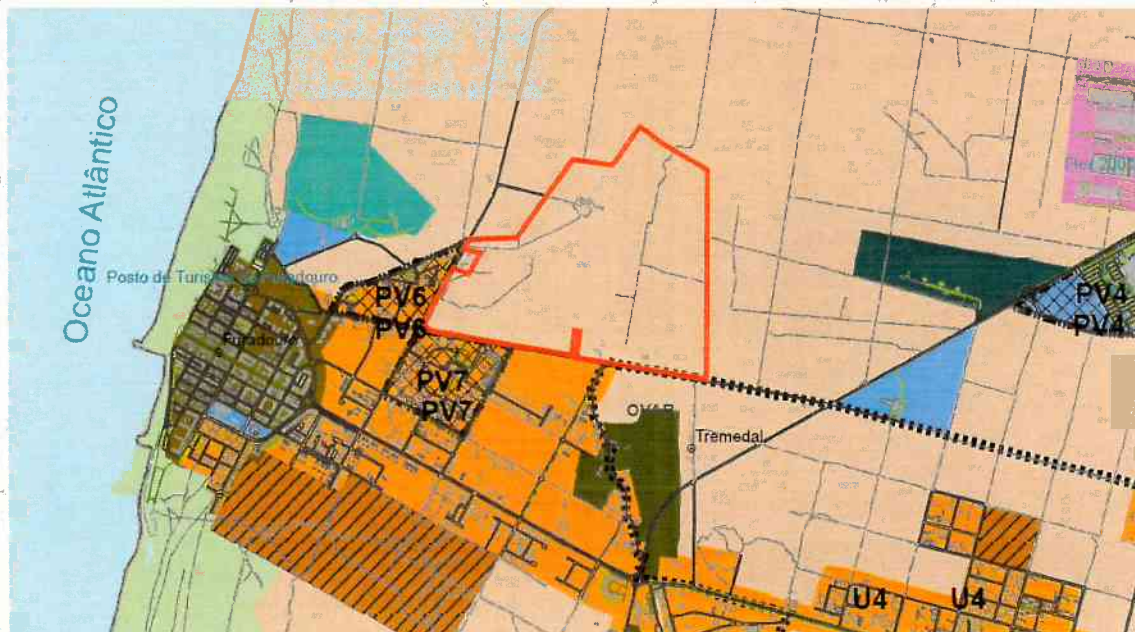
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EM VIGOR

Enquadramento no PDM

No que diz respeito aos Instrumentos de Gestão Territorial, vigora o Plano Diretor Municipal de Ovar, publicado em Diário da República nº 166, 2ª Série de 26 de agosto de 2015:

Este "(...) estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no território municipal na sua área de intervenção delimitada na Planta de Ordenamento, bem como os critérios a utilizar na sua execução." – nº1 do art. 1º do PDM Ovar.

Com isto, e da consulta da Planta de Ordenamento, no que diz respeito à classificação do Solo, a pretensão insere-se em Solo Rural - Espaço Florestal de Conservação (fig3), e integra-se em Reserva Ecológica Nacional, assim como Reserva Agrícola Nacional (fig.4).



SOLO RURAL

- ESPAÇO AGRÍCOLA DE PRODUÇÃO
- ESPAÇO FLORESTAL DE PRODUÇÃO
- ESPAÇO FLORESTAL DE CONSERVAÇÃO

Fig3. Extrato PDM – planta de ordenamento

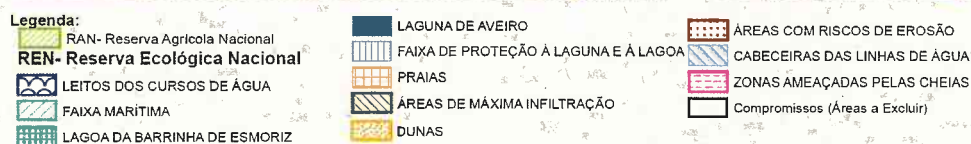
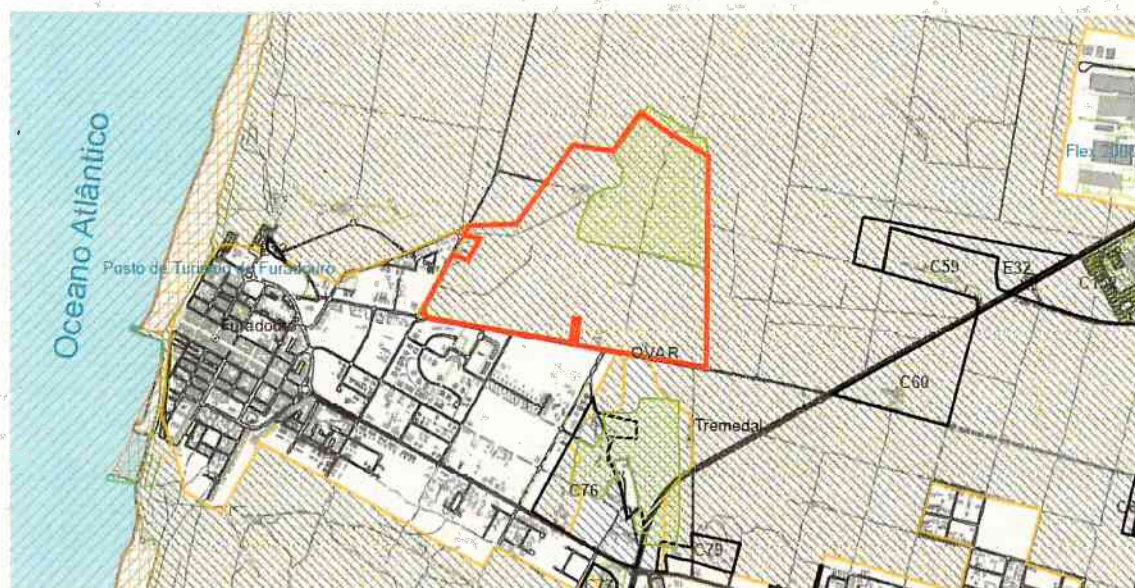


Fig4. Extrato PDM – planta de ordenamento estrutural ecológica

CONDICIONANTES DE ORDEM SUPERIOR – RAN E REN

Considerando as condicionantes refletidas no terreno, classificado como Solo Rural, de Espaço Florestal de Conservação, e abrangido pela REN e RAN (fig. 4), constata-se que o objeto de trabalho está afeto a áreas de salvaguarda agrícola, ambiental e paisagística, devendo ser assegurada a permanência da estrutura verde e promovidas as atividades de recreio e lazer da população do concelho, assim como a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

O Regulamento Jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RJAN), privilegia nestas áreas a atividade agrícola, preservação e sustentabilidade do recurso do solo.

Não obstante, e desde que sejam assegurados os objetivos do regulamento, admite a utilização das áreas em RAN para outros fins, nomeadamente:

- Construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários;
- Instalações ou equipamentos para produção de energia a partir de fontes de energia renováveis;
- Estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços complementares à atividade agrícola;
- **Empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e turismo de natureza, complementares à atividade agrícola.**
- **Instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural**
- **Instalações desportivas.**

Em Reserva Ecológica Nacional (REN), que abrange toda a área de intervenção, devem ser implementadas a proteção ecológica e ambiental, de prevenção e redução de riscos naturais, sendo consideradas as condicionantes expressas no Cap. 3 artº 20º do RJREN.

SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de Execução a adotar no “Plano de Pormenor da Quinta do Solar”, será o sistema de iniciativa dos interessados (conforme art. 147º do RJIGT) segundo disposto no artº 149º do DL nº 80/2015, de 14 de maio, o qual aprova a revisão do DL nº 380/99 de 22 de setembro – RJIGT.

Neste sistema de execução “(...) a execução dos planos de âmbito municipal e intermunicipal deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.”

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PORMENOR

O conceito tem como base a preservação da morfologia do terreno, fauna e flora existente, com integração de elementos de construção sustentáveis e ecológicos, por forma implementar a sustentabilidade e relação com o utilizador.

Numa intenção de projetar construções dedicadas ao turismo de Natureza e de turismo de habitação, a construção surge como elemento complementar e de continuidade à Natureza. De estrutura leve e sobre-elevada, em estacas de madeira, por forma a também permitir a permeabilidade do solo. Com percursos e passadiços de altura variável, que percorrem e circundam a vegetação existente, numa linguagem de conexão e respeito pela Natureza.

As bacias de água são um elemento de forte relevância no programa. A reabilitação destas vai possibilitar a consolidação entre percursos e natureza, projetando zonas de estar e lazer e, fundamentalmente, preservar a fauna e ecossistemas.

Conjuntamente, é projetada uma área de recreio, lazer e prática desportiva, de intervenções reduzidas na topografia do solo.

Numa atitude consciente, os percursos, as instalações e equipamentos privilegiam o acesso a pessoas de mobilidade condicionada, como forma de integração social e adequabilidade dos espaços.



Fig5. – zonamento funcional

O programa preconiza a instalação dos seguintes elementos funcionais:

5. 1 _Palacete e Hotel

A intenção primordial passa pelo restauro do palacete existente, de considerada riqueza arquitetónica e histórica, valorizando a sua pré-existência e integração com a Natureza, num conceito de Hotel de Charme – Solar.

Conjuntamente, é projetado um novo edifício, o “Hotel Nature”, onde se pretende a sua total integração com a envolvente, de relação e total salvaguarda pela Natureza.

5. 2 _Piscina, Casa de Chá / bar de apoio

Anexa ao palacete, encontra-se uma piscina existente, de pequenas dimensões, que se pretende recuperar e complementar com um novo elemento, de maiores dimensões, para dar resposta ao volume de utentes do espaço.

Este local é apoiado com uma casa de chá e bar, de baixo impacto construtivo.

5. 3_Zona de Bungalows

Os bungalows são constituídos por pequenas construções, de materiais sustentáveis e ecológicos, e de integração com a envolvente, de tipologias variáveis e facilmente convertíveis e adaptadas para pequenas ou grandes famílias / grupos.



Fig6. – modelo 3D bungalow tipo – imagem meramente ilustrativa

5. 4_Zona de exploração agrícola – Agroturismo

Integrada da Reserva Agrícola Nacional, e suportada por construções de apoio, esta zona é dedicada à produção e exploração agrícola, na continuidade do conceito de turismo da Natureza e habitação.

A intenção é proporcionar aos utilizadores do eco-resort a experiência agrícola, o contacto com a terra, a Natureza e animais, e reforçar a sua importância no desenvolvimento da economia, da região, e da cultura. As colheitas desta produção serão direcionadas para usufruto do eco-resort, e também para comercializar com a região.

5. 5_Lago

O lago resulta da preservação de pequenas bacias existentes, na procura de relacionar este elemento com o programa e preservação da fauna e ecossistemas.

A sua função passa também pela estratégia de controlo da hidrologia, para drenagem e infiltração das águas pluviais e subterrâneas, filtragem de poluentes, favorecendo assim a criação e ampliação de habitat.



Fig7. – modelo 3D lago – imagem meramente ilustrativa

5. 6_Glamping

Pretende-se com estes elementos “projetar a Natureza na Arquitetura”, e não o oposto. A sua simbologia é a extensão da Natureza, numa interpretação e inspiração nas formas orgânicas e naturais. Os materiais selecionados projetam a envolvente, trazendo para o interior toda a Natureza.



Fig8. – modelo 3D glamping – imagem meramente ilustrativa

O interior é pensado e desenhado com a intenção de proporcionar, a quem usufrui do espaço, uma relação intrínseca com o natural envolvente, possível através de aberturas estrategicamente localizadas, oferecendo ângulos de visão para o arbóreo rico e natural, sem prejudicar a privacidade dos ocupantes.



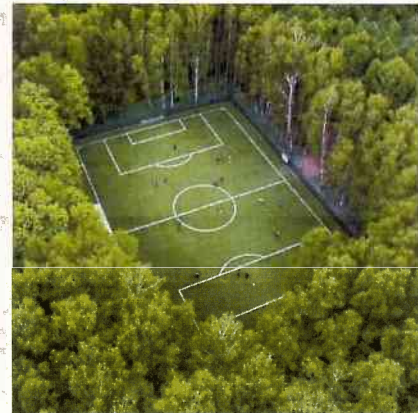
Fig9. – modelo 3D do interior glamping – imagem meramente ilustrativa

5. 7 _Equipamentos desportivos

Elementos de integração e complemento ao complexo turístico, numa extensão dos desportos de mar muito praticados na região.

Pretende-se valorizar e reforçar a necessidade da salvaguarda da Natureza e, com a sua integração, minimizar o impacto na mesma.

É também de forte relevância possibilitar o acesso à população do município, turismo e sociedade em geral. Desta forma, pretende-se promover o equipamento desportivo, enquanto entidade privada, e proporcionar assim a rentabilização do espaço e economia da região.



5. 8 _Zona “virgem”

Esta zona é ocupada por percursos permeáveis ou passadiços, pontuada com alguns elementos Glamping, por forma a minimizar o impacto e intervenção no local. É uma forma de preservar a imagem natural do espaço manter a sua essência.



IMPLANTAÇÃO E PROCESSO CONSTRUTIVO

O terreno possui variações de cota na ordem dos 6 metros entre o extremo sudeste e o noroeste que, na sua extensão, se traduz numa superfície praticamente plana.

A construção surge sobre-elevada em relação ao solo, por forma a garantir menor superfície impermeabilizada, e integração com a morfologia do terreno. Os elementos construtivos baseiam-se em materiais naturais maioritariamente recicláveis e reutilizáveis, minimizando o seu contacto com o solo

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O conteúdo material e documental do Plano de Pormenor da Quinta do Solar é definido pelo disposto nos artigos 102º e 107 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – DL nº 80/2018 de 14 de maio.

7. FASEAMENTO PROCEDIMENTAL DO PLANO DE PORMENOR

O Plano de Pormenor será elaborado em 18 meses, prevendo-se o seguinte faseamento:

FASE 1 – Deliberação de elaboração do Plano de Pormenor e qualificação para efeitos de avaliação ambiental

Deliberação por parte da Câmara Municipal de Ovar relativamente à elaboração do Plano de Pormenor, (conforme nº 1 do artº 76 do RJIGT), a qual fundamenta a sua qualificação para efeitos de Avaliação Ambiental (segundo termos do artº 78º do RJIGT e dos nº1 1 e 2 do artº. 3º do RJAAPP).

A deliberação da edilidade estabelece:

- a) A Oportunidade e os Termos de Referência da elaboração do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, conforme previsto no nº 3 do art. 76º do RJIGT;
- b) Os objetivos a prosseguir (alínea a) do nº 3 do art. 6º do RJIGT);
- c) O prazo de elaboração do Plano, assim como regime de caducidade por incumprimento do prazo definido, salvo em caso de prorrogação (nº 1 e 7 do artº 76 do RJIGT);
- d) O prazo do período de participação pública (nunca inferior a 15 dias), período destinado à formulação ed sugestões, questões e informações que possam ser consideradas pertinentes no âmbito do PP (nº 1 do artº 76, nº 2 do artº 88 do RJIGT);
- e) A necessidade, ou não, de se proceder á Avaliação Ambiental Estratégica- AAE (conforme RJAEE e nº 2 do artº 78 do RJIGT).

AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Segundo disposto nos nºs 1 e 2 do art. 78º do RJIGT, é da competência da Câmara Municipal a qualificação dos Planos para efeitos de sujeição ao regime de avaliação de impacte ambiental.

Compete ao Executivo Municipal deliberar sujeitar o Plano de Pormenor da Quinta do Solar a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base nos seguintes fundamentos:

- a) O reconhecimento como empreendimento estratégico, ao abrigo do art. 34º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Ovar;
- b) Empreendimento de turismo no espaço rural e de turismo de habitação, e turismo de natureza, complementares à atividade agrícola, instalações de recreio e lazer complementares à atividade agrícola e ao espaço rural, instalações desportivas constituem usos compatíveis com a classificação atual;
- c) A área de intervenção, de aproximadamente 64ha, integra-se em Solo Rural, classificado como “Espaço Florestal de Conservação”, abrangido por espaços de dunas em REN. A área urbana apresenta-se numa área muito reduzida, sem grande expressão no território a intervir, sendo esta considerada para requalificação das construções existentes;

- d) A propriedade encontra-se povoada por vegetação selvagem, sem tratamento e/ou manutenção, sendo que a proposta prevê a sua requalificação por forma a fomentar a flora, fauna e ecossistemas residentes
- e) A proposta de turismo de natureza, de habitação e demais equipamentos preconizados no Plano, considerando a localização e classificação atual do solo, poderão ter efeitos no ambiente, pelo que deverão ser analisados e ponderados.

Muito embora seja da competência da câmara esta qualificação, considerando a classificação do solo e todas as condicionantes inerentes, conclui-se que a avaliação de impacte ambiental será aplicável.

FASE 2 – Publicitação da deliberação

A Câmara Municipal, após deliberação, envia esta para publicação na 2ª Série do Diário da República (dando cumprimento à alínea c) do nº 4 do art. 191º do RJIGT), divulgando-a através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal de Ovar (nº 1 do art. 76º, nº 2 do art. 192º do RJIGT), e disponibiliza a decisão de qualificação ou não do Plano de Pormenor, para efeitos de AAE, incluindo respectiva fundamentação, na página da Internet da Câmara Municipal (nº 7 do artº 3 do RJAAPP).

FASE 3 – Elaboração e acompanhamento do Plano

O Plano de Pormenor da Quinta do Solar é elaborado pelos interessados (proprietário), desenvolvendo peças desenhadas e escritas dos elementos constituintes do mesmo. Inclui ainda a homologação da cartografia a ser utilizada, documentos respeitantes à AAE e eventual Avaliação de Impacte Ambiental.

Se necessário, será também instruído o processo de desafetação das áreas em domínio da REN e RAN.

Após instrução do processo de desafetação (caso exista), a proposta do PP e relatório ambiental são apresentados à CCRDC, para efeitos de realização da Conferência Procedimental (nº 3 do art. 86º do RJIGT).

Esta remete, num prazo de 10 dias, toda a informação e documentação às Entidades Representativas dos Interesses a Ponderar (ERIP), convocando-as para conferência procedimental (CP) – nº3 e 4 do artº 86 do RJIGT.

No prazo de 20 dias após a receção dos elementos, e na sequência da convocatória, as ERIP reúnem-se em Conferência Procedimental, coordenada por representante da CCDRC (nº3 e 4 do artº 86 do RJIGT).

A CCDRC disponibiliza parecer final à Câmara Municipal de Ovar, para efeitos de Discussão Pública.

FASE 4 – Discussão Pública

A Câmara Municipal procede à abertura de um período de discussão pública, o qual deve ser divulgado através da comunicação social, da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial, e na página da Internet do município (nº 1 do art. 89º do RJIGT).

O período de discussão pública deve ser anunciado com 5 dias de antecedência mínima, não podendo ser inferior a 20 dias (art. 89º, alínea a) do nº 4 do art. 191º do RJIGT), devendo constar no Aviso as seguintes indicações:

- O período de discussão pública;
- As eventuais sessões públicas a que haja lugar;
- Os locais onde podem ser consultados a proposta de Plano, o parecer final, a acta da conferência procedimental, os demais pareceres emitidos e os resultados da concertação;
- A forma como os interessados podem apresentar reclamações, sugestões ou observações (nº 1 do art. 89º do RJIGT).

Esgotado o período de discussão / audição, a Câmara Municipal de Ovar reúne e pondera as reclamações, sugestões, observações e pedidos de esclarecimentos apresentados, respondendo por escrito diretamente a cada um dos intervenientes, nos casos previstos no nº 3 do art. 89º do RJIGT.

De seguida, divulga os resultados da discussão pública pelos mesmos canais e meios de comunicação utilizados, nomeadamente comunicação social, plataforma colaborativa de Gestão Territorial e da sua página na Internet (nº 3, 4, 5 e 6 do art. 89º do RJIGT).

FASE 5 – Versão final da proposta do Plano

Desenvolvimento da versão final da Proposta do Plano de Pormenor da Quinta do Solar, sendo este submetido para aprovação pelos órgãos municipais, executivo e deliberativo, conforme nº 6 do art. 89 do RJIGT.

FASE 6 – Aprovação do Plano

É submetida à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a versão final do Plano, para discussão e aprovação (nº 1 do art. 90º do RJIGT).

FASE 7 – Publicação do Plano de Pormenor

Aprovado o Plano de Pormenor, a Câmara Municipal, no prazo de 30 dias contados a partir da data de aprovação da Assembleia Municipal, procede à submissão do mesmo na “plataforma de submissão

automática”, dos elementos instrutórios destinados à publicação da aprovação do Plano no DR (II Série) e ao seu depósito na DGT (alínea f) do nº 4 do art. 191º e alínea c) do nº 2 do art. 92º do RJGT, conjugado com a alínea b) do nº 2 do art. 190º, nº 8 do art. 191º e nº 2 do art. 6º da Portaria 245/2011 de 22 de Junho).

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do “Plano de Pormenor da Quinta do Solar”, será multidisciplinar, liderada por coordenador técnico e constituída por técnicos especialistas na área de Arquitetura, Arquitetura Paisagista, Engenharia e Direito, considerando a colaboração de outros técnicos cujas valências sejam necessárias à boa execução do Plano.

doc. 3

Requerimento da interessada com proposta de *Contrato para Planeamento*

ECS | SGOIC

N.º reg. 32447

Data 30/11/2021

Handwritten signature

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Ovar
Praça da República, nº 33
3880 - 209 Ovar

Lisboa, 25 de Novembro de 2021

Ref.: 22683/21/FE/JF/FG

Assunto: Requerimento - Plano de Pormenor - Modalidade Plano de Intervenção no Espaço Rústico

Exmo. Senhor,

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO EUROFUNDO, com o NIPC nº 720 000491, representado pela "ECS - SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A, com sede na Avenida da República nº 23, 1050-185, Lisboa, NIPC nº 514295597, na qualidade de proprietário, vem requerer a V. Exa deliberação, no sentido de permissão de elaboração pelo proponente, do Plano de Pormenor denominado como Plano de Pormenor da Quinta do Solar (Proposta de designação do Plano de Pormenor), na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, em prédio sito na Rua Monsenhor Fonseca Soares e Rua Manuel Ramada, da União de freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira de Jusã, descrito na Conservatória do Registo Predial sob os números R-9262, R-10164, R-10165, U-6646, U-12166 juntando para o efeito os seguintes elementos:

- Oportunidade e Termos de Referência do Plano de Pormenor da Quinta do Solar;
- Cadernetas Prediais, Certidões da Conservatória do Registo Predial e Certidão Comercial, comprovando legitimidade do proprietário;
- Plantas de Enquadramento Territorial
- Proposta de Contrato para Planeamento

CORRESPONDÊNCIA		
<input type="checkbox"/> DAJF	<input type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> GAP
<input type="checkbox"/> DF	<input type="checkbox"/> BASS	<input type="checkbox"/> SAQ
<input type="checkbox"/> DRH	<input type="checkbox"/> DCDJ	<input type="checkbox"/> STICMA
<input checked="" type="checkbox"/> DUP	<input type="checkbox"/> DE	<input type="checkbox"/> ME-CBE
<input type="checkbox"/> DPOM	<input type="checkbox"/> DCSU	

Data 30/11/2021

Com os melhores cumprimentos,

ECS SOCIEDADE GESTORA DE ORGANISMOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, S.A.

Handwritten signature of João Fonseca

João Fonseca
Administrador

Handwritten signature

Handwritten signature of Fernando Esmeraldo

Fernando Esmeraldo
Presidente do CA

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER) – Quinta do Solar

PRIMEIRO OUTORGANTE: Município de Ovar, pessoa colectiva com o número, neste acto representado por, na qualidade de, outorgando em nome do mesmo; e em execução da deliberação tomada pela referida Câmara Municipal em sua reunião de... de... de, adiante designado como Primeiro Outorgante ou CMO,

e

SEGUNDO OUTORGANTE: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo, NIPC 720 000 491 administrado, gerido e representado por ECS – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., com o número único 514 295 597 de pessoa coletiva e de matrícula na Conservatória do registo Comercial de Lisboa, com o capital social de (euro) 500.000 representado por XXXXXXXX, na qualidade de XXXXXXXXX, adiante designado como Segundo Outorgante,

Considerando que:

1 - O Segundo Outorgante é um Fundo de Investimento Imobiliário vocacionado para a **promoção de actividade urbanística**, sendo proprietário dos seguintes prédios:

i) Prédio **rústico** sito em Mata da Bicha, com a área de 152.600 m², com a seguinte composição e confrontações: terreno de pinhal e mato. Norte: Ponte Aguda; Sul: Estrada do Lamarão e Catherine Heriete L.N.Mendes; Poente: Manuel de Oliveira Ramada; Nascente: Alzira Pinto Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovas, sob o n.º 3169, da Freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **10164**;

ii) Prédio **rústico** sito em Mata da Bicha, com a área de 211.905 m² e com a seguinte composição e confrontações: terreno de cultura, fruteiras, pinhal, eucaliptal e mato; Norte: Floresta; Sul: Caminho; Nascente: Caminho; Poente: Francisco Gomes Ramada, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar, sob o n.º 2905 da Freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **9262.º**;

iii) Prédio **urbano** sito em Mata da Bicha, com a área total de 10.708m², área coberta 480 m², área descoberta 10.228 m², com a seguinte composição e confrontações: moradia com um piso destinado a habitação; Norte e Nascente Manuel de Oliveira Gomes

Ramada, Sul, rua; Potente, Maria Pereira, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar, sob o n.º 8002 da freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **12166.º**;

iv) Prédio **misto**, sito em Mata da Bicha, com a área total de 270.761 m², com a seguinte composição e confrontações: terreno de cultura, pinhal, mato e fruteiras a parte rustica e casa com cave, dois andares e garagem no rés do chão, destinada a habitação; Norte e Sul: Estrada do Lamarão e Manuel Pereira; Nascente: Manuel de Oliveira Gomes Ramada; Poente: Estrada Florestal e Herdeiros de Adelino Nunes Pinho, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Loures, sob o n.º 5112 da freguesia de Ovar, e inscrito na matriz predial rústica da União das Freguesias de Ovar, São João, Arada e São Vicente de Pereira Jusã sob o artigo **10.165.º** e a parte urbana sob o artigo **6646.º** da mesma Freguesia;

2- A área em causa, no total de cerca de 64ha, em que se situam os supra identificados prédios, insere-se em Solo Rural – Espaço Florestal de Conservação, nos termos do Plano Diretor Municipal, sendo abrangida parcial e/ou totalmente por servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a Reserva Agrícola Nacional (aproximadamente 28%), Reserva Ecológica Nacional - REN – (100% em dunas) e Servidão Militar.

3 – O Segundo outorgante, apresentou uma proposta de contrato para planeamento para a concretização de um Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rustico (PIER) para a área mencionada nos considerandos supra, nos termos previstos no artigo 104.º do Decreto Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

4 –A referida proposta enquadra-se na atividade económica que o Segundo outorgante exerce, que conforme já exposto, é vocacionada para a promoção de actividade urbanística, tendo sido apresentada pelo Segundo Outorgante de forma a dar continuidade à viabilidade da sua atividade, bem como tendo em conta o interesse público da intervenção que se pretende realizar, procedendo à criação de uma área qualificada, com a salvaguarda dos valores ambientais.

5 - As partes outorgantes no presente contrato reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, de modo a permitir a concretização dos objetivos supra enunciados;

6 – O Primeiro Outorgante, de acordo com o disposto no artigo 79º n.º 2 do RJIGT, pode obrigar-se através de contrato para planeamento, perante um ou mais interessados, a propor à Assembleia Municipal a aprovação de um plano de pormenor, que desenvolva e

concretize opções estratégicas constantes do anexo II, deste contrato, dele fazendo parte integrante;

7 - A parceria que o presente contrato estabelece, não colide ou afeta o reconhecimento de que a função de planeamento compete nos termos da Lei aos órgãos do Município, sem prejuízo dos interesses e legítimas expectativas do Segundo outorgante;

8 - O conteúdo do presente contrato não condicionará o estrito cumprimento da lei no que diz respeito ao procedimento de elaboração e aprovação dos instrumentos de gestão territorial, nomeadamente no que se refere à participação de todos os interessados e ao exercício de competências por parte de outras entidades públicas, bem como não prejudica o livre exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao conteúdo, procedimento de elaboração, de aprovação e execução do plano.

9 - O Plano de Pormenor, na modalidade PIER, poderá implicar uma alteração à delimitação da REN, cuja proposta será devidamente fundamentada e sujeita ao parecer da Entidade competente.

10 - No caso de aprovação do PIER, a sua execução será apenas enquadrada no sistema de iniciativa dos interessados, nos termos do artigo 149.º do RJIGT.

11 - A minuta do presente Contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Ovar, em reunião de XX / XX / XXXX, a qual se junta como anexo a este contrato e que dele faz parte integrante, tendo-se procedido à divulgação pública do seu teor, em conformidade com o artigo 81.º n.º 3 do RJIGT.

Nesta conformidade e tendo em conta os considerandos supra enunciados, é celebrado nos termos e para efeitos do disposto no artigo 79.º do decreto lei 80/2015 de 14 de maio, de ora em diante designado por RJIGT, o contrato relativo à elaboração e execução do Plano de Pormenor, na modalidade PIER da Mata da Bicha de ora em diante designado por Plano, o qual se regerá nos termos das cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

Objeto

1 - O presente Contrato tem por objeto regular a relação entre as Partes outorgantes, com vista à elaboração do projeto do Plano de Pormenor, na modalidade PIER, a qual obedecerá aos Termos de Referência que constituem o Anexo II ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.

2 - A proposta técnica incluirá a avaliação ambiental estratégica a que se refere o artigo 78.º do RJIGT, devendo a equipa integrar técnicos com competências para a elaboração dos pertinentes estudos e do respetivo relatório ambiental.

Cláusula segunda

Acompanhamento dos planos diretores municipais

A elaboração do Plano será acompanhada pelos técnicos da Divisão de Urbanismo e Planeamento da CMO e terá o acompanhamento institucional, nomeadamente da CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, DRAPC - Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro e APA - Agência Portuguesa do Ambiente, ao abrigo do disposto no artigo 83.º do RJIGT.

Cláusula terceira

Obrigações do Primeiro Outorgante

O Primeiro Outorgante compromete-se a:

- a) Deliberar a elaboração do PIER da Mata da Bicha de forma célere e nos prazos legalmente previstos;
- b) Tomar em consideração e avaliar todas as sugestões, propostas e pedidos de esclarecimentos apresentados pela Segunda Outorgante ao longo do procedimento e a comunicar-lhe o agendamento, o início e a conclusão das diversas fases que o compõem, designadamente a elaboração da proposta final do Plano, a conferência de serviços, a concertação, a discussão pública e a submissão à Assembleia Municipal de Ovar.
- c) A observar os princípios da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade na elaboração do PIE, nos termos do artigo 12.º n.º 4 do Decreto-Regulamentar nº 15/2015 de 19 de Agosto.

Cláusula quarta

Obrigações do Segundo Outorgante

1- É da exclusiva responsabilidade do Segundo outorgante:

- a) Elaborar, financiar e apresentar ao Primeiro Outorgante uma proposta de plano de pormenor, na modalidade PIER, na área acima melhor identificada, cumprindo os Termos de Referência aprovados pela Câmara Municipal;

- b) Indicar a equipa técnica multidisciplinar, responsável pela elaboração do PIER, para submeter a aprovação do Primeiro Outorgante;
 - c) Elaborar quaisquer outras peças escritas ou desenhadas que venham a ser solicitadas no decurso do procedimento de elaboração do Plano, quer se tratem de peças novas ou de alteração ou retificação das apresentadas, desde que a sua elaboração ou preparação seja exigida pelas normas legais ou regulamentares aplicáveis ou se considerem mutuamente e justificadamente necessárias à luz dos objetivos a prosseguir com o Plano.
- 2 - Os custos relativos à elaboração e execução do Plano serão assumidos pelo Segundo outorgante como proprietário dos terrenos que integram a sua área de intervenção.

Cláusula quinta

Caso Fortuito ou Força Maior

- 1 - Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, independentemente da sua índole, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no presente contrato.
- 2 - A parte que invocar caso fortuito ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como indicar o prazo previsível para restabelecer a situação.

Cláusula sexta

Notificações e Comunicações

Todas as notificações ou comunicações entre os outorgantes no âmbito do objeto do presente contrato serão efetuadas por escrito, através de carta registada com aviso de receção, ou através de documento escrito entregue pessoalmente, ou através de envio email, e serão consideradas realizadas nos seguintes termos:

- a) **Carta registada com aviso de receção:** dia útil seguinte à assinatura do registo, remetidos para as seguintes moradas:

Primeiro Outorgante

Câmara Municipal de Ovar

Divisão de Urbanismo e Planeamento

.....

Segundo Outorgante

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Eurofundo

Ao c/

Eng. º João Fonseca

Avenida da República, 23

1050-185 Lisboa

- b) Entrega pessoal: assinatura do protocolo de receção, nas moradas acima indicadas;
- c) E-mail: na data coincidente com o recibo de leitura, enviados para os seguintes endereços:

Primeiro Outorgante: e

Segundo Outorgante: artursousa@widerproperty.pt e jfonseca@ecs.pt

Cláusula sétima

Autorizações e outros elementos

Com a outorga do presente contrato ambos os outorgantes assumem reciprocamente o ónus de diligenciar junto de quaisquer entidades públicas ou privadas no sentido de obter todas as autorizações, certidões e demais elementos, independentemente da sua natureza, que se mostrem necessários ao fim do presente contrato.

Cláusula oitava

Reserva de Exercício de Poderes Públicos

- 1 - O presente contrato não afeta o reconhecimento de que os poderes de planeamento são públicos e competem á Câmara Municipal de Ovar, única entidade competente para a concreta determinação do conteúdo material do Plano, sem prejuízo da consideração e ponderação dos interesses e legítimas expectativas do Segundo Outorgante.
- 2 – No exercício dos seus poderes públicos, o Primeiro Outorgante reserva-se o direito de, com a devida fundamentação, designadamente em função das participações das demais entidades publicas e privadas no procedimento de elaboração do Plano, não aprovar o Plano de Pormenor objeto do presente contrato.

Cláusula nona

Condição

O disposto no presente Contrato não substitui o PIER, apenas adquirindo eficácia na medida em que vier a ser neste incorporado e quando for definitivamente aprovado pela Assembleia Municipal de Ovar e publicado no Diário da República.

Clausula décima

Entrada em Vigor

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e mantém-se em vigor até publicação do PIER, nos termos do art.º 191 do RJIGT.

Clausula décima primeira

Cessação

Em caso de incumprimento por causa imputável a uma das partes, pode a outra, a qualquer momento, fazer cessar o presente contrato, desde que comunicado por escrito e devidamente fundamentado.

Cláusula décima segunda

Aditamentos e/ou Alterações

Qualquer aditamento ou alteração ao presente contrato só será válido se constar de documento escrito, assinado por ambas as outorgantes, com a indicação expressa das cláusulas aditadas ou modificadas.

Cláusula décima terceira

Resolução de conflitos

1 – Para a resolução de conflitos respeitantes à interpretação ou execução do presente contrato, as partes procurarão chegar a acordo no prazo máximo de **20 dias úteis**, contados da data em que qualquer uma das partes envie à outra uma notificação para esse efeito, nos termos da clausula sexta.

2 – Na ausência de acordo, as partes comprometem-se a submeter o diferendo a tribunal Arbitral que será constituído e funcionará ao abrigo do disposto nos artigos 180.º e seguintes do Código de Processo nos tribunais administrativos.

Cláusula décima quarta

Anexos

Constituem anexos ao presente contrato e que dele ficam a fazer parte integrante para todos os efeitos legais, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos:

Anexo I - [Planta da área de intervenção do plano com indicação dos limites das propriedades]

Anexo II - [Termos de Referência do futuro plano de pormenor]

Feito em duplicado na Cidade de Ovar, aos... de... de 2021 ficando cada uma das partes contraentes com um exemplar.

Ovar, XX de XXXXXXXXXXXX. de 2021

Primeiro outorgante:

Segundo outorgante: