POA **C L**

relatório_**ponderação**

Projecto Co-Financiado pelo FEDER

Novembro 2005

ÍNDICE:

Pág.

1. INTRODUÇÃO 2
2. ENQUADRAMENTO DO PLANO 5
2.1 Referências de base 5
2.2 Processo de elaboração 6
2.3 Objectivos e documentos do POACL 7
3. DISCUSSÃO PÚBLICA: PARTICIPAÇÕES 11
3.1 Sistematização 11
3.2 Análise 12
4. AVALIAÇÃO DO PLANO E PONDERAÇÃO 19
4.1 Relocalização dos areeiros 21
4.2 Áreas com vocação edificável 23
4.3 Áreas com vocação turística 25
4.4 Outras questões específicas, lacunas e omissões 32
5. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES 34

Anexo I – Fichas de participação

Anexo II – Participações

1. INTRODUÇÃO

Dando resposta ao estipulado no Artigo 48.º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro, o presente relatório apresenta os resultados da ponderação da participação pública do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL).

O POACL esteve em discussão pública, nos períodos de 28 de Fevereiro a 15 de Abril de 2005 e de 12 de Maio a 12 de Junho de 2005, podendo ser consultado em 40 locais, designadamente:

- Nas Câmaras Municipais da área de intervenção – Castelo de Paiva; Cinfães; Gondomar; Marco de Canaveses, Penafiel; Santa Maria da Feira e Vila Nova de Gaia;
- Nas Juntas de Freguesia da área de intervenção – Alpendurada e Matos, Canedo, Canelas, Covelo, Eja, Espadanedo, Fornos, Foz do Sousa, Lever, Lomba, Magrelos, Medas, Melres, Penha Longa, Pedorido, Portela, Raiva, Rio de Moinhos, Rio Mau, S. Cristovão de Nogueira, S. Martinho da Sardoura, Sande, Santiago de Piães, São Lourenço do Douro, Sebolido, Sobrado, Souselo, St.ª Maria da Sardoura, Tarouquela, Torrão e Várzea do Douro;
- Na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N);
- No Instituto da Água (INAG).

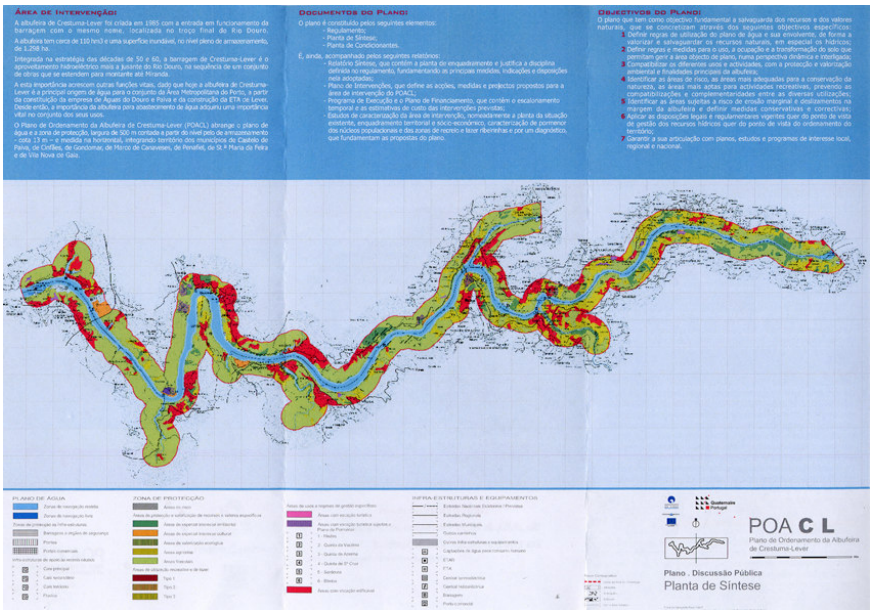
Para além destes locais, o Instituto Nacional da Água (INAG) colocou no seu site o Plano (regulamento e respectiva cartografia associada), o Relatório Síntese, o Resumo Não Técnico do Plano e uma ficha de participação on-line.

Foram, ainda, realizados duas sessões de esclarecimento do Plano e elaborado um folheto para a divulgação do Plano, referindo o período de discussão pública, os locais de exposição bem como os documentos constituintes do Plano, no qual se incitava à participação e colaboração de todos "na construção e consolidação de uma proposta de ordenamento e de intervenção de uma área particularmente importante para todos que aí vivem, que utilizam este espaço de recreio e lazer e para todos aqueles que usufruem directa e indirectamente da albufeira de Crestuma-Lever".



Folheto de divulgação do Plano

Este folheto serviu, também, de divulgação das sessões públicas que foram realizadas em dois locais, designadamente na barragem de Crestuma-Lever e no Porto da Sardoura, nos dias 16/03 e 17/03 de 2005, respectivamente.



Folheto de divulgação do Plano

O presente relatório é constituído por cinco partes fundamentais:

- A primeira, onde se sintetiza o âmbito, o processo de elaboração do Plano, bem como os objectivos do mesmo e o seu conteúdo;
- A segunda, onde se descreve a metodologia prosseguida para a sistematização e análise das participações apresentadas no âmbito da discussão pública;
- A terceira, onde se apresenta a análise desenvolvida no âmbito da ponderação, respectivas conclusões e recomendações que emergem desta avaliação;
- A quarta, que apresenta em síntese as propostas de alterações ao plano que resultam da ponderação das participações apresentadas no âmbito da discussão pública.
- A quinta e última, em Anexo, onde se apresenta uma síntese das participações recebidas de acordo com a sistematização desenvolvida, agrupadas por incidência territorial municipal segundo a tipologia da participação.

2. ENQUADRAMENTO DO PLANO

2.1 Referências de base

O Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL) abrange o plano de água e a zona de protecção, com uma largura de 500 m contada a partir do nível pleno de armazenamento (NPA) - cota 13 m – e medida na horizontal, integrando território dos municípios de Castelo de Paiva, de Cinfães, de Gondomar, de Marco de Canaveses, de Penafiel, de St.ª Maria da Feira e de Vila Nova de Gaia.

A albufeira de Crestuma-Lever nasce 1985 com a entrada em funcionamento da barragem com o mesmo nome, localizada no troço final no Rio Douro nos municípios de Gondomar e Vila Nova de Gaia. É classificada como albufeira de águas públicas de "utilização livre", pelo DR n.º 2/88, de 20 de Janeiro, tendo uma capacidade total de armazenamento de cerca de 110 hm3 e uma superfície inundável, no nível pleno de armazenamento, de 1.298 ha.

Integrada na estratégia das décadas de 50 e 60, a barragem de Crestuma-Lever é o aproveitamento hidroeléctrico mais a jusante do Rio Douro, na sequência de um conjunto de obras que se estendem para montante até Miranda: Crestuma-Lever, Carrapatelo, Régua, Valeira e Pocinho, no Douro nacional, e Bemposta, Picote e Miranda já no trecho do Douro internacional.

A esta importância acrescem outras funções vitais, dado que hoje a albufeira de Crestuma-Lever é a principal origem de água para o conjunto da Área Metropolitana do Porto, a partir da constituição da empresa de Águas do Douro e Paiva e da construção da ETA de Lever. Desde então, a importância da albufeira para abastecimento de água é determinante no conjunto dos seus usos.

Os objectivos específicos que enquadraram a elaboração do Plano, definidos nos termos do concurso, foram os seguintes:

a) Definir regras de utilização do plano de água e sua envolvente, de forma a valorizar e salvaguardar os recursos naturais, em especial os hídricos;

b) Definir regras e medidas para o uso, a ocupação e a transformação do solo que permitam gerir a área objecto de plano, numa perspectiva dinâmica e interligada;

c) Compatibilizar os diferentes usos e actividades, com a protecção e valorização ambiental e finalidades principais da albufeira;

d) Identificar as áreas de risco, as áreas mais adequadas para a conservação da natureza, as áreas mais aptas para actividades recreativas, prevendo as compatibilizações e complementaridades entre as diversas utilizações;

e) Identificar as áreas sujeitas a risco de erosão marginal e deslizamentos na margem da albufeira e definir medidas conservativas e correctivas;

f) Aplicar as disposições legais e regulamentares vigentes quer do ponto de vista de gestão dos recursos hídricos quer do ponto de vista do ordenamento do território;

g) Garantir a sua articulação com planos, estudos e programas de interesse local, regional e nacional.

Incluídos nos Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT), os POA visam a salvaguarda de recursos e valores naturais, assegurando a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território, bem como estabelecendo as medidas básicas e os limiares de utilização que garantam a renovação e valorização do património natural.

Instrumentos de natureza regulamentar, de âmbito nacional, que vinculam quer as entidades públicas quer os particulares, os PEOT "estabelecerão usos preferenciais, condicionados e interditos, determinados por critérios de conservação da natureza e da biodiversidade, por forma a compatibilizá-la com a fruição pelas populações"[1].

Tratam-se, portanto, de planos que estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais fixando os usos e o regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território[2].

2.2 Processo de elaboração

O POACL foi adjudicado pelo INAG à Quaternaire Portugal e acompanhado, ao longo da sua elaboração, pela Comissão Mista de Coordenação, presidida pelo INAG e constituída por um conjunto de entidades, designadamente: as 7 Câmaras Municipais que integram a área de intervenção, Castelo de Paiva, de Cinfães, de Gondomar, de Marco de Canaveses, de Penafiel, de Stª Maria da Feira e de Vila Nova de Gaia, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional – Norte, a Direcção Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano, a Direcção Geral do Turismo, a Direcção Geral das Infra-estruturas do Ministério da Defesa, a Direcção Geral dos Recursos Florestais, o Instituto Portuário dos Transportes Marítimos, o

[1] - DL nº º380/99, de 22/9, alínea c) do número 3 do Artigo 12º.
[2] - DL nº º380/99, de 22/9, Artigo 44º.

Instituto Português do Património Arquitectónico, o Instituto Português de Arqueologia e, ainda, um representante das Organizações Não Governamentais de Defesa do Ambiente.

As propostas apresentadas na discussão pública resultam de um processo contínuo de trabalho, acompanhado pelas entidades referidas, através do qual se foram validando e ajustando.

Os trabalhos de elaboração do plano começaram em Setembro de 2003, tendo sido desenvolvidos em três fases:

1. Estudos de Base;
2. Estudo Prévio;
3. Projecto de Plano.

Em Fevereiro de 2005, o Plano é colocado em discussão pública, após a Comissão Mista de Coordenação o ter aprovado.

2.3 Objectivos e documentos do POACL

A albufeira de Crestuma-Lever é a principal origem de água para o conjunto da Área Metropolitana do Porto, com a construção da ETA de Lever. Por outro lado, no mesmo período de tempo foi criado o Instituto de Navegabilidade do Douro, hoje Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos, que tem como missão incrementar a utilização do rio como uma via navegável.

Neste contexto, os usos e as funções principais da albufeira de Crestuma-Lever diferem hoje significativamente das que estiveram na origem da sua construção, colocando-se novos desafios e a necessidade de serem asseguradas as diversas utilizações existentes.

O posicionamento desta área face ao território envolvente, a sua fragilidade e o valor estratégico dos seus recursos, bem como as vocações que estão já implantadas recomendaram um modelo de ordenamento e desenvolvimento centrado na qualificação dos seus recursos contribuindo, dessa forma, para o desempenho de um papel activo, competitivo e gerador de riqueza.

Na própria formulação dos termos de referência do concurso foram lançados objectivos específicos, anteriormente referidos, que embora fossem marcadamente as metas de ordenamento, constituíram a base da formulação do modelo desenvolvido.

A primeira grande meta deste plano foi a de, contrariamente às figuras de planeamento já existentes para o território, conceber um instrumento de gestão territorial pensado para a albufeira e os seus principais recursos, de entre os quais a água emergiu como recurso fundamental.

A vontade de construir um espaço vivo do ponto de vista biológico e humano nas margens da albufeira de Crestuma-Lever passou por considerar as perspectivas de desenvolvimento possíveis

para este território. Embora seja ainda comum dizer-se que a preservação de um recurso pode ditar um conjunto de restrições que limitem o desenvolvimento de actividades criadoras de emprego e de riqueza, este princípio começa a cair em desuso e, num território como este, procurou-se compatibilizar a preservação de recursos com o desenvolvimento de actividades económicas.

A recuperação biológica dos rios e das suas margens têm que ser integrada e motivada pelo aparecimento de actividades compatíveis com a conservação da natureza, através da atracção de actividades pouco consumidoras de espaço e que possam beneficiar de um enquadramento paisagístico privilegiado.

Por outro lado, a definição de uma estratégia de ordenamento e desenvolvimento para o espaço territorial da albufeira assenta nesta unidade espacial de intervenção, que abrange vários municípios e que os relaciona numa estratégia integrada.

O crescimento dos hábitos de procura dos espaços naturais é uma constatação nesta viragem de século, e, ao se equacionar a albufeira de Crestuma-Lever como o espaço de água doce mais próximo da grande aglomeração urbana do Porto, é natural que se deva entender como um território detentor de uma grande capacidade de gerar uma procura e atracção turística e recreativa de dimensão apreciável.

Tendo este plano como um dos seus objectivos a definição de regras de gestão para as actividades secundárias da albufeira, no que toca ao recreio e turismo, tanto das margens como no plano de água, essas regras jogam-se na proposta do plano.

A definição dos espaços de recreio náutico, os empreendimentos turísticos, as próprias formas de recreio compatíveis com a qualidade da água, as áreas do plano de água que possam vir a ser utilizadas por embarcações, os acessos ao plano de água, foram aspectos determinantes a compatibilizar entre a capacidade carga do território e o potencial de atracção turística e recreativa desta zona.

Por outro lado, a forte procura e pressão sobre o espaço albufeira permitiu orientar os investimentos para áreas problemáticas em termos ambientais viabilizando a recuperação de situações que urge resolver.

O reforço das relações entre margens e das populações ribeirinhas com o rio foi uma das metas para a qual este plano deverá contribuir.

Neste sentido, foram definidas as vocações e usos preferenciais que possam ser comuns a ambas as margens, definindo a partir destas as regras de uso que deverão ter padrões idênticos em

ambas as margens e identificando potenciais de relacionamento que indiquem projectos concretos de reforço das ligações físicas entre margens.

O modelo de ordenamento e desenvolvimento preconizado equaciona o binómio conservação e valorização dos recursos naturais/desenvolvimento de usos e actividade numa perspectiva de sustentabilidade ambiental e de minimização de riscos, considerando a albufeira como um espaço territorial contínuo, independentemente dos limites administrativos.

Tendo por base os objectivos do Plano e o diagnóstico desenvolvido, a estruturação das apostas estratégicas do POACL assentaram em duas vertentes fundamentais:

- Apostas de qualificação;
- Apostas de diferenciação.

As primeiras (de qualificação) são as que aproveitarão as dinâmicas já existentes, reforçando-as, e contribuindo para assegurar uma gestão sustentável dos recursos existentes, propondo medidas de correcção que garantam a compatibilização de usos e de actividades.

As segundas (de diferenciação) correspondem às apostas mais ofensivas, que poderão contribuir para a definição de novas metas para a albufeira de Crestuma-Lever, ou que poderão desempenhar um papel de indução de novas dinâmicas.

Os objectivos do Plano traduzem-se em propostas concretas que se dividem em dois grupos:

- de regulamentação;
- de intervenção.

As primeiras, que se podem encontrar na Planta de Síntese e no Regulamento, são as que determinam as regras de utilização da albufeira e das suas margens e definem os locais em que se pode construir, onde se localizarão as infra-estruturas, onde determinadas actividades são permitidas, condicionadas ou interditas.

As segundas, que integram o Plano de Intervenções, indicam as acções previstas para a albufeira que se destinam a melhorar as condições de vida e de utilização e a aumentar a sua qualidade ambiental.

O estudo desenvolveu-se em três fases sucessivas tendo sido acompanhado e aprovado sequencialmente pela Comissão Mista de Coordenação.

O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- Regulamento;

- Planta de Síntese, elaborada à escala 1: 25.000, que define a localização de usos preferenciais em função dos respectivos regimes de gestão;
- Planta de Condicionantes, elaborada à escala 1:25.000, que assinala as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor.

É, ainda, acompanhado pelos seguintes relatórios:

- Relatório Síntese, que contém a planta de enquadramento e justifica a disciplina definida no regulamento, fundamentando as principais medidas, indicações e disposições nela adoptadas;
- Plano de Intervenções, que define as acções, medidas e projectos propostos para a área de intervenção do POACL;
- Programa de Execução e o Plano de Financiamento, que contêm o escalonamento temporal e as estimativas de custo das intervenções previstas;
- Estudos de caracterização da área de intervenção, nomeadamente a planta da situação existente, enquadramento territorial e sócio-económico, caracterização de pormenor dos núcleos populacionais e das zonas de recreio e lazer ribeirinhas e por um diagnóstico, que fundamentam as propostas do plano.
- O presente Relatório de Ponderação do processo de participação pública, que contêm as participação recebidas em sede de discussão pública, respectiva análise e ponderação

3. DISCUSSÃO PÚBLICA: PARTICIPAÇÕES

3.1 Sistematização

A metodologia utilizada na análise das 77 participações, apresentadas no âmbito do processo de discussão pública, desenvolveu-se através de um conjunto de etapas sequenciais.

Em primeiro lugar, as participações foram sistematizadas numa base de dados de acordo com um conjunto de descritores, designadamente:

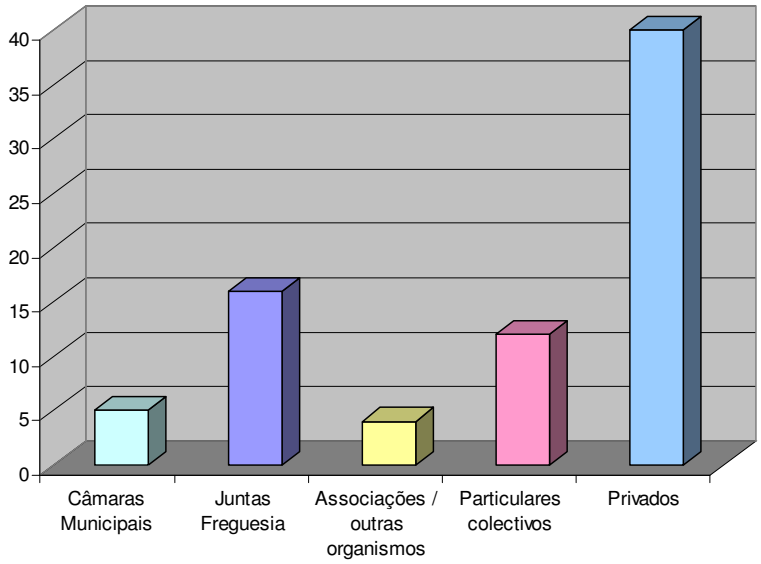
1. **Identificação do participante,** que inclui o nome, o endereço, o contacto telefónico, para posterior envio da resposta, bem como o registo de entrada do processo no INAG e o número de ordem na base de dados;
2. **Tipologia do participante,** classificação tipológica do participante de acordo com os seguintes grupos: administração local (câmaras municipais e juntas de freguesia), associações e outros organismos e privados (individuais ou colectivos, integrando este último grupo as empresas privadas);
3. **Enquadramento legal da participação,** de acordo com artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, designadamente:
   a) A desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes;
   b) A incompatibilidade com planos, programas e projectos que devessem ser ponderados em fase de elaboração;
   c) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
   d) A eventual lesão de direitos subjectivos.
4. **Temas-chave,** identificação das principais questões colocadas na participação e implicações no plano, em especial no articulado do regulamento e respectivo zonamento.
5. **Síntese da participação** apresentada, identificando as propostas de alteração sugeridas;

Após a seriação destas questões chave inventariadas nas participações, iniciou-se o processo de análise, discussão e avaliação do Plano proposto face aos seus objectivos e às participações/ reclamações /sugestões apresentadas.

3.2 Análise

No conjunto das participações, a tipologia mais representativa é a dos particulares individuais e colectivos, que representa cerca de 68% do total das participações, seguida dos Organismos Municipais, que corresponde a 27% do total das participações (veja-se gráfico seguinte).

Distribuição das participações segundo a sua tipologia

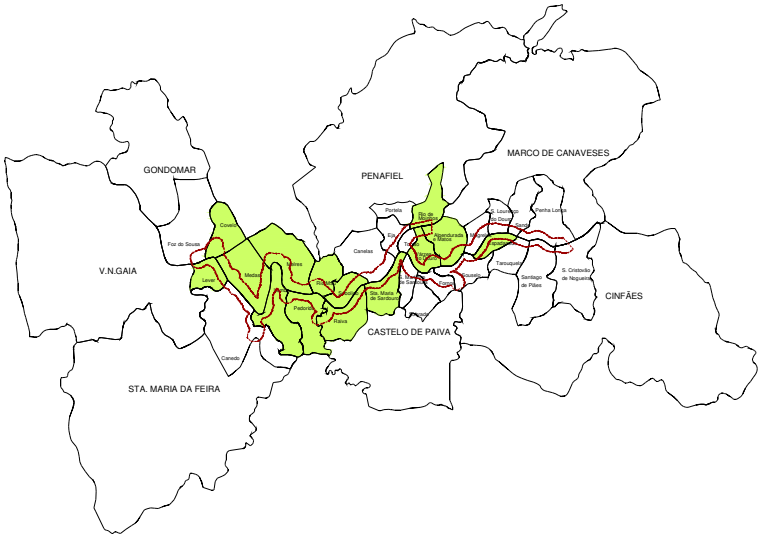


Verifica-se, por outro lado, que as participações em nome individual são as mais significativas, correspondendo a 52% do total de participações, ou seja corresponde a 40 participações, sendo que os privados colectivos correspondem a 16% das participações, com 12 participações que correspondem a interesses turísticos (10 participações) e 2 empresas de areeiros.

É de referir que das sete Câmaras Municipais, que integram a área de intervenção, apenas duas não apresentaram participação, nomeadamente St.ª Maria da Feira e Vila Nova de Gaia. Relativamente às Juntas de Freguesia, das 31 que integram a área de intervenção mais de metade apresentaram participação individual, embora algumas as Juntas de Freguesia de Marco de Canaveses se tenham associado numa declaração conjunta. Por outro lado, a Junta de Freguesia de Lever apresentou duas participações. Salienta-se ainda que o único abaixo-assinado apresentado nesta discussão pública é apresentado pela Junta de Freguesia de Espadanedo, com 82 assinaturas, o que duplica o número de participantes envolvido neste processo.

Em termos espaciais as Juntas de Freguesia que apresentaram participações correspondem sobretudo aos municípios de Gondomar e Penafiel, verificando-se que das 5 Juntas de Freguesia de Gondomar, abrangidas pela área de intervenção, 4 apresentaram participação e que das 5 Juntas de Freguesia de Penafiel, 3 participaram no processo de participação pública do plano. Por outro, verifica-se que em Vila Nova de Gaia a Junta de Freguesia de Lever apresentou duas participações. Na figura seguinte apresenta-se um cartograma onde se assinala as juntas de freguesia que apresentaram participações neste processo.

Participação das Juntas de Freguesia

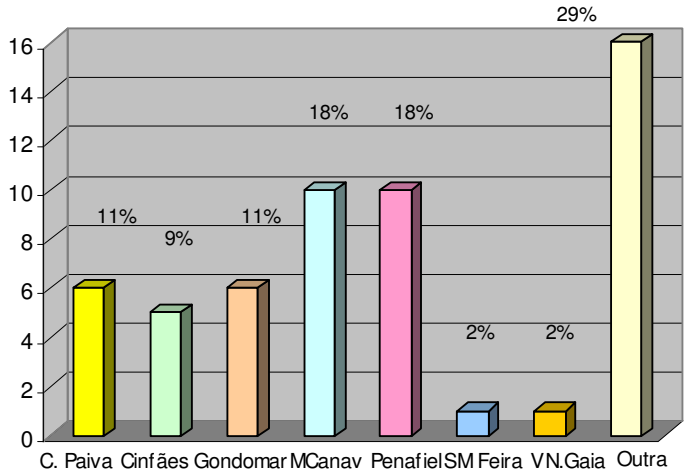


Relativamente às Associações e Outros Organismos registam-se 4 participações, a saber: Associação de Estudo e Defesa do Património Histórico-Cultural de Castelo de Paiva; Liga para a Protecção da Natureza (LPN), Águas do Douro e Paiva. SA e Associação das Empresas de Dragagens do Norte (ADRAG). As três primeiras incidem sobre questões relativas à protecção de recursos e valores patrimoniais na área de intervenção e a última sobre a defesa das sete empresas sedeadas na área de intervenção, que se localizam nos municípios de Penafiel, Castelo de Paiva, Marcos de Canaveses e Cinfães.

Por outro lado, da análise das participações, com base no concelho referenciado na morada, verifica-se que cerca de 29% das participações tem origem em moradas de municípios que não integram a área de intervenção, nomeadamente Porto, Matosinhos, etc. sendo as restantes com origem em municípios que integram a área intervenção, em especial dos municípios localizados na margem direita, Penafiel e Marco de Canaveses, verificando-se, em oposição, um menor nível de

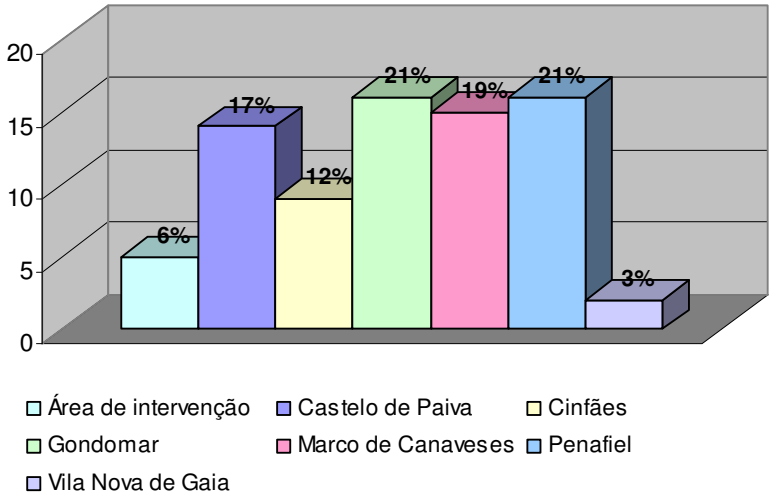
participantes com origem nos dois municípios localizados da margem esquerda, Vila Nova de Gaia e St.ª Maria da Feira. No entanto, se se considerar o abaixo-assinado entregue pela Junta de Freguesia de Espadanedo (Cinfães) não como uma participação mas como 82 participações, pode afirmar-se que cerca de 64% das participações têm origem no município de Cinfães, sendo este o município onde se verificou maior nível de participação na discussão publica do Plano.

Origem das participações privadas segundo morada de referência



Da análise das participações em termos de incidência territorial, descriminada por município, verifica-se que é sobre as áreas territoriais dos municípios de Gondomar e Penafiel onde recaem o maior número de participações, correspondendo a cerca de 21% das participações recebidas respectivamente, seguindo-se Marco de Canaveses, Castelo de Paiva e Cinfães sobre os quais incidem cerca de 19%, 17% e 12% das participações totais, respectivamente.

Incidência espacial das participações



Por outro lado, não há participações com incidências territorial no município de St.ª Maria da Feira, verificando-se que apenas cerca de 6% das participações são genéricas, aplicando-se à área de intervenção indiscriminadamente.

Relativamente ao enquadramento legal das participações, importa referir que das 4 situações previstas na legislação, sobre as quais a entidade pública fica obrigada a resposta fundamentada perante os particulares, a situação reiteradamente enunciada é a **eventual lesão de direitos subjectivos,** abrangendo mais de 70% das participações, resultantes, sobretudo, de expectativas existentes ou fundamentada em PDM em revisão.

Quanto à **desconformidade com outros instrumentos de gestão territorial eficazes** esta referência surge sempre associada à questão anterior, sendo comum a reivindicação da restituição de capacidade construtiva dos respectivos terrenos nos termos dos PDM. Contudo, esta reivindicação muitas vezes não é devidamente enquadrada nas disposições regulamentares dos respectivos PDM e, por outro lado, este instrumentos de gestão territorial encontram-se quase todos eles em processo de revisão visto estarem em vigência há mais de 10 anos.

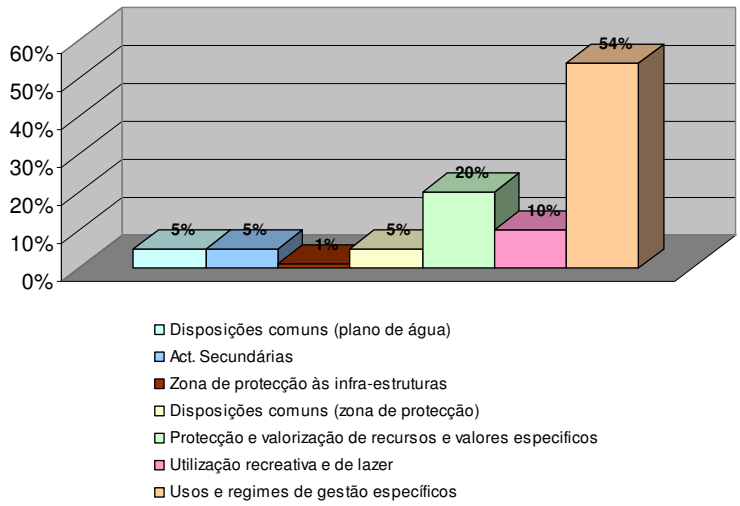
A **incompatibilidade com planos, programas e projectos** é uma das causas apontadas excepcionalmente, menos de 1% das participações, e corresponde a situações nem sempre devidamente fundamentadas.

Em síntese, verifica-se que a maioria das participações colocam questões que correspondem a expectativas ou a vontades individuais ou colectivas.

Em termos de áreas temáticas abordadas, evidencia-se pela sua expressão numérica em termos de participações apresentadas, três temas todos relacionados com a zona de protecção (veja-se gráfico seguinte).

- 54% das participações, incidem sobre os usos e regimes de gestão específicos, ou seja, sobre as áreas de vocação turística e de vocação edificável, de uma forma geral solicitam novas áreas a integrar neste regime de gestão ou ampliação das previstas;
- 20% das participações, incidem sobre a regulamentação das áreas de protecção e valorização de recursos e valores específicos, na maior parte das vezes, solicitando maior capacidade construtiva dos seus terrenos;
- por último, 10% das participações recaiam sobre as áreas de utilização recreativa e de lazer solicitando ou novas áreas ou reajustamento das previstas;

Áreas temáticas



Uma análise pormenorizada das participações apresentadas permite verificar que o grau de abordagem, o número de questões colocadas, o próprio carácter e conteúdos são muito diversos e heterogéneos. Isto significa que muitas vezes se detectaram situações como as que se descrevem seguidamente, que carecem de esclarecimento em termos jurídicos que importa referir, designadamente:

1. Problemas de interpretação do âmbito e enquadramento legal do plano bem como da legislação em geral, nomeadamente de interpretação do âmbito e carácter dos PEOT e sua relação com os PMOT;

2. Participações que reivindicam direito de indemnização nos casos em que o POACL retira direito de construir concedido por plano municipal anterior. Relativamente a esta matéria importa referir que:

   a. Um plano pode estabelecer restrições às possibilidades de aproveitamento dos solos de particulares, sem que estes tenham o direito de exigir o pagamento de uma indemnização em todos os casos em que tal ocorre;

   b. Com efeito, nos termos do artigo 143.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), só há dever de indemnizar se os danos decorrentes da entrada em vigor do plano vierem pôr em causa situações jurídicas dos particulares preexistentes e juridicamente consolidadas, mediante, por exemplo, a titularidade de licenças e de autorizações para a realização de operações urbanísticas ou de informações prévias favoráveis;

   c. Nos casos em que os particulares não demonstrem que a sua situação jurídica se encontra consolidada nos termos acima expostos, pode ainda existir dever de indemnizar se o início de vigência do novo plano se produzir no prazo de cinco anos sobre a entrada em vigor ou última revisão do plano que havia concedido a possibilidade de aproveitamento do uso do solo;

   d. Ora, no caso em apreço, o POACL vai entrar em vigor decorridos mais de cinco anos sobre a entrada em vigor do plano municipal que concedeu o direito ao particular que vem agora formular a observação no âmbito da discussão pública. Isto significa que, não tendo este sido diligente na concretização do aproveitamento urbanístico que lhe foi concedido pelo plano municipal, não pode vir agora reivindicar o direito a qualquer tipo de indemnização.

3. Alegações de direitos de indemnização e de obrigatoriedade dos PEOT preverem mecanismo de perequação compensatória. Relativamente a está matéria importa referir que:

   a. Ainda que os planos especiais vinculem também os particulares, o RJIGT não determina que no conteúdo material desses planos se tenham de prever critérios de perequação compensatória de benefícios e encargos, ao contrário do que sucede com o PDM (artigo 85.º, alínea s). Igualmente, ao invés do que se verifica com o PU e com o PP, o RJIGT não impõe o dever de estruturarem as acções de perequação (artigos 88.º, alínea f) e 91.º, n.º 1, alínea g), respectivamente);

   b. Nestes termos, os particulares que se considerem prejudicados pelo POACL não podem exigir que este plano preveja mecanismos de perequação compensatória. A respectiva

situação jurídica só pode ser acautelada mediante as regras supletivas de indemnização previstas no artigo 143.º. Se os particulares não tiverem direito a qualquer tipo de indemnização, em razão do exposto acima sobre a aplicação do artigo 143.º do RJIGT, não podem vir a exigir que a Administração Pública os compense pela entrada em vigor do POACL.

4. A noção de que o Plano é muito restritivo em relação à edificação e portanto inibidor do potencial desenvolvimento urbano e turístico da área de intervenção em relação aos PDM em vigor ou em revisão. Esta alegação é na maior parte das vezes a sustentação para as solicitações de novas áreas ou da ampliação das áreas com vocação turística ou com vocação edificável, quando o que se verifica é que as actuais normas vigentes nos respectivos PMOT, em muitas das situações, são mais limitativas do que aquelas impostas pelo POACL e, por outro lado, o POACL actualiza (quer com base nas pré-existências quer com base nas novas propostas municipais) e contempla as principais propostas previstas quer nos PDM existentes quer as previstas no âmbito das suas revisões, apesar de se verificar que algumas dessas propostas estão contempladas nos PDM há mais de 10 anos sem concretização;

5. Por último, propostas de alteração de áreas com vocação turística para áreas com vocação edificável alegando que o objectivo é o desenvolvimento do turismo mas os programas potenciais que pretendem desenvolver ajustam-se à regulamentação das áreas com vocação edificável.

4. AVALIAÇÃO DO PLANO E PONDERAÇÃO

Tendo como objectivo de base a salvaguarda dos recursos e dos valores naturais, o modelo de ordenamento e desenvolvimento do POACL traduz na sua estratégia as orientações específicas definidas, bem como as disposições legais que o enquadram.

Neste sentido, foram definidas as vocações e usos preferenciais para a área de intervenção, através da aplicação de um conjunto de critérios técnicos e de regras de utilização em função dos valores e dos recursos específicos presentes, potenciando sinergias resultantes do valor conjunto da área de intervenção através da identificação de projectos concretos de reforço do potencial da área.

Por outro lado, as propostas do plano tiveram em consideração o equilíbrio de usos e função da unidade espacial da albufeira, bem como a orientação de investimentos para áreas problemáticas em termos ambientais viabilizando a recuperação de situações urgentes.

O modelo de ordenamento e desenvolvimento do POACL foi estruturado em torno de um conjunto de apostas, de qualificação e de diferenciação. As primeiras (de qualificação) aproveitam as dinâmicas existentes, reforçando-as e contribuindo para assegurar uma gestão sustentável dos recursos existentes, propondo medidas de correcção que garantam a compatibilização de usos e de actividades, assentes nos seguintes vectores:

1. **Melhorar a qualidade da água**, através da resolução de passivos ambientais e da instalação de sistemas de tratamento de efluentes;
2. **Ordenar e diversificar os usos e as funções da zona marginal**, através de uma distribuição em função das características intrínsecas do território e da requalificação diferenciada e complementar dos equipamentos e infra-estruturas associados às actividades secundárias;
3. **Valorizar as áreas com especial interesse para a conservação**, estabelecendo regras de utilização associadas à fruição, promoção e divulgação do património presente;
4. **Recuperar, requalificar e valorizar as zonas ribeirinhas em especial as degradadas**, através de reabilitação da cobertura vegetal, de intervenções programadas, de acções de reconversão, de valorização ambiental e de localização de equipamentos de apoio à fruição e ao recreio ribeirinho;
5. **Valorizar e integrar as zonas ribeirinhas urbanas,** numa perspectiva plural de diversificação da fruição pública da margem.

As segundas (de diferenciação) correspondem às apostas mais ofensivas, que poderão contribuir para a definição de novas metas para a albufeira de Crestuma-Lever, ou que poderão desempenhar um papel de indução de novas dinâmicas, estruturadas em torno dos seguintes vectores:

1. **Afirmar uma imagem ambiental,** consolidada em torno das actividades de natureza, da divulgação dos recursos e da sensibilização ambiental de vários segmentos da população e dos agentes económicos;

2. **Apostar no desenvolvimento do património industrial e arqueológico** criando uma rede com os museus da área metropolitana e integrando-se num produto de visitação museológica a partir do rio;

3. **Desenvolver uma política activa de apoio ao tecido produtivo** baseada na facilitação de condições de relocalização de indústrias existentes;

4. **Apostar no aumento da capacidade de alojamento turístico** de uma forma integrada lançando novos produtos turísticos associados a valores naturais, culturais e paisagísticos complementares aos existentes e reconvertendo zonas degradadas;

5. **Reforçar o papel dos portos comerciais** criando condições de infra-estruturação e logística de forma a centralizar todas as actividades económicas associadas aos recursos locais nestas infra-estruturas;

6. **Reforçar o papel deste espaço como área de recreio e lazer da área metropolitana do Porto**, criando infra-estruturas diversificadas e complementares de apoio às actividades secundárias;

7. **Lançar novos produtos turísticos** a pensar na captação dos fluxos turísticos que atravessam a área de intervenção, bem como da região do Porto, criando circuitos de visitação, a partir do rio, nomeadamente circuito museológico de temática, uma rede TER em localidades rurais, oferta de turismo na natureza em zonas de vincada presença ambiental, oferta organizada na animação ligada ao plano de água e no turismo de tradições.

Importa salientar que embora o POACL seja um plano de ordenamento, e, apesar do seu conteúdo estratégico, não deve confundir-se com um plano de desenvolvimento. No entanto, no âmbito do estudo afigurou-se fundamental conhecer e prospectivar o desenvolvimento e a integração de politicas neste território, bem como as suas vocações e usos preferenciais tendo como objectivo o ordenamento do espaço albufeira. Esta opção foi importante na medida que os

Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) em vigor, em especial os Plano Directores Municipais, estão na sua maioria em processo de revisão.

De igual forma, não sendo do seu âmbito a definição de um modelo urbano ou de estratégias de desenvolvimento cultural ou económico, os estudos desenvolvidos abrangeram a caracterização da área de intervenção de uma forma multidisciplinar, nas suas múltiplas componentes, quer em termos de enquadramento quer de pormenor. É neste contexto, que os Estudos de Caracterização e Diagnóstico foram multidisciplinares, caracterizando os diversos domínios presentes no território e que serviram de suporte ao modelo de ordenamento e desenvolvimento apresentado.

Importa, assim, analisar o modelo e as propostas contempladas no POACL com o objectivo de avaliar a sua pertinência e consistência e promover a discussão e validação ou correcção das mesmas. Neste contexto, interessa reavaliar, através da aferição de princípios e das metodologias aplicadas, as propostas e as opções do Plano sobre as questões fundamentais que estão na origem das participações apresentadas no âmbito da discussão pública.

Com excepção das situações já apresentadas no capítulo anterior, que correspondem a questão de interpretação jurídica ou dúvidas/ esclarecimentos sobre os elementos do Plano, que carecem de esclarecimento mas não tem repercussões em termos de ponderação, surgem do conjunto das participações apresentadas 3 questões fundamentais relacionadas com as opções do POACL que devem ser avaliadas em sede de ponderação, nomeadamente:

1. Os impactos decorrentes da proposta de relocalização dos areeiros;
2. A estratégia subjacente à delimitação das áreas com vocação edificável, atendendo de que há muitas participações que sugerem a ampliação destas zonas ou questionam os critérios subjacentes à sai delimitação;
3. As opções definidas relativamente às áreas com vocação turística, atendendo a que há muitas solicitações de integração de novas áreas ou redefinição de áreas.

4.1 Relocalização dos areeiros

Nos termos da proposta apresentada do POACL a justificação para a relocalização dos areeiros alicerçou-se nas apostas de qualificação definidas propondo-se a reconversão das áreas afectas à deposição de inertes e das indústrias associadas (utilizadas também para a transformação de materiais exógenos) para utilizações compatíveis com os objectivos gerais do Plano e o usufruto público da margem.

A proposta assenta na recuperação ambiental e paisagística destas áreas e na definição de vocações específicas para cada uma das áreas, bem como na relocalização desta actividade nos portos comerciais da área de intervenção, tendo em vista, também, o Despacho do Ministro do Ambiente que prevê a extinção das actividades dos areeiros a longo prazo.

Esta proposta é apontada como vantajosa sobre vários aspectos, nomeadamente: em termos ambientais e de ordenamento do território, porque permite concentrar a actividade em zonas infra-estruturadas para esse objectivo, contrariando a dispersão, diminuindo o impacto ambiental e urbano, favorecendo a utilização da margem dominial para vocações consentâneas com a estratégia definida para a área de intervenção; em termos de gestão, porque permite reforçar os portos comerciais existentes, dotando-os de novas valências e serviços, tendo ainda o ónus da fiscalização ser muito mais fácil, barata e eficaz.

A proposta prevê ainda a reconversão gradual destas zonas, definindo-se um regime transitório a aplicar a estas áreas no qual se propõe um período de 3 anos para a sua reconversão /recuperação destas áreas, tendo-se considerado as potencialidades de reconversão de cada uma das áreas em função das características do local, admitindo-se, por isso, em algumas circunstâncias a reconversão em áreas de recreio e lazer e/ou turísticas.

Por outro lado, o plano propõe a ampliação e reforço das infra-estruturas portuárias comerciais existentes, nomeadamente através da elaboração dos respectivos planos de expansão e ordenamento dos portos comerciais da Sardoura e Várzea do Douro, este último já em curso, de forma a integrar adequadamente esta actividade, em termos infraestruturais e ambientais.

Neste contexto, considera-se que os impactos sócio económicos negativos alegados em várias participações apresentadas no âmbito da discussão pública do Plano, estão minimizados atendendo às características e funções principais da albufeira e uma vez que a proposta contemplada no modelo de ordenamento e desenvolvimento não exclui a actividade, nos termos da lei, obrigando-a exclusivamente à sua relocalização e ao controlo e minimização dos impactos ambientais decorrentes desta actividade. Acresce que os portos comerciais se localizam numa posição central e nas duas margens relativamente às diversas zonas actualmente afectas à deposição dos inertes, pelo que a relocalização geográfica não é significativa.

De igual forma considera-se que tendo em vista as funções da albufeira, em especial o abastecimento de água, todas as infra-estruturas associadas à manutenção/ reparação de embarcações, nomadamente docas secas, que a serem necessárias deverão ser localizadas nas áreas portuárias devendo estas, nesse contexto, ser infra-estruturadas de forma a garantir o menor impacto ambiental, sem comprometer os objectivos ambientais estabelecidos para esta massa de água enquanto origem para abastecimento público, nos termos da Directiva Quadro da

Água, em especial no que se refere ao objectivo da não deteriorização do estado da massa de água.

Em súmula o plano equaciona racionalmente o problema da deposição dos inertes encontrando uma reposta cabal e eficaz nos termos da gestão e do controlo da qualidade ambiental bem como na compatibilização de usos e funções, minimizando os impactos socio-económicos.

4.2 Áreas com vocação edificável

Dos sete municípios que integram a área de intervenção verifica-se que todos têm em vigor para a área de intervenção Planos Directores Municipais (PDM), existindo pontualmente planos de pormenor para algumas áreas urbanas, encontrando-se a sua grande maioria em processos de revisão dos respectivos PDM.

Planos Directores Municipais em vigor para a área de intervenção

Município	**Diploma**
Castelo de Paiva	RCM nº 68/95, de 17 de Julho
Cinfães	RCM nº 102/94, de 17 de Outubro
Gondomar	RCM n.º 48/95, de 18 de Maio
Marco de Canaveses	RCM nº 34/94, de 19 de Maio
Penafiel	RCM nº 53/94, de 13 de Julho
Stª Maria da Feira	RCM n.º 56/93, de 19 de Agosto
Vila Nova de Gaia	RCM nº 28/94, de 16 de Maio

De acordo com o POACL as áreas com vocação edificável correspondem às áreas efectivamente edificadas e infra-estruturadas e àquelas onde não são definidas restrições a essa utilização, desde que sejam garantidas as condições ambientais exigidas no âmbito dos objectivos do POACL. Genericamente, o POACL remete para os PMOT a respectiva regulamentação destas áreas, tendo a sua definição tido por base os seguintes critérios:

1. Levantamentos do povoamento existente e das suas características com base em trabalho de terreno e apoio cartográfico actual de pormenor da área de intervenção (escala 1/5000);
2. Propostas municipais, quer as constantes nos respectivos PMOT em vigor quer outras intenções definidas pelos municípios, nomeadamente decorrentes da revisão dos planos e discutidas em reuniões específicas;
3. Exclusão de situações de risco / ou de áreas inadequadamente delimitadas face às características biofísicas e valores naturais e patrimoniais presentes no território;

4. Aplicação de critérios uniformes na delimitação das áreas efectivamente edificadas na área de intervenção e de verificação do dimensionamento populacional resultante, análise entre as áreas edificadas actualmente e a disponibilidade edificável potencial gerada, de forma a garantir as perspectivas contempladas nos PMOT.

5. Capacidade de requalificação das áreas edificáveis atendendo às suas características e à necessidade de optimização das infra-estruturas de saneamento e da qualidade de vida da população, através de medidas que induzam o desenvolvimento programa do tecido urbano, a aposta na consolidação dos níveis de infra-estruturação e de equipamentos colectivos;

Neste contexto, a delimitação das áreas com vocação edificável observou a um conjunto de critérios aplicados uniformemente à área de intervenção, cuja qualificação do solo será realizada no âmbito dos respectivos PMOT.

Por outro lado, o nível de consolidação urbano destes espaços é muito heterogéneo na área de intervenção, verificando-se que as áreas edificáveis são caracterizadas frequentemente por construções dispersas, integrando bolsas consideráveis disponíveis para a construção, e baixo níveis de infra-estruturação urbanística.

No âmbito da discussão pública do plano, surgem em relação a estas áreas fundamentalmente dois tipos de situações:

1. Processos que correspondem a loteamentos aprovados e que, por falta de informação atempada, não foram contemplados integralmente na última fase do POACL.

2. Propostas de ampliação das áreas com vocação edificável, nomeadamente apresentadas pelas Câmaras Municipais de V. N. de Gaia (Lever), Gondomar (ampliações de 6 núcleos, incluindo ligações entre os mesmos), Castelo de Paiva (Germunde e ligação entre Concas e Oliveira do Arda), Penafiel (Rio Mau, Sebolido, Rio de Moinhos e Entre-os-Rios) e Marco de Canaveses (alteração das áreas de Bitetos e Torrão);

Quanto à primeira situação, trata-se de proceder a acertos na delimitação de duas áreas de vocação edificável (Vila Cete e Alpendorada) de modo a integrar os dois loteamento aprovados pela CM, um dos quais localizado sobre o limite da área de intervenção do Plano, ambos integrados em área urbana prevista na revisão do PDM de Marco de Canaveses.

Quanto à segunda situação, atendendo a que a estratégia delimitada assentou nas estratégias municipais, na requalificação das áreas existentes e na protecção dos recursos e da sustentabilidade do território, considera-se que no âmbito deste Plano não deverão ser propostas novas áreas com vocação edificável ou a expansão destas.

A avaliação técnica de fundamentação das propostas do POACL, justifica a manutenção das mesmas, atendendo a que este plano identificou as áreas com vocação edificável assente nos modelos municipais, na salvaguarda de pessoas, de bens, dos recursos e da sustentabilidade do território, não sendo do seu âmbito definir novas áreas de uso urbano ou ampliações.

Contudo, foram consideradas apenas duas excepções que resultam na ampliação das áreas de vocação edificável nos concelhos de Castelo de Paiva (Germunde) e Cinfães (Lamas/Granja).

No caso de Germunde, foi considerada a integração de uma Área de Vocação Edificável, adjacente à Área de Especial Interesse Cultural, que permitirá viabilizar a operação de reabilitação e requalificação integrada do Complexo de Germunde, considerada determinante na prossecução de um dos objectivos do plano. Acresce que esta nova área edificável integra-se na área urbana da Póvoa, maioritariamente localizada fora da área de intervenção e prevista em sede PDM, cuja área edificada no seu extremo norte, limítrofe ao Plano, havia sido ignorada na última fase do POACL. Em suma, trata-se de considerar uma nova área de vocação edificável que permitirá viabilizar a reconversão da área de valor patrimonial adjacente, tendo em consideração as propostas municipais para o Museu do Carvão e das Minas do Pejão, e, simultaneamente, corrigir uma lacuna identificada nesta fase.

Em Lamas/Granja, a nova área de vocação edificável introduzida corresponde a um núcleo rural identificado no PDM de Cinfães que, dada a sua dimensão e despovoamento, havia sido integrado em espaço florestal na última fase do POACL. Contudo, verificou-se a existência de uma pretensão privada, apoiada pela CM, cujo objectivo é a requalificação e reconstrução do núcleo para fins turísticos, o que só será viável se for possível a construção de alguns novos edifícios. Por outro lado, atendeu-se ao facto de que no concelho de Cinfães a proposta do POACL prever um aumento da área de vocação edificável muito inferior em face da média global verificada nos restantes concelhos sobretudo devido à discrepância entre as áreas identificadas em sede de PDM e o povoamento existente. Portanto, trata-se de reclassificar uma área urbana definida em PDM, permitindo requalificar um núcleo urbano extremamente degradado e reforçar a oferta de alojamento turístico em meio rural, aproveitando o potencial da localização de uma zona de recreio e lazer na proximidade.

4.3 Áreas com vocação turística

A temática do turismo foi assumida no POACL como um dos alicerces de ordenamento e desenvolvimento da área de intervenção. Nos termos desta proposta[3], a temática do turismo é

[3] Relatório Síntese do POACL.

referida como de importância elevada, mas tendo sempre em consideração o binómio conservação e valorização dos recursos naturais – desenvolvimento de usos e actividades numa perspectiva de sustentabilidade ambiental e de minimização de riscos. Quer isto dizer, que a aposta neste sector tem que assentar nos princípios da **qualificação**, aproveitando as dinâmicas existentes e assegurando uma gestão sustentável dos recursos endógenos, e da **diferenciação**, apostando-se em políticas e projectos mais arrojados, que explorem novos processos/ mercados, na procura de alavancas de desenvolvimento da área de intervenção, de forma a ser possível diferenciar esta área em relação ao seu contexto de integração.

Analisando cada uma das apostas de qualificação e de diferenciação enunciadas, constata-se que a actividade turística (qualificada e diferenciada) é de facto um elemento fulcral para o desenvolvimento desta região.

Neste contexto, as áreas de vocação turística integradas no POACL são as que constam no quadro seguinte, verificando-se que:

1. Existem 16 áreas com vocação turística, 5 existentes, uma das quais com projecto aprovado, e 10 previstas;
2. Dos 78 hectares potenciais afectos a esta actividade (integrados nas 16 áreas) apenas 15,4 hectares são efectivamente existentes (correspondendo a 5 áreas) prevendo-se, assim, quadruplicar a área afecta a esta actividade.
3. Os Planos de Pormenor propostos correspondem a áreas com vocação turística que abrangem áreas superiores a 5 ha (2 áreas existentes com ampliação prevista e 4 novas áreas).

A existência de um número tão significativo de novas áreas com vocação turística deve-se, por um lado, às propostas contempladas nos PDM em vigor e às pretensões municipais contempladas nos PDM em revisão, compatíveis com os objectivos do POACL, e, por outro, à identificação de outros locais com características e potencialidades para a implantação de actividades turísticas, alguns deles com necessidades de requalificação profundas.

Quadro Síntese das Áreas com vocação turística integradas no POACL

	Zona	Concelho	Área	Conteúdo	Observações
ÁREAS COM VOCAÇÃO TURÍSTICA EXISTENTES:					
1	**Esposade**	Gondomar	1.6 ha	Centro Geriátrico	**Existente**. Integra-se em zona turística prevista em PDM
2	**Parque de Campismo de Medas**	Gondomar	6.0 ha + 4.8 ha	Parque de Campismo (6 ha) Requalificação, desdensificação e ampliação do parque existente.	Parcialmente existente (6 ha) Sem Projecto. **Sujeita a Plano de Pormenor**
3	**Qª dos Moinhos**	Gondomar	1.3 ha	Alojamento turístico e espaço para organização de eventos	**Existente**
4	**Convento de Alpendorada**	Marco de Canaveses	4 ha	Edifício classificado. Alojamento.	**Existente**
5	**Qª de Santa Cruz**	Penafiel	2.5 ha + 3.8 ha	Alojamento turístico e espaço para organização de eventos. Reabilitação de área degradada adjacente.	Parcialmente existente (2.5 ha). Sem projecto. **Sujeita a Plano de Pormenor**
ÁREAS COM VOCAÇÃO TURÍSTICA PREVISTAS:					
6	**Lever**	V. N. de Gaia	4.3 ha	Sem projecto	Pretensão da CM.
7	**Parque de Campismo de Ufe**	Penafiel	1 ha	Com projecto em curso.	Pretensão da CM.
8	**Escamarão**	Cinfães	0.2 ha	Sem projecto.	Pretensão da CM.
9	**Meijoadas**	Cinfães	3.5 ha	Com projecto em curso	Pretensão da CM.
10	**Santa Cristina**	Marco de Canaveses	3 ha	Sem projecto	Requalificação de uma pedreira.
11	**Qª da Capela**	Marco de Canaveses	2.5 ha	Sem projecto.	Valor arquitectónico e paisagístico
12	**Fontaínhas**	Castelo de Paiva	2,5 ha	Hotel de 4 estrelas (78 camas), e 4 edifícios de apartamentos turísticos de 4 estrelas (32 unidades de alojamento e 152 camas). Equipamentos: campo de jogos, campo de golfe, ancoradouro, entre outros.	Com parecer favorável da DGT. Em processo de licenciamento.
13	**Quinta da Varziela**	Gondomar	12,8 ha	Projecto antigo, não aprovado, inadequado face aos objectivos do POACL	Integra-se em zona turística prevista em PDM. **Sujeita a Plano de Pormenor**
14	**Quinta da Azenha**	Gondomar	8,9ha	Projecto antigo, não aprovado, inadequado face aos objectivos do POACL	Integra-se em zona turística prevista em PDM. **Sujeita a Plano de Pormenor**
15	**Sardoura**	Castelo de Paiva	9.3 ha	Sem projecto.	Reconversão de zona industrial. Integra-se em zona urbana/urbanizável do PDM. **Sujeita a Plano de Pormenor**
16	**Bitetos**	Marco de Canaveses	6.5 ha	Sem projecto.	Proposta PDM em revisão – potencial turístico associado ao cais de Bitetos, adjacente ao núcleo urbano. **Sujeita a Plano de Pormenor**

Em termos espaciais verifica-se existir uma distribuição equilibrada na área de intervenção face às características intrínsecas da mesma e às pretensões existentes. A regulamentação destas áreas é a principal contestação verificada em sede de discussão pública, bem como a reivindicação do plano contemplar outras áreas novas. Relativamente a este último ponto, considera-se que o POACL ao quadruplicar as potenciais áreas com vocação turística não é de forma alguma limitador desta actividade até porque o turismo poderá igualmente emergir nas áreas com vocação edificável, nos termos dos PDM, ou sob a forma de TER nas áreas agrícolas e nas florestais.

Em termos regulamentares o POACL salvaguarda as seguintes questões:

1. Garantia da integração ambiental e paisagística dos empreendimentos turísticos, através das seguintes disposições:
    a. Área máxima de implantação das construções (10% da área total do terreno);
    b. Número de pisos máximos (2 pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se 3 pisos para estabelecimentos hoteleiros);
    c. Manutenção e valorização do coberto vegetal e integração paisagística do empreendimento;
    d. Minimização e controlo das alterações morfológicas do terreno.
2. Garantia das condições infra-estruturais, dispondo:
    a. Obrigatoriedade de sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente desde que este assegure o nível de tratamento exigido;
    b. Construção antecipada das infra-estruturas e dos equipamentos complementares.
3. Garantia da qualidade e das tipologias turísticas a desenvolver, regulamentando:
    a. A interdição das tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turístico;
    b. A percentagem de unidades de alojamento obrigatoriamente afecta à utilização turística (valores que decorrem da legislação vigente);
    c. A categoria mínima exigida para os empreendimentos turístico (3 estrelas).

A elaboração de Planos de Pormenor incide sobre as áreas com vocação turística que abrangem áreas de grande dimensão, superiores a 5 ha, as quais integrarão as áreas de utilização recreativa e de lazer adjacentes de forma a compatibilizar os equipamentos e infra-estruturas associadas as estas zonas.

As disposições regulamentares propostas no POACL visam garantir a qualidade ambiental da área de intervenção, bem como a dos próprios empreendimentos turísticos. Considera-se porém que o indicador da área máxima de implantação admitido deverá ser aplicado exclusivamente para as áreas com vocação turística com áreas superiores a 2,0 ha, propondo-se para os casos de menor dimensão uma área máxima de implantação das edificações de 1 500 m2.

Áreas total de implantação das construções afectas ao uso turístico

	Zona	Concelho	Área (ha)	Área de implantação (m2)
1	**Esposade**	Gondomar	1,6	1.600
2	**Parque de Campismo de Medas**	Gondomar	10,8	10.800
3	**Qª dos Moinhos**	Gondomar	1,3	1.500
4	**Convento de Alpendorada**	Marco de Canaveses	4,0	4.000 (valor teórico atendendo às suas especificidades)
5	**Qª de Santa Cruz**	Penafiel	6,3	6.300
6	**Lever**	V N de Gaia	4,3	4.300
7	**Parque de Campismo de Ufe**	Penafiel	1,0	1.500
8	**Escamarão**	Cinfães	0,2	1.500
9	**Meijoadas**	Cinfães	3,5	3.500
10	**Santa Cristina**	Marco de Canaveses	3,0	3.000
11	**Qª da Capela**	Marco de Canaveses	2,5	2.500
12	**Fontaínhas**	Castelo de Paiva	2,5	2.000 (valor teórico admitindo que não existe nenhum compromisso)
13	**Quinta da Varziela**	Gondomar	12,8	12.800
14	**Quinta da Azenha**	Gondomar	8,9	8.900
15	**Sardoura**	Castelo de Paiva	9,3	9.300
16	**Bitetos**	Marco de Canaveses	6,5	6.500
TOTAL			78,0	61.400

Em síntese, considera-se que o artigo relativo às áreas com vocação turística deve ser reformulado de forma a distinguir as áreas existentes das previstas, bem como as áreas afectas a Plano de Pormenor. O articulado deverá ajustar-se às tipologias anteriormente definidas, bem como introduzir o valor de área máxima de implantação em função da dimensão da propriedade.

Assim, o artigo 33º terá a seguinte redacção:

1. As áreas com vocação turística integradas no POACL abrangem os empreendimentos turísticos existentes e outras áreas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.
2. As áreas com vocação turística subdividem-se em áreas com vocação turística existentes e áreas com vocação turística previstas.
3. São ainda identificadas na Planta de Síntese as áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor.
4. Nas áreas com vocação turística aplicam-se as disposições constantes no artigo 23º do presente regulamento.
5. Os acessos viários públicos, integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, serão regularizados e sinalizados sendo a respectiva conservação garantida em condições a estabelecer no acto do licenciamento.
6. Sem prejuízo das disposições constantes no presente regulamento, bem como na legislação específica aplicável, nas áreas com vocação turística existentes e previstas são permitidas obras de reconstrução, de conservação, de ampliação e de construção nas seguintes condições:
   a) A área total de implantação das construções afectas aos empreendimentos turísticos não poderá ser superior a 10% da área total do terreno, com excepção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2 ha nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afectas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500m2 independentemente da área total do terreno;
   b) Em nenhuma situação, as novas construções ou as ampliações terão mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se 3 pisos para os estabelecimentos hoteleiros;
   c) Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;
   d) Pelo menos 50% das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos serão obrigatoriamente afectos à utilização turística;
   e) Pelo menos 70% das unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos serão obrigatoriamente afectos à utilização turística;

f) Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.

7. Sem prejuízo das disposições constantes nos números anteriores e respectiva legislação específica, as áreas de vocação turística previstas ficam ainda sujeitas às seguintes disposições:

   a) O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente desde que este assegure o nível de tratamento exigido;

   b) Só após a construção das infra-estruturas, nomeadamente as referidas na alínea anterior, e dos equipamentos complementares serão construídas as unidades de alojamento;

   c) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 metros de altura;

   d) É interdita a destruição do coberto vegetal, com excepção do estritamente necessário à implantação das construções sendo obrigatório a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projecto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais quando aplicável;

   e) As áreas com vocação turística adjacentes a áreas de utilização recreativa e de lazer deverão integrar no plano de pormenor estas áreas de forma a incluir nas suas propostas os equipamentos e as infra-estruturas associadas a estas áreas.

8. As áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor regem-se pelas disposições regulamentares definidas para os usos preferenciais que integram, enquanto os respectivos planos de pormenor não forem eficaz, os quais integrarão as disposições constantes nos números anteriores do presente artigo, sem prejuízo da legislação específica aplicável.

9. As áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor, assinaladas na Planta Síntese, são as seguintes:

   a) Área com vocação turística de Medas;

   b) Área com vocação turística de Quinta da Varziela;

   c) Área com vocação turística da Quinta da Azenha;

d) Área com vocação turística da Quinta de St.ª Cruz;

e) Área com vocação turística da Sardoura;

f) Área com vocação turística de Bitetos.

Quando à introdução de novas áreas com vocação turística ou à alteração de área desta tipologia para áreas com vocação edificável considera-se que o POACL ao definir apostas e eleger as áreas que mais se adequam a essa estratégia, baseado em condições de igualdade de critérios e equidade no estabelecimento de medidas de salvaguarda e da respectiva regulamentação, não deve alterar o modelo proposto em detrimento da perda de consistência e das apostas de requalificação ambiental patentes.

O POACL define, assim, uma visão para um determinado horizonte temporal, corporiza uma estratégia de ordenamento que tem subjacente um modelo de desenvolvimento assente na sustentabilidade do território. O POACL tal como os restantes instrumentos de gestão territorial pode e deve ser revisto assim que se justificar, tal como esta previsto no seu regulamento e na legislação vigente.

O modelo de ordenamento e desenvolvimento preconizado impõe, assim, regras que garantem um ordenamento e desenvolvimento sustentável da área de intervenção com o meio ambiente e com os recursos presentes, garantindo a manutenção dos usos e actividades hoje existentes e propondo, inclusivamente, projectos-âncora promotores de desenvolvimento. Usos e actividades de qualidade no cumprimento das regras ambientais são determinantes para a utilização deste território de recursos limitados e vulneráveis.

4.4 Outras questões específicas, lacunas e omissões

Uma das questões específicas levantadas durante a Discussão Pública deste Plano foi a capacidade de construção em espaço agrícola e florestal. A estratégia do POACL nesta componente visa a manutenção das características e funções do espaço rural e, sobretudo, a contenção dos processos de disseminação da construção. Assim, o regulamento apresentado na fase de Plano, introduziu critérios de construção de habitação unifamiliar nos espaços agrícolas e florestais, nomeadamente de localização, área da parcela, área de construção e saneamento. São também definidos parâmetros para as unidades de turismo.

Contudo, verificou-se a ausência de referências à construção de apoios às actividades agro-florestais, embora nunca tenha sido objectivo deste plano a sua interdição. Deste modo, propõe-se que as regras definidas para a habitação unifamiliar se apliquem também à construção de apoios

agrícolas ou florestais, pelo que, no nº 4 do artigo 30º do Regulamento deverão ser eliminadas as referências exclusivas à habitação unifamiliar. A redacção das alíneas d) a f) do referido nº passará a ser a seguinte:

a) Manutenção do espaço rural, não permitindo novas construções em parcelas que não confinem com a rede viária existente e que tenham uma área inferior a 1 ha nas áreas agrícolas e a 2 ha nas áreas florestais;

b) As novas construções terão uma área de construção máxima de 300m2;

c) As obras de conservação, reconstrução e de ampliação são permitidas, admitindo-se uma majoração máxima de 30% da área de construção existente, desde que a área de construção resultante seja inferior ou igual a 300m2.

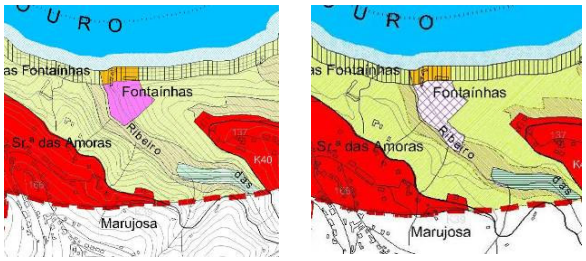
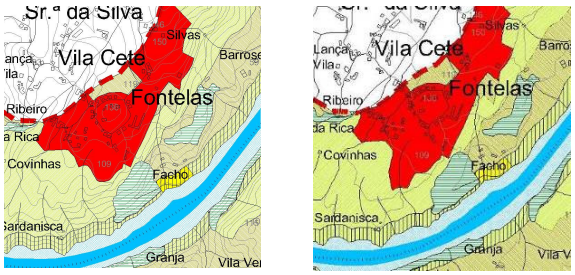
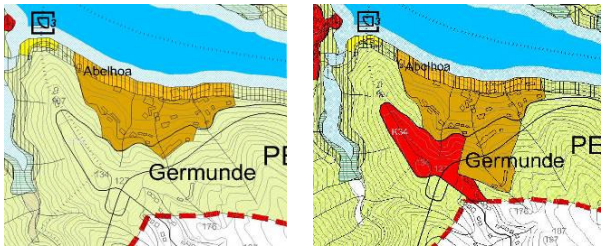
Existe ainda um conjunto de acertos resultantes de lacunas, omissões e erros de escala que foram detectados no período de discussão pública e que se pretendem corrigir, nomeadamente:

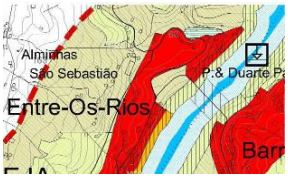
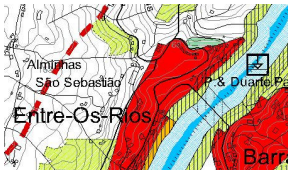
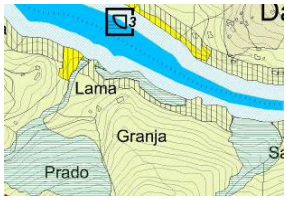
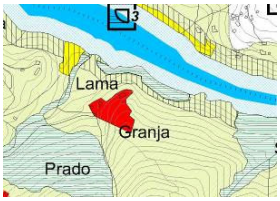
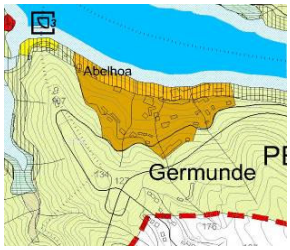
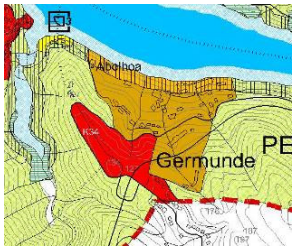
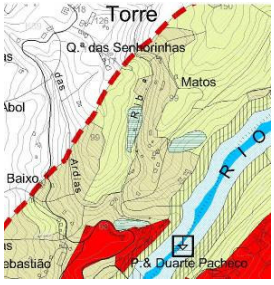
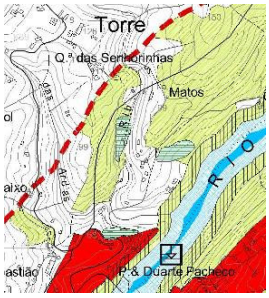
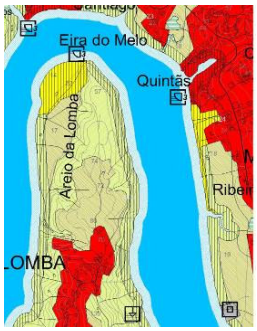
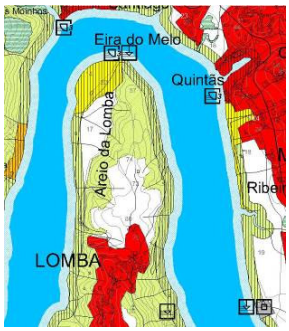
- A correcção de infraestruturas existentes, designadamente parte do traçado do IC 35, em Penafiel, e duas captações em Gondomar (resultante da disponibilização de informação por parte da empresa Águas de Gondomar);
- A criação de um regime de excepção para a construção de novos acessos cuja necessidade havia já sido identificada em fases anterior do Plano, em parte identificadas no âmbito do Plano de Intervenções e que por lapso não foram vertidas para o Regulamento do Plano. Trata-se de duas situações de acessos previstos mas cujo traçado ainda não está rigorosamente definido, não tendo por isso sido possível representá-los na Planta Síntese como vias previstas. São elas: a ligação entre o núcleo de Porto Carvoeiro e o IC 24 e a ligação entre Bitetos e Alpendorada. Assim, ao artigo 24º deverá ser acrescentado um novo ponto com a seguinte redacção:

  "Constituem excepção à alínea a) do número anterior os novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local."

5. SÍNTESE DAS ALTERAÇÕES

A. Planta síntese:

ÁREAS COM VOCAÇÃO TURÍSTICA	
1. Subdivisão nas seguintes tipologias: áreas com vocação turística existentes; áreas com vocação turística previstas e ainda a identificação das que ficam sujeitas a Plano de Pormenor.	
2. Reajustamento dos limites da área com vocação turística das Fontainhas, nos termos da área já aprovada pela CMCP e DGT.	
ÁREAS COM VOCAÇÃO EDIFICÁVEL	
3. Alpendorada (Marco de Canaveses) - acerto da área de vocação edificável junto ao limite da área de intervenção, correspondente a loteamento aprovado.	
4. Vila Cete (Marco de Canaveses) - ajuste da área de vocação edificável correspondente a loteamento aprovado.	
5. Germunde (Castelo de Paiva) – considerar uma nova área de vocação edificável na continuação da Póvoa e associada à Área de Especial Interesse Cultural de forma a permitir a viabilização da reconversão das antigas minas.	

6. Entre-os-rios (Penafiel) – corrigir a área de vocação edificável de forma a integrar um jardim existente no seio do tecido urbano.		
7. Lamas/Granja (Cinfães) – considerar o núcleo urbano existente.		
ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL		
8. Ampliação da área do Complexo de Germunde para integrar o Museu do Carvão e das Minas do Pejão.		
INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS		
9. Correcção do traçado do IC 35, no concelho de Penafiel		
10. Identificação de duas captações, no concelho de Gondomar		

B. Planta de condicionantes:

1. INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS: correcção do traçado do IC 35 em Penafiel;
2. REN: alteração nos termos da proposta de redelimitação da REN.

C. Regulamento:

Artigo 19º

Actividades condicionadas e interditas

1- (...)

a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;

b) (...)

Artigo 24º

Rede viária e acessos

1 – (...)

2 - Constituem excepção à alínea a) do número anterior os novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

Artigo 28º

Áreas de especial interesse cultural

1 – (...)

a) Salvaguardar o património cultural, arqueológico e ambiental existentes, identificando as áreas a proteger e as áreas passíveis de visitação;

b) (...)

Artigo 30º

Áreas agrícolas e áreas florestais

1 – (...)

2 – (...)

3 – (...)

4 – (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

d) Manutenção do espaço rural, não permitindo novas construções em parcelas que não confinem com a rede viária existente e que tenham uma área inferior a 1 ha nas áreas agrícolas e a 2 ha nas áreas florestais;

e) As novas construções terão uma área de construção máxima de 300m2;

f) As obras de conservação, reconstrução e de ampliação são permitidas, admitindo-se uma majoração máxima de 30% da área de construção existente, desde que a área de construção resultante seja inferior ou igual a 300m2.

5 – (...)

Artigo 33º

Áreas com vocação turística

1. As áreas com vocação turística integradas no POACL abrangem os empreendimentos turísticos existentes e outras áreas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, numa perspectiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.
2. As áreas com vocação turística subdividem-se em áreas com vocação turística existentes e áreas com vocação turística previstas.
3. São ainda identificadas na Planta de Síntese as áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor.
4. Nas áreas com vocação turística aplicam-se as disposições constantes no artigo 23º do presente regulamento.
5. Os acessos viários públicos, integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, serão regularizados e sinalizados sendo a respectiva conservação garantida em condições a estabelecer no acto do licenciamento.
6. Sem prejuízo das disposições constantes no presente regulamento, bem como na legislação específica aplicável, nas áreas com vocação turística existentes e previstas são permitidas obras de reconstrução, de conservação, de ampliação e de construção nas seguintes condições:
   a) A área total de implantação das construções afectas aos empreendimentos turísticos não poderá ser superior a 10% da área total do terreno, com excepção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2 ha nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afectas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500m2 independentemente da área total do terreno;
   b) Em nenhuma situação, as novas construções ou as ampliações terão mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se 3 pisos para os estabelecimentos hoteleiros;
   c) Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;
   d) Pelo menos 50% das unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos serão obrigatoriamente afectos à utilização turística;
   e) Pelo menos 70% das unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos serão obrigatoriamente afectos à utilização turística;
   f) Os empreendimentos turísticos terão as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.
7. Sem prejuízo das disposições constantes nos números anteriores e respectiva legislação específica, as áreas de vocação turística previstas ficam ainda sujeitas às seguintes disposições:
   a) O sistema de recolha e tratamento de águas residuais com tratamento tipo terciário é obrigatório, podendo ser autónomo ou ligado ao sistema municipal existente desde que este assegure o nível de tratamento exigido;
   b) Só após a construção das infra-estruturas, nomeadamente as referidas na alínea anterior, e dos equipamentos complementares serão construídas as unidades de alojamento;
   c) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 metros de altura;

d) É interdita a destruição do coberto vegetal, com excepção do estritamente necessário à implantação das construções sendo obrigatório a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projecto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais quando aplicável;

e) As áreas com vocação turística adjacentes a áreas de utilização recreativa e de lazer deverão integrar no plano de pormenor estas áreas de forma a incluir nas suas propostas os equipamentos e as infra-estruturas associadas a estas áreas.

8. As áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor regem-se pelas disposições regulamentares definidas para os usos preferenciais que integram, enquanto os respectivos planos de pormenor não forem eficaz, os quais integrarão as disposições constantes nos números anteriores do presente artigo, sem prejuízo da legislação específica aplicável.

9. As áreas com vocação turística sujeitas a Plano de Pormenor, assinaladas na Planta Síntese, são as seguintes:

a) Área com vocação turística de Medas;

b) Área com vocação turística de Quinta da Varziela;

c) Área com vocação turística da Quinta da Azenha;

d) Área com vocação turística da Quinta de St.ª Cruz;

e) Área com vocação turística da Sardoura;

f) Área com vocação turística de Bitetos.