



**PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ  
(Município do Sabugal)**

**Ata da Reunião de Conferência Procedimental  
4 de Novembro de 2015**

Aos quatro dias do mês de Novembro do ano de dois mil e quinze, pelas 10 horas e trinta minutos, realizou-se nas instalações da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), em Coimbra, uma reunião de Conferência Procedimental, tendo por objeto o **Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró (PP Cró)**, no Município do Sabugal, nos termos e para os efeitos do disposto no nº3 do Artº86º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) na redação do DL nº80/2015, de 14/05, por solicitação da respetiva Câmara Municipal.

Tomou a palavra a Drª Carla Velado da CCDRC, dando as boas vindas aos presentes, passando a transmitir o enquadramento da reunião no novo RJIGT, com entrada em vigor no passado dia 13 de Julho, aplicando-se já ao presente procedimento, sem prejuízo dos atos praticados, conforme disposições finais e transitórias do referido diploma, no seu Artº197º, uma vez que a deliberação da Câmara Municipal (CM) de elaboração do PP foi já efetuada no ano de 2012 em reunião de 6 de Junho.

Proseguiu, informando que na Conferência Procedimental deverão ser transmitidas as posições de todas as entidades convocadas, conforme determina o Artº84º do RJIGT, proporcionando posteriormente a emissão do parecer final pela CCDRC nos termos do disposto no nº2 do Artº85º, sobre os seguintes aspetos:

- Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

Transmitiu, ainda, que o referido parecer final, resultante da ponderação das posições manifestadas pelas entidades e dos interesses em presença, será proferido no prazo de 15 dias, traduzindo uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública.

Da Câmara Municipal, a Drª Glória Quinaz referiu sucintamente o objectivo do plano em causa, e a Srª Vice-Presidente transmitiu ainda as aspirações da CM para o espaço, tirando partido da mais-valia do equipamento termal e das potencialidades da paisagem e das águas para o desenvolvimento deste território de baixa densidade.

Tomou de seguida, a palavra à Engª Zulmira Duarte, que apresentou o objeto da reunião e alguns considerandos de enquadramento da proposta.

**A proposta de PP, de acordo com os objetivos e estratégia** apresentados pela Câmara Municipal, assenta na necessidade de uma intervenção integrada e devidamente planeada, por forma a proceder à requalificação e dinamização do Parque Termal do Cró, para o qual foi estabelecido no âmbito do PDM do Sabugal, uma ação programática específica (Unidade



Operativa de Planeamento e Gestão - Plano de Pormenor para as Termas do Cró - UO5), tirando partido das infraestruturas e equipamentos existentes, numa área de intervenção de 42.13ha, localizada na freguesia da Rapoula do Coa e UF do Seixo do Coa e Vale Longo, a 15Km para norte da cidade do Sabugal. É uma premissa que este Plano permita tornar o espaço do Parque Termal do Cró um elemento qualificador, fortalecendo a sua atratividade, tirando partido da identidade e da história do lugar e dos valores/potencialidades ambientais e paisagísticos e que possam resultar num cenário de ordenamento vivificador, com visibilidade local, regional, nacional e internacional, numa estratégia de ocupação que compreende a criação de uma nova centralidade turística, de saúde, bem-estar e lazer, associada ao conceito de família, concretizada por um programa de usos e atividades diversificadas e geradoras de vivências intergeracionais, através da recriação das atividades relacionadas com as termas de outrora. Como âncora de intervenção o plano propõe a criação de um **Parque dos Sentidos**, que encarna o lema turístico do município do Sabugal "Surprender os Sentidos".

Face às características da área e da proposta do Plano, foram convocadas para a reunião as seguintes ERIP e entidades com responsabilidades ambientais específicas (ERAE):

- \_ Agência Portuguesa do Ambiente (APA), I.P. / ARH Norte;
- \_ Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC);
- \_ Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG);
- \_ Direção-Geral do Território (DGT);
- \_ Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC);
- \_ Direção Regional da Cultura do Centro (DRCC);
- \_ EDP Distribuição;
- \_ Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP);
- \_ Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF);
- \_ Turismo de Portugal, I.P.;
- \_ Unidade de Saúde Local da Guarda (ULS).

A Câmara Municipal do Sabugal está presente enquanto entidade responsável pela elaboração do Plano.

Estiveram presentes os representantes das entidades constantes da folha de presenças anexa.

Informou da impossibilidade de estar presente, tendo enviado antecipadamente o respetivo parecer, que se anexa à presente Ata, as Infraestruturas de Portugal, S.A. (IP). – DOC 1 -----

Não esteve presente nem remeteu parecer o ICNF.

## A \_ APRECIÇÃO

Foi, pela representante da CCDRC, enquanto entidade responsável por promover a reunião, dada a palavra aos representantes das entidades presentes, para que se pronunciassem sobre os elementos do Plano.



*[Handwritten signature]*  
Boelz

## A.1 \_\_ CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

### 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

Como enquadramento e antecedentes do processo em causa, a referir:

- \_ A elaboração PP Cró encontrava-se já prevista no Plano Diretor Municipal (PDM) do Sabugal publicado pela RCM nº114/94 no Diário da República nº259, I<sup>ª</sup>S-B, de 9 de novembro, no nº1 do Artº36º “Unidades operativas de planeamento e gestão”, aí proposto com a identificação de UO5 “Plano de Pormenor para as Termas do Cró”.
- \_ O PDM teve uma 1ª alteração, pelo Aviso nº1138/2011, publicada no Diário da República nº7, II-S, de 11 de janeiro, ao nível do Regulamento e da Planta de Ordenamento, sem interferência na área do PP em apreço.
- \_ Posteriormente, na 2ª alteração ao PDM, publicada pelo Aviso nº9600/2013, no Diário da República nº142, II-S, de 25 de julho, foram especificadas nos nºs 5 e 7 do mesmo Artº36º as utilizações permitidas, limiares e alguns parâmetros urbanísticos na execução do PP, assim como clarificados, no nº6, os usos admitidos até à elaboração do plano.
- \_ Relativamente ao PP, como antecedentes, de referir ainda que até ao presente, foi emitido por esta CCDR parecer sobre a primeira fase da Avaliação Ambiental – “Relatório de Fatores Críticos para a Decisão” (RFCD) –, nos termos do nº3 do Artº5º do DL nº232/2007, de 15/06, parecer este transmitido à Câmara Municipal via ofício DOTCN679/15, de 12.05.2015.

*[Handwritten notes and signatures in blue ink]*

### 2. PROCEDIMENTO E INSTRUÇÃO PROCESSUAL

O Plano de Pormenor proposto enquadra-se no âmbito municipal do sistema de gestão territorial previsto na al. c) do nº5 do Artº2º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), na redação do DL nº80/2015, de 14/05.

Em termos de instrução processual, os documentos permitem concluir que é dado cumprimento ao RJIGT quanto a:

- \_ Publicação da Deliberação da Câmara Municipal de abertura do procedimento, em **cumprimento da alínea b) do nº4 do Artº148º do RJIGT em vigor à data**, com correspondência à alínea c) do nº4 do Artº191º do novo diploma, efetuada pelo Aviso nº11964/2012, no Diário da República nº173, 2ªS, de 6 de Setembro;
- \_ Divulgação da Deliberação **em acordo com o nº1 do Artº74º e nº2 do Artº149º do RJIGT em vigor à data**, o primeiro com correspondência ao nº1 do Artº76º do novo diploma, efetuada em jornais de grande expansão local e nacional, diários e semanal (Correio da Manhã, Público e Expresso), e no sítio na Internet da Câmara Municipal (CM), bem como afixação do Aviso nos lugares do costume (conforme comprovativo de “Certidão de afixação” disponibilizado pela CM);
- \_ Deliberação da elaboração em **conformidade com o nº2 do Artº74º do RJIGT em vigor à data**, com correspondência aos nºs 1 a 3 do Artº76º do novo diploma, com definição do



objeto, da oportunidade e dos termos de referência, constante na Certidão da Ata da Reunião de 06.06.2012, informação anexa, publicação em DR e publicitação;

- \_ Participação Preventiva, **conforme disposto no nº2 do Artº77º do RJGT em vigor à data**, com correspondência ao nº2 do Artº88º do novo diploma, com indicação do prazo de 15 dias e das condições para formulação de sugestões.
- \_ Relatório de ponderação da Participação Preventiva, com informação de que houve uma única participação, a qual foi tida parcialmente em consideração.

Como nota, apenas de referir que, embora não tenham sido remetidos a esta CCDR comprovativos de divulgação da Deliberação da CM em Jornais locais, considera-se que, face ao novo RJGT, o qual já não concretiza quais os meios de divulgação na comunicação social, acrescido do facto de os Jornais nacionais utilizados serem de ampla e reconhecida difusão, se considera que a divulgação efetuada terá sido a necessária e suficiente.

### 3. CONTEÚDOS MATERIAL E DOCUMENTAL

Os elementos apresentados respeitam maioritariamente o disposto nos Artº102º e Artº107º do RJGT, devendo ser tida em consideração a apreciação sobre alguns documentos específicos, apresentada nos números seguintes.

Em termos de conteúdo documental, o processo integra os seguintes elementos fundamentais:

- Regulamento;
- Planta de Implantação – escala 1:2.000 \_ Des.01;
- Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído – escala 1:2000 \_ Des.01A;
- Planta de Condicionantes – escala 1:2.000 \_ Des.02.

É ainda acompanhado pelos elementos:

- Relatório (inclui o Programa de Execução e Financiamento e a Ficha de Dados Estatísticos, e em anexo: inscrições matriciais e descrições prediais dos prédios da área do plano);
- Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
- Relatório da Avaliação de Ruído Ambiental;
- Planta de Localização – escala 1:300.000 \_ Des.03;
- Planta de Enquadramento – escala 1:50.000 \_ Des.04;
- Extratos do PDM – Carta de Ordenamento – escala 1:50.000 \_ Des.05A;
- Extratos do PDM – Carta de Outras Condicionantes – escala 1:50.000 \_ Des.05B;
- Extratos do PDM – Carta Reserva Agrícola Nacional – escala 1:50.000 \_ Des.05C;
- Extratos do PDM – Carta Reserva Ecológica Nacional – escala 1:50.000 \_ Des.05D;
- Extrato do Plano Setorial Rede Natura 2000 – Carta Reserva Ecológica Nacional – escala 1:25.000 \_ Des.06;
- Extrato do PMDFCI 2014 – Carta de perigosidade de incêndio – escala 1:25.000 \_ Des.07A;
- Extrato do PMDFCI 2014 – Carta de risco de incêndio – escala 1:25.000 \_ Des.07B;
- Extratos do Mapa de Ruído – Mapa diurno – escala 1:35.000 \_ Des.08A;
- Extratos do Mapa de Ruído – Mapa noturno – escala 1:35.000 \_ Des.08B;
- Situação Existente – Planta da Situação Existente – escala 1:2.000 \_ Des.09;
- Situação Existente – Enquadramento fotográfico – escala 1:2.000 \_ Des.09A;
- Planta de Zonamento e Esquema Conceptual – escala 1:5.000 \_ Des.10;

*Bole*  
*[Handwritten signatures and initials]*







- Escala 1/2.000.

Verifica-se a falta de alguma informação sobre as características e conclui-se que a Cartografia se encontra em processo de homologação, o que, de acordo com o respetivo diploma é da responsabilidade da Direção-Geral do Território, entidade que se encontra convocada para a reunião de Conferência Procedimental e que se pronunciará sobre esta matéria.

#### 4.2. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

No Município, conforme Planta de Condicionantes do PDM – desdobrada nas 3 cartas “Carta de Outras Condicionantes”, “Carta da Reserva Agrícola Nacional” e “Carta da Reserva Ecológica Nacional” –, encontram-se em vigor as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública aí constantes, bem como a carta da REN publicada pela Portaria nº1045/93 (DR 244, I-B, 1993.10.18), com uma alteração pela RCM 113/2008 (DR 139, I-S, 2008.07.21) à folha 3.

Há ainda a considerar como condicionantes à edificação:

- As áreas de perigosidade de incêndio alto e muito alto, constantes no PMDFCI e definidas de acordo com o diploma do “Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios” (na redação do DL nº17/2009, de 14/01) – cujo extrato do PMDFCI/2014 é disponibilizado pela CM;
- As áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos – em falta no conteúdo documental.

O PP está ainda totalmente inserido em Rede Natura 2000, no Sítio de Importância Comunitária da Malcata, PTCO0004.

#### 4.3. Regulamento

Relativamente ao Regulamento, também alvo de apreciação por parte dos Serviços Jurídicos da CCDRC, considera-se que:

##### Capítulo I – Disposições Gerais

##### Artigo 1º - “Âmbito Territorial”

- Sugerimos a alteração do título para “Objeto e âmbito territorial” e a seguinte redação ao corpo do artigo: “O Plano de Pormenor do Parque Termal de Cró, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Implantação.”

##### Artigo 3º - “Instrumentos de gestão territorial”

- Apenas devem constar deste artigo os planos que vinculam as entidades públicas e também os particulares, nos termos do artigo 3º, nº 2, do RJIGT, aprovado pelo DL 80/2015, de 14.05, isto é, os planos territoriais. Não deve fazer-se referência, por isso, aos programas territoriais, como o PNPOT, que apenas vinculam as entidades públicas, de acordo com o nº1 do mesmo artigo, ou ainda o Plano Setorial da Rede Natura 2000, este ainda por força do artigo 3º do anterior RJIGT, à luz do qual foi aprovado.





*[Handwritten signature]*  
Beck

#### Capítulo IV – Operações de Transformação Fundiária

##### Artigo 22º - “Cedência ao domínio Municipal”

- O Plano apenas deve prever a integração de parcelas para o “domínio municipal”, não para o “domínio público municipal”, como se diz no corpo do artigo. A decisão sobre a sua integração no domínio público municipal ou no domínio privado do município, será feita no ato de licenciamento ou admissão de comunicação prévia da operação urbanística, nos termos do artigo 44º do RJUE.
- Reformular a legenda da respetiva Planta (Des.14) em conformidade.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

#### Capítulo V – Edificação e Demolição

##### Artigo 23º - “Intervenções no Edificado”

- Em vez da expressão “reabilitar”, deve utilizar-se no plano, quando se trate de edifícios, um dos conceitos urbanísticos do RJUE, previstos no seu artigo 2º, que melhor lhe corresponda, nomeadamente os da “reconstrução” ou “conservação”.

##### Artigo 26º - “Demolições”

- Alterar: “Plano” e não “proposta de Plano”.
- Ver o referido sobre as demolições na apreciação sobre Planta de Implantação.

#### 4.4. Planta de Implantação \_ Des.01

A proposta contém e é explícita na generalidade das matérias referidas na al. b) do nº1 do Artº107º do RJGT, carecendo contudo de ser clarificada e/ou reformulada nas seguintes situações:

- Edificações a demolir – Estas são de difícil visualização/leitura. Não deveriam constar da Planta de Implantação do plano, uma vez que da sua demolição resultará outro uso do terreno. Uma vez que as operações de demolição fazem parte do conteúdo material, de acordo com a al. e) do nº1 do Artº102º, sugere-se que estas edificações sejam apresentadas numa outra peça desenhada, eventualmente na “Planta de Modelação do Terreno” prevista na al. d) do nº4 do Artº107º do RJGT.
- Na planta, as letras “R”, “T” e “C” associadas a algumas edificações, não têm correspondência na Legenda. Embora pareça tratar-se de informação da cartografia Base, esta identificação deve ser explicitada em Legenda.
- Na Legenda, na simbologia e na numeração das “Parcelas propostas”, deve ser retirado o termo “proposto” e acrescentada a informação da quantidade de parcelas: P0 a P15.
- No Parque de Campismo – não se entende qual a área reservada para tendas, a não ser que se sobreponha à área “Verde de salvaguarda”, o que deverá ser clarificado, uma vez que não parece compatível com a definição em Regulamento no nº9 do Artº19.
- Em Legenda, uma vez que os “Edifícios de Apoio ao Parque Termal” são edificações existentes a reabilitar, não se entende porque é dada a mesma especificação às Casas de Repouso, do Médico e do Devoto.





*[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including 'Rec. 12' and several illegible signatures.]*

- Nas “Infraestruturas existentes”, em B, não deve ser incluída a “Área de serviço para caravanas ou autocaravanas, uma vez que apenas a ETAR se encontra executada. A referência ao “Posto de Transformação D, parece encontrar-se mal localizada.
- As áreas de “Verde público”, “Verde privado” e “Verde de enquadramento” não se diferenciam devido à cor utilizada.
- Nos “Espaços canais” há que diferenciar em Legenda a estrada EN324, bem como designar em Planta, uma vez que se trata de um uso distinto/independente das propostas de plano.
- Não se entende, na proposta, como é efetuado o acesso rodoviário à Praia Fluvial (nomeadamente de emergência e proteção civil, para além de apoio aos equipamentos), nem como são efetuados alguns dos acessos de arruamentos propostos à estrada EN324.
- Na legenda, alguns símbolos do Mobiliário e da Arborização, bem como Noras e depósitos, estão fora de escala em relação à Planta (a título de exemplo, nos círculos a cor laranja o “Equipamento de recreio” confunde-se com as “Árvores de alinhamento”).

#### 4.5. Planta de Condicionantes \_ Des.02

Esta carta apresenta diversas servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente em matéria de:

- Recursos hídricos;
- Recursos agrícolas;
- Recursos ecológicos;
- Rede Natura 2000;
- Recursos florestais;
- Recursos geológicos;
- Infraestruturas;
- Rede rodoviária.

Sobre a mesma tecem-se os seguintes considerandos sobre as situações que deverão ser alvo de correção e/ou clarificação:

- ZAC – Não se entende a que se referem as “Zonas ameaçadas pelas cheias” nos Recursos Hídricos, nem o propósito de se encontrarem aqui identificadas deste modo, uma vez que não é explicado no Relatório a origem da informação. Estas áreas terão o seu devido enquadramento, não aqui, mas sim nos Recursos Ecológicos REN enquanto tipologia “Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias” da Carta da REN em vigor.
- REN – As áreas apresentadas como REN, embora sem identificação das tipologias, afiguram-se como sendo as do processo de delimitação da REN no âmbito do procedimento de Revisão do PDM. Contudo, a REN que terá que servir de base ao PP e constar desta Planta de Condicionantes, deverá ser a REN em vigor e não a da Revisão do PDM que só terá efeitos com a publicação do PDM.  
De igual modo, no Relatório, quanto aos Recursos Ecológicos (pág.145) da Planta de Condicionantes, embora a CM possa acrescentar a menção a uma nova delimitação da



Presidência do Conselho de Ministros  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

REN elaborada no âmbito da Revisão do PDM em curso, presentemente em processo de aprovação pelo Governo, deverá referir a REN em vigor.

Ainda no Relatório, deverá ser reformulado o texto quanto à REN em vigor, acrescentando a 1ª alteração pela RCM 113/2008 (DR 139, I-S, 2008.07.21), à folha 3.

Na Planta de Condicionantes devem ainda ser diferenciadas as tipologias da REN, para efeitos de aplicação do diploma do respetivo regime jurídico.

- Rede Natura 2000 – Deverá ser devidamente identificado com a designação completa o Sítio de Importância Comunitária da Malcata, PTCON0004. O mesmo deverá ser efetuado no Relatório e no Regulamento.

- Recursos Florestais – Relativamente à “Perigosidade de risco de incêndio” e embora seja da competência do ICNF, entidade da tutela convocada para a reunião de Conferência Procedimental, a respetiva pronúncia, temos a assinalar uma pequena sobreposição de área de perigosidade alta a norte do edifício do Balneário e uma chamada de atenção para outras situações a resolver, de sobreposição com edifícios existentes, os quais, embora atualmente em ruínas, serão a recuperar na proposta de plano.

Não é feita referência aos povoamentos florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, sendo que deverá ser tido em atenção o DL55/2007, de 12/03, quanto às várias ações proibidas nesses terrenos.

- Infraestruturas – A rede elétrica deverá ser conformada entre esta Planta e a de Implantação, já que se deteta diferença no final do traçado da linha, que na P. Implantação termina na proximidade do P9 (sanitários públicos) e nesta termina no Poste de MT localizado a sudoeste do encontro das ribeiras do Boi e do Bezerrinho.

Clarificar se a ETAR identificada na Planta de Implantação, não tem servidão constituída, pois caso tenha, esta deverá constar das condicionantes. O mesmo se aplica ao emissário identificado na “Planta de infraestruturas das redes de drenagem de águas residuais e pluviais” e à adutora identificada na “Planta de infraestruturas da rede de abastecimento de águas”.

Aferir junto da entidade da tutela – ANACOM – se existe “Rede de telecomunicações” com servidão constituída, uma vez que na “Planta de infraestruturas da rede de telecomunicações” é apresentado o traçado de rede existente.

- Árvores – Clarificar junto da entidade da tutela, o ICNF, se existem Árvores protegidas por legislação, que devam constar nesta planta, uma vez que na Planta de Implantação há referência a Carvalhal.

Sobre as condicionantes, cabe ainda a validação e pronúncia às respetivas entidades da tutela, convocadas para a Conferência Procedimental.

Clarificar, ainda, a referência na identificação da carta (\*) “Com base nos elementos de revisão do PDM”, uma vez que, as condicionantes que devem constar nesta Planta, são as que se encontram em vigor a esta data, não tendo ainda aqui enquadramento legal as que se encontram em desenvolvimento no procedimento de Revisão do PDM em curso, como é o caso da REN.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like Boi, Bezerrinho, and others.]*



#### 4.6. Planta de Zonamento da Sensibilidade ao Ruído \_ Des.01A

Nesta Planta, mencionada no Artº9º do Regulamento, a área encontra-se maioritariamente classificada como “Zona Sensível”, sendo classificada como “Zona Mista” a área envolvente dos balneários e hotel bem como a de maior concentração de edifícios e atividades, e sem classificação a área do arruamento de acesso aos principais edifícios, bem como da estrada EN324. É assim dada resposta ao nº2 do Artº6º do diploma do Regulamento Geral do Ruído, o DL 9/2007, de 17/01.

Embora a área em apreço se localize em solo rústico/rural, aparentemente sem problemas de ruídos, não é contudo apresentada no Relatório (do plano) nenhuma análise que permita concluir da não existência de conflitos, até porque os extratos do Mapa de Ruído, “Mapa diurno” e “Mapa noturno”, respetivamente Desenhos 08A e 08B, apresentados em A4, parecem revelar situações de conflito na faixa adjacente à EN324. Esta questão deverá assim ser clarificada, bem como compatibilizada com o Relatório “Avaliação de Ruído Ambiental”.

#### 4.7. Relatório

Encontra-se genericamente bem desenvolvido nas matérias tratadas nos diversos capítulos, com as ressalvas apresentadas ao longo da apreciação em cada tema/número específico e que deverão ser tidas em atenção pela CM na reformulação dos documentos.

Apresenta uma Caracterização e Diagnóstico da área de intervenção e da envolvente, adequada ao entendimento do território em termos biofísicos, identidade e património, sócio economia, infraestruturas, propriedade e edificado. Resultam também claros os objetivos, estratégia global e proposta de intervenção, devidamente complementados com peças desenhadas correspondentes.

#### 4.8. Programa de Execução e Plano de Financiamento e Planta de Gestão com Faseamento da Intervenção \_ Des.19

O “Programa de Execução e Financiamento” do PP é apresentado no Capítulo V do Relatório, em cumprimento das al. d) e f) do nº2 do Artº107º, e de forma sintética nos artigos 21º, 22º e 27º do Regulamento, complementada ainda com a “Planta de Gestão com Faseamento da Intervenção”.

O Programa mostra-se corretamente desenvolvido, através de quadro, com identificação e quantificação das ações, custo unitário/total estimado e prioridade e responsabilidade da ação, sistematizadas em tabela, distribuídas em três grupos/fases com dois anos cada. Apresenta ainda tabela com informação sobre o investimento, estimado em €7.109.295, elencando a componente de investimento público, privado e em parceria, referindo ainda que o financiamento das ações a executar pelo município incluirá meios próprios e o recurso ao programa Portugal 2020.

Sobre o documento salientamos a seguinte questão, que deverá ser clarificada:

- Uma vez que na Planta Cadastral Original (Des.12) se verifica a existência de 103 parcelas, identificadas, e tendo presente também a Planta da Operação de Transformação Fundiária (Des.13) onde algumas das parcelas vão passar a integrar o

*[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin of the page.]*







plano, bem como as que se encontram em ruína (Ru). Sugere-se apenas que seja identificada a estrada EN324.

O “Enquadramento Fotográfico”, incluindo a fotografia aérea, apresenta-se como uma mais valia no complemento do entendimento da situação atual.

#### 4.12. Planta de Zonamento e Esquema Conceptual \_ Des.10

Esta carta é referida em Regulamento, no nº1 do Artº14º “Zonamento”, integrada na “Secção II – Classificação e Qualificação do Solo”, apresentando-se como um dos elementos que acompanha o PP e por conseguinte não publicada em Diário da República.

Esta carta vai ao encontro do disposto no nº2 do Artº102º “Conteúdo material” dos Planos de Pormenor, do RJGT, porquanto estabelece o zonamento do PP, de base ao entendimento da proposta, uma vez que se trata de uma área não abrangida por Plano de Urbanização.

Efetua-se apenas um reparo sobre as cores utilizadas, que em alguns casos se confundem, em especial os verdes, sugerindo-se o acrescento de uma letra maiúscula inerente ao respetivo “Sentido” (A – Audição; ...), bem como entre os amarelos do “Esquema conceptual”.

#### 4.13. Planta da Estratégia \_ Des.11

É uma peça desenhada que, não sendo definida no RJGT como fazendo parte do conteúdo documental dos PP, afigura-se muito útil para o entendimento da proposta desenvolvida na Planta de Implantação, apresentando a estratégia assente no “Parque dos 5 Sentidos” e o enquadramento dos equipamentos e serviços existentes e/ou a implantar.

#### 4.14. Planta do Cadastro Original e Planta da Operação de Transformação Fundiária \_ Des.12 e Des.13

A “Planta do Cadastro Original” conjugada com o **Relatório do plano**, no Capítulo 2.5. “Cadastro de Propriedade”, permite conhecer a situação dos terrenos anterior à elaboração do PP, em termos de número do prédio, proprietário, morada do proprietário, natureza do prédio, inscrição matricial, descrição predial e respetivas áreas, área real, confrontações, uso, área de implantação e área bruta de construção. Esta informação é completada com a do Anexo 3, onde constam cópias das inscrições matriciais e descrições prediais.

Da leitura desta planta alerta-se para alguns aspetos que a CM deverá clarificar:

- Existem parcelas não identificadas, a branco, a que não é estabelecida correspondência na legenda de cores, sendo que, em algumas situações, como é o caso de parte da alameda de acesso, a qual já se encontra materializada no terreno;
- Não é perceptível o que refere a parcela nº102 ao englobar troço da ER324, o que se afigura tratar-se de lapso;
- Não se entende a informação sobre a parcela nº52, porquanto não tem qualquer área englobada dentro dos limites do PP.

Resulta, evidenciado, que o município é proprietário apenas de 29,81% da área total do PP.



A “Planta do Cadastro Original” e “Planta da Operação de Transformação Fundiária” conjugadas com o Relatório do plano, constituem as peças escritas e desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas no plano, conforme disposto na al. c) do nº2 do Artº107º relativo ao “Conteúdo Documental”.

#### 4.15. Planta com as Áreas de Cedência para Domínio Municipal \_ Des.14

A carta não é explícita quanto à razão de ser de cedência das áreas, nem o Relatório refere esta matéria, não se entendendo a compatibilização desta carta com a “Planta do Cadastro Original” e “Planta da Operação de Transformação Fundiária”, uma vez que nestas duas, algumas parcelas já se encontravam no domínio municipal. Deve a CM clarificar.

#### 4.16. Redes de Infraestruturas \_ Des.15A, 15B, 15C, 15D e 15E

São apresentadas 5 peças desenhadas de Infraestruturas:

- Planta de infraestruturas de rede de abastecimento de água;
- Planta de infraestruturas das redes de drenagem de águas residuais e pluviais;
- Planta de infraestruturas de distribuição de energia e iluminação pública;
- Planta de infraestruturas da rede de telecomunicações;
- Planta de infraestruturas da rede de distribuição de gás.

A informação relativa a estas cartas encontra-se devidamente complementada no Relatório, quer em termos de caracterização e diagnóstico (pág.114 e seguintes) quer de proposta (pág.180 e seguintes). Contudo, as características técnicas, nomeadamente material e diâmetro das condutas, para além do sentido de escoamento, não constam das plantas, o que deverá ser completado.

De referir apenas na carta 15B, duas situações a clarificar/completar: - A “Rede de drenagem de águas residuais termais” não tem ligação ao edifício das Termas? – Acrescentar a sigla ao símbolo “ETAR”.

#### 4.17. Planta de Modelação do Terreno e Perfis Longitudinais e Transversais Tipo \_ Des16, e Des17 e 18

São apresentados diversos perfis da área de intervenção, longitudinais, com identificação das cotas do terreno existente bem como de projeto, ilustrativas do impacto da proposta, bem como perfis transversais tipo de alguns dos arruamentos.

Em nossa opinião, para além dos três perfis transversais tipo de arruamentos propostos, deveria constar também o do arruamento principal de ligação da estrada EN324 aos edifícios das Termas e Hotel. Embora seja uma situação já concretizada, será uma mais valia no futuro, nomeadamente para efeitos de conservação ou reparação, a informação dos materiais utilizados e dimensionamento.

Não são apresentados perfis longitudinais dos arruamentos propostos, o que deverá ser efetuado, em complemento, nos arruamentos de acesso rodoviário, para cumprimento da al. d) do nº4 do Artº107º.









*Beek*

Face ao exposto, considera-se que este documento carece de alguns esclarecimentos e uma eventual reformulação, tendo em conta o estabelecido pelo Regulamento Geral do Ruído (RGR), anexo ao DL nº9/2007, de 17 de Janeiro, retificado pela Declaração de Retificação nº18/2007, de 16 Março e alterado pelo DL nº278/2007, de 1 de Agosto, e as diretrizes divulgadas pela Agência Portuguesa do Ambiente.

#### 4.20. Ficha de Dados Estatísticos

É um elemento que acompanha o plano, conforme determina a al. g) do nº4 do artº107º do RJIGT.

Sobre esta, deverá a CM clarificar a obtenção dos seguintes valores:

- A que corresponde a área de Estrutura Ecológica Municipal em Solo Rural de 10.33ha, uma vez que não tem correspondência em Planta;
- Somatório de áreas parciais;
- Áreas de construção de turismo e saúde.

#### 5. CONFORMIDADE OU COMPATIBILIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS PROGRAMAS TERRITORIAIS EXISTENTES

Na área de intervenção do PP encontram-se em vigor os seguintes IGT:

- Plano Diretor Municipal (PDM) – ratificado pela RCM nº114/94 (DR nº259, IªS-B, de 9 de novembro), com uma 1ª alteração pelo Aviso nº1138/2011 (DR nº7, II-S, de 11 de janeiro) e uma 2ª alteração pelo Aviso nº9600/2013, (DR nº142, II-S, de 25 de julho). Este encontra-se atualmente em processo de Revisão, por deliberação da Câmara Municipal.
- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas da Região Hidrográfica 3 (PGBH Douro) – publicado pela RCM nº16-C/2013 (DR nº58, I-S, de 22 de março);
- Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000) – publicado pela RCM nº115-A/2008 (DR nº139, I-S, de 21 de julho);
- Plano Regional de Ordenamento Florestal da Beira Interior Norte (PFOF-BIN) – publicado por Decreto Regulamentar 12/2006 (DR 141, I-S, 24/07/2006).
- Plano Rodoviário Nacional 2000 (PRN2000) – publicado pelo DL nº222/98 (DR nº163, IªS-A, de 17 de julho), com as alterações introduzidas pela Lei nº98/99 (DR nº172, IªS-A, de 26 de julho), pela Declaração de Retificação nº19-D/98 (DR nº19-D/98, IªS-A, de 31 de outubro) e pelo DL nº182/2003 (DR nº188, IªS-A, de 16 de agosto);
- Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C) – versão de Maio/2011.

Destes, a CM não identificou, no “Relatório”, o PROF-BIN e o PRN2000, pelo que também não efetuou a respetiva compatibilização, nem apresentou fundamentação para a sua ausência.

**Quanto ao PDM em vigor**, a área da proposta de PP localiza-se em Solo Rural, numa área identificada como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UO5 - Plano de Pormenor para as Termas do Cró, cujo programa está definido em Regulamento (nºs 1, 5, 6 e 7 do Artº36º), estando ainda delimitada na Planta de Ordenamento.



No que se refere à proposta de PROT-C, a proposta enquadra-se nas opções estratégicas para a Unidade Territorial (UT) Beira Interior, bem como na norma T50 inerente ao Turismo, em especial em termos do produto de “Saúde e Bem Estar” mas também quanto à tipologia de Espaço Turístico onde as “Termas do Cró” se encontram perfeitamente identificadas.

Sobre a conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os restantes programas territoriais existentes, cabe a pronúncia às entidades da tutela, nomeadamente a APA/ARH Norte, o ICNF e as Infraestruturas de Portugal, as quais foram convocadas para a reunião de Conferência Procedimental.

## 6. CONCLUSÃO DO PARECER DA CCDRC A APRESENTAR NA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

Face ao exposto e nos termos do nº2 do Artº85º do RJGT, considera-se que a proposta de Plano de Pormenor:

- a) Em termos gerais, dá cumprimento às **normas legais e regulamentares aplicáveis, com exceção** das seguintes situações que deverão ser sanadas em acordo com a apreciação efetuada nos pontos anteriores, encontrando-se nomeadamente em falta:
  - Planta com as áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, caso haja ocorrências, ou a justificação para a sua não apresentação – ver pontos 3 e 4.2. da apreciação;
  - Modelo de redistribuição de benefícios e encargos, conforme disposto na al. e) do nº2 do Artº107º do RJGT ou fundamentação para a sua não existência – ver pontos 3 e 4.8. da apreciação;
- b) Sem prejuízo dos pareceres das entidades de tutela nas matérias da respetiva competência, a proposta encontra-se **conforme e compatível com os programas territoriais existentes**.

### A.2 \_\_ APA/ARHN – Agência Portuguesa do Ambiente, IP / ARH Norte

A representante, Eng<sup>a</sup> Fernanda Ferreira, transmitiu o seguinte parecer após análise dos elementos integrantes do plano e tendo em conta os seus objetivos:

- Promover a revitalização do espaço a intervir com qualidade, potenciando os recursos culturais, paisagísticos e ambientais;
- Acentuar a intervenção municipal na definição da forma e da imagem do lugar, no que respeita à localização e ao mais adequado dimensionamento de espaços públicos e de áreas de interesse coletivo;
- Estabelecer a adequada articulação da proposta com a estrutura edificatória existente – o balneário termal e o hotel rural;
- Preservar a memória do sítio, associada ao antigo núcleo termal e humanizar o espaço, associado ao contacto com a natureza, designadamente através de um parque temático denominado Parque dos Sentidos, com uma forte vertente da experimentação sensorial;
- Oferecer condições ao estabelecimento do investimento privado ligadas ao desenvolvimento da atividade turística;



- Diminuir a sazonalidade da procura, diversificando a oferta e aumentando a captação de públicos diferenciados, pela articulação e complementaridade de estruturas e espaços multifuncionais que contemplem os aspetos lúdicos;
- Criação de espaços de lazer de motivações culturais e desportivas;
- Programar a criação de rotas temáticas de modo a potenciar o desenvolvimento do touring cultural e paisagístico, que deverá contar com o desenvolvimento de atividades de animação, que associem o recreio e o lazer com o património cultural e natural;
- Aproveitar os recursos locais, assim como, promover a melhoria da mobilidade, sem comprometer o equilíbrio dos ecossistemas e fomentando o uso das energias renováveis;
- Respeitar a biodiversidade, procurando minimizar o impacto da intervenção na paisagem natural em que se insere, no sentido do respeito pela especificidade, identidade e imagem do local como um fator de diferenciação e qualificação.

Constatou-se, ainda, que no âmbito dos recursos hídricos o plano interfere com linhas de água e respetivas margens e com "áreas ameaçadas pelas cheias".

Face ao exposto, e uma vez que se preconiza a reabilitação de um conjunto de edifícios em áreas ameaçadas pelas cheias, alerta-se para o facto de que a alteração de uso, quando não envolver habitações ou novas áreas de quartos é admissível abaixo da cota de máxima cheia conhecida, devendo manter-se a volumetria total da preexistência e a respetiva área de impermeabilização.

Alerta-se, ainda, que nas áreas ameaçadas pelas cheias devem ser evitados aterros, admitindo-se apenas pequenas modelações que permitam uma utilização mais coerente dos espaços públicos desde que não agravem o escoamento dos caudais de cheia.

Relativamente ao risco de cheias, verifica-se que não se prevê que haja pessoas a habitar nas zonas suscetíveis a este risco nem são propostas novas construções ou impermeabilizações nestas áreas, pelo que se afigura que as intervenções propostas não irão aumentar ou diminuir este risco.

Assim, comunica-se que, considerando que o plano de pormenor em apreciação preconiza a preservação das linhas de água existentes, desde que salvaguardadas as recomendações acima descritas a APA I.P./ARHN emite **parecer favorável**.

Nos termos do definido no Decreto-Lei nº226-A/2007, de 31 de Maio, todas as utilizações em área de domínio público hídrico estão sujeitas à obtenção prévia de título de utilização dos recursos hídricos a emitir pela APA, I.P./ARH do Norte.

Mais se informa que, considerando que está prevista a criação de uma praia fluvial, previamente deverá proceder-se à identificação de uma água balnear, de acordo com o Decreto-Lei nº135/2009, de 3 junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº



*Handwritten notes and signatures on the right margin:*  
Pereira  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]

13/2012, de 23 de maio, remetendo à APA, IP/ARHN os elementos constantes do documento anexo – DOC.2. -----

### A.3 \_\_ ANPC – Autoridade Nacional de Proteção Civil

O representante, Dr. João Lucas, transmitiu parecer favorável. Recomenda, no entanto, que em futuros desenvolvimentos dos instrumentos de emergência de proteção civil de nível municipal e distrital, se inscreva o Parque Termal do Cró como elemento exposto e vulnerável a um incidente verificado na Barragem do Sabugal. -----

### A.4 \_\_ DGEG – Direção-Geral de Energia e Geologia

O representante, Dr. José Cruz, transmitiu **parecer favorável**, congratulando a CM pelo desenvolvimento deste plano, que se constitui como o 5º PP das 40 Estâncias Termais do País. Transmite algumas orientações em termos de nova legislação aplicável, nomeadamente alteração do Artº12º do Regulamento "... de qualquer edifício construído, a reconstruir,...".

Relativamente ao Relatório, no ponto 3.5 "Recursos Geológicos", o DL 90/90, de 16 de Março, deve ser alterado para a lei 54/2015, de 22 de Junho. -----

### A.5 \_\_ DGT – Direção-Geral do Território

O representante da entidade, Engº Manuel Reis, transmitiu o seguinte:

#### 1 - Rede Geodésica

- 1.1 Todos os vértices geodésicos pertencentes a Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes a Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) são da responsabilidade da Direção-Geral do Território (DGT).
- 1.2 A RGN e a RNGAP constituem os referenciais oficiais para os trabalhos de georreferenciação realizados em território nacional e encontram-se protegidos pelo estipulado no Decreto-Lei nº 143/82 de 26 de abril, o qual deverá ser respeitado, nomeadamente a zona de proteção dos marcos, que é constituída por uma área circunjacente ao sinal, nunca inferior a 15 metros de raio e assegurar que as infraestruturas a implantar não obstruem as visibilidades das direções constantes das respetivas minutas de triangulação.
- 1.3 Caso se verifique que no desenvolvimento de algum projeto seja indispensável a violação da referida zona de respeito de algum vértice geodésico, deverá ser solicitado à DGT um parecer sobre a análise da viabilidade da sua remoção.





*Peak*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

- 1.4 Caso seja necessário poderá ser solicitada à DGT uma listagem dos Vértices Geodésicos desse concelho no sistema de georreferência da cartografia de referência que vier a ser utilizada para elaboração de um plano.
- 1.5 Qualquer alteração que se preveja no território que possa conduzir à alteração ou mesmo à destruição destas marcas da RNGAP deverá ser previamente comunicada à DGT.

## 2 - Cartografia e Limites Administrativos

De acordo com o constante da plataforma SNIT a data de início deste procedimento ocorreu em 2012-06-16, anterior a 2014-11-18, data de entrada em vigor do Decreto-Lei nº 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 141/2014, de 19 de setembro, pelo que no tocante à cartografia para suporte à elaboração, revisão ou alteração de IGT este diploma não se aplica, devendo no entanto ter-se em consideração o que a seguir se indica:

- 2.1 A cartografia utilizada como cartografia de base não está homologada, não tendo ainda sido iniciado o correspondente processo de homologação pela DGT uma vez que não foram ainda disponibilizados pela Associação de Municípios da Cova da Beira todos os elementos necessários;
- 2.2 Em todas as peças gráficas não é indicada a respetiva Precisão Posicional Nominal;
- 2.3 A legenda relativa à cartografia de base está incompleta em todas as peças gráficas, com exceção da planta de Localização;
- 2.4 Com exceção das plantas de Zonamento e Esquema Conceptual, de Cadastro Original e de Transformação Fundiária, nenhuma peça gráfica apresenta quadrícula e as respetivas coordenadas associadas implantadas no exterior da cercadura cartográfica;
- 2.5 A planta de Condicionantes e a Planta de Zonamento e Esquema Conceptual apresenta dificuldade de leitura do conteúdo da carta base dada a simbologia utilizada;
- 2.6 A Planta de Zonamento e Esquema Conceptual está reproduzida à escala 1:5000 não permitia para Planos de Pormenor;
- 2.7 A planta de Enquadramento utiliza como cartografia de base a carta 1:25 000 do Instituto geográfico do Exército (IGeoE) pelo que deverá ser anexada ao Relatório do Plano declaração passada por esta Instituição onde conste a finalidade do licenciamento, o formato dos dados licenciados, e a autorização para a transformação do sistema de georreferência para PT-TM06/ETRS89;
- 2.8 As plantas Extrato da Rede Natura 2000, Perigosidade de Incêndio e os Mapas de Ruído não apresentam legenda relativa à cartografia de base utilizada para a sua elaboração;
- 2.9 A Planta PT15-02-PP-F2-09-02-00.pdf da Situação Existente utiliza ortofoto não oficial nem homologada;
- 2.10 No relatório do Plano são utilizados ortofotos não oficiais nem homologados;
- 2.11 Na página 9 do Relatório de Avaliação do Ruído Ambiental é utilizada imagem do Google Earth não oficial nem homologada;
- 2.12 Deve ser comprovada que o Cadastro Original foi executado por entidade licenciada para efeito por meio de Alvará passado pela DGT, sendo que na ausência desse licenciamento a informação da Planta de Cadastro Original e da Transformação Fundiária não terão sustentação legal para fins de utilização pública;



B

Boate

JCH

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

### 3 - Limites Administrativos

#### 4 - Relatórios

Os relatórios a elaborar referentes ao Plano em causa deverão conter, de forma detalhada, informação sobre os itens acima apresentados, Rede Geodésica, Cartografia e Limites Administrativos, sendo neles integrados como anexos relatórios da responsabilidade de técnicos com competência para tal, relativos a operações que tenham sido praticadas sobre a cartografia de base, nomeadamente transformação de sistemas de georreferência, e anexadas as respetivas autorizações e termos de licenciamento

Concluiu que o parecer da DGT é desfavorável até que sejam solucionadas as questões de carácter técnico e legal acima referidas, manifestando disponibilidade para qualquer esclarecimento que seja considerado necessário

#### A.6 \_\_ DRAPC – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro

O representante da entidade, Eng<sup>o</sup> Joaquim Ribeiro, transmitiu parecer favorável, tecendo ainda alguns considerandos, conforme documento que se anexa – DOC.3.

#### A.7 \_\_ DRCC – Direção Regional da Cultura do Centro

O representante da entidade, Arq<sup>o</sup> António Gil, transmitiu o seguinte:

##### No que respeita à Arquitetura:

1. Sob o ponto de vista da arquitetura, verifica-se que na área abrangida pelo presente Plano, não existe servidão administrativa sob tutela desta Direção Regional. Assim, no que concerne à arquitetura, as recomendações deverão ser consideradas apenas a título consultivo.

Sem prejuízo da devesa e manutenção da autenticidade ainda existente no local, será desejável que o regulamento consinta adaptações pontuais relacionadas com os novos padrões conceptuais, estéticos, funcionais e técnicos.

##### 2. Análise e recomendações

Regulamento.

Artigo 16<sup>o</sup> - Praia Fluvial

4 - É permitida a utilização de guarda-sóis e espreguiçadeiras, em madeira e palha.

##### Redação sugerida

4 - É permitida a utilização de guarda-sóis e espreguiçadeiras, em lona e madeira.



Beak  
[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Artigo 19º - Áreas de Recreio e Lazer

3 - Na área de piquenique apenas é permitida a colocação de mesas de merendas e bancos em madeira, sobre prado.

Redação sugerida

3 – Na área de piquenique apenas é permitida a colocação de mesas de merendas e bancos em madeira, sobre prado (devendo, sem prejuízo da integração da qualidade da imagem, ser acautelados acabamentos que garantam as condições de segurança relacionada com a manipulação de alimentos.

5 – O Anfiteatro natural, pelas características do local, configura um espaço protegido, adaptado ao terreno, apenas podendo ser utilizada a madeira e a pedra para a sua conformação.

Redação sugerida

4 – O Anfiteatro natural, pelas características do local, configura um espaço protegido, adaptado ao terreno, devendo preferencialmente ser utilizada a madeira e a pedra para a sua conformação, admitindo-se excecionalmente a utilização de materiais que melhor se adequem a desempenhos específicos de determinados tipos de manifestações artísticas, também elas com as suas exigências específicas.

6 – O Miradouro destina-se à contemplação da paisagem no ponto mais alto do local, através de uma pequena construção obrigatoriamente em madeira, sem cobertura.

Redação sugerida

6 – O Miradouro destina-se à contemplação da paisagem no ponto mais alto do local, através de uma pequena construção preferencialmente em madeira, sem cobertura, podendo a título excecional, admitir-se a utilização de outros materiais que de forma natural reforcem a intencionalidade e singularidade de propostas de reconhecida erudição.

Subsecção III – Espaços Canais

Artigo 20º

5 f) Nas pontes, madeira.

Redação sugerida

5 f) Nas pontes, madeira e/ou ferro.

**No que respeita à Arqueologia:**







*Beck*

de minimização de impactes sobre o Património Arqueológico. -----

#### A.8 \_\_ EDP Distribuição

O representante da entidade, Eng<sup>o</sup> António Dias Gomes, transmitiu o parecer e algumas orientações, cujos desenvolvimentos constam do documento que se anexa – DOC.4. -----

#### A.9 \_\_ Infraestruturas de Portugal, SA

A entidade não se fez representar, mas remeteu antecipadamente o **parecer favorável condicionado** à implementação das correções e recomendações que constam no documento em anexo – DOC.1. -----

#### A.10 \_\_ Turismo de Portugal, IP

O representante da entidade, Arqt<sup>o</sup> António Baeta, transmitiu o parecer favorável condicionado, concretizando os aspectos que o condicionam, conforme melhor identificados no documento que se anexa – DOC.5. -----

#### A.11 \_\_ ULS – Unidade Local de Saúde da Guarda

A representante da entidade, Eng<sup>a</sup> Manuela Estêvão, congratulou a CM pela proposta apresentada para o desenvolvimento deste parque termal e transmitiu o parecer favorável à proposta de plano, o qual se anexa – DOC.6. -----

### B \_ CONCLUSÕES

Ouidos os presentes e registada a posição manifestada por cada serviço ou entidade da administração direta ou indireta do Estado, conforme determina o n<sup>o</sup>2 do Art<sup>o</sup>84<sup>o</sup> do RJIGT, verifica-se que a DGT apresentou objecções à proposta de Plano, nomeadamente no que se refere à cartografia de base, às quais se encontram identificadas em Ata e no respetivo anexo.

O ICNF, apesar de regularmente convocado, não compareceu à reunião nem manifestou a sua posição até à data da mesma, pelo que se considera que, nos termos do n<sup>o</sup>3 do Art<sup>o</sup>84<sup>o</sup>, nada tem a opor à proposta de plano.

São constituintes da Ata desta reunião, os pareceres anexados, das Entidades Infraestruturas de Portugal, APA/ARHN, DRAPC, EDP, Turismo de Portugal e ULS.

Posteriormente a esta reunião de Conferência Procedimental e em acordo com o n<sup>o</sup>1 do Art<sup>o</sup>85<sup>o</sup>, a CCDRC vai proceder à ponderação das posições manifestadas e dos interesses em



Presidência do Conselho de Ministros  
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

*Book*

presença, proferindo, no prazo de 15 dias, o parecer final, o qual traduz uma decisão global definitiva e vinculativa para toda a Administração Pública. O mesmo parecer, acompanhado pela Ata da reunião contendo as posições finais das entidades nela representadas, será transmitido à Câmara Municipal, sendo dado conhecimento às Entidades.

Após o parecer final proferido pela CCDRC em resultado da ponderação das posições manifestadas pelas Entidades na Conferência Procedimental e dos interesses em presença, caso se verifique discordância expressa e fundamentada do futuro plano por parte de alguma entidade, poderá a Câmara Municipal nos termos do Artº87º promover nos 20 dias subsequentes uma reunião de concertação com vista à obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas.

Sem outros assuntos, foi encerrada a reunião pelas catorze horas, da qual se lavrou a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

**Câmara Municipal do Sabugal**

*M. Leal*

(Vice-Presidente, Dr.ª Delfina Leal)

*G. Quinaz*

(Dr.ª Glória Quinaz)

**Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)**

*Carla Velado*

(Dr.ª Carla Velado)

*Z. Duarte*

(Eng.ª Zulmira Duarte)

*A. Almeida*

(Arq.ª Aires Almeida)

*F. Repolho*

(Eng.ª Fernando Repolho)

**Agência Portuguesa do Ambiente, IP (APA) / ARH Norte**

*F. Ferreira*

(Dr.ª Fernanda Ferreira)

**Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC)**

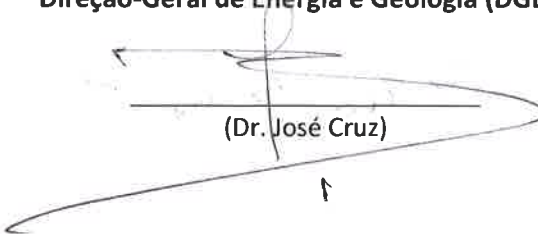
*J. Lucas*

(Dr. João Lucas)



Presidência do Conselho de Ministros  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

**Direção-Geral de Energia e Geologia (DGEG)**



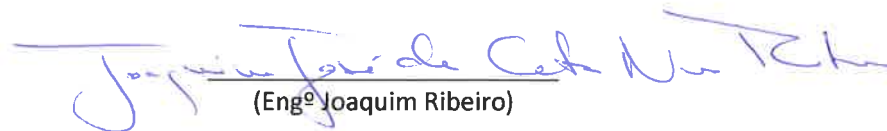
(Dr. José Cruz)

**Direção-Geral do Território (DGT)**



(Engº Manuel Reis)

**Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro (DRAPC)**



(Engº Joaquim Ribeiro)

**Direção Regional da Cultura do Centro (DRCC)**



(Arqº António Gil)

**EDP Distribuição**



(Engº António Dias Gomes)

**Turismo de Portugal, IP**



(Arq.º António Baeta)



Presidência do Conselho de Ministros  
*Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro*

**Unidade Local de Saúde da Guarda (ULS)**

  
(Eng<sup>a</sup> Manuela Estêvão)

ANEXOS:

- DOC.1\_ Parecer das Infraestruturas de Portugal;
- DOC.2\_ Parecer da APA/ARHN;
- DOC.3\_ Parecer da DRAPC;
- DOC.4\_ Parecer da EDP;
- DOC.5\_ Parecer do Turismo de Portugal;
- DOC.6\_ Parecer da ULS.

ZD/AA





**GESTÃO REGIONAL GUARDA E CASTELO BRANCO**

Largo 1º de Dezembro, Edifício da Estação Ferroviária da Guarda  
6300-851 GUARDA  
Portugal  
T + 351 212 879 000 F +351 271 042 689  
grgrd@infraestruturasdeportugal.pt

Rua Dr. Francisco Robalo Guedes, Lote D10, Loja 1  
6000-212 CASTELO BRANCO  
Portugal  
T + 351 212 879 000 F +351 272 349 221  
grctb@infraestruturasdeportugal.pt

Exm.ª Senhora

Diretora de Serviços do Ordenamento do  
Território

Rua Bernardim Ribeiro, 80

3 000-069 COIMBRA

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	ANTECEDENTE	SAÍDA	DATA
		547		1777462	2015/11/03

**Assunto: Plano de Pormenor do Parque Termal Cró - Sabugal  
Convocatória para Reunião de Conferência Procedimental no âmbito do nº.3 e 4 do  
artº.86º do RJIGT (DL 80/2015 de 14/05)  
Guarda / Sabugal**

Relativamente ao assunto em epígrafe e em resposta ao ofício refª. DOTCN 1481/15 de 08/10/2015, após apreciação dos elementos disponibilizados e resultante da sua análise, por parte da IP – Infraestruturas de Portugal, S.A. emite-se **parecer favorável**, condicionado à implementação das correções e recomendações que constam no parecer que se remete em anexo.

Tais correções prendem-se sobretudo com o facto de ter ocorrido recentemente publicação da Lei n.º 34/2015, de 27 de Abril de 2015, que aprova o **novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional**, cuja entrada em vigor ocorreu dia 26 de julho de 2015, pelo as servidões rodoviárias a aplicar são as constantes desta lei.

Ainda e de acordo com o Plano Rodoviário Nacional (PRN) (publicado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei nº 98/99, de 26 de Julho e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de Agosto), a ER324 integra na categoria das Estradas Regionais da Lista V Anexa ao referido plano.

Com os melhores cumprimentos.

A Gestora Regional

Rosa de Jesus Tomé Saraiva

(Ao abrigo da subdelegação de competências conferida pela Decisão DCN 01/2015)

Anexo: Parecer  
RS/ALM



# PARECER

## PP do Parque Termal do Cró

## 1. ENQUADRAMENTO

Estando prevista a realização da reunião de conferência procedimental, nos termos do n.º 3 do artigo 86.º do RJGT, referente ao Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró para o próximo dia **04 de novembro, às 10:30 horas**, nas instalações da CCDRC em Coimbra, a DPL preparou o presente parecer centrado na análise dos elementos disponibilizados.

De salientar a recente publicação da Lei n.º 34/2015, de 27 de Abril de 2015, que aprova o **novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional**. Com a entrada em vigor deste novo Estatuto no dia 26 de julho de 2015 (90 dias após a data da publicação) as servidões rodoviárias a aplicar são as constantes desta lei.

Para além da Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, o novo Estatuto revoga ainda os diplomas mencionados no artigo 5.º da Lei 34/2015, nos quais se destacam os seguintes:

- Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro;
- Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro;
- Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril.

A Proposta do Presente PP deverá respeitar as novas disposições legais em matéria de proteção da rede rodoviária.

A presente análise, desta UO, pretende contribuir para a emissão de parecer por parte da IP sobre os documentos apresentados.

## 2. REDE RODOVIÁRIA E INFRAESTRUTURAS FERROVIÁRIAS

A área de intervenção do PP localiza-se nas freguesias da Rapoula do Côa e União de freguesias do Seixo do Côa e Vale Longo, concelho do Sabugal, distrito da Guarda e abrange uma área de 42,13 hectares (figura 1).





Figura1-Área de Intervenção

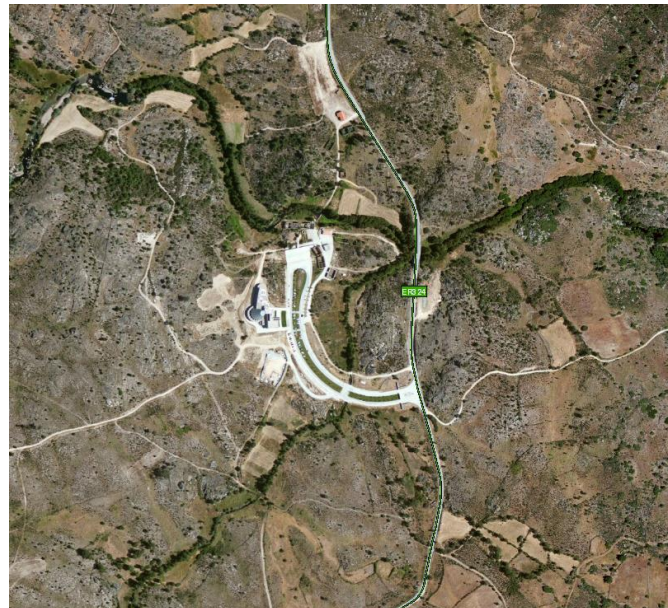


Figura 2-Rede Rodoviária sob jurisdição da IP

Considerando-se a rede rodoviária e infraestruturas ferroviárias sob jurisdição da IP, na área de incidência do PP, temos a referir que o plano em apreço interfere diretamente com a ER324, Estrada Regional classificada de acordo com o PRN 2000, que atravessa a área do Plano (figura 2). As zonas de servidão aplicáveis nesta via estão definidas na alínea d) do nº 8 do artigo 32º da Lei nº 34/2015 de 27 de abril.

De acordo com o Plano Rodoviário Nacional (PRN) (publicado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de Julho, retificado pela Declaração de Retificação nº 19-D/98, de 31 de Outubro, e alterado pela Lei nº 98/99, de 26 de Julho e pelo Decreto-Lei nº 182/2003, de 16 de Agosto), a ER324 integra-se na categoria das Estradas Regionais da Lista V Anexa ao PRN.

Do ponto de vista da salvaguarda da rede rodoviária da responsabilidade desta empresa, o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (Lei n.º 34/2015 de 27 de abril), em vigor desde 26 de julho, regula a proteção e fixa as condições de segurança e circulação dos seus utilizadores e as de exercício das atividades relacionadas com a sua gestão, exploração e conservação, das estradas nacionais constantes do Plano Rodoviário Nacional (PRN), das estradas desclassificadas, isto é, não classificadas no PRN, mas ainda sob jurisdição da IP, bem como das estradas regionais.

A Proposta de Plano a apresentar pela Câmara Municipal deverá respeitar este normativo.

### **Intervenções na rede viária na área de incidência do Plano**

Sob a responsabilidade direta da IP, informa-se que não se encontram em curso estudos ou projetos de execução (para construção nova) para a área abrangida pelo Plano de Pormenor.

### **Protocolos em preparação na área de incidência do Plano**

No âmbito da RRN não existem, de momento, protocolos em preparação, com o Município de Sabugal, que envolvam transferência de rede para o património municipal.

## **3. ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO (REGULAMENTO, PLANTAS DE IMPLANTAÇÃO E DE CONDICIONANTES)**

Considera-se adequado que se proceda, em secção própria e/ou artigo único do **Regulamento**, à identificação e hierarquização da rede rodoviária, devendo ser identificada e respeitada a designação das estradas constante do Plano Rodoviário Nacional (PRN), bem como a sua jurisdição.

No **Regulamento**, na identificação das servidões rodoviárias, devem observar-se, no caso em presença, uma categoria de estradas (estradas regionais sob jurisdição da IP) e remeter-se para a legislação em vigor os seus condicionalismos específicos, nomeadamente as zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis, de acordo com a indicação apresentada nos pontos 1 e 2 deste parecer.

Ainda em sede de Regulamento deverá ficar consagrado que qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na Estrada Regional ER324 sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente a IP, enquanto concessionária geral da Rede Rodoviária.

No Capítulo II - Servidões e Restrições de Utilidade Pública do **Regulamento**, o Artigo 6º (Âmbito e Regime) deverá explicitar na alínea h) a legislação aplicável às Estradas Regionais, e os seus condicionalismos específicos, nomeadamente as zonas de servidão *non aedificandi*, no caso em presença, as aplicáveis à ER324; deverá ainda ser substituída a menção “(...) EN324” por “(...) ER324”.

No artigo 20º (Espaços Canais), a designação da ER324 como arruamento não parece correto, uma vez que se trata de uma Estrada Regional, pelo que deverá ser identificada e respeitada a designação da estrada constante do Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000); igualmente a referência “EN324” deverá ser alterada para “ER324”.

No que diz respeito à **Planta de Condicionantes**, em conformidade com o disposto na legislação em vigor, a Planta de Condicionantes deverá contemplar a representação cartográfica das zonas de servidão *non aedificandi* das estradas da RRN, das estradas regionais e das estradas desclassificadas sob jurisdição da IP, devendo a respetiva legenda estar adequada ao articulado e ao conteúdo do Regulamento.

Analisando esta Planta, verifica-se que na representação cartográfica falta a indicação da ER324, o que deverá ser colmatado; na legenda a menção “EN324 - 20m contados a partir do eixo da via” deverá ser substituída por “ER324 – 20 m para cada lado do eixo da estrada ou dentro da zona de servidão de visibilidade e nunca a menos de 5 m da zona da estrada”, de acordo com a alínea d) do nº 8 do artigo 32º da Lei n.º 34, de 27 de abril.

Quanto à proposta de hierarquização da rede rodoviária no Plano, a mesma não deverá suscitar dúvidas quanto aos níveis hierárquicos em que se integram as estradas da rede rodoviária, bem como a sua jurisdição, pelo que a **Planta de Implantação** deverá complementar a identificação dos diferentes níveis hierárquicos.

De salientar que a especialização da estratégia de desenvolvimento municipal na **Planta de Implantação** não deve comprometer o nível de serviço e função inerente às estradas da RRN, das Estradas Regionais e das estradas desclassificada sob jurisdição da IP, nem o cumprimento dos requisitos legais em matéria de ruído ambiente, desaconselhando-se, grosso modo, a qualificação de “espaços residenciais”, “espaços de atividades económicas” e “espaços destinados a equipamentos” na proximidade dessas estradas.

Sem prejuízo do respeito pela zona de servidão aplicável, trata-se de resguardar as estradas de futuras pressões urbanísticas e, ao mesmo tempo, de resguardar o ambiente urbano, e em particular os recetores sensíveis, do ruído proveniente da circulação rodoviária.

No que se refere a novas ligações municipais a estradas sob jurisdição da IP, deverá assegurar-se que a articulação das futuras acessibilidades seja sustentada na captação e ligação aos nós e intersecções existentes. As propostas de acessibilidades diretas constituem, regra geral, pontos de conflito que comprometem o nível de serviço das vias e condicionam a fluidez do tráfego e segurança da circulação.

Da análise da **Planta de Implantação**, verifica-se que está em falta, na representação gráfica e na legenda, a indicação da ER324, o que deverá ser colmatada.

As alterações atrás referidas deverão ser refletidas nas peças gráficas e na parte escrita dos documentos que lhe fizer referência.

#### **4. ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO**

##### **RELATÓRIO DA PROPOSTA**

Na página 36, a referência “*Proximidade a Estradas Nacionais (EN324)*” deverá ser substituída por “Proximidade a Estradas Nacionais (EN324)”, uma vez que se trata de uma Estrada Regional (ER) , de acordo com o PRN, como já referido nesta apreciação.

O conteúdo do subcapítulo “3.7 Rede Rodoviária” deverá ser revisto/atualizado, tendo em conta o referido nos pontos anteriores deste parecer, bem como a legislação em vigor.

As alterações atrás referidas deverão ser refletidas nas peças gráficas e na parte escrita dos documentos que lhe fizer referência.

##### **RELATÓRIO DE AMBIENTAL – RESUMO NÃO TÉCNICO – AAE**

**Nas páginas 4 e 8 do deste volume, onde é citado “(...) Estrada Nacional 324 (N324)” deverá ser dito“ (...) Estrada Regional 324 (ER324)”, onde é referido “(...) EN324” deverá**



ser mencionado “(ER324)”. Estas alterações deverão ser refletidas nas peças gráficas e na parte escrita dos documentos que lhe fizer referência.

## **5. AMBIENTE SONORO**

### **DOMÍNIO RODOVIÁRIO**

Em termos de ambiente sonoro, as preocupações da IP, SA. prendem-se sobretudo com a qualificação funcional dos solos que venha a ser proposta em Plano para a envolvente das vias (rodoviárias e ferroviárias) sob sua jurisdição, na medida em que poderá conduzir ao aparecimento de novos recetores sensíveis em zonas onde se verificam situações de incumprimento do Regulamento Geral de Ruído.

Neste âmbito e da análise efetuada, considera-se nada haver a obstar à proposta em análise.

### **DOMÍNIO FERROVIÁRIO**

No que respeita ao domínio ferroviário considera-se nada haver a obstar à proposta em análise.

## **6. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA (RELATÓRIO AMBIENTAL (JUN2015))**

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

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

como suscetível de ter efeitos significativos no ambiente e, portanto, como sujeito a um procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE).

Não obstante, numa lógica de colaboração ativa para a melhoria do processo, consideramos, no que respeita ao Quadro de Referência Estratégica (QRE), no qual se identificam as macro orientações de política nacional e internacional, bem como os objetivos de longo prazo estabelecidos em matéria de ambiente e sustentabilidade, ser de sugerir a integração do plano rodoviário nacional (PRN2000) no QRE, atento o fato de se estar perante um plano sectorial e de ser possível territorializar, à escala adequada, as propostas do Plano.

Apreciação fundamentada na relevância que a temática das acessibilidades e mobilidade pode representar ao nível do Desenvolvimento Turístico (FCD1) em particular ao nível da “articulação e integração do Parque Termal no território envolvente” (Critério de Sustentabilidade relevante)

Por fim, no que respeita às eventuais referências a efetuar à rede rodoferroviária, salvaguarda-se que estas deverão estar em sintonia com os restantes elementos apresentados. Salientando que, qualquer proposta de intervenção/alteração na Rede Ferroviária, Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Desclassificadas, sob jurisdição da IP, SA, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da IP, SA.

## **7. CONCLUSÃO**

Face ao exposto, considera-se que os elementos da Proposta do Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró deverão ser retificados e aprofundados, tendo em atenção a presente apreciação.



AGÊNCIA  
PORTUGUESA  
DO AMBIENTE

## IDENTIFICAÇÃO DE NOVAS ÁGUAS BALNEARES

### I. ELEMENTOS A APRESENTAR PARA IDENTIFICAR UMA ÁGUA COMO BALNEAR

DE ACORDO COM O DECRETO-LEI n.º 135/2009, DE 3 DE JUNHO, COM AS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELO DECRETO-LEI n.º 113/2012, DE 23 DE MAIO

No sentido de se proceder à identificação de uma água balnear, de acordo com o Decreto-Lei n.º 135/2009, de 3 junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 113/2012, de 23 de maio, deve ser apresentado à APA, IP-ARH um documento onde conste a seguinte informação:

1. Localização da pretensão:
  - a) Caracterização da área e identificação da massa de água onde se insere a água balnear a identificar;
  - b) Georreferenciação do ponto de amostragem, no sistema de referência ETRS 89 (ou em WGS84, utilizado pelo Google Earth), com as coordenadas expressas em graus decimais e com arredondamento às cinco casas decimais.
  - c) Indicação das coordenadas dos vértices dos polígonos que definem os limites do plano de água a afetar ao uso balnear (coordenadas expressas do mesmo modo que o referido em b.).
2. Indicar se o uso balnear está previsto em sede de Plano de Ordenamento da Albufeira (POA) e/ ou em Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) e/ ou Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT).
3. Indicar a afluência de banhistas atual ou prevista.
4. Apresentar o histórico da monitorização da qualidade da água cuja identificação como água balnear é proposta incluindo, no mínimo, a época balnear do ano imediatamente anterior ao da pretensão. Georreferenciar o ponto de amostragem como indicado em 1.b).

As amostras, recolhidas no período equivalente à época balnear anterior (que pode decorrer entre 1 de junho e 30 de Setembro ou noutro período proposto pelo município, nos termos do art.º 4.º do Decreto-Lei n.º 135/2009, de 3 junho alterado pelo Decreto-Lei n.º 113/2012, de 23 de maio, devem estar distribuídas regularmente ao longo do tempo, devendo a frequência de amostragem ser de preferência quinzenal. De acordo com o n.º 5 do art.º 6.º e anexo I da legislação acima referida, os parâmetros Enterococos intestinais e *Escherichia coli* deverão ser monitorizados por laboratórios do Estado ou laboratórios privados acreditados pelo IPAC (Instituto Português de Acreditação) para os parâmetros e métodos referidos no anexo I.



**PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ – SABUGAL****Reunião de Conferência de Serviços a realizar dia 4/11/2015****PARECER DRAPC**

A alteração em causa tem como finalidade aprovar a proposta do Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, previsto como Unidade Operacional de Planeamento e Gestão (UO5), referida no Regulamento do Plano Diretor Municipal do Sabugal.

Da análise dos elementos enviados, verifica-se que na área em estudo existe uma mancha de solos da RAN, localizada nos terrenos envolventes à Ribeira do Boi, ocupando uma área de 9,39 ha, representando aproximadamente 22 % da área de intervenção. A restante área apresenta baixa aptidão agrícola, encontrando-se a maioria dos referidos terrenos, incultos.

Também se constata que por indicação da CCDRC, foi acrescentado um novo indicador “Área de RAN (ha)”, para além do indicador já estabelecido “Uso do solo (%)”, ficando ambos a integrar o Fator Crítico de Decisão, “Biodiversidade e Paisagem”. São indicadores que consideramos suficientes para monitorização da área em estudo, no que diz respeito à utilização do solo.

De referir ainda, que de acordo com a documentação enviada, e em relação aos solos da RAN, “... não está prevista a construção ou impermeabilização desta área, pelo que promoverá a sua proteção e conservação ...”.

**CONCLUSÃO:**

Tendo em consideração que a maior parte da área em análise (UO5), tem baixa potencialidade agrícola, que as áreas de RAN não vão ser afetadas pela implementação do plano, e não se verificando colisões com interesses agrícolas, a DRAPC emite parecer favorável ao PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ - Sabugal.

O Representante da DRAPC na Revisão do PDM do Sabugal

  
Joaquim Ribeiro  
Técnico Superior

---

DIREÇÃO REGIONAL DE AGRICULTURA E PESCAS DO CENTRO

SEDE: Rua Amato Lusitano, Lote 3 6000-150 CASTELO BRANCO

TEL. + 351 272 348 600/73 | Fax. + 351 272 348 625 | EMAIL : drapc@drapc.min-agricultura.pt | www.drapc.min-agricultura.pt





DIRECÇÃO DE REDE E CLIENTES MONDEGO  
Rua do Brasil, 1  
3030-175 Coimbra  
Telef. 239 002 400  
Fax 239 002 409

*16594/15  
2015-10-27  
5-7 373*

**DOC.4**

*16594/15 2015-10-27 ✓  
DOTC/MI*

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO  
CENTRO  
RUA BERNARDINO RIBEIRO, Nº 80  
3000 - 069 COIMBRA

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data:
DOTCN 1481/15 PPO-CB.02.00/5-11	08.10.2015	Carta 490/15/RCMER	19 - 10 - 2015

Assunto: CADASTRO DE INFRA ESTRUTURAS ELÉCTRICAS - PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ - CONVOCATÓRIA PARA REUNIÃO DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL NO ÂMBITO DOS NºS 3 E 4 DO ARTº 86º DO RJGT (DL 80/2015, DE 14/05)  
REQUERENTE: - MUNICÍPIO DO SABUGAL

Exmos. Senhores

Informamos que relativamente ao assunto em referência enviamos nesta data, ao Município do Sabugal, o nosso parecer, do qual anexamos cópia.

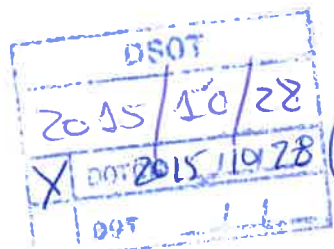
Igualmente, informamos V. Exas., que o representante da EDP que estará presente na reunião em assunto, no dia 04-11-2015, será o Sr. Engº António Dias Gomes, com o email **antonio.diasgomes@edp.pt**

Estando ao dispor para qualquer esclarecimento adicional subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos.

**Direcção de Rede e Clientes Mondego**  
**Dep. Estudo de Redes MI/BI**  
O Responsável

  
João Paulo Ferreira

Anexo: cópia carta 484/15/RCMER  
EDIS-CBR-BRS/402439/2015  
DG/JA

  
*Edp*





DIRECÇÃO DE REDE E CLIENTES MONDEGO  
Rua do Brasil, 1  
3030-175 Coimbra  
Telef. 239 002 400  
Fax 239 002 409

MUNICÍPIO DO SABUGAL  
PRAÇA DA REPÚBLICA  
6324-067 SABUGAL

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data:
DOTCN 1481/15 PPO-GU.11.00/2-12	08.10.2015	Carta 484/15/RCMER	19 - 10 - 2015

Assunto: CADASTRO DE INFRA ESTRUTURAS ELÉCTRICAS - PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ - CONVOCATÓRIA PARA REUNIÃO DE CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL NO ÂMBITO DOS N.ºS 3 E 4 DO ART.º 86.º DO RJGT (DL 80/2015, DE 14/05)  
REQUERENTE: - MUNICÍPIO DO SABUGAL

Exmos. Senhores,

Em resposta ao pedido de V. Exas., remetido à CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro, sobre o assunto em referência, vimos pela presente enviar o cadastro da nossa rede AT/MT, em suporte informático.

**Anexamos minuta de Termo de Responsabilidade que nos deverá ser devolvido depois de assinado.**

Informamos ainda que:

- Nas zonas de crescimento ou requalificação das urbanizações, deverá ser apresentado projecto de infra estruturas eléctricas, englobando linhas de AT, MT, PT's e Redes de BT/IP. A sua execução integral será da responsabilidade das respectivas entidades promotoras.
- As condicionantes ou servidões a respeitar nas imediações das Linhas de Alta e Média Tensão deverão salvaguardar as distâncias regulamentares, nomeadamente as preconizadas pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro;
- Eventuais alterações às Infra estruturas eléctricas existentes (Linhas de Alta e Média Tensão) deverão ser comparticipados nos termos da legislação em vigor. Estas só podem ser orçamentadas após apresentação do projecto definitivo e piquetagem do traçado, saias de aterro, cristas de taludes e limites de expropriação;
- Eventuais alterações de infra estruturas de Baixa Tensão deverão igualmente ser comparticipadas de acordo com a legislação em vigor;

- Os elementos agora enviados, referentes à rede AT/MT, apenas servem de apoio e eventuais estudos, devendo antes do início de quaisquer obras ser contactada a EDP Distribuição - Área Operacional de Guarda - Castelo Branco, para marcação precisa, no terreno, das mesmas;

**NOTA:** A informação fornecida é propriedade da I T - Geo S. A. e/ou EDP Distribuição - Energia S. A. e goza dos direitos de autor, sendo apenas cedido o direito à sua utilização. A utilização da informação para fins diversos daqueles a que se refere a cedência, bem como assim a sua reprodução, comercialização ou cedência a terceiros, mesmo que a título gratuito, sem autorização expressa da EDP - Distribuição e/ou I T - Geo, é interdita nos termos do artº 14º do Decreto Lei nº 193/95, de 28 de Julho, e do Código o Direito de Autor e dos Direitos Conexos.

A Lógica, a EDP Distribuição e o Grupo EDP não se responsabilizam perante terceiros, nomeadamente parceiros, prestadores de serviços e clientes, pelos danos causados em consequência do uso de aplicações ou dados disponibilizados, designadamente no que diz respeito à eventual assunção sem confirmação da exactidão e actualização dos dados.

Sem outro assunto de momento, subscrevemo-nos com a maior consideração,

Com os melhores cumprimentos

**Direcção de Rede e Clientes Mondego**  
**Dep. Estudo de Redes MT/BT**  
O Responsável



João Paulo Ferreira

Anexos: Cadastro das infra-estruturas Eléctricas em suporte informático  
Minuta de Termo de Responsabilidade  
EDIS-CBR-BRS/402439/2015  
DG/JA



**Informação de Serviço Nº INT/2015/8751/ (DVO/DEOT)**

**Assunto:** Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, concelho de Sabugal  
(Conferência Procedimental)

**Processo:** 14.01.11/561

---

Visto. Concordo.

Face ao exposto na informação de serviço e atento o teor do despacho da Sr.<sup>a</sup> Diretora de Departamento, emite-se parecer favorável à proposta do Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, no concelho de Sabugal, condicionado nos exatos termos do despacho acima mencionado.

Remeta-se à CCDR Centro, com conhecimento à Câmara Municipal de Sabugal.



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

Lisboa, 2 de novembro de 2015



**Informação de Serviço n.º INT/2015/8751/DVO/DEOT (Proc.º 14.01.11/561)****ASSUNTO:** Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, concelho de Sabugal  
(Conferência Procedimental)

Visto. Concordo.

O presente parecer incide sobre a proposta do Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, e é elaborado no seguimento de convocatória para a Conferência Procedimental, a realizar no próximo dia 4 de Novembro, nos termos previstos no n.º 3 do art.º 86 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (RJIGT), e destina-se a fundamentar a posição a assumir pelo representante deste Instituto.

A proposta de plano visa a implementação de uma intervenção integrada com vista à requalificação e dinamização do Parque Termal do Cró, concretizando a UO5 do PDM, tirando partido das infraestruturas e equipamentos existentes, em particular do Balneário Termal, e promovendo a revitalização do espaço através, nomeadamente, da reabilitação / reconversão de construções pré-existentes, da criação de áreas de passeio e zona de bem-estar, promovendo um programa diferenciador e procurando soluções urbanísticas e ambientalmente sustentáveis. Em termos de empreendimentos turísticos, a proposta engloba a ampliação do hotel rural existente (Hotel Rural do Cró, em fase de classificação), bem como a instalação de um parque de campismo e de um parque de caravanismo.

Considerando o exposto na informação de serviço, proponho a emissão de parecer favorável, condicionado nos termos expostos no ponto 2 da Informação de serviço.

Dos aspetos identificados destaca-se em particular as questões suscitadas quanto à oportunidade de integrar num único empreendimento o parque de campismo e o parque de caravanismo (constituindo um "parque de campismo e de caravanismo"), salientando que, em qualquer circunstância, o parque de campismo não pode integrar unicamente "bungalows", estando esta componente limitada a uma área máxima de 25% da área total do parque destinada a campistas.

Destaca-se, ainda, que se considera que a proposta deverá ser mais flexível quanto à ocupação pelos empreendimentos turísticos previstos, quer eliminando a identificação em concreto dos equipamentos a instalar, quer optando pela definição de polígonos de implantação (e não da implantação em concreto) das unidades de alojamento, permitindo ajustamentos na fase de projeto.

À consideração superior com proposta de comunicação à CCDR Centro, e conhecimento à Câmara Municipal de Sabugal.

A Diretora do Departamento de  
Ordenamento do Território

Fernanda Praça  
(02.11.2015)



**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**Informação de Serviço N.º INT/2015/8751 [DVO/DEOT/AB]  
02.11.2015**

**Assunto:** Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró, Sabugal

**Processo n.º** 14.01.11/561

**Req.:** Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR)

A 9 de outubro de 2015, com a referência 2015.E.25493, deu entrada por correio eletrónico uma convocatória para a Conferência Procedimental que analisará o Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró e que se realizará no próximo dia 4 de novembro, pelas 10:30 h., nas instalações da CCDRC, em Coimbra. Os elementos foram disponibilizados através da plataforma eletrónica da autarquia e integram: Regulamento, Planta de Implantação, Planta de Condicionantes, Relatório, Avaliação Ambiental Estratégica (incluindo Resumo Não Técnico), Extratos do Plano Diretor Municipal do Sabugal, Planta de Localização e outras peças desenhadas de acompanhamento.

### **1. Enquadramento e descrição**

Pretende-se revitalizar a área envolvente ao antigo Balneário Termal do Cró, prevendo um conjunto de equipamentos e infraestruturas integrado no Plano Estratégico Sabugal 2025, num conceito base relacionado com os sentidos do corpo humano que se denominou "*Parque dos Sentidos*", o qual desenvolve também o lema turístico do concelho do Sabugal: "*Surpreender os Sentidos*". O parque integra o já existente balneário termal, um hotel rural recentemente inaugurado que se pretende ampliar, a reabilitação das antigas edificações (centro de interpretação ambiental, centro de receção, ateliers e outros usos de lazer), a construção de um "*parque de campismo*" e de um "*parque de caravanismo*", a construção de um miradouro, de um anfiteatro naturalizado para atividades exploratórias da visão (visão), a implantação de percursos exploratórios do tato, que incluirá uma praia fluvial, com diferentes texturas de pavimentos e diversos equipamentos de apoio (tato), a instalação de uma zona de produção de plantas aromáticas, medicinais e de uso culinário, e também frutícolas, privilegiando o uso de espécies da flora portuguesa (olfato), a instalação de equipamentos e estruturas relacionadas com o som (audição) e a implantação de um parque para "*piqueniques*" com diversos equipamentos (paladar).

O programa do plano contribuirá para a diferenciação da oferta termal, possibilitando também a captação de públicos frequentes, a partir de programas de colaboração entre o hotel rural (para o qual se propõe a ampliação em mais 25 unidades de alojamento em "*bungalows*"), o balneário termal e entidades diversas relacionadas com os produtos turísticos "*turismo de congressos*", "*turismo de saúde*" e "*turismo gastronómico*".

A área de intervenção, com uma área de 42,13 hectares, localiza-se junto à Ribeira do Cró – afluente do Rio Côa – nas freguesias de Rapoula do Côa e a União de Freguesias do Seixo do Côa e Vale Longo, a 15 quilómetros a norte da cidade do Sabugal.

O desenvolvimento de um plano de pormenor para o Parque Termal do Cró está previsto como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UO5), no artigo 36º do PDM de Sabugal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º

pag. 1/9



**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

114/94, de 9 de novembro e alterado pelos Avisos n.º 1138/2011, de 11 de janeiro, e n.º 9600/2013, de 25 de julho. Relativamente à UO5 as disposições do PDM são as seguintes: "... O Plano de Pormenor das Termas do Cró abrange a conceção do balneário termal e de um empreendimento de turismo no espaço rural de apoio àquele equipamento, bem como a reabilitação do espaço edificado (atualmente em ruínas) e criação de equipamentos complementares àquelas estruturas e, ainda, a conceção de zonas complementares de enquadramento e proteção." A área territorial do plano é abrangida pelo Sítio de Importância Comunitária da Malcata da Rede Natura 2000.

Nos Termos de Referência do plano são explicitadas as razões porque a autarquia pretende desenvolver o plano:

- . Grande parte da propriedade é da Câmara Municipal, sendo merecedora de uma intenção que a ponha ao serviço das populações;
- . A otimização do investimento já havido pela autarquia, na aquisição de terrenos, infraestruturas executadas e conceção do balneário;
- . O estabelecimento de parâmetros e indicadores orientadores, que permitam dar coerência formal, funcional e estética aos projetos a desenvolver no espaço termal;
- . Oportunidade de criação de mais valia através do uso racional dos recursos endógenos do concelho;
- . Valorização da região através de um projeto turístico de qualidade, que reduza a sazonalidade de ocupação;
- . A salvaguarda de um conjunto de valores naturais e paisagísticos em presença;
- . A Avaliação Ambiental dos impactes resultantes das propostas associadas ao Plano."

Toda a área do plano é classificada como solo rústico, propondo-se a seguinte qualificação:

- . "Espaços Naturais e de Valor Cultural e Paisagístico" (integram a Praia Fluvial);
- . "Espaços Destinados a Infraestruturas ou a Outros tipos de Ocupação Humana" (integram as subcategorias "Equipamentos" onde se implantam os empreendimentos turísticos e todas as edificações existentes e propostas e "Áreas de Recreio e Lazer", onde se localizam as áreas verdes e as áreas verdes equipadas);
- . "Espaços Canais", que integram os arruamentos, percursos, praças, passeios, pontes e estacionamento.

É apresentado o Programa de Execução e Financiamento, o qual define também o faseamento, especificamente: 1.<sup>a</sup> fase – "Parque dos Sentidos", 2.<sup>a</sup> fase – "Espaço Turístico" (onde se incluem os empreendimentos turísticos previstos), 3.<sup>a</sup> fase – "Espaço de Saúde e Cuidados Médicos do Cró", 4.<sup>a</sup> fase – "Espaço Religioso e de Romaria do Cró" e 5.<sup>a</sup> fase – "Espaço Cultural do Cró". O valor total estimado é de 7 109 295 €, e o prazo de execução está estimado em 6 anos. Para a ampliação do Hotel Rural (aqui denominada "extensão") estima-se o valor de 414 080 €, para o Parque de Campismo 511 990 € e para o Parque de Caravanismo 159 035 €.

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Em concreto o plano define 15 parcelas com os seguintes parâmetros:

Parcela	Área da Parcela	Usos	N.º de Pisos		Cércea (m)	Área de Implantação	Área de Construção	Estacion. Privativo
			NUMA DAS 8	OUTRO DAS 8				
P0	3 686,60 m <sup>2</sup>	Balneário Termal	3	0	12	1 769,00 m <sup>2</sup>	4 659,00 m <sup>2</sup>	-
P1	11 611,90 m <sup>2</sup>	Hotel Rural (55 unidades de alojamento)	4	1	18	1 245,00 m <sup>2</sup>	2 980,30 m <sup>2</sup>	55
P2	9 380,00 m <sup>2</sup>	Parque de Campismo (20 "bungalows")	1	0	3/5	673,90 m <sup>2</sup>	733,90 m <sup>2</sup>	20
P3	9 308,10 m <sup>2</sup>	Parque de Caravanismo (24 alvéolos para caravanas ou autocaravanas)	1	0	3	106,90 m <sup>2</sup>	106,90 m <sup>2</sup>	24
P4	169,20 m <sup>2</sup>	Pátio dos Sentidos	1	0	3	169,20 m <sup>2</sup>	169,20 m <sup>2</sup>	-
P5	185,80 m <sup>2</sup>	Centro de Receção	1	0	4	185,80 m <sup>2</sup>	185,80 m <sup>2</sup>	-
P6	76,10 m <sup>2</sup>	Casa do Piquenique	1	0	3	76,10 m <sup>2</sup>	76,10 m <sup>2</sup>	-
P7	115,80 m <sup>2</sup>	Centro de Interpretação Ambiental	2	0	8	115,80 m <sup>2</sup>	231,60 m <sup>2</sup>	-
P8	168,60 m <sup>2</sup>	Atelier do Cró	2	0	8	168,60 m <sup>2</sup>	337,20 m <sup>2</sup>	-
P9	92,90 m <sup>2</sup>	Sanitários Públicos	1	0	4	92,90 m <sup>2</sup>	92,90 m <sup>2</sup>	-
P10	881,00 m <sup>2</sup>	Casa das Termas	2	0	8	419,52 m <sup>2</sup>	839,04 m <sup>2</sup>	-
P11	2 469,35 m <sup>2</sup>	Casa do Repouso	2	0	8	571,70 m <sup>2</sup>	1 102,60 m <sup>2</sup>	6
P12	126,90 m <sup>2</sup>	Apoio à Casa do Repouso	2	0	8	126,90 m <sup>2</sup>	253,80 m <sup>2</sup>	-
P13	745,20 m <sup>2</sup>	Casa do Médico	1	0	3	82,50 m <sup>2</sup>	82,50 m <sup>2</sup>	-
P14	2 156,30 m <sup>2</sup>	Apoio à Casa do Repouso	1	0	3	42,10 m <sup>2</sup>	42,10 m <sup>2</sup>	-
P15	191,50 m <sup>2</sup>	Casa do Devoto	2	0	8	191,50 m <sup>2</sup>	295,20 m <sup>2</sup>	-
totais	41 365,25 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	6 037,42 m <sup>2</sup>	12 188,14 m <sup>2</sup>	105

Nota: a dotação total de estacionamento na área de intervenção será de 269 lugares.

O Relatório apresenta uma muito completa e detalhada abordagem à oferta e à procura turística da região Centro, com especial enfoque no termalismo da região, o qual concentra 49% da oferta total de "estabelecimentos termais" nacionais, num total de 20 unidades. Não apresenta contudo uma abordagem concreta relativamente à oferta e à procura turística no concelho de Sabugal, nem em particular no Parque Termal do Cró. Esta abordagem encontra-se desenvolvida na Avaliação Ambiental Estratégica, em concreto no Resumo Não Técnico (RNT), o qual considera os seguintes Fatores Críticos de Decisão: FCD1: Desenvolvimento Turístico, FCD2: Biodiversidade e Paisagem, FCD3: Recursos Hídricos e FCD4: Riscos.

O FCD1 apresenta um modelo ainda não preenchido no que se refere aos critérios de sustentabilidade e aos indicadores de avaliação, incluindo porém os indicadores da criação de emprego; da diversificação e a valorização das atividades económicas, com os indicadores da oferta de alojamento, ocupação hoteleira, volume de negócios, clientes por nacionalidade, preço médio por cliente, número de turistas, tipologia de alojamento e número de atividades económicas; da qualidade do turismo, com indicador relacionado com a satisfação dos clientes; da integração e a articulação do parque termal na envolvente, com os indicadores de atividades, percursos pedestres e rotas temáticas; e da utilização de energias

pag. 3/9

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

renováveis e a eficiência energética dos edifícios, com indicadores relativos às medidas previstas. No Capítulo IV - Caracterização da situação atual e tendências de evolução - são já apresentados alguns indicadores específicos para a área do plano de pormenor, destacando-se a estimativa de 49 empregos diretos no balneário termal e no hotel, o volume de negócios, o preço médio por cliente, o registo de turistas que visitam o concelho de Sabugal, a dimensão dos percursos pedonais, a identificação das rotas turísticas do Vale do Côa e das Termas do Cró, a referência aos indicadores energéticos e ambientais do hotel (o qual permitirá uma baixa amplitude térmica, um sistema de poupança energética, o tratamento e recuperação de águas residuais e a reciclagem de lixos), e a referência aos indicadores energéticos e ambientais do plano (incluindo energias renováveis).

A Avaliação global do RNT define que a maioria dos riscos ambientais possuem um grau baixo. Os riscos de grau médio estão relacionados com a biodiversidade e com a paisagem, nomeadamente nos impactes nos habitats e espécies, no uso do solo com a perda de terrenos agrícolas. No que se refere aos recursos hídricos a oportunidade é de grau médio e relaciona-se com a gestão sustentável do recurso água, e quanto aos riscos de incêndio a oportunidade é também de grau médio, prevendo-se a diminuição do risco. As oportunidades são de grau elevado no que se refere ao setor do turismo, com melhorias que advêm da implementação do plano, ao nível local, concelhio, e até regional, através da aposta no setor, na diferenciação/diversificação da oferta turística, na visitação e no recreio, assim como na saúde e na formação.

As recomendações específicas para o FCD1 dizem respeito à prioridade para o emprego e para os produtores regionais, à minimização de impacte na paisagem, ao estabelecimento de protocolos com agricultores, a medidas relacionadas com a criação e utilização de caminhos e acessos, à utilização de energias renováveis e à realização de inquéritos de satisfação. A análise do RNT concluiu-se de forma favorável quanto à aprovação e concretização do plano, referindo que o conjunto de oportunidades é bastante superior ao conjunto dos riscos, os quais podem ainda ser mitigados através de medidas específicas que também estão identificadas.

## **2. Análise**

### **2.1. Caracterização da oferta turística no concelho de Sabugal e na área do plano**

A oferta de alojamento turístico do concelho de Sabugal apresenta atualmente um total aproximado de 200 camas, distribuídas por 100 unidades de alojamento, em 18 empreendimentos turísticos (1 Estabelecimento Hoteleiro do grupo Hotel com 3 estrelas e 102 camas/51 unidades de alojamento, e 17 Empreendimentos de Turismo no Espaço Rural do grupo Casas de campo). Registam-se também 2 intenções relativamente a novos empreendimentos turísticos (que foram objeto de parecer favorável do Turismo de Portugal, I.P. no âmbito de projetos de arquitetura), na tipologia de empreendimentos de turismo no espaço rural (hotéis rurais), prevendo-se a instalação de um total de mais 84 camas (42 unidades de alojamento).

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Um dos referidos hotéis rurais corresponde ao do Parque Termal do Cró, foi recentemente inaugurado e encontra-se em processo de classificação pelo Turismo de Portugal, I.P.. O mesmo possui 30 unidades de alojamento e 60 camas. Com a instalação deste empreendimento turístico a capacidade global de alojamento turístico no concelho, passará a ser, aproximadamente, de 260 camas (130 unidades de alojamento).

Em anexo consta figura relativa à informação georreferenciada dos empreendimentos turísticos objeto de parecer favorável por parte do Turismo de Portugal, I.P. e dos empreendimentos turísticos classificados na proximidade.

## **2.2. Análise da proposta de plano**

Conforme referido em 2. o presente plano de pormenor pretende desenvolver em termos turísticos e vivenciais o Parque Termal do Cró, onde já estão a laborar o Balneário Termal e um Hotel Rural de 4 estrelas (também referenciado em 3.1.), seguindo a estratégia do Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro, no que se refere à estratégia para o termalismo, a estratégia do Plano Estratégico Nacional do Turismo (PENT) para a região Centro, no que se refere ao produto turístico “saúde e bem-estar”, e cumprindo as disposições da “UO5” do PDM de Sabugal. Pretende-se desenvolver um conceito muito interessante em termos turísticos - “Parque dos Sentidos”, o qual desenvolve também o lema turístico do concelho do Sabugal: “Surpreender os Sentidos” -, o qual engloba um programa diferenciador e ambientalmente sustentável, dadas as suas preocupações de integração paisagística, de reabilitação das edificações existentes, de salvaguarda das linhas de água e da ribeira, da manutenção e valorização da vegetação autóctone, entre outras relacionadas com a eficácia energética e com a gestão sustentável do recurso água. O programa foca-se na diferenciação da oferta turística do concelho e prevê o desenvolvimento dos produtos turísticos “turismo de saúde e bem-estar”, “turismo gastronómico” e “turismo de congressos”, como tal também identificados no PENT para a zona Centro. De uma forma global julga-se que o plano se desenvolve com qualidade e com respeito pela topografia do território em causa, tirando partido das apetências paisagísticas do local e reabilitando o património edificado existente. Considera-se contudo que alguns aspetos deverão estar em conformidade entre as várias peças do plano, e que deverá ser reponderada a qualificação do solo proposta, perante o recentemente publicado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 10 de agosto, pois os empreendimentos turísticos apresentam-se integrados na subcategoria “Equipamentos”. O facto da Planta de Implantação apresentar grande detalhe em relação aos empreendimentos turísticos poderá tornar o plano demasiado rígido para o desenvolvimento futuro (implantação de todas as componentes dos empreendimentos turísticos), devendo ser ponderada a anulação das implantações, e em alternativa identificar os polígonos máximos de implantação. Igual situação se refere quanto à definição das áreas das várias componentes dos mesmos empreendimentos turísticos, devendo apenas definir-se as áreas globais (de implantação e de construção). Estas soluções tornar-se-ão mais flexíveis para a fase de projetos. Nos termos do Artigo 107º do RJIGT julga-se também que

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

faltam definições relativas à capacidade máxima dos empreendimentos turísticos, as quais deverão constar do quadro de parâmetros da Planta de Implantação. Os restantes parâmetros urbanísticos poderão considerar-se adequados às intenções do plano, nomeadamente as áreas de implantação e de construção, e a dotação de estacionamento privativo do hotel rural. A dotação de estacionamento dos parques de campismo e de caravanismo deverá também ser revista.

No que se refere à opção estratégica do plano e quanto aos parques de campismo e de caravanismo, considera-se também que deveria ser reponderada a solução de identificar 2 parques com as valências diferenciadas de “campismo” e de “caravanismo”. Nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro), o mesmo parque poderá integrar os dois tipos de equipamentos (campismo e caravanismo), resultando assim um empreendimento turístico mais flexível e eficaz em termos de gestão das duas valências, podendo otimizar-se também os respetivos equipamentos e infraestruturas. No caso de se preverem dois empreendimentos turísticos distintos, terão que se duplicar alguns equipamentos, pelo menos a área de receção, vedações e outras infraestruturas, o que poderá tornar o empreendimento pouco viável. Haverá também que ter presente que os parques de campismo e de caravanismo não serão exclusivos para instalações de carácter complementar destinadas a alojamento (“*bungalows*”), devendo possuir áreas acampáveis para outro tipo de equipamentos (tendas e reboques), nos termos do número 4 do Artigo 19º do Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro. Este articulado define que área ocupada por instalações de carácter complementar destinadas a alojamento não poderá ultrapassar 25 % da área total do parque destinada aos campistas.

No RNT encontra-se muito bem alicerçada a análise sobre a oferta e a procura turística no concelho de Sabugal, e em particular no Parque Termal do Cró, que se encontra em processo de desenvolvimento. É feita referência ao número de empregos diretos para o Parque Termal do Cró, à oferta, à ocupação hoteleira (ainda sem dados concretos), ao volume de negócios, à nacionalidade dos clientes/visitantes (dados de 2011), ao preço médio por cliente (247,30 € para o termalismo clássico em 2011, e 5,49 € para o termalismo e bem estar), aos dados concelhios no que se refere aos empreendimentos turísticos (sem referência aos empreendimentos de turismo no espaço rural), aos dados relativos ao alojamento local, às atividades económicas associadas, às rotas turísticas e aos percursos pedonais, entre outros. É reforçada a necessidade de se incrementar a oferta turística, através das atividades de lazer como complemento à oferta de alojamento turístico, para que se consiga aumento do número de visitantes nacionais e estrangeiros, assim como aumento do preço e consecutivamente do aumento do volume de negócios. No Relatório faz-se referência ao hotel existente no concelho e aos empreendimentos de turismo no espaço rural.

Deste modo, julga-se que o plano poderá ser melhorado em termos de informação e de rigoroso cumprimento da legislação em vigor, devendo ser retificado nos seguintes aspetos:



**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**Quanto ao Regulamento**

**2.2.1.** Nas alíneas b) e c) do Art. 8º, não se alcança a opção de definir uma dotação de estacionamento para os parques de campismo e de caravanismo em função do número de caravanas, autocaravanas ou de “*unidades de alojamento*”, sugerindo-se retirar estas menções. Assim propõe-se que a dotação de estacionamento privativo para este tipo de empreendimentos turísticos seja estabelecida através da definição de um rácio em função do número de utentes previsto. Sublinha-se também que na mesma alínea c) não se deverá utilizar a terminologia “*unidades de alojamento*”, pois a mesma não é aplicável a este tipo de empreendimentos turísticos. Quando se faz menção a parques de campismo e de caravanismo deverá utilizar-se a terminologia “*utentes*” e quando se pretende referir os “*bungalows*” deverá utilizar-se a terminologia “*instalações de carácter complementar destinadas a alojamento*”.

**2.2.2.** Em termos de legalidade e com base na alínea f) do n.º 1 do Artigo 17º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 10 de agosto, deverá retificar-se a qualificação do solo, ponderando diferentes subcategorias, tendo presente que empreendimentos turísticos (no caso, o Hotel Rural, o Parque de Campismo e o Parque de Caravanismo) não são considerados equipamentos. Nestes termos e no que se refere aos empreendimentos turísticos deverá retificar-se o Artigo 17º do Regulamento, prevendo-se a subcategoria “*Espaços de Ocupação Turística*”. A Planta de Implantação deverá ser corrigida em conformidade e o Programa de Execução e Financiamento deverá também seguir a qualificação que for adotada.

**2.2.3.** Com vista a tornar o plano mais flexível em termos de execução, sugere-se uma simplificação da redação da alínea b) do Art. 18º do Regulamento, referindo apenas a capacidade máxima global do hotel rural, sem especificar questões de arquitetura. A definição tão específica da implantação das unidades de alojamento poderá também ser pouco flexível para o desenvolvimento futuro do empreendimento turístico, o qual poderá desenvolver-se com diferente solução.

**2.2.4.** Deverá também simplificar-se a redação das alíneas c) e d) do Art. 18º, sem concretizar tão concretamente o tipo de equipamentos de apoio, nem questões de arquitetura, conferindo maior flexibilidade na fase de projeto.

**2.2.5.** Em termos de integração arquitetónica e de defesa da paisagem, julga-se que deverá também ponderar-se a altura definida como mínima para as vedações de algumas parcelas privadas do plano (na alínea a) do Art. 24º do Regulamento define-se que a sua altura deverá estar compreendida entre 1,8 e 2 metros). Deverá ponderar-se menor dimensão para as vedações, julgando-se que tal valor não se poderá considerar compatível com a qualidade que o plano apresenta, nem com as características da paisagem local.

**Quanto à Planta de Implantação**

**2.2.6.** Também em termos de legalidade e nos termos do Artigo 107º do RJIGT, deverá completar-se o quadro de parâmetros da Planta de Implantação com a capacidade máxima dos empreendimentos turísticos (número máximo de unidades de alojamento e número máximo de camas no caso do Hotel Rural e número máximo de utentes no caso do parque de campismo e do de caravanismo).

pag. 7/9

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

Conforme referido em 2.2.2., deverá retificar-se a qualificação do solo em conformidade com o Artigo 17º do Regulamento, devendo identificar-se a subcategoria “Espaços de Ocupação Turística”.

**2.2.7.** Tal como também referido em relação ao Regulamento sugere-se a retificação da Planta de Implantação, simplificando a respetiva informação quanto a:

- implantação das unidades de alojamento (no caso do Hotel Rural) e das instalações de carácter complementar destinadas a alojamento (no caso dos parques de campismo e de caravanismo), podendo ser apenas definidos os polígonos de implantação máxima, tornando assim flexível e mais versátil a implementação do plano;
- na implantação dos polígonos máximos dos parques de campismo e de caravanismo deverá ter-se em atenção de que, nos termos do número 4 do Artigo 19º do Decreto-Lei n.º 186/2015, de 3 de setembro, as instalações de carácter complementar destinadas a alojamento apenas poderão ocupar a área máxima de 25 % da área total destinada aos campistas.
- no Quadro de Parâmetros deverão apenas definir-se as áreas máximas de implantação e de construção, sem necessidade de se identificarem as áreas das várias componentes do empreendimento turístico (os valores deverão ser globais);
- julga-se também que poderá ser anulada a informação relativa às “Unidades” dos empreendimentos turísticos, tendo presente que um empreendimento turístico é uma unidade, não havendo a necessidade no Quadro de Parâmetros de se identificarem as várias componentes.

Sobre estas questões sugere-se que a Planta de Implantação possa servir como Planta de Apresentação, devendo a Planta de Implantação definir com mais clareza a “qualificação do solo” e, no que se refere aos empreendimentos turísticos, definir apenas os polígonos máximos de implantação e as respetivas áreas globais.

**Quanto à Relatório e ao RNT**

**2.2.8.** No Relatório deverá completar-se a informação da capacidade nos empreendimentos turísticos elencados na análise sobre a oferta de alojamento turístico (Capítulo 2.2./pág. 103 e seguintes). Nesta abordagem sugere-se a diferenciação entre os empreendimentos turísticos e os estabelecimentos de alojamento local (listagem separada).

**2.2.9.** No RNT (págs. 9 e 10) deverão corrigir-se os dados em conformidade com as restantes peças do plano, nomeadamente a área total de construção, o número de unidades de alojamento (pois o hotel rural terá 55 unidades de alojamento), o número de camas proposto (no hotel rural serão 110 e não 100) e os dados referentes aos parques de campismo e de caravanismo (número máximo de utentes).

Quanto aos restantes elementos do plano julga-se nada haver a opor.

**DIREÇÃO DE DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA OFERTA  
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**3. Conclusão**

Pelo exposto, propõe-se a emissão de um parecer de teor favorável à presente proposta de plano, devendo corrigir-se as questões de legalidade expressas em 2.2.2. e 2.2.6., e em especial ponderar-se a questão relativa à definição de dois parques de campismo e de caravanismo.

À consideração superior



---

António Baeta  
Arquiteto

Em anexo: 1 figura





PLANO DE PROMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ  
PARECER FINAL

De acordo com o previsto no nº2 do artigo 85º do RGIGT e analisados os documentos postos à consideração pela Câmara Municipal do Sabugal o parecer da ULS da Guarda, EPE, é o seguinte:

1. É apresentado para parecer o Relatório da Avaliação do Ruído Ambiental, o Regulamento e o Relatório do Plano de Pormenor do Parque Termal do Cró e o Relatório Ambiental da Avaliação Ambiental Estratégica do PP do Parque Termal do Cró.
2. Analisados os documentos em apreciação, consideramos que os mesmos deverão merecer parecer favorável.

Guarda, 3 de Novembro de 2015

A Representante da ULS da Guarda, EPE

Maria Manuela Estêvão







PLANO DE PORMENOR DO PARQUE TERMAL DO CRÓ – Município do Sabugal 04.11.2015

Conferência Procedimental (nos termos do nº3 do Artº86º do RJIGT – DL 80/2015, de 14/05)

LISTA DE PRESENÇAS:

ENTIDADE	REPRESENTANTE	
	NOME / RÚBRICA	e-MAIL / TELEFONE
CCDR	Zulmira Duarte	zulmira.duarte@ccdr.pt
ccdr/psajuch	Mrs Almeida	ais.almeida@ccdr.pt
DGEG	Carla Lourenço	carla.lourenco@dgeg.pt
DGEG	João Cruz	joao.cruz@dgeg.pt
TURISMO DE PORTUGAL, I.P.	António Baeta	antonio.baeta@turismodeportugal.pt
DRAPC	Joaquim Ribeiro	joaquim.ribeiro@drapc.univ-aggiudi.it
ANPC	João Lucas	joao.lucas@pov. PT / 968128109
APAIP/ARH	Fernanda Ferreira	fernanda.ferreira@apacisente.pt
EDP/D	ANTONIO JOSE DOS REIS	antonio.dosreis@edp.pt/937189826
DRCC	 (ISOLINO MENDES)	agnunes@drcc.pt
Comissão Equipa	Isolino Mendes	isolinomendes@hotmail.com
COTEFIS	Ana Catarina Antunes	ana-catarina.antunes@cotefis.com
COTEFIS	Ana Antunes	anamonm@cotefis.com
COTEFIS	Vilma Silva	vilmasilva@COTEFIS.COM
Comissão M.S.	Delfina da Costa	delfina.lol@cm-sabugal.pt/1/1

C. H. Sabugal

C. P. D. R. C

CCDR

DGT

UHS Ceceade

Ulíria Quinaz *bulky*

Fernando Ribeiro

Carla Veloso

*[Signature]*  
MANUELA

Manuela Intervão

planamento@cm-sabugal.pt

FERNANDO.RIBEIRO@CCDR.PT

carla.veloso@ccdr.pt

mreis@dyterritorio.pt

272 340 770

maeleira@ulsgueda.min-saude.pt