

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO



EMPREENDIMENTO TURISTICO “ecaart”

Termos de Referência

Dezembro de 2023

Município de Vila Nova de Cerveira

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO
 2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJETIVOS
 3. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA
 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
 5. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO
 - Plano de intervenção no espaço rústico
 - Avaliação ambiental
 6. ENQUADRAMENTO DO PIER NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL
 - Enquadramento na Planta de Ordenamento
 - Enquadramento na Planta de Condicionantes
 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO
 - Proposta geral de intervenção
 - A sustentabilidade do Projeto
 - Estudo de mercado
 8. FASES E PRAZOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO
 9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO
 10. ANEXOS E REFERÊNCIAS
 11. CONCLUSÕES
-

“ecaart”

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia os termos de referência para elaboração de um Plano de Pormenor, na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico para o Empreendimento turístico **ecaart**, adiante abreviadamente designado **PIER**.

Trata-se de um projeto de planeamento, identificado e delimitado na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Cerveira, publicado pelo Aviso nº. 7785/2012. De 4 de junho de 2012, cuja execução deve ser garantida através de um PIER.

Pretende-se com a elaboração do PIER desenvolver e concretizar uma proposta de ocupação de uma zona junto a orla ribeirinha do Rio Minho, orientando as intervenções para a prossecução de objetivos específicos da presente proposta, focados principalmente na valorização ambiental e paisagística, num projeto turístico fomentado por um campo de golfe, que primará pela sustentabilidade em seis temas: água, energia e recursos, qualidade ambiental, paisagem e ecossistemas, as pessoas e a comunidade, os produtos e redes de fornecimento.

Faz também parte deste projeto a criação de um sistema de gestão Ambiental de um campo de Golfe, que inclui a estrutura funcional, atividades de planeamento, responsabilidades, e procedimentos com o objetivo de implementar, concretizar, rever e manter a política do ambiente, que permite identificar oportunidades de melhoria reduzindo ou minimizando os impactos da atividade sobre o ambiente.

Neste projeto pretende-se valorizar o ambiente e a paisagem, e reforçar e sensibilizar a comunidade relativamente ao tema da água, criando iniciativas de sensibilização e ao mesmo tempo ser inovadores nas questões do fornecimento e uso da água, promovendo um sistema de cuidado sobre a água ao ponto de toda a água devolvida ao ambiente e à natureza seja devolvida com mais qualidade do que aquela que é nos dias de hoje.

2. DEFINIÇÃO DA OPORTUNIDADE DE ELABORAÇÃO DO PLANO E OBJETIVOS

A oportunidade de elaboração deste plano surge da necessidade de dinamizar e requalificar o espaço ribeirinho do Rio Minho a norte de Vila Nova de Cerveira, também designado como zona da Lenta, por se tratar de uma extensa zona agrícola que vem a perder a sua principal atividade e a cair em desuso, integrada numa paisagem natural de elevada beleza e com elevado potencial turístico.

As intervenções a desenvolver com o Plano assentam, essencialmente, no aproveitamento do valor turístico local, nas potencialidades que este detém para a prática de diversas atividades, nomeadamente de recreio, lazer e desportiva associadas a um campo de golfe, como na implementação de condições turísticas (empreendimentos turísticos admitidos em solo rústico) e possibilidade de implementação de um equipamento público, tendo em conta a afluência de pessoas ao local.

Pretende-se assim valorizar a área objeto do Plano, desenvolvendo o contacto com a natureza, uma vida saudável, um meio de sociabilização, responsabilidade dos cidadãos, de consciencialização perante a natureza e a sustentabilidade, de atração turística e de novos investimentos na região.

O paradigma inerente ao planeamento e ordenamento do território consagrado na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e, subsequentemente, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aponta a possibilidade de formação de contratos para planeamento entre as Câmaras Municipais e os interessados, sem prejuízo da garantia de subsistência dos poderes públicos municipais, na sua plenitude.

O interesse demonstrado pelo desenvolvimento de um empreendimento Turístico, envolve a construção de uma nova unidade Hoteleira Rural e outras tipologias relacionadas com a edificação turística admitidas em solo Rústico, associados ao Campo de Golfe, enquadra-se nos objetivos genéricos defendidos pelo PIER. Nesse sentido, o interesse privado parece aliar-se ao interesse da autarquia, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença — patrimoniais, culturais, sociais, da natureza e fauna entre outros.

Desta conjugação de interesses resulta a proposta de celebração de um contrato para planeamento, nos termos e efeitos previstos no RJIGT.

“ecaart”

3. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O PIER para o empreendimento Turístico **ecaart** em Vila Nova de Cerveira, tem como principal propósito o estabelecimento de regras relativas ao desenvolvimento de um projeto turístico, no quadro dos empreendimentos turísticos permitidos pelo PDM em solo rústico, no qual é previsto a criação de um campo de golfe segundo as normas da sustentabilidade e meio ambiente e com a certificação da GEO (Golf Environment Organization), associado ao seu club house, zona de treino e alto rendimento, zona de manutenção, como também uma unidade hoteleira com a classificação mínima de 4 estrelas e tipologias de edificação turística admitida em solo Rural.

Para além destas valências, o PIER deverá aludir ao desenvolvimento e adequação da ocupação geral com a desejável valorização ambiental e paisagística, de índole paisagística e cultural.

De forma a possibilitar o programa mencionado, o PIER determinará a localização e as regras das novas edificações, e da reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, assim como a implantação e/ou reformulação de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades preconizadas no plano, numa ótica de respeito pelos valores naturais e culturais em presença na área objeto do plano, nos termos do Regulamento do PDM.

De igual modo, as ações de valorização e potenciação do espaço rústico terão em conta as características ambientais e etnográficas do local.

As opções consagradas no PIER respeitarão integralmente uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações, nos termos do plano de pormenor e do artigo 63.º do Regulamento do PDM.

Secção IV – Artigo 63.º Caracterização, 1- “Integram-se, nesta categoria, as áreas que possuem aptidão para a utilização turística”.

No seguimento da Linha Estratégica de Desenvolvimento relacionada com o Turismo, Conhecimento e Inovação, o PIER, nas suas múltiplas valências, deverá contribuir para a melhoria competitiva e diversificação das atividades turísticas do concelho. Este objetivo atende ao princípio inerente ao reequilíbrio territorial do município, mediante a revitalização do espaço em causa.

O PIER visa estabelecer para a área abrangida as regras para uma intervenção integrada de planeamento que tem como objetivos programáticos:

- Valorização de toda a zona envolvente ao PIER.
- Promover a requalificação ambiental e paisagística de todo o espaço envolvente e melhorar as condições de habitat e fauna para todas as espécies autóctones.

“ecaart”

- Aproveitamento do potencial turístico, através do campo de golfe nos seus torneios internacionais e a sua potencialidade para treino de alto rendimento.
- Valorizar e potenciar as atividades de recreio e lazer.
- Dinamizar e renovar o lugar, aumentando a sua salubridade, com as características típicas de um espaço promotor de vida social e bem-estar, contribuindo para uma melhoria da qualidade de vida, priorizando e incentivando o contacto com a natureza e atividades de recreio e lazer.
- Renovar esta que já é uma zona de atração turística do Alto Minho, aumentando a sua capacidade atrativa à população de todo o concelho, bem como de novos visitantes.
- Sensibilizar toda a população sobre a sustentabilidade e criar um exemplo pioneiro e único em Portugal de desenvolvimento sustentável no golfe e nas novas construções que acompanham este PIER.

A eventual inclusão de novas parcelas de terrenos adjacentes à Área de Intervenção acima descrita, bem como a exclusão de parcelas que dela fazem parte, deve ser aferida nas diversas fases de elaboração do PIER. Assim, a Área de Intervenção pode ser ajustada por proposta da equipa do plano, pelo que a representação da figura abaixo serve sobretudo de referência.



Fig. 2 - Representação genérica da Área de intervenção do PIER.

4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A zona definida para objeto deste PIER, localiza-se na margem esquerda do rio Minho, numa área desde a praia fluvial da Lenta até ao limite da união de freguesias de Campos e Vila Meã, começando na União de freguesias de Vila Nova de Cerveira e Lovelhe, atravessando a união de freguesia de Reboreda e Nogueira,

O acesso a esta área de intervenção faz-se desde a estrada nacional 13, através da Rua do Pousado, a área proposta para o PIER é atravessada pela linha de caminho-de-ferro, que divide toda a área para o campo de golfe, da zona do empreendimento turístico, na qual se prevê uma unidade hoteleira rural e empreendimentos turísticos isolados (ETI) ou núcleos de desenvolvimento Turístico (NDT) admitidos em solo Rústico.

A área a utilizar é de aproximadamente 120 hectares e encontra-se em zona de Solo rural/espaco agrícola e estrutura Ecológica Municipal da planta de ordenamento do PDM e na Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede Natura 2000 da planta de condicionante do mesmo documento.

ecaart SITUÇÃO E LOCALIZAÇÃO



Distrito de Viana do Castelo, Portugal



Concelho de Vila Nova de Cerveira



Mapa de localização, retirado do Google Earth, com a identificação e localização do Terreno.

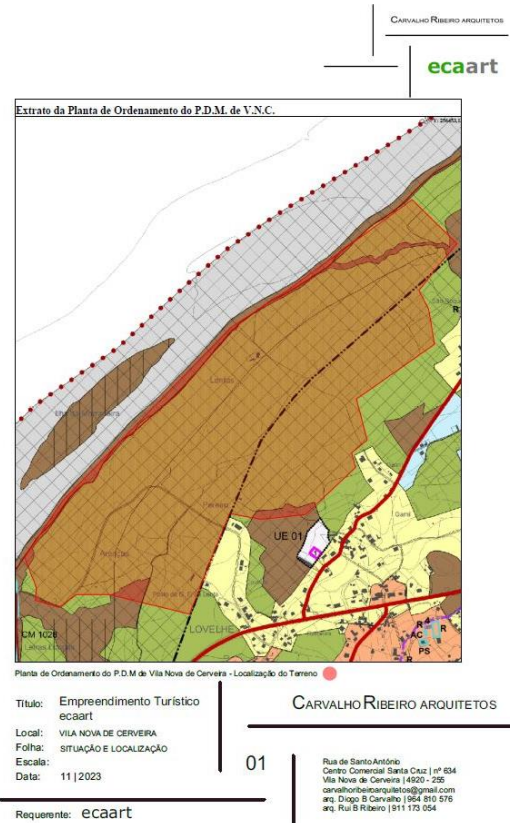


Fig. 3 – Enquadramento, situação e localização da Área de intervenção do PIER.

5. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O PIER é elaborado de acordo com a legislação em vigor, tendo por base a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU), a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, bem como o PDM de Vila Nova de Cerveira, e a sua alteração, publicada pelo Aviso n.º 4432/2019, na redação de 15 de março.

A área de intervenção localiza-se em solo rústico pelo que será elaborado um Plano de Pormenor na modalidade específica de PIER, nos termos dos artigos 103.º e 104.º (modalidade específica), 102.º (conteúdo material) e 107.º (conteúdo documental) do RJIGT.

Conforme dispõe o artigo 76.º do RJIGT, a deliberação da Câmara Municipal que determina a elaboração do Plano estabelece os prazos para a elaboração, o período de participação pública preventiva e define a oportunidade e os termos referência do Plano, pelo que deve ser acompanhada do presente documento.

5.1 Plano de Intervenção no Espaço Rústico

A figura de plano de intervenção no espaço rústico foi pormenorizada com a publicação do RJIGT. Este tipo de plano abrange solo rústico e estabelece as regras relativas a:

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

O plano de intervenção no espaço rústico não pode promover a reclassificação do solo rústico em urbano.

5.2 Avaliação Ambiental

Em simultâneo com a elaboração do PIER é efetuada a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), em cumprimento 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, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente, com o objetivo de apoiar a sustentabilidade ambiental das soluções propostas e incorporar valores ambientais nos momentos de decisão.

Subjacente à AAE elencam-se as seguintes ações a executar:

- Determinar o âmbito da avaliação ambiental, bem como o alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no Relatório Ambiental.
- Elaborar o Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico (RNT), que identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano, bem como alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial.
- Elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA).
- Submissão a discussão pública do Relatório Ambiental, em simultâneo com a discussão pública do PIER.
- Emissão de Declaração Ambiental, na qual deve constar o descrito no n.º 1, alínea b) do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, na sua atual redação, a disponibilizar e enviar às entidades previstas no mesmo artigo.



Fig. 4 – Enquadramento da área a realizar estudo de impacto ambiental.

“ecaart”

6. ENQUADRAMENTO DO PIER NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Para além da articulação e enquadramento com outros instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior, o PIER do empreendimento turístico “ecaart” deverá articular-se com os planos municipais de ordenamento do território eficazes, pelo que deve observar as disposições do PDM de Vila Nova de Cerveira, publicado pelo Aviso n.º 7785/2012, de 4 de junho.

Ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na Planta de Ordenamento do PDM, o espaço de referência encontra-se classificado como Solo Rural, na categoria de Espaço Agrícola que permite i) a instalação desportiva especializadas destinadas à prática de golfe e j) empreendimentos turísticos e instalações, serviços e equipamentos de exploração turística, complementares aos usos identificados na alínea anterior, desde que previamente instaladas, nos termos do artigo 29º da 2ª alteração ao PDM no aviso 4432/2019.

Paralelamente, a zona em questão está ainda abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional, Rede Natura 2000 e outras Condicionantes apresentadas no próximo ponto.

6.1 Enquadramento na Planta de Ordenamento

Para a área objeto dos termos de referência, o PDM de Vila Nova de Cerveira preconiza o seguinte:

- Estrutura Ecológica Municipal (solo rural), rege-se pelo artigo 18.º;
- Proteção ambiental, urbanística e cultural, rege-se pelos artigos 16.º a 20.º:
 - i. Estrutura Ecológica Municipal;
 - ii. Zonas inundáveis;
- Rede Viária – Itinerário Principal N13 e Estrada Municipal Rua do Pousado;
- Zonamento acústico – zona sem classificação, rege-se pelo artigo 22.º;
- Solo Rural - Espaços Agrícolas ou Florestais, rege-se pelos artigos 28.º a 41.º:
 - i. Espaços Agrícola;
 - ii. Espaços Florestal;

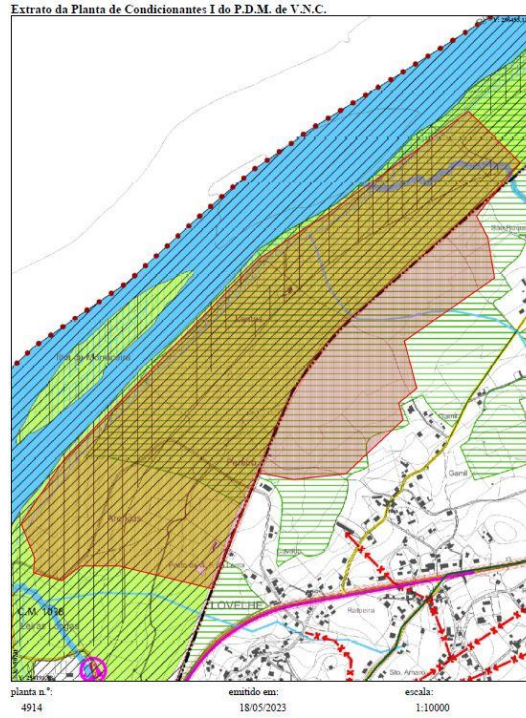
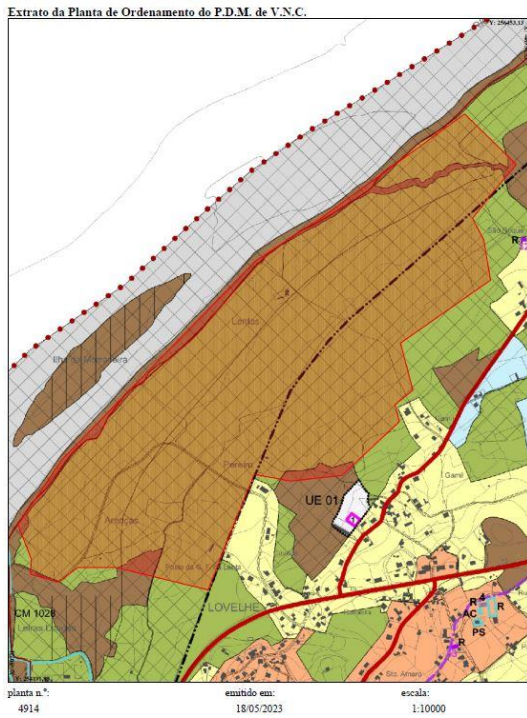
6.2 Enquadramento na Planta de Condicionantes

Na área de intervenção do PIER, a Planta de Condicionantes identifica as seguintes condicionantes/servidões/restrições de utilidade pública que implicam limitações ao uso do solo:

- Domínio Hídrico;
- Planta de Ordenamento
- Reserva Ecológica Nacional (REN) – Áreas de máxima infiltração; Faixa de proteção;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Rede Natura 2000 – Zona de Proteção Especial dos Estuários dos Rios Minho e Coura, PT2PE0001
- Rede Viária;

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – VILA NOVA DE CERVEIRA

“ecaart”



<p>SOLO RURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaço Agrícola Espaço Florestal Espaço Florestal de Proteção Espaço Florestal de Produção Espaço para Exploração de Recursos Geológicos Áreas de Edificação Dispersa <p>SOLO URBANO</p> <p>Solo Urbanizado</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaços Centrais Espaços Urbanos de Baixa Densidade Espaço Turístico Tipo A Espaço Turístico Tipo B Espaço Turístico Tipo C Espaço Turístico Tipo D Espaços Verdes <p>Programação e Execução</p> <ul style="list-style-type: none"> UE # - Unidades de Execução UOPG # - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão <p>Sistema Viário</p> <ul style="list-style-type: none"> Itinerário Principal Estradas Nacionais e Rede Municipal Ferrovia 	<p>Solo Urbanizável</p> <ul style="list-style-type: none"> Espaços Centrais Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade Espaço de Atividades Tipo A Espaço de Atividades Tipo B Espaço de Atividades Tipo C Espaço de Atividades Tipo D Espaços de Uso Especial Espaço Turístico Tipo A Espaço Turístico Tipo B Espaços Verdes
---	---

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CERVEIRA
Planta de Ordenamento

<p>PROTEÇÃO DA PAISAGEM, DOS RECURSOS DO AMBIENTE URBANO E DOS HABITATS</p> <ul style="list-style-type: none"> Leitos e Margens das Águas Correntes (10m) Rio Minho e Margem (50m) Zonas inundáveis Albufeiras de Covas Zona Reservada da Zona Terrestre de PnI Zona Terrestre de Proteção da Albufeira de Covas Reserva Ecológica Nacional Reserva Agrícola Nacional Zonas de Proteção Especial do Rio Minho e Couço (PT20000) Zona de Proteção Especial do Rio Minho (PT20000) Zona de Proteção Especial do Sítio das Ruínas do Rio Minho e do Sítio de Importância Comunitária Rio Minho (PTCON0019) Áreas Submetidas a Regime Florestal Posto de vigia <p>RECURSOS GEOLÓGICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Pedreira Pedido de Concessão Mineira Área em Recuperação <p>PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Proteção Zona Especial de Proteção Classificado <p>MONUMENTO NACIONAL</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Castelo de Vila Nova de Cerveira 2 - Pelourinho de Vila Nova de Cerveira <p>IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 3 - Complexo Mineiro da Época Romana do Couço 4 - Solar dos Castros 5 - Capela de Santa Lúzia <p>MONUMENTO DE INTERESSE PÚBLICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 6 - Atalaia <p>SÍTIO DE INTERESSE PÚBLICO</p> <ol style="list-style-type: none"> 7 - Forte e Estação Arqueológica de Lovelhe 	<p>PROTEÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Servidão REDE RODOVIÁRIA Itinerário Principal - IP1 Estradas Nacionais - EN 303, EN 302 Estradas Nacionais desclassificadas - EN(M) 1: Rede Municipal EN(M) 301, EN(M) 302 REDE FERROVIÁRIA Linha do Minho REDE ELÉCTRICA Linhas de Alta Tensão SISTEMA DE SANEAMENTO Estação Elevatória Condução de Saneamento Estação de Tratamento de Águas Residuais SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA Estação Elevatória Condução Adutora Reservatório Captação de Água e Perímetro de Proteção <p>CARTOGRAFIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Marcos Geodésicos Limite da CAOP v.17 Informações cartográficas complementares
---	--

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
CERVEIRA
Planta de Condicionantes I

Fig. 5 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM.

Fig. 6 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM.

7 CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO

O PIER deverá integrar e definir todos os elementos tidos como necessários ao completo entendimento do modelo de organização territorial proposto e à sua operacionalização futura. Assim, e considerando o disposto no artº. 107 do RJGT, os elementos que constituem e acompanham o Plano são os seguintes:

1 - O plano de pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;
- c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 - O plano de pormenor é acompanhado por:

- a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;
- b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;
- d) Programa de execução das ações previstas;
- e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 - Para efeitos de registo predial e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas previstas na alínea c) do número anterior consistem em:

- a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
- b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
- g) Quadro de transformação fundiária, explicando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

4 - O plano de pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.

5 - O conteúdo documental do plano de pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.

6 - Nas modalidades específicas de plano de pormenor previstas no n.º 2 do artigo 103.º, o conteúdo documental do plano é ajustado, de forma fundamentada, devendo ser garantida a correta fundamentação técnica e caracterização urbanística, face à especificidade do conteúdo de cada plano.

7 - O plano de pormenor inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação prevista no capítulo VIII.

“ecaart”

7.1 Proposta geral de intervenção

Face à evolução ocorrida do contexto turístico e económico do País, considerou-se pertinente a elaboração deste PIER para a área identificada, e estabeleceram-se os seguintes objetivos:

- Concretização de um conjunto turístico na envolvente próxima do Rio Minho, nos termos do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos;
- Qualificação ambiental e paisagística da área de intervenção;
- Articulação com o território envolvente.

O PIER, objeto deste estudo, consiste num empreendimento turístico “ecaart”, no qual integra um campo de golfe, e se prevê uma unidade hoteleira rural e empreendimentos turísticos isolados (ETI) ou núcleos de desenvolvimento Turístico (NDT) admitidos em solo Rústico, num terreno total de aproximadamente 120 hectares junto ao rio Minho com a linha ferroviária – Viana do Castelo/Valença do Minho como infraestrutura divisória do campo de golfe e a restante parte do empreendimento turístico que o PIER em questão prevê, num investimento inicial de aquisição dos terrenos de aproximadamente 5.000.000 €.

O conjunto turístico deve incluir, para além das componentes mínimas legalmente exigidas, pelo menos um campo de golfe de 27 buracos e uma academia de golfe.

O projeto será assim constituído por:

(proposta para viabilidade do investimento)

- Um **campo de golfe de 27 buracos**, incluindo o **Clube House** (restaurante e bar), **Zona de treinos** e uma **Academia de Golfe**, com toda a **construção necessária para áreas técnicas, sendo a sua cobertura verde com uma planta solar, localizados na zona entre o rio Minho e a linha ferroviária.**
- **Reestruturação e melhoramentos da estrutura viária principal de acesso ao campo de Golfe** e respetivas **infraestruturas e instalações necessárias**, sendo prevista também instalado um **sistema de recolha de resíduos por vácuo para as futuras construções do empreendimento turístico que se enquadrem em solo rústico**. Este sistema funciona através da implementação de uma vasta rede de tubagem enterrada em vala e em galeria técnica, ligando todos os edifícios do empreendimento turístico instalados na área delimitada pelo PIER. Este sistema é comandado por duas centrais automáticas de recolha, a partir das quais os resíduos são recolhidos e posteriormente transportados para destino final. Nestas centrais encontram-se instalados os equipamentos necessários à extração do ar da rede de condutas por forma a assegurar o transporte pneumático dos resíduos; à separação entre os resíduos indiferenciados e recicláveis, à compactação e acondicionamento dos resíduos em contentores herméticos, à filtragem do ar devolvido à atmosfera e finalmente à operação, controlo e supervisão do funcionamento de todo o sistema.

“ecaart”

- **Empreendimentos turístico admitidos em solo rural (área_326.651 m²):**

“Em solo rural são admitidas as seguintes tipologias:

a) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) nas tipologias de:

i) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER);

ii) Empreendimentos de Turismo de Habitação (TH);

iii) Empreendimentos de Turismo da Natureza (TN), nas tipologias de empreendimentos turísticos admitidas;

iv) Parques de Campismo e de Caravanismo (PCC);

v) Estabelecimentos Hoteleiros (EH), nas tipologias de:

(1) Hotéis, desde que associados a temáticas específicas;

(2) Pousadas.

b) Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT):

i) Estabelecimentos Hoteleiros (EH);

ii) Aldeamentos Turísticos;

iii) Conjuntos Turísticos;

iv) Empreendimentos de Turismo de Habitação;

v) Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural;

vi) Parques de Campismo e Caravanismo;

vii) Empreendimentos de turismo da natureza, nas tipologias de empreendimentos turísticos admitidas.”

- Estabelecimentos Hoteleiro (EH) nas tipologias de: **Hotel Rural** com 4 estrelas ou superior, com cerca de **80 camas**.

- **A capacidade do conjunto turístico deve ser, no máximo, de 380 camas** (80-Hotel Rural + 300 conjunto turístico).

- A edificabilidade máxima para o conjunto turístico + o Hotel rural será de 32.000m².

- A cêrcea máxima admitida é de 2 pisos acima da cota de soleira.

- **O índice de máximo de ocupação do solo é de 0.05 (5%)** (PDM Vila Nova de Cerveira permite _ 10%).

- **O índice de máximo de impermeabilização do solo é de 0.15 (15%)** (PDM Vila Nova de Cerveira permite _ 25%).

Todas as construções do empreendimento turístico previstos e permitidos em solo rústico serão de (R/c + 1) e cumprindo com o regulamento e as diretrizes definidas pela execução do PIER onde será focado o conceito de edificação sustentável, que é de extrema importância para a preservação do meio ambiente e uso consciente dos recursos naturais no qual este projeto se enquadra. Estas edificações **autossustentáveis** têm como objetivo **reduzir o consumo de energia, de água e a preservação do meio ambiente e a natureza**.

“**ecaart**”

E isto é possível, com o recurso à energia solar, hidráulica ou eólica para que a própria construção consiga gerir na totalidade da energia ou água que gasta e este será o objetivo do projeto associado ao Campo de Golfe, que tem como principal objetivo aproveitar e otimizar ao máximo os recursos naturais, principalmente do Sol e da terra, desde o momento da sua conceção.

Esta **arquitetura ecológica**, ou **sustentável**, propõem implementação de **tecnologias limpas**, **redução dos impactos ambientais**, **otimização dos recursos naturais**, redução do **desperdício de energia e de água**, melhoria da gestão da habitação e a contribuição positiva para a **saúde dos moradores** num pensamento futurista.

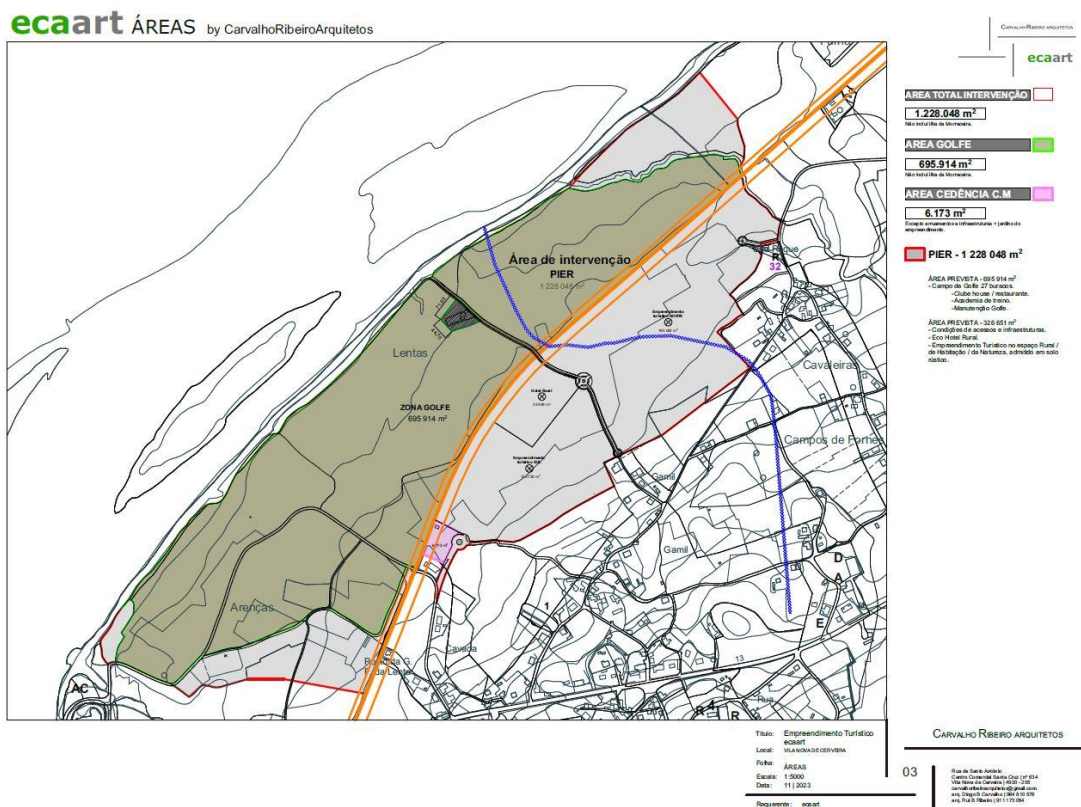


Fig. 7 – Proposta_ Áreas de projeto.

7.2 A sustentabilidade do projeto

O compromisso deste projeto manifesta o maior respeito possível pela envolvente, pela natureza e o rio Minho, recorrendo a recursos naturais de maneira responsável e trabalhando em parceria com a comunidade local, é parte de uma responsabilidade maior que garante que o golfe em Vila Nova de Cerveira beneficie também das paisagens pitorescas, do rio Minho e da vibrante comunidade com quem partilha nesta zona do Minho e vizinha a Espanha.

O desenvolvimento deste plano, os programas e projetos que venham a fazer parte dele, terão a visão e promoção da modalidade junto da comunidade local e a

“**ecaart**”

implementação de instalações desportivas acessíveis e sustentáveis, através do cumprimento de critérios adequados de planeamento, construção e gestão.

As preocupações e as expectativas sustentáveis crescem em todos os setores da vida, e a comunidade do golfe não é exceção, contribuindo cada vez mais para a preservação da natureza e bem-estar das comunidades - pelo bem do jogo.

De maneira a proteger a biodiversidade existente, pretende-se minimizar o uso de recursos naturais, com o objetivo dos greens e fairways concebidos se misturarem harmoniosamente com o ambiente que os rodeia, preservando a flora e fauna existentes. A preservação da paisagem autêntica, repovoando plantas e árvores autóctones, garantirá a sua evolução como uma extensão natural do ecossistema já florescente.

O campo de golfe será construído em torno do rio Minho e árvores que existem já há gerações, o que leva a outro grande objetivo que é ser reconhecido com uma certificação da GEO Foundation (apresentado nos anexos). Esta certificação trará cuidados e ligações mais íntimas com as paisagens, os ecossistemas e a biodiversidade, preocupando-se e tendo em conta o valor ambiental e paisagístico do local, protegendo toda a faixa costeira e criando melhores condições de proteção para as aves que aí coabitam.

A certificação da GEO Foundation é uma referência internacional que reforça a importância de um campo de golfe responsável, exigindo os mais altos padrões de sustentabilidade em seis áreas principais: natureza, água, energia, cadeia de fornecimento, controlo de poluição e comunidade. Para isto fará parte da equipa do projeto do campo de golfe, um associado da GEO, capaz de desenvolver um Masterplan que responda ao equilíbrio do solo e no espaço de forma a representar de uma forma precisa o desenho que se pretende. Este plano deve equilibrar a densidade adequada e forma de desenvolvimento com as paisagens naturais e ecossistemas existentes, num desenho adequado e específico para a zona pretendida.

GEO Foundation eleva a expressão “**sustentabilidade**” ao nível superior com enfoque duplo na riqueza ecológica, eficiência dos recursos e a integração na comunidade em termos de desenho físico do empreendimento.



Fig. 8 – Siglas GEO golfenvironmente.org

Pensar neste projeto de forma integral, entender os valores naturais e culturais de Vila Nova de Cerveira e respeitá-los será o ponto essencial para este projeto de forma a tirar vantagem dos mesmos e criar um campo de Golfe de referência, pioneiro a nível mundial, com elevada valorização para o turismo em Portugal.

“ecaart”

7.3 Estudo de mercado

O mercado potencial deste PIER pode ser segmentado em:

Mercado Local

- A população residente em Vila Nova Cerveira e no distrito de Viana do Castelo é cerca de 230.000 habitantes.
- A população da área metropolitana do Porto é cerca de 1.800.000 habitantes.
- A população da Região Norte é cerca de 3.600.000 habitantes, concentrando cerca de 35% da população em Portugal.
- A população da cidade mais próxima em Espanha, Vigo é cerca de 350.000 habitantes.

Mercado Turístico

- O Sector do Turismo em Portugal é o maior exportador da atividade do país, que representa 51,8% das exportações de serviços e 18% do total das exportações.
- O Turismo em Portugal gera mais de 7.000 milhões de euros por ano.
- O rendimento do Turismo representa 8,2% do PIB de Portugal.
- O número de dormidas de turistas em Portugal foi cerca de 30 milhões durante 2022.
- A Região Norte de Portugal recebe mais de 4 milhões de turistas por ano.
- O **mercado espanhol** é o mais importante da região norte de Portugal, com mais de 1 milhão de turistas anuais e 7,5 milhões de dormidas.
- O **mercado do norte da europa** é um forte participante no turismo dito “Sol do Algarve”, mas denota uma forte procura na diversificação do mesmo e alarga agora a sua área para o turismo mais focado na natureza e residencial, em desenvolvimento e já existente no norte de Portugal.

Antigos Emigrantes

- Um grande número de portugueses do norte do país emigrou para diferentes partes do mundo, principalmente para a Europa Central, a América Latina, USA, Canadá, e as Colónias Portuguesas em África. Muitos deles colheram grande prosperidade com base no seu esforço profissional durante muitos anos. Este grupo está a revelar-se muito ativo na aquisição de imobiliário na Região Norte de Portugal e, desse modo, voltar às suas “raízes” para investir, com grande orgulho, parte dos recursos gerados com tanto esforço.

A partir da análise dos diferentes segmentos do Mercado Potencial, Local, Turístico e Ex Emigrantes, conclui-se que o Empreendimento Turístico **“ecaart”** é uma excelente oportunidade, tanto para venda das suas unidades residenciais, Mercado Local e Ex-Emigrantes principalmente, como para exploração do Hotel, Mercado Turístico e Golfe, Moradores e turistas.

“ecaart”

8 FASES E PRAZOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO

O processo de elaboração do PIER do Empreendimento Turístico “ecaart” pressupõe um conjunto de procedimentos encadeados exigidos pela legislação aplicável e em vigor. A proposta de cronograma apresentada poderá sofrer ajustes dos prazos definidos pelo facto de haver vários fatores externos e não previsíveis que poderão ocorrer e influenciar o processo e a forma como se desenvolve.

Não obstante, prevê-se a conclusão, aprovação e entrada em vigor do PIER no prazo máximo de 12 meses.

FASES	CRONOGRAMA DO PIER DO EMPREENDIMENTO TURÍSTICO											
	2024											
	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
Participação Preventiva e Proposta do PIER												
Deliberação de início de procedimento												
Assinar contrato de proposta do PIER												
Discussão Pública (DP)												
Discussão pública												
Ponderação e divulgação dos resultados da DP												
Versão final da proposta do PIER												
Elaboração do PIER												
Diagnóstico e caracterização												
Definição da estratégia												
Elaboração do PIER												
Elaboração do Relatório Ambiental												
Conferência procedimental												
Versão final do Plano												
Aprovação												
Aprovação												
Publicação												
Depósito e publicação												

A equipa técnica do plano fica obrigada a introduzir todas as retificações decorrentes da tramitação legal, em qualquer das fases, até à sua publicação em Diário da República.

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos da elaboração do Plano de Pormenor, na modalidade de PIER, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

9 CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Considerando a especificidade do Plano, a equipa técnica responsável pela sua elaboração será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá assegurar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura Paisagista, Geografia, Biologia, Engenharia Civil, Direito e Economia, com experiência profissional no âmbito dos desenhos de campo de golfe e outras que se revelem indispensáveis ou aconselháveis à realização do trabalho, em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro, com a alteração introduzida pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho.

A equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito do desenho de campos de golfe e o seu desenvolvimento com uma visão de sustentabilidade social, ambiental e económica bem como do planeamento urbano e em especial na elaboração de Planos deste nível, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.

10 CONCLUSÕES

Todas as edificações serão construídas e habitadas com o menor impacto ambiental possível, cumprindo com as preocupações de autossustentabilidade. As construções a idealizar deverão cumprir vários requisitos técnicos para serem consideradas como sustentáveis e integradas no meio rural. Cumprindo e sendo exigida em todo o caso as certificações de cada um dos projetos.

As condições relacionam-se principalmente com a construção, eficiência, tamanho, localização, aquecimento, produção de alimentos e gestão de resíduos. Todos os conceitos do presente projeto estarão inseridos num planeamento urbano todo ele autossustentável como marca do próprio projeto, num pensamento de futuro e contribuição para o meio ambiente, totalmente controlado e regulado.

Este projeto será dotado de uma planta de recolha de energia solar para produzir energia a todo o material necessário de manutenção do campo de golfe, complementando a necessidade energética de todas as construções e toda iluminação pública será alimentada por essa mesma energia solar. O reaproveitamento de toda a água desperdiçada para sistemas de rega será também outro objetivo deste projeto

A eficiência energética, a mobilidade sustentável, a economia circular, a monitorização e a comunicação são os eixos fundamentais que nos levarão até um projeto de futuro e exemplar em Portugal, que terá Balanço Zero de emissões de carbono.

A principal conclusão que se obtém deste PIER é que o projeto do Empreendimento Turístico **“ecaart”** é viável, tendo em conta todos os aspetos inerentes á sustentabilidade e ao cuidado de preservação da zona em questão.

A viabilidade do projeto baseia-se nas seguintes conclusões:

- A localização é ideal em termos de atratividade do mercado.
- O terreno é adequado para o desenvolvimento do projeto.
- A concorrência, tanto no golfe, como da unidade Hoteleira e turística, é adequada pela pouca oferta que existe nas proximidades.
- A geração de criação de postos de trabalho das diferentes operações, exploração do Golfe, hoteleira e Turística, é favorável.
- A vizinha a Espanha e a relação como “Eurocidade Cerveira-Tominho”, com a ligação próxima sobre o rio Minho pela “ponte da amizade” é outro ponto em ter em conta.
- A criação de um atrativo para um novo mercado de turismo e investidores, que invistam na região e utilizem o comercio local, será outro foco deste investimento.

11 ANEXOS E REFERÊNCIAS

- 01.1 Situação e Localização
- 01.2 Delimitação da área do PIER
- 01.3 Áreas de Projeto
- 02 Aviso - Alteração_ao_Regulamento_do_PDM
- 02 Plantas de Localização e Ordenamento
- 03 Perspetivas de Gestão Ambiental
- 04 Desarrollo Sostenible de Golf
- 04 Raising the Standard of Sustainable Golf Course Design

Legislação:

- Plano Diretor Municipal (PDM) Vila Nova de Cerveira.
- Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.
- Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Referências

- <https://portal.fpg.pt/sobre-nos/sustentabilidade/>
- <https://www.randa.org/sustainability/environmental-benefits>
- <https://observador.pt/opiniaio/o-golfe-e-o-mito-da-insustentabilidade/>
- <https://www.camiral.com/en/>