

Senhora da Ribeira

Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira

2012

Relatório Ambiental – Resumo não técnico

Junho de 2012

Índice

1. INTRODUÇÃO
2. OBJECTIVOS E METODOLOGIA – COMO SE AVALIOU?
3. OBJECTO DE AVALIAÇÃO – O QUE SE AVALIOU?
4. FACTORES DE AVALIAÇÃO – QUAIS E PORQUÊ?
5. SITUAÇÃO ACTUAL E TENDÊNCIAS SEM PLANO – PRINCIPAIS RESULTADOS
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

ANEXO – PLANTAS DE IMPLANTAÇÃO E DE CONDICIONANTES, ESCALA 1:2000

1. Introdução

O presente documento constitui o Resumo Não Técnico do Relatório Ambiental do processo de Avaliação Ambiental Estratégica (AAE) do Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira (adiante designado por plano), nos termos da alínea i) do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

De acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho entende-se por *Avaliação Ambiental* – a identificação, descrição e avaliação dos eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes de um plano ou programa, realizada durante um procedimento de preparação e elaboração do plano ou programa e antes de o mesmo ser aprovado ou submetido a procedimento legislativo, concretizada na elaboração de um relatório ambiental e na realização de consultas, e a ponderação dos resultados obtidos na decisão final sobre o plano ou programa e a divulgação pública de informação respeitante à decisão final.

A AAE é um procedimento preventivo de acompanhamento contínuo de avaliação do plano, integrado desde o momento da sua concepção, cujo objectivo é garantir que, de entre as várias opções possíveis de ser tomadas, se opte pela solução final mais sustentável, *tendo em consideração a informação disponível e passível de ser disponibilizada pelas entidades competentes.*

O **Relatório Ambiental** (RA) teve como objecto de estudo a área territorial do plano, para o alcance do modelo de organização territorial futuro mais sustentável. O mesmo documento, nos termos da legislação em vigor e das orientações estratégicas, procurou obter uma referência ambiental que informasse o processo de desenvolvimento, antecipado pelo Relatório de Factores Críticos de Decisão, de Fevereiro de 2010, que foi sujeito a consulta às Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas. Os resultados dos Pareceres foram ponderados na análise desenvolvida no Relatório Ambiental. Do mesmo modo, a versão preliminar do RA foi sujeito à mesma consulta, em Março de 2012, e cujos Pareceres também foram ponderados na sua versão final.

O presente **Resumo Não Técnico** (RNT) é uma peça autónoma que integra a AAE do plano. Visa produzir uma síntese dos conteúdos tratados na AAE, apoiando a sua divulgação generalizada. Neste sentido, encontra-se organizado de forma a explicitar de forma clara e objectiva o plano em análise e os resultados mais importantes da avaliação efectuada. Para o total esclarecimento ou aprofundamento de qualquer matéria nele contida, deve ser efectuada a consulta do RA.

2. Objectivos e Metodologia – Como se Avaliou?

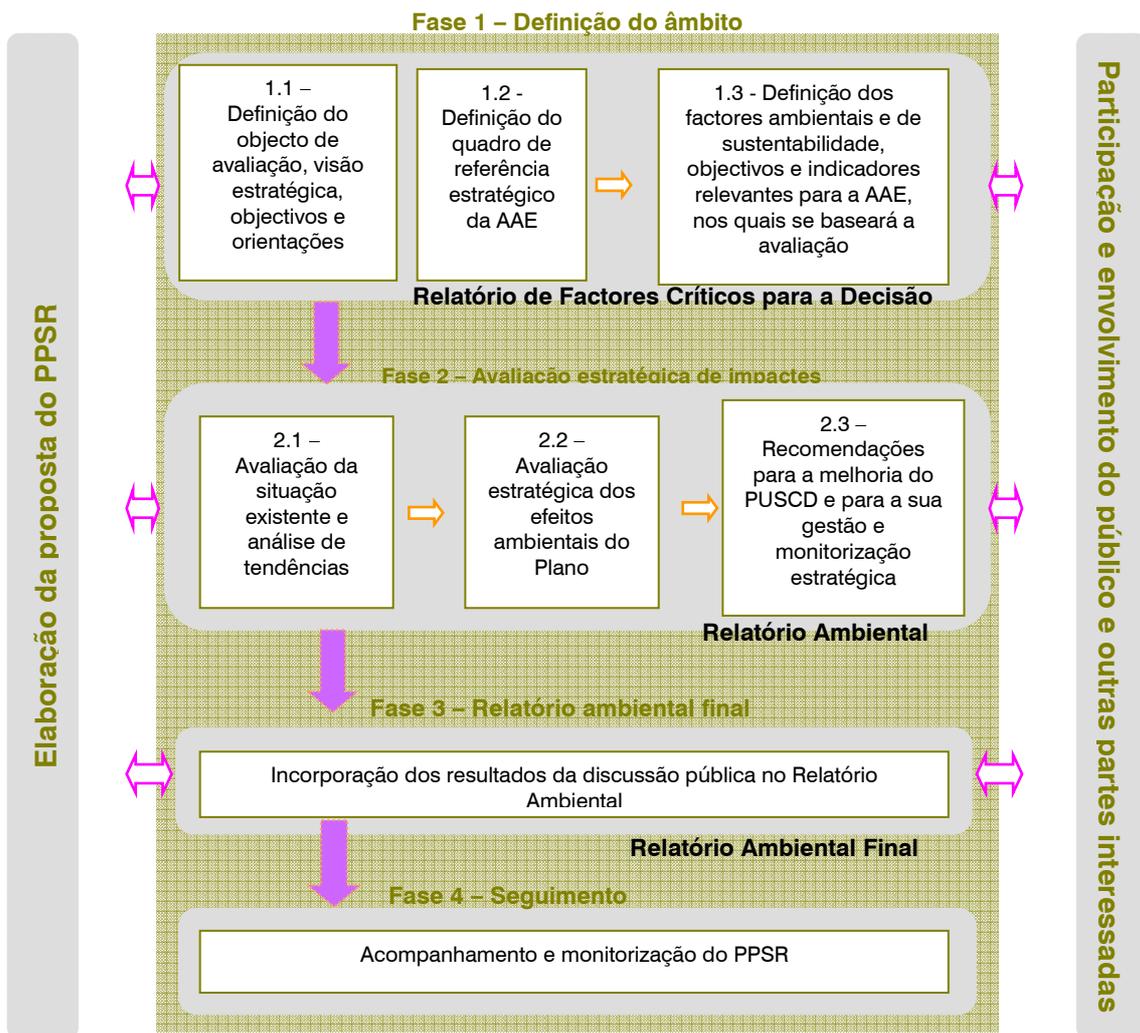
Numa primeira fase, que correspondeu à elaboração do **Relatório de Factores Críticos de Decisão** (RFC), a AAE incidiu na definição de um conjunto de factores de natureza estratégica que permitem agora definir o âmbito da avaliação a realizar. As actividades incluídas nesta fase contemplaram o estabelecimento de um quadro de referência estratégico, identificando os objectivos e metas de ambiente e sustentabilidade nos domínios relevantes para a avaliação. Da análise integrada desta informação, e na observação da Directiva 2001/42/CE e do Decreto-Lei nº 232/2007, de 15 de Junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio, resultou a proposta do conjunto de factores ambientais e de sustentabilidade relevantes que foram utilizados para estruturar a avaliação dos efeitos ambientais de natureza estratégica do plano.

A segunda fase (a que corresponde o **RA e o presente Resumo Não Técnico**) concentra um conjunto de actividades que materializam a AAE do plano, incluindo: a avaliação da situação existente e as tendências de evolução na ausência do plano, a avaliação das intervenções estratégicas preconizadas no plano em termos das oportunidades e riscos para o ambiente e sustentabilidade, e a elaboração de recomendações para melhoria do próprio plano e da sua implementação. Nesta fase, é igualmente estruturado o programa de seguimento da AAE com vista à gestão e monitorização ambiental estratégica do plano, incluindo-se recomendações e indicadores específicos para o seu acompanhamento na fase de implementação.

A terceira fase corresponderá à elaboração da **versão consolidada do RA**, incorporando os contributos da consulta pública. Por sua vez, a quarta fase corresponderá à fase de seguimento e monitorização estratégica do plano.

A figura n.º 1 sintetiza a metodologia da AAE.

Figura n.º 1 – Fases do processo da AAE e tarefas associadas¹



¹ Gabinete de Planeamento e Urbanismo

Assim e em resultado da fase 1 da presente AAE onde foram desde logo definidos os objectivos estratégicos do plano e da AAE relembra-se que os mesmos são:

OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

- 1 – CAPACITAR E EXPLORAR O TERRITÓRIO CONCELHIO DAS SUAS POTENCIALIDADES GEOGRÁFICAS, CULTURAIS E NATURAIS NO QUADRO DOS PRODUTOS TURÍSTICOS ESTRATÉGICOS E ORIENTAÇÕES COMPLEMENTARES EM SEDE DO PENT, PROT-C OU POAA, ENQUANTO QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO;
- 2 – POSICIONAR ESTRATEGICAMENTE A ZDT DA SRA. DA RIBEIRA ENQUANTO IMPULSIONADORA DO DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CONCELHO E COMPLEMENTAR AOS FUTUROS PRODUTOS DE OFERTA TURÍSTICA CONCELHIOS E REGIONAIS;
- 3 – ARTICULAR OS ATRIBUTOS NATURAIS DA ZDT COM OS CONSTRUÍDOS – AMBIENTE E PAISAGEM COM URBANISMO, DE FORMA A INTEGRAR A VERTENTE DE SALVAGUARDA E TURÍSTICA, NO APROVEITAMENTO DOS RECURSOS EXISTENTES;
- 4 – PROMOÇÃO DE UM PROJECTO TURÍSTICO-RESIDENCIAL COM ACTIVIDADES DE LAZER, QUE ENVOLVA A COMPONENTE FÍSICA E CONTACTO COM A NATUREZA, COM IMAGEM DE EXCLUSIVIDADE E ANCORADO NO ESPELHO DE ÁGUA;
- 5 – RECUPERAÇÃO E REABILITAÇÃO DA PRAIA FLUVIAL DA SRA. DA RIBEIRA DE MODO A QUALIFICAR O ESPAÇO PÚBLICO COM ATRIBUTOS DIFERENCIADORES, QUE PUBLICITEM E DINAMIZEM TODA A PENÍNSULA DA SRA. DA RIBEIRA, CONCORRENDO COM PROJECTOS EQUIVALENTES AO NÍVEL NACIONAL, PROMOVEDO O TURISMO DE NATUREZA E O *TOURING* CULTURAL E PAISAGÍSTICO.

3. Objecto de Avaliação – O que se Avaliou?

Avaliou-se a área de intervenção à luz do Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira (POAA) e do Plano Estratégico Nacional para o Turismo (PENT) enquanto principais orientadores do presente plano, dado serem aqueles que têm mais ligação enquanto Quadro de Referência Estratégico (QRE) do presente plano.

Avaliou-se também a área de intervenção à luz dos 5 Objectivos Estratégicos definidos e cujas linhas gerais se encontram seguidamente sintetizadas (o seu desenvolvimento consta no RA).

OBJECTIVO 1 – CAPACITAR E EXPLORAR O TERRITÓRIO CONCELHIO DAS SUAS POTENCIALIDADES GEOGRÁFICAS, CULTURAIS E NATURAIS NO QUADRO DOS PRODUTOS TURÍSTICOS ESTRATÉGICOS E ORIENTAÇÕES COMPLEMENTARES EM SEDE DO PENT, PROT-C OU POAA, ENQUANTO QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO:

No anexo I do RA estão resumidos os objectivos dos diferentes documentos, planos ou programas considerados estratégicos no quadro específico desta AAE e também no âmbito geral de elaboração do plano. Se analisados atentamente, verifica-se que todos eles são anteriores ou contemporâneos à elaboração do presente plano, uma vez que a sua deliberação é referente a Dezembro de 2006.

Como se sabe, o potencial para a utilização turística e recreativa da área de intervenção sempre existiu, tendo ficado evidente com a construção da Barragem da Aguieira, cujo espelho de água a montante, veio valorizar o recurso paisagístico pré-existente, introduzindo posteriormente, quer o PROZAG quer o POAA, a vertente de salvaguarda dos recursos aquíferos, mas nunca ignorando o potencial deste local para o sector turístico ou de lazer e recreio, tendo sido sempre assim previsto em ambos os planos.

O PENT, produzido pelo Ministério da Economia e da Inovação em 2007, veio introduzir os designados “10 produtos turísticos estratégicos” assentes na capitalização da vocação natural de cada região, permitindo competir, com êxito, nos mercados alvo. A região Centro, na qual o presente plano se insere, contempla pela seguinte ordem decrescente de importância, seis dos dez produtos, nomeadamente, “Touring”, “Turismo de Natureza”, “Golfe” e “Resorts Integrados e Turismo Residencial” em exéquo, “Saúde e Bem-Estar” e “Gastronomia e Vinhos” também em exéquo. Assim sendo, as orientações da ZDT prevista terão necessariamente que absorver esta lógica de consumo, tal como confirmam as análises do PENT:

“Os produtos core de crescimento para o Centro são o Touring e o Turismo de Natureza, completados por 4 produtos – Resorts Integrados e Turismo Residencial e Golfe no pólo Oeste, e a Saúde e Bem-estar e a Gastronomia e Vinhos no conjunto da região. (...) À semelhança do que

acontece noutras regiões, sugere-se um conjunto de acções a desenvolver. De destacar a criação de rotas temáticas para potenciar o desenvolvimento do Touring.”²

Do mesmo modo, os planos hierarquicamente superiores com os quais o presente plano se deve conformar, apresentam disposições que, a uma escala regional (PROT-C) e concelhia (POAA, Agenda 21 Local, PMDFCI, Estudos Sectoriais, etc.), estabelecem regras e orientações que constroem a ideologia urbanística que serve de base à proposta final.

É neste contexto que o **Objectivo 1** serve de primeiro pressuposto para o desenvolvimento da proposta de plano porque este se deve conformar com as orientações nacionais, regionais e locais, que apoiam a vocação deste local para o sector do turismo. Pelo potencial endógeno quer da sua localização central ao nível nacional, posicionado entre os pólos urbanos de Coimbra e Viseu, com acessibilidades que aproximam este local do mercado ibérico e europeu, quer pelo potencial paisagístico existente, associado à tipologia de produto turístico que é definido como atractivo para a região Centro, quer pelos atributos diferenciadores em termos urbanísticos e arquitectónicos que captarão o consumidor/utilizador. Este objectivo centra em si o potencial pré-existente com as orientações nacionais e regionais que o privilegiam.

OBJECTIVO 2 – POSICIONAR ESTRATEGICAMENTE A ZDT DA SRA. DA RIBEIRA ENQUANTO IMPULSIONADORA DO DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO DO CONCELHO E COMPLEMENTAR AOS FUTUROS PRODUTOS DE OFERTA TURÍSTICA CONCELHIOS E REGIONAIS:

Se o Objectivo 1 efectivamente for cumprido, incorporando o carácter necessário para o desenvolvimento e crescimento do sector do turismo em Portugal, enquanto cluster nacional, regional e local, na criação de emprego e PIB, o **Objectivo 2**, posicionará no mercado nacional o projecto – tipo que o Concelho de Santa Comba Dão, há tanto tempo ambiciona.

Complementar a oferta quer de alojamento quer de recreio e lazer associadas ao Touring ou Turismo de Natureza, etc da Sra. da Ribeira com projectos/produtos turísticos municipais (em primeiro lugar) e regionais (em segundo lugar), é a aposta de desenvolvimento do Concelho.

Actualmente já se desfruta do projecto inaugurado recentemente da Ecopista da antiga Linha do Dão desde a Estação Ferroviária do Vimieiro até à cidade de Viseu. Simultaneamente está a desenvolver-se o projecto do Centro Interpretativo do Estado Novo também no Vimieiro, nas antigas propriedades do Dr. Oliveira Salazar, cuja sepultura também se encontra no cemitério desta localidade, a escassos 5,7 Kms da área da Sra. da Ribeira. Serão produtos turísticos e culturais a curto-prazo que não se poderão dissociar do presente plano e que sustentará o alojamento e complementar em termos de actividades ocupacionais.

² Plano Estratégico Nacional do Turismo, 2007, pag. 79

Nesta perspectiva local mas também regional, pela proximidade a pólos urbanos e pela proximidade a outros futuros investimentos turísticos, a ZDT da Sra. da Ribeira dará também um forte contributo para o sucesso de outros projectos turísticos complementares com outros atributos, que colocará quer o Concelho quer o nível de alojamento nele existente, nas categorias superiores, para segmentos de mercado que procuram no Touring Cultural e Paisagístico e Turismo de Natureza, uma forma de lazer e recreio.

Assim sendo, o pressuposto em que assenta o Objectivo 2, decorre do facto de se tratar do primeiro investimento a realizar à escala municipal, cuja expectativa assenta também nos projectos complementares que em parte dele dependem.

OBJECTIVO 3 – ARTICULAR OS ATRIBUTOS NATURAIS DA ZDT COM OS CONSTRUÍDOS – AMBIENTE E PAISAGEM COM URBANISMO, DE FORMA A INTEGRAR A VERTENTE DE SALVAGUARDA E TURÍSTICA, NO APROVEITAMENTO DOS RECURSOS EXISTENTES:

“A qualidade urbana, ambiental e paisagística deverá tornar-se uma componente fundamental do produto turístico para qualificar e valorizar o destino Portugal”³ e não menos verdade, Santa Comba Dão.

A quantidade de planos, programas ou documentos estratégicos referentes ao sector do turismo e do qual a ZDT da Sra. da Ribeira também resulta, advêm de uma visão e do esforço em transformar este sector numa actividade, que além de qualificadora seja rentável, e portanto, atractiva. Ora, só quando o potencial natural existe, é que se pode idealizar às mais diversas escalas, um projecto construtivo que captará consumo e estará em harmonia com as pré-existências.

Tal como já mencionado no Objectivo 1, a conformidade da ZDT da Sra. da Ribeira deve existir relativamente aos instrumentos de escalas hierarquicamente superiores, logo a componente de salvaguarda que advém quer do PNPOT, do PNUEA, do PBH – Mondego, do PROT-C, e essencialmente do POAA, que também absorve e se conforma com as orientações desses e doutras orientações, é uma realidade legal. Ou seja, necessariamente, garantir que um ecossistema deva ser salvaguardado não exclui ou condena a sua possibilidade de utilização para outros fins, quando devidamente articulado e fundamentado na legislação vigente e nos instrumentos de gestão do território eficazes. É neste pressuposto que o **Objectivo 3** se afigura. Realçando as mais valias naturais e construídas, em conformidade com os instrumentos, numa perspectiva de protecção e simultaneamente de introdução de valor acrescentado em termos urbanísticos, enriquecendo assim os atributos do local e melhorando a economia local e regional, num período de grandes dificuldades económicas.

³ Plano Estratégico Nacional do turismo, 2007.

OBJECTIVO 4 – PROMOÇÃO DE UM PROJECTO TURÍSTICO-RESIDENCIAL COM ACTIVIDADES DE LAZER, QUE ENVOLVA A COMPONENTE FÍSICA E CONTACTO COM A NATUREZA, COM IMAGEM DE EXCLUSIVIDADE E ANCORADO NO ESPELHO DE ÁGUA:

O **Objectivo 4** assenta necessariamente, em pressupostos resultantes do estudo de mercado efectuado pela NEOTURIS, e que faz parte integrante do Quadro de Referência Estratégico desta AAE:

1. Elevar o nível de qualidade e exclusividade face ao projecto Vale da Agueira (em Mortágua) através de um serviço mais personalizado e dimensão mais reduzida, assegurando infraestruturas de entretenimento e lazer básicas ao longo de todo o ano.
2. Posicionar a componente hoteleira no tecido empresarial local e regional como hotel de referência, no sentido de maximizar a ocupação e atenuar efeito sazonal.
3. Destacar se possível, decorrente da nova legislação, parte do empreendimento da exploração turística, devido à captação de mercado de 1ª habitação da região de Coimbra, nomeadamente quadros superiores e profissionais liberais em pré-reforma ou reformados, oferecendo conseqüentemente, algumas infra-estruturas, equipamentos e serviços próprios de um mercado de 1ª habitação.
4. Assegurar o desenvolvimento e a afirmação de um empreendimento ambientalmente sustentável e com um rasgo arquitectónico diferenciado.
5. Transformar a vertente pública do espaço em vantagem e não condicionante.

Objectivo 5 – RECUPERAÇÃO E REABILITAÇÃO DA PRAIA FLUVIAL DA SRA. DA RIBEIRA DE MODO A QUALIFICAR O ESPAÇO PÚBLICO COM ATRIBUTOS DIFERENCIADORES, QUE PUBLICITEM E DINAMIZEM TODA A PENÍNSULA DA SRA. DA RIBEIRA, CONCORRENDO COM PROJECTOS EQUIVALENTES AO NÍVEL NACIONAL, PROMOVEDO O TURISMO DE NATUREZA E O *TOURING* CULTURAL E PAISAGÍSTICO:

O ponto 5 do Objectivo 4 refere explicitamente que a vertente pública do empreendimento deve ser uma vantagem.

Da leitura e análise do estudo da NEOTURIS que sustenta a proposta de plano ao nível local, verifica-se que a tentativa de competir em termos de preços com empreendimentos de Concelhos vizinhos assim como isolá-los da comunidade local são os erros frequentes do sector do turismo, em particular, em regiões cujo sector não é desenvolvido, nem contribui para a base económica concelhia ou regional. Assim sendo, e indo novamente de encontro à lógica da complementaridade como forma de sucesso da proposta de plano, não se pretende competir, muito pelo contrário, diferenciar, nem se pretende isolar toda a península da Sra. da Ribeira à comunidade local. Aliás, o factor potenciador deste último aspecto centra-se mais uma vez nas pré-existências. A praia fluvial que sempre existiu e que depende de questões sazonais, será recuperada e reabilitada, contribuindo assim para a utilização deste espaço ao longo do ano e conferindo ao espaço, as condições necessárias para a sua permanência por maiores períodos.

De salientar que, tal como o alojamento hoteleiro que se pretende, o fomento de condições de uso da praia fluvial são propulsores para o sucesso da ZDT. E estas condições aplicam-se quer ao turista quer ao habitante local.

Do mesmo modo, a associação das condições de permanência na área da ZDT com outras actividades ligadas ao Touring ou Turismo de Natureza complementares e de qualidade, serão outro factor que fará alargar o período de permanência.

O sucesso de algumas praias fluviais a que se tem assistido demonstra que, quando devidamente equipadas e com qualidade de água, são opção para a comunidade de local e para o turista. Se a este factor estiver associado o alojamento de qualidade, a gastronomia local, outros produtos de recreio e lazer e clima favorável, estão reunidas as condições para o aumento da procura.

Assim sendo, o **Objectivo 5** assume-se como um dos motores de alavancagem para o sucesso da ZDT a médio e longo prazo. De facto o espaço público que resultar da proposta de plano, deverá acautelar todas as condições para a fruição do espaço por aqueles que também nele sempre viveram e que nele procurarão emprego e subsistência.

Cada objectivo estratégico deve ser entendido como um objectivo abrangente orientado para a acção, e que será melhor compreendido quando distribuído por objectivos específicos, que particularizem o âmbito de acção de cada um dos cinco pressupostos de desenvolvimento acima descritos.

4. Factores de Avaliação – Quais e Porquê?

Foi no Relatório de Factores Críticos para a Decisão em Fevereiro de 2010, que se definiram **todos** os documentos de referência que **poderiam ser pertinentes** para o presente plano. Após a análise dos objectivos de cada um e considerando a dimensão do presente plano, foram seleccionados pela equipa alguns dos documentos de referência que serviriam de base para a análise de convergência entre os objectivos desses documentos estratégicos e os objectivos do presente plano. Consideram-se assim os documentos que seguidamente se apresentam.

Nacional

Plano Estratégico Nacional do Turismo

Regional

Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira

Municipal

Agenda 21 Local (2007)
NEOTURIS (2008), “Sra. da Ribeira – Estudo de Mercado, Definição de Conceito e Viabilidade Económico – Financeira de Valências Hoteleiras, Residenciais e Infra-Estruturas de Lazer“

Também na 1.ª fase da AAE se definiram os Factores Ambientais (FA) relevantes e que podem ser passíveis de sofrer efeitos significativos decorrentes da aplicação da estratégia proposta pelo plano, devendo os mesmos ser adequados à sua escala territorial, nos termos do Decreto – Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho com as alterações do Decreto – Lei n.º 58/2011, de 4 de Maio.

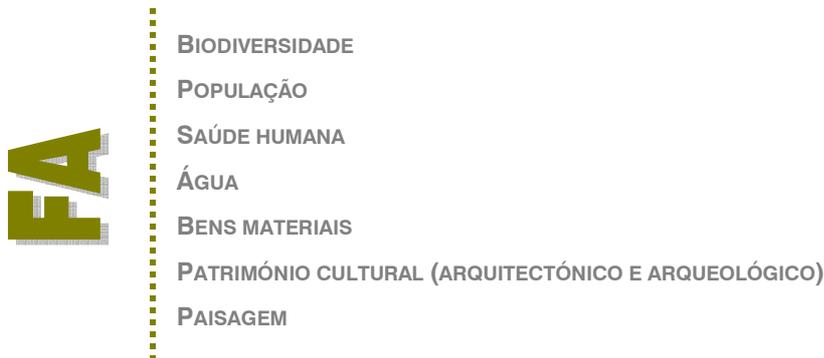


“O que importa é acertar nos pontos críticos.”

Em resultado das correspondências identificadas e considerando as respectivas definições constantes no anexo IV⁴ e V, provenientes do Guia da Avaliação Ambiental Estratégica da

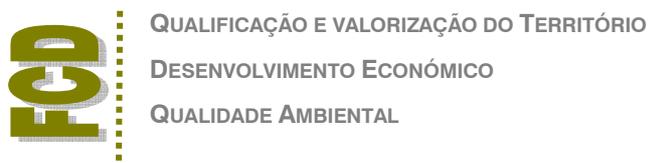
⁴ No caso dos PU e PP aconselha-se uma abordagem mais selectiva na identificação dos factores ambientais relevantes, focada no contexto e no objectivo específico de intervenção do plano. Numa fase posterior, em função do resultado de sistematização e da disponibilidade de informação, poderão adicionar-se novos critérios de selecção de factores ambientais pertinentes, pag. 64 “Guia da Avaliação Ambiental Estratégica” (DGOTDU).

DGOTDU, no Relatório de Factores Críticos para a Decisão de Fevereiro de 2010, foram identificados os seguintes FA:



Não obstante a definição geral que, em alguns casos se apresenta considera-se, cada FA ajustado a cada caso específico e dimensão estratégica do plano ou programa, em causa.

Em resultado das correspondências identificadas no RA entre os FA e o QRE, identificaram-se um conjunto de áreas estratégicas de convergência para o desenvolvimento sustentável e para o ambiente, que constituem os Factores Críticos para a Decisão (FCD) deste plano:



Os FCD são concretizados em critérios de avaliação e indicadores que auxiliam no estabelecimento do alcance, bem como o nível de pormenorização da informação para análise e avaliação, o que constitui uma exigência legal (Ver Quadros n.º 5 a 7 do RA).

Mais FCD e com diferentes temáticas poderiam ter relevância no que respeita a representatividade das estratégias do plano, no entanto, face às características de um Plano de Pormenor, será mais razoável centrar a AAE em três grandes temas, com grande correlação com os FA (Ver Quadro n.º 4 do RA).

Neste seguimento, apresentam-se os principais aspectos que se consideram no âmbito da abrangência de cada um dos factores considerados para a AAE do plano.

Qualificação e Valorização do Território: Consagra a vertente estratégica do plano para o sector do turismo na lógica da criação de um cluster de desenvolvimento estratégico. Através em primeiro lugar, da valorização das pré-existências naturais, atendendo aos aspectos de integridade da qualidade física do ambiente, e à forma como os recursos naturais contribuem para a valorização

do território, e em segundo lugar no património a edificar no âmbito do sector turismo. Em consequência verificar-se-á o aumento da procura de alojamento, de habitação, na qualificação da mão-de-obra e procura de emprego, melhorando alguns aspectos de coesão social.

Desenvolvimento Económico: Captar mais investimento público ou privado e promover/desenvolver produtos ou novos clusters que tornem o Concelho atractivo para viver e trabalhar.

Qualidade Ambiental: Integrada numa área do território sensível e salvaguardada, esta faixa do território municipal irá sofrer algumas transformações que poderão ou não contribuir para a melhoria das variáveis da componente ambiental. Neste factor será avaliada a gestão dos recursos hídricos e a paisagem local de modo a prever as mudanças que poderão acarretar efeitos nos recursos existentes e assim, desenvolver medidas de mitigação para a sua protecção.

Os **Factores de Avaliação** resultam assim da articulação dos FA com os FCD definidos na fase anterior, sendo mensuráveis através de Critérios e Indicadores que foram também delineados no momento da definição do âmbito da AAE do plano. Porém, como cada momento se reveste de Consultas, foi necessário na presente fase *reajustar* a AAE em função das orientações provenientes das ERAE consultadas, não esquecendo também que por a AAE se tratar de um processo contínuo, que acompanha a evolução da proposta de plano, a equipa poderá, sempre que necessário, ajustar a AAE *apurando-a*, à medida que se tomam as opções essenciais do plano, até ao momento final, que culmina na aprovação do plano.

5. Situação Actual e Tendências sem Plano – Principais Resultados

A situação actual e a tendência de evolução sem plano foram estudadas de modo a criar um quadro de referência comparativo antes e depois da implementação do plano, uma vez que o mesmo será monitorizado anualmente. Obviamente que a análise partiu dos FCD definidos, de modo a que o quadro de referência esteja congruente com os objectivos estratégicos. A evolução do estudo foi então condicionada aos indicadores dos quadros n.º 5 a 7 do RA.

Como resultados mais evidentes destaca-se o seguinte:

FCD 1 – Qualificação e Valorização do Território

- 1 – Tendência para a redução da atractividade da Zona de Desenvolvimento Turístico da Senhora da Ribeira;
- 2 – Tendência para a degradação física e paisagística e dos recursos naturais (água e solo) pela falta de controlo das actividades no local, decorrente do seu progressivo abandono, devido ao período temporal longo entre a entrada em vigor do POAA e da implementação do plano e o seu consequente descrédito, enquanto zona turística;
- 3 – Falta de competitividade do Concelho ao nível do sector do Turismo;

FCD 2 – Desenvolvimento Económico

- 1 – Existência pontual de projectos de cariz turístico no Concelho, que vão de encontro aos produtos estratégicos definidos no PENT, porém incapazes de isoladamente captarem a atenção de investidores ou de apoios comunitários.
- 2 – Forte potencial do Concelho para a criação do cluster do Turismo pelas características naturais e construídas do seu território.

FCD 3 – Qualidade Ambiental

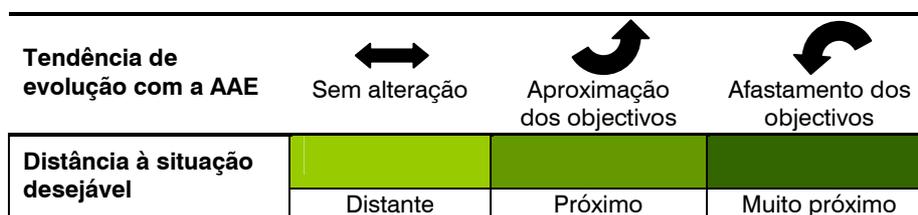
- 1 – Não são conhecidos neste momento, factores locais que degradem irreversivelmente a área da Senhora da Ribeira porém, como a área se insere num ecossistema muito sensível à acção do Homem (bacia hidrográfica do Rio Mondego), pelo menos o recurso água está muito vulnerável às acções a montante da área do plano e cuja AAE não pode prever ou monitorizar.
- 2 – Este é talvez o factor de decisão que mais rapidamente surtirá efeitos positivos pela implementação do plano, uma vez que o predomínio de uma monocultura assim como o progressivo abandono e falta de controlo das actividades praticadas terminarão, pela introdução de regras urbanísticas muito concretas.

Como forma de sintetizar a situação actual e as tendências de evolução do presente plano, o quadro n.º 1, a par do que já foi anteriormente feito na primeira fase - Relatório de Factores Críticos - da presente AAE do plano, reúne as conclusões, por cada Factor Crítico de Decisão analisado, de acordo com os quadros n.º 5 a 7 do RA.

De salientar que da fase 1 para a fase 2, se efectuaram algumas alterações em termos de Indicadores, por se considerar que estes medem melhor a situação actual – apuramento da AAE.

Quadro n.º 1 – Síntese da avaliação da situação actual e tendências de evolução sem o plano

Factores Críticos	Critérios	Situação Actual	Tendência de Evolução com o POAA em vigor
Qualificação e Valorização do Território	Paisagem natural e sua vocação		
	Atractividade da ZDT		
Desenvolvimento Económico	Desenvolvimento do sector do turismo como um cluster		
	Sectores privilegiados com o turismo		
Qualidade Ambiental	Variáveis ambientais a considerar: ÁGUA E SOLO		
	Qualidade urbana e paisagística		



Relativamente às tendências de evolução sem a proposta de plano verifica-se, apesar de tudo, a manutenção da situação actual, tendo em consideração que a área não está sujeita a pressões demográficas ou construtivas, embora em alguns critérios se verifique o afastamento aos objectivos e metas de sustentabilidade.

6. Considerações finais

Do conjunto de avaliações efectuadas resulta que **os objectivos estratégicos e a proposta de plano terão efeitos positivos no ambiente**, essencialmente na óptica da salvaguarda do recurso solo e água e pela imposição de regras urbanísticas ajustadas, para a criação de uma paisagem homogénea e qualitativa. Assim a introdução de uma nova funcionalidade de uso do solo (turismo) na Senhora da Ribeira, vai servir de base para motivar a devida reabilitação ribeirinha e da paisagem da vertente, com mais-valias para os recursos naturais, a atracção turística e o reforço da actividade económica do Concelho.

A implementação da proposta de plano faz com que as medidas previstas no POAA sejam introduzidas e portanto, a tendência de estagnação e eventual degradação da área será revertida, considerando que a alternativa zero, reflecte o estado de degradação actual da área de intervenção.

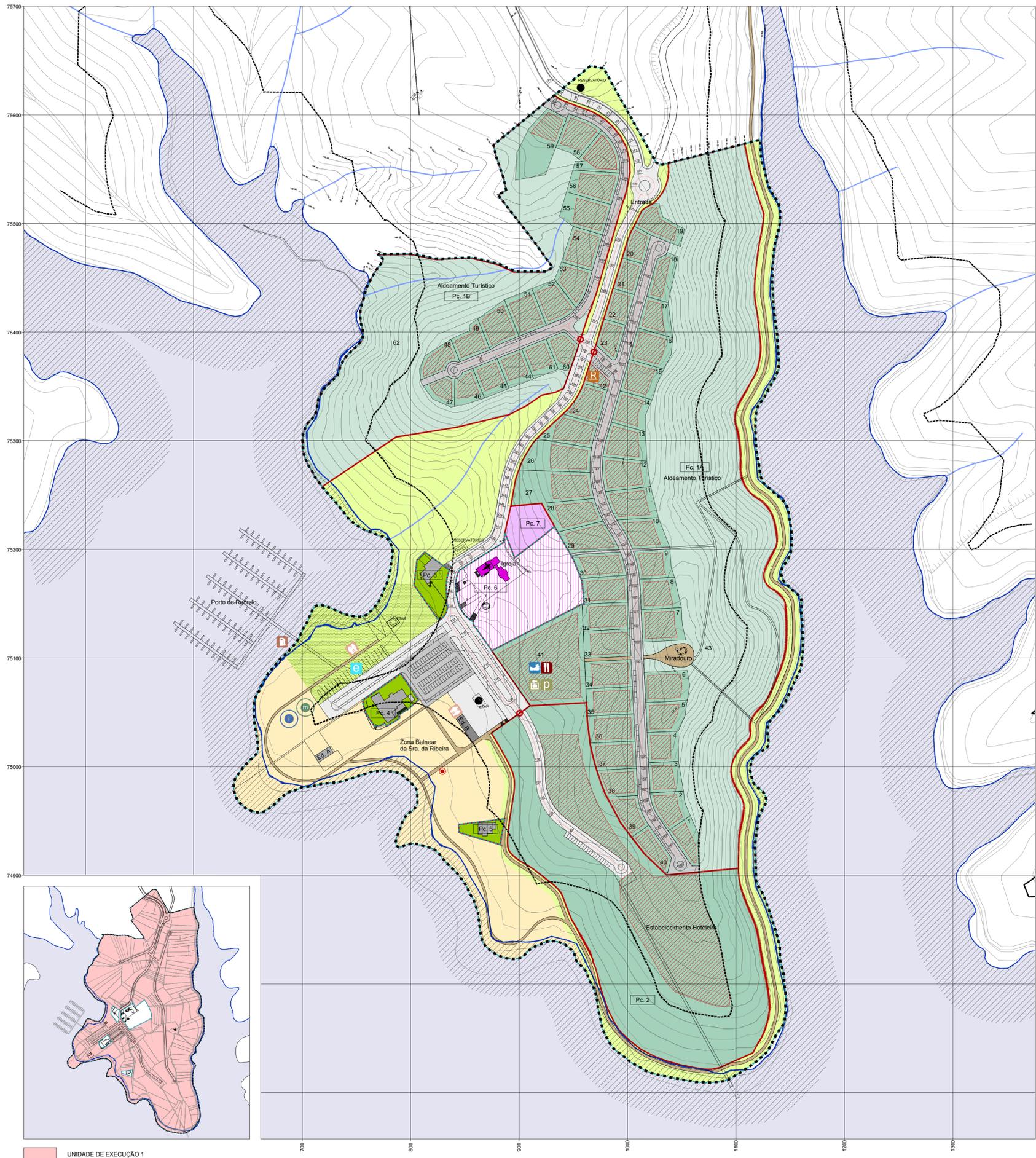
Há porém, **esforços financeiros e políticos** a levar a cabo em alguns domínios para que a coerência da proposta de plano seja integradora quer dos aspectos ambientais quer dos económicos e sociais resultantes da sua implementação, como é o caso, do investimento numa rede de abastecimento e drenagem de águas, no investimento numa arquitectura ambientalmente sustentável e bem integrada na paisagem com materiais adequados, na reabilitação ribeirinha e cuidado na protecção do recurso água com as novas funcionalidades, sendo portanto também muito importante, **assumir o uso racional daquele território** envolvido por uma área que, apesar de degradada, é sensível à acção humana.

Embora nem todos os indicadores dos Factores Críticos para a Decisão possam ter sido quantificados no RA (que serão na fase de monitorização), os analisados são bastante elucidativos da situação actual e da tendência de evolução sem plano, pelo que, será facilmente averiguado, o impacte das propostas do presente plano após a sua entrada em vigor.

Em anexo ao presente relatório encontram-se as plantas que constituem a proposta de ordenamento e condicionantes da área do plano.

ANEXO

PLANTAS DE IMPLANTAÇÃO E DE CONDICIONANTES, ESCALA 1:2000



LEGENDA

- ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 1
- NIVEL PLENO DE ARMAZENAMENTO (COTA 124,7)
- LIMITE DA ZONA RESERVADA DA ALBUFEIRA
- LINHAS DE ÁGUA
- LIMITE DA PARCELA
- LIMITE DA FRAÇÃO

SOLO RURAL

- ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA**
- ZONA BALNEAR E DE NAVEGAÇÃO RECREATIVA
 - PORTO DE RECREIO
 - ÁREAS VERDES NÃO EQUIPADAS
- ALDEAMENTO TURÍSTICO E ESTABELECIMENTO HOTELEIRO**
- ÁREA NO INTERIOR DA QUAL É POSSÍVEL EDIFICAR
 - ESPAÇO VERDE DE USO PRIVATIVO
 - ESPAÇO VERDE DE USO COMUM
- RESTANTES EDIFICAÇÕES**
- CONSTRUÇÃO EXISTENTE
 - CONSTRUÇÃO PROPOSTA
 - LOGRADOUROS DE EDIFÍCIOS
- ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS**
- RESERVA PARA EQUIPAMENTO
 - IGREJA
 - LOGRADOURO DA IGREJA
- ESPAÇOS DESTINADOS A INFRAESTRUTURAS**
- ARRUJAMENTOS E OUTRAS INFRAESTRUTURAS PÚBLICAS
 - ARRUJAMENTOS E OUTRAS INFRAESTRUTURAS PRIVADAS
 - PARQUE DE ESTACIONAMENTO REGULARIZADO
 - CAMINHOS PEDONAIS

SIMBOLOGIA

- Pc. X IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA
- 0 IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO
- PORTARIA DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO
- ETAR DO TIPO TERCIÁRIO PREVISTA
- ETAR COMPACTA EXISTENTE
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA APOIADO
- RESERVATÓRIOS DE ARMAZENAMENTO DE GÁS
- POSTO DE SOCORRO E VIGILÂNCIA
- PARQUE DE MERENDAS
- PARQUE INFANTIL
- ZONA DESTINADA À MANUTENÇÃO DE EMBARCAÇÕES DE RECREIO
- INSTALAÇÃO SANITÁRIA E BALNEÁRIO
- POSTO DE COMBUSTÍVEL PARA AS EMBARCAÇÕES

- SERVIÇOS COMUNS DO ALDEAMENTO TURÍSTICO**
- RECEPÇÃO
 - RESTAURANTE
 - PISCINA
 - ZONA DE ARMAZENAGEM
 - ÁREA DESTINADA AO PESSOAL

- PLANO DE ÁGUA | indicações provenientes do POAA**
- ZONAS DE NAVEGAÇÃO LIVRE
 - ZONAS DE NAVEGAÇÃO RESTRITA



Área do plano de Pormenor: 294506,6
 Área da Unidade de Execução 1: 284971,9

Parcela	Área Máx. de Implantação da construção		Área máxima de afectação		Nº Máx. Pisos	Altura máxima da edificação (m)	Nº de Unidades de Alojamento	Nº de Camas	Índice de Implantação	Índice de construção	Estacionamento		
	m ²	m ²	Habituação	Tercário							Equipament	Est. Hoteleiro	Aldeamento Turístico
Parcela 1A	104743,0	7919,0	-	-	-	-	6	40	196	0,08	0,11	70	77
Parcela 1B	48059,5	3320,0	-	-	-	-	6	16	80	0,07	0,09	28	33
Parcela 2	48704,4	5550,0	-	-	-	-	6	62	124	0,13	0,13	-	-
Edifício A	-	150,0	-	-	-	-	1	4,5	-	-	-	-	-
Edifício B	-	200,0	-	-	-	-	1	4,5	-	-	-	-	-
Parcela 7	1420,7	Parcela para Equipamento (Domínio Público Municipal)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total	195003,6	17080,0	-	-	-	-	120,0	400,0	0,09	0,12	228	-	-

Parcela	Área Máx. de Implantação da construção		Área máxima de afectação		Nº Máx. Pisos	Altura máxima da edificação (m)	Nº de Unidades de Alojamento	Nº de Camas	Índice de Implantação	Índice de construção	Estacionamento	
	m ²	m ²	Habituação	Tercário							Equipament	Est. Hoteleiro
Parcela 3	1283,9	a manter	a manter	-	-	-	-	-	-	-	a manter	-
Parcela 4	1405,6	a manter	a manter	-	-	-	-	-	-	-	a manter	-
Parcela 5	625,4	150,0	-	-	-	-	1	4,5	-	0,24	0,24	-
Parcela 6	6214,8	a manter	a manter	-	-	-	-	-	-	-	a manter	-
Sub-total	11534,7	150,0	-	-	-	-	-	-	-	-	0,61	0,61
TOTAL	206538,3	17230,0	-	-	-	-	120,0	400,0	0,08	0,11	228	-

Categoria mínima de empreendimento turístico: 4 estrelas

Quadro de áreas do Parcela 1 A e B - Aldeamento Turístico

Fracção	Área Máx. de Implantação da construção e verde comum		Área máxima de afectação		Nº Máx. Pisos	Altura máxima da edificação (m)	Nº de Unidades de Alojamento	Nº de Camas	Índice de Implantação	Índice de construção	Estacionamento						
	m ²	m ²	T2	T3							T4	Serviços de uso comum	Privativo	Uso comum			
1	749,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,24	0,29	1	-					
2	891,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,20	0,25	1	-					
3	809,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,22	0,27	1	-					
4	780,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,23	0,28	1	-					
5	959,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,25	2	-					
6	1114,0	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,22	2	-					
7	1132,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,21	2	-					
8	972,2	180,0	-	-	-	-	6	1	0,18	0,25	2	-					
9	929,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,22	0,29	2	-					
10	884,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,18	0,24	2	-					
11	1142,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,21	2	-					
12	1177,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,15	0,20	2	-					
13	1095,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,22	2	-					
14	995,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,20	0,27	2	-					
15	949,8	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,25	2	-					
16	1047,0	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,23	2	-					
17	899,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,22	0,29	2	-					
18	808,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,22	0,27	1	-					
19	930,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,26	2	-					
20	571,6	180,0	-	-	-	-	6	1	0,31	0,38	1	-					
21	594,2	180,0	-	-	-	-	6	1	0,30	0,37	1	-					
22	699,1	180,0	-	-	-	-	6	1	0,30	0,36	1	-					
23	442,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,28	0,34	1	-					
24	855,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,21	0,28	2	-					
25	1053,1	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,27	2	-					
26	1058,8	180,0	-	-	-	-	6	1	0,11	0,18	2	-					
27	2047,2	180,0	-	-	-	-	6	1	0,09	0,14	2	-					
28	1145,9	200,0	-	-	-	350,0	2	8	0,17	0,31	2	-					
29	1097,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,26	2	-					
30	958,0	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,29	2	-					
31	998,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,18	0,28	2	-					
32	1053,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,26	2	-					
33	1151,7	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,24	2	-					
34	1081,1	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,26	2	-					
35	1078,2	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,26	2	-					
36	1099,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,26	2	-					
37	991,9	200,0	-	-	-	350,0	2	8	0,20	0,35	2	-					
38	830,1	200,0	-	-	-	350,0	2	8	0,24	0,42	2	-					
39	833,7	180,0	-	-	-	-	6	1	0,22	0,34	2	-					
40	742,9	180,0	-	-	-	-	6	1	0,24	0,30	1	-					
41*	5231,1	500,0	-	-	-	500,0	1	4,5	-	0,10	0,10	-	-				
42**	315,0	150,0	-	-	-	300,0	1	4,5	-	0,48	0,95	-	-				
43	60125,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	-				
TOTAL	104743,0	7919,0	60133,5	5800,0	3360,0	1050,0	800,0	11010,0	2	4,5 e 6	40	196,0	80	0,07	0,09	28	33

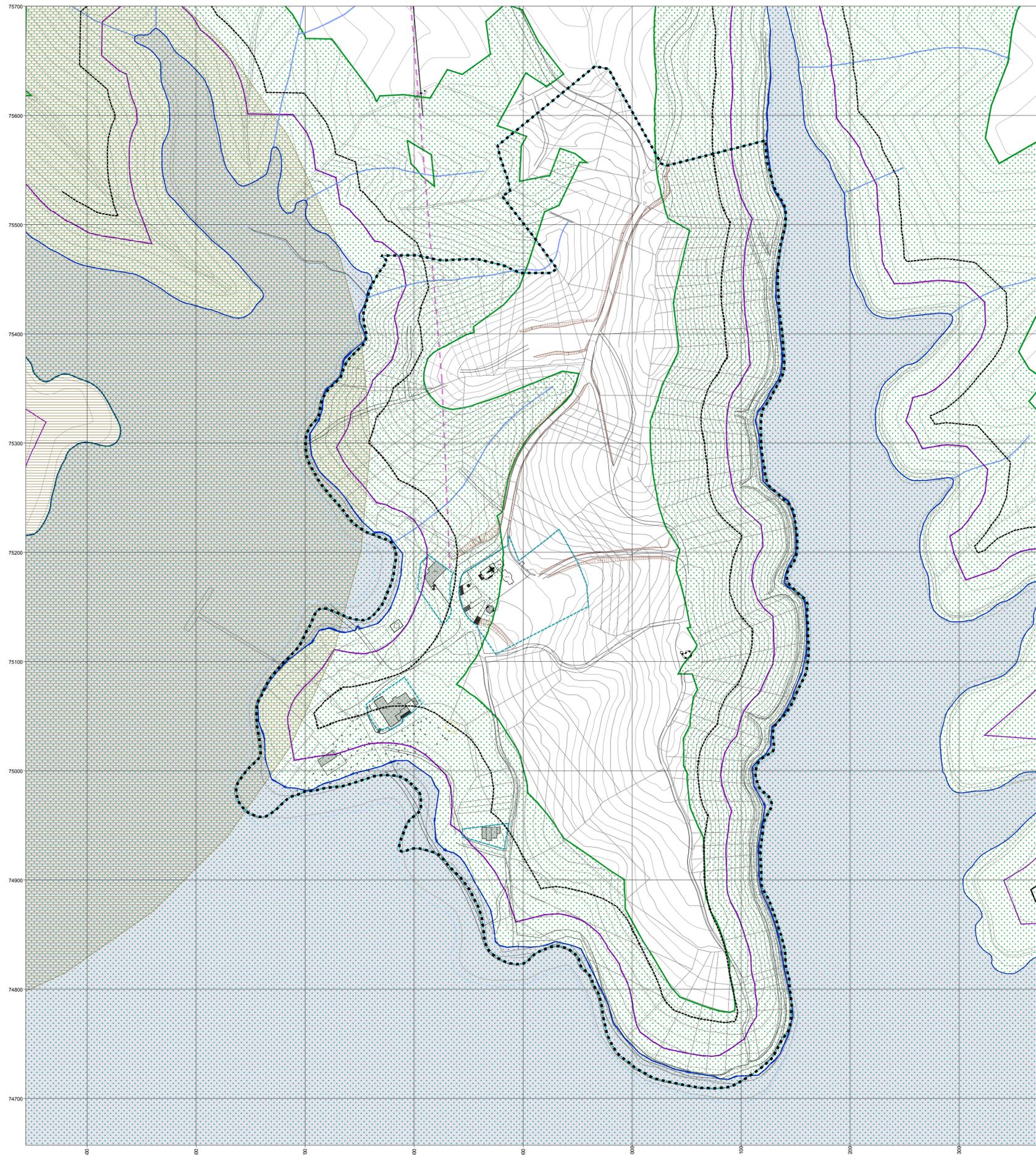
Fracção	Área Máx. de Implantação da construção e verde comum		Área máxima de afectação		Nº Máx. Pisos	Altura máxima da edificação (m)	Nº de Unidades de Alojamento	Nº de Camas	Índice de Implantação	Índice de construção	Estacionamento					
	m ²	m ²	T2	T3							T4	Serviços de uso comum	Privativo	Uso comum		
44	722,0	180,0	-	-	-	-	6	1	0,25	0,30	1	-				
45	716,7	220,0	-	-	-	350,0	2	8	0,31	0,49	2	-				
46	642,3	220,0	-	-	-	350,0	2	8	0,34	0,54	2	-				
47	533,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,34	0,45	2	-				
48	701,7	180,0	-	-	-	-	6	1	0,25	0,34	2	-				
49	752,6	180,0	-	-	-	-	6	1	0,24	0,32	2	-				
50	964,8	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,23	1	-				
51	991,4	180,0	-	-	-	-	6	1	0,18	0,22	1	-				
52	955,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,23	1	-				
53	840,0	180,0	-	-	-	-	6	1	0,21	0,28	1	-				
54	895,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,18	0,22	1	-				
55	1201,8	180,0	-	-	-	-	6	1	0,15	0,18	1	-				
56	1091,7	180,0	-	-	-	-	6	1	0,16	0,22	2	-				
57	1029,5	180,0	-	-	-	-	6	1	0,17	0,21	1	-				
58	971,1	180,0	-	-	-	-	6	1	0,19	0,25	2	-				
59	1813,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,10	0,13	2	-				
60	672,1	180,0	-	-	-	-	6	1	0,27	0,35	2	-				
61	727,3	180,0	-	-	-	-	6	1	0,25	0,33	2	-				
62	31723,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	-			
TOTAL	48059,5	3320,0	32273,3	3680,0	-	700,0	-	4380,0	2	6	18,0	80	0,07	0,09	28	33

Notas:
 * Fracção 41 contém os seguintes serviços de uso comum do Aldeamento Turístico:
 - Zonas comuns (restaurante e piscina)
 - Zonas de serviço (zona de armazenagem e área destinada ao pessoal)
 ** Fracção 42 contém os seguintes serviços de uso comum do Aldeamento Turístico:
 - Zonas comuns (local identificado de recepção)

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA	
Entidade proprietária	Sistema de referência
Senhora da Ribeira, empreendimentos imobiliários, Lda	Datum 73
Entidade produtora	Projeção cartográfica
Sotelo, Lda	Hayford-Gauss
Número de homologação	Data de homologação
169	29/11/2012
0,5 m em planimetria e 0,7 m em altimetria	



Título do trabalho: **PLANO DE PORMENOR DA SRA. DA RIBEIRA**
 Projecto de Plano
 Título do desenho: **Planta de Implantação**
 Data: Março 2013
 Escala: **1:2000**
 Peça gráfica: **01**
 GOU 001 EG



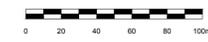
LEGENDA

- ■ ■ ■ ■ ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR
 - LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 1
-
- RECURSOS HÍDRICOS
- LIMITE DA ZONA RESERVADA (50m A PARTIR NPA)
 - NIVEL PLENO DE ARMAZENAMENTO (COTA 124.7)
- DOMÍNIO HÍDRICO
- MARGEM DA ALBUFEIRA (30 M)
 - LINHAS DE ÁGUA E RESPECTIVAS MARGENS (10 M)
-
- ÁREAS DE RESERVA E PROTECÇÃO DO PATRIMÓNIO NATURAL
- RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
-
- RECURSOS GEOLÓGICOS
- REGISTO DE URÂNIO
-
- INFRAESTRUTURAS
- INFRAESTRUTURAS ELÉCTRICAS REDE ELÉCTRICA DE MEDIA/ALTA TENSÃO

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA		
Entidade proprietária	Senhora da Ribeira, empreendimentos imobiliários, lda	Sistema de referência
Entidade produtora	Seteltop, lda	Datum 73
Número de homologação	169	Projeção cartográfica
		Hayford-Gauss
		Exactidão posicional e temática
		0,5 m em planimetria e 0,7 m em altimetria



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTA COMBA DÃO



Título do trabalho: **PLANO DE PORMENOR DA SRA. DA RIBEIRA**
Projecto de Plano

Data: Março 2013

Título do desenho: **Planta de Condicionantes**

Escala: **1:2000**

Peça gráfica: **02**
GOU 002 EE

Câmara Municipal de Santa Comba Dão

Largo do Município, 13
3440-337 Santa Comba Dão

Tel.: (+351) 232 880 500
Fax: (+351) 232 880 501
E-mail: geral@cm-santacombadao.pt

Senhora da Ribeira, Empreendimentos Imobiliários Lda.

Praça Marquês de Marialva, 19, 1.º
3060-133 Cantanhede

Tel. / Fax: (+351) 231 423 726
E-mail: info@senhoradaribeira.com

Risco S.A.

Avenida do Brasil, 56 – 3.º
1700-073 Lisboa

Tel.: (+351) 21 361 04 20
E-mail: risco@risco.org
www.risco.org