

PARECER:

DESPACHO:

ASSUNTO: DECLARAÇÃO DE RECONHECIMENTO DE INTERESSE PÚBLICO ESTRATÉGICO

REQUERENTE: VILA GALÉ - SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS, S.A.

LOCAL DA OBRA: RUA ABADÉ MANUEL SARDINHA, BARRAGEM, FREGUESIA DE MIRANDA DO DOURO

INFORMAÇÃO TÉCNICA n.º FS215/24

DATA ENTRADA: 2024/05/31

REQUERIMENTO: 323/24

PROCESSO n.º 37/24

DATA DA INFORMAÇÃO: 2024/07/02

I- DESCRIÇÃO DA PRETENSÃO

Foi apresentado um pedido pela Vila Galé - Sociedade de Empreendimentos Turísticos, S.A., a **solicitar a emissão da declaração de reconhecimento de interesse público estratégico, para um empreendimento turístico** incide sobre o prédio sito em Barragem, freguesia de Miranda do Douro, deste Concelho, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2865, com uma área total de 41 835,50m², propriedade do Município de Miranda do Douro e constituído direito de superfície para a construção, instalação e exploração de um estabelecimento hoteleiro e respetivas valências associadas a favor da "Vila Galé - Sociedade de Empreendimentos Turísticos, S.A.", nos termos do disposto nos artigos 75.º, 76.º e 77.º do regulamento do Plano Diretor Municipal (PDM), alterado através do Aviso (extrato) n.º 15192/2018, de 22 de outubro.

II- ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Face à pressão do cumprimento de um documento vinculativo de ordenamento do território, foi opção estratégica do PDM a introdução de norma regulamentar com o intuito de não inviabilizar eventuais investimentos que possam surgir e que se revelem estruturantes para o desenvolvimento concelhio, mas que à data não possuem forma nem definição suficiente para ser acautelado pela definição de uma categoria de uso do solo com uma localização específica.

Daí o PDM consagrar no seu regulamento os artigos 75.º, 76.º e 77.º da Seção IV. "Empreendimentos de carácter estratégico", os quais correspondem a iniciativas com importante impacte territorial, económico e social e que, pela sua essência constituem um interesse público para o concelho, mas para os quais o plano não reservou áreas do território municipal para a sua instalação. Trata-se, pois, de empreendimentos estratégicos que não se encontram em conformidade com os usos e ou os parâmetros de edificabilidade estipulados para a categoria ou subcategoria do uso do solo onde os mesmos se pretendem implantar.

O PDM assegurou estas situações ao permitir, sem prejuízo dos regimes legais em vigor em razão da localização e do uso, a implantação de empreendimentos de carácter estratégico, que não se conformem com o Plano, desde que:

- a) O interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e enquadrem cumulativamente as situações previstas no artigo 75.º;
- b) Cumpram com as regras de procedimento estipuladas no artigo 76.º entre as quais a deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica e a sujeição a discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal;
- c) cumpram com o regime de edificabilidade definido no artigo 77.º.

III- CONFRONTAÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

De acordo com o regulamento e cartogramas constantes do PDM de Miranda do Douro, a operação urbanística, encontra-se em solo urbano, maioritariamente em Espaços Verdes, nas subcategorias de Áreas Verdes de Enquadramento e Áreas verdes de utilização coletiva e em Espaços de Equipamentos Estruturantes, conforme localização em anexo.

Do cruzamento das servidões e restrições de utilidade pública com o ordenamento, verifica-se que a área em questão no âmbito do Plano Municipal de Defesa de Floresta Contra Incêndios integra as classes de perigosidade muito alta e alta, e na Reserva Ecológica Nacional (Áreas com Risco de Erosão), pelo que o enquadramento da operação urbanística nos artigos 75.º, 76.º e 77.º do regulamento do Plano, não dispensa o cumprimento das regras previstas para estas condicionantes.

De referir ainda que a parcela de terreno integra áreas da Rede Natura e Parque Natural do Douro Internacional (Áreas de Exclusão ao Regime de Proteção), que se encontrando em solo urbano, não estão abrangidas por regimes de proteção. Mais, de referir que se encontrando a parcela de terreno parcialmente no perímetro de proteção de Património cultural classificado, a operação urbanística não interfere com esta servidão.

O empreendimento turístico encontra-se maioritariamente em conformidade com os usos previstos no n.º 6 do artigo 50.º do RPDM, para a subcategoria de áreas verdes de enquadramento e não se encontra em conformidade com usos previstos no artigo 46.º do RPDM, para a categoria de Espaços de Equipamentos Estruturantes.

Esta área encontra-se inserida numa área qualificada como Espaços de Equipamentos Estruturantes e Áreas Verdes de Enquadramento, nos termos respetivamente dos artigos 46.º e 50.º do Regulamento do PDM, vigorando as restrições de edificabilidade previstas para esta categoria de espaço. Não obstante estas restrições de edificabilidade, o artigo 75.º do mesmo Regulamento permite usos e edificações que não se encontrem em conformidade com aquele preceito, desde que o interesse público estratégico de determinado Empreendimento seja reconhecido pela Assembleia Municipal, o que é o caso, tendo o requerente apresentado argumentos de modo a justificar o reconhecimento do interesse público municipal, os quais se referem sinteticamente, no numero seguinte.

IV- CARATERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento incide sobre uma área total de aproximadamente 41.832m², propriedade da Câmara Municipal de Miranda do Douro, situada na freguesia e concelho de Miranda do Douro, sendo que a área total de implantação será de cerca de 3.239m², com uma área total de construção de cerca de 5.107m². (Em termos de Áreas Impermeabilizadas, teremos 3.763m² de área totalmente impermeabilizada através das construções e do Parque Aquático, 1.286m² de área parcialmente impermeabilizada correspondente aos caminhos em calçada e 1.447m² de área praticamente permeável correspondente às zonas em betão poroso (campo de Padel, Polidesportivo e Parque Infantil).

O projeto prevê a instalação de um empreendimento turístico de grande qualidade, que permita atrair novos clientes que contribuam para o desenvolvimento da região, dotando-a de um Hotel de qualidade numa região carente de oferta hoteleira.

Situa-se na proximidade do centro histórico de Miranda do Douro, com vistas privilegiadas sobre o rio Douro, numa área já servida pela rede de infraestruturas viárias existentes, designadamente pela Rua Abade Manuel Sardinha, sendo que no seu interior os diversos caminhos pedonais e para veículos, serão executadas em calçada de granito. Os 56 lugares de estacionamento previstos para veículos ligeiros, serão executados com o recurso a grelhas de enrelvamento, de forma a manter estas áreas como permeáveis.

A implantação proposta procurou maximizar o aproveitamento das vistas, ao mesmo tempo que adota uma posição discreta e confortável para quem observa o complexo a partir da cidade.

Assim, a solução arquitetónica adotada permite que quase todos os edifícios tenham apenas 1 piso acima da cota de Soleira, acompanhando a orografia do terreno natural. A exceção é o Bloco Principal, no entanto a sua localização mais distante do centro da cidade e a proximidade ao Pavilhão Multiusos de Miranda do Douro, permite diluir o eventual impacto dos 2 pisos acima da cota de soleira previstos para este edifício.

Como complemento às componentes referidas anteriormente, nomeadamente a proximidade ao Centro Histórico e as vistas sobre o Rio Douro, é ainda necessário dotar o espaço com diversas outras valências que irão complementar a oferta hoteleira, permitindo combater a esperada sazonalidade na procura do hotel.

O empreendimento é constituído por vários volumes interligados, que assim permite diluir os eventuais impactos negativos na paisagem, nos quais se distribui o programa estabelecido e hierarquicamente são assim constituídos:

No edifício principal, de maior dimensão com 4 pisos (2 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira), é ao nível do piso térreo (Piso 0) que se situa a receção, bar, restaurante e piscina exterior com o respetivo solário. Os 2 pisos abaixo da cota de soleira destinam-se às zonas de serviços (Piso -1) e à piscina interior e SPA (Piso-2). No piso superior (Piso 1) situam-se 20 unidades de alojamento.

O bloco do SPA, localizado neste edifício, sob a Piscina Exterior para aproveitamento da orografia do terreno, terá apenas 1 piso e incluirá Piscina Interior Aquecida, Salas de Massagens e Ginásio. Esta é uma das peças mais importantes, no sentido de combater a sazonalidade da procura do hotel.

A piscina exterior, também localizada neste edifício e com vista a aumentar o interesse por estadias mais prolongadas, a nossa experiência aponta para a necessidade da existência de uma área exterior de estar, com uma piscina de dimensões generosas, pelo que se propõe a construção de uma com 25 x 10m.

As restantes unidades de alojamento situam-se em 4 edifícios autónomos interligados por um corredor coberto. Mais uma vez, aproveitando a orografia do terreno, prevê-se a implantação destes 4 edifícios com 1 piso acima da cota de soleira e outro piso a baixo da mesma, que desta forma permitirá que da cidade apenas seja visível um piso. Cada Bloco terá uma capacidade para 20 unidades de alojamento.

No total o empreendimento turístico terá uma capacidade total de 100 unidades de alojamento.

Alem destas valências o empreendimento é ainda constituído por uma área infantil, que e há alguns anos para cá, a Vila Galé tem feito uma grande aposta nas famílias com crianças, sendo um dos fatores diferenciadores que a distingue dos restantes grupos. Desta forma a Área Infantil, designada por Clube NEP, com parque aquático e outros equipamentos lúdicos, é um dos fatores essenciais para o sucesso do empreendimento.

Para completar o empreendimento é ainda constituído um edifício autónomo de apenas 1 piso, que permitirá albergar um Salão de Eventos com cerca de 300.00 m², divisível em 3 salas mais pequenas. Esta valência, para além de ser um complemento importante para o hotel, terá também uma contribuição importante para o desenvolvimento de Miranda do Douro, dado que a capacidade de alojamento sendo inferior à capacidade do Salão, "obrigará" a recorrer-se à restante oferta hoteleira do Concelho, quando da realização de grandes eventos.

Mais, será ainda construído um parque desportivo constituído por campo de Padel e Polidesportivo, que à semelhança do Clube NEP, esta área está prevista para garantir aos clientes mais velhos uma ocupação que fomente as estadias mais prolongadas.

IV- DO CONCEITO E DA VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS DO EMPREENDIMENTO DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Prevendo-se que a procura do Hotel, vai sofrer de uma sazonalidade marcante, teve de se dotar o Empreendimento do maior número de valências possíveis, que permitam diversificar, atrair e cativar os clientes que irão procurar o Hotel.

A oferta proposta para o Empreendimento, é baseada na larga experiência da Vila Galé, adquirida ao longo dos seus 37 anos de existência.

Dessa oferta constam o SPA, a Área Desportiva e principalmente a Área Infantil, onde a Vila Galé tem sido pioneira nos últimos anos. Também não podemos esquecer a existência de um Salão de Eventos com uma capacidade generosa e que permitirá a organização de eventos que procurarão atrair novos clientes para a região.

A conjugação desta oferta, constitui o principal fator de inovação do projeto, pois permite satisfazer as necessidades de quase todos os possíveis clientes, contribuindo desta forma para o sucesso do Empreendimento.

O elevado carácter inovador do projeto, permitindo a captação de clientes para o Hotel e para a região e proporcionando aos mesmos a hipótese de usufruírem de tudo o que a região tem para oferecer, nomeadamente o Centro Histórico e as vistas deslumbrantes sobre o Rio Douro.

O investimento na área do turismo, prevê-se que seja executado entre 18 a 24 meses após o licenciamento do projeto e será construído numa só fase. Prevê-se a constituição de um quadro de pessoal diversificado, designadamente nas funções de direção, receção, cozinha, limpezas, animação entre outras, originando uma empregabilidade direta no total de 38 posto de trabalho.

Atualmente, o valor do IAS corresponde a 509,26 euros, tal como resulta do artigo 2.º da Portaria n.º 421/2023, de 11 de dezembro, que procedeu à atualização do valor do IAS para o ano de 2024. Assim, para que um Empreendimento seja considerado de Carácter Estratégico, o mesmo terá de ter um valor igual ou superior a 2.546.300,00 € (5.000x509,26 €).

Prevê-se que o valor do investimento se situe entre os 9.000.000,00€ e os 11.000.000,00€, motivo pelo qual o investimento excederá consideravelmente o investimento mínimo necessário.

V- ANÁLISE DOS IMPACTOS DEMOGRÁFICO, ECONÓMICO, SOCIOCULTURAL, PAISAGÍSTICO E ECOLÓGICO

1. Vetor demográfico

A construção do Hotel implicará seguramente um rejuvenescimento da população da freguesia, fruto do aumento da oferta de emprego direto e indireto.

2. Vetor económico

Há semelhança do que se tem registando noutros locais do país, o aparecimento de um complexo hoteleiro de boa qualidade, tem funcionado como um forte impulsor para o desenvolvimento da economia local. Onde todos beneficiam, dado que os clientes, por norma, irão usufruir de tudo o que o Concelho tem para oferecer, nomeadamente no que se refere à

gastronomia, museus, etc., criando-se sinergias produtivas e de consumo que seguramente dinamizarão de forma sustentável a economia da região.

3. Vetor sociocultural

O aparecimento de mais pessoas na região, vai ainda funcionar como um catalisador para o surgimento de novos eventos culturais no Concelho. Aliás, a interação entre o Município e o Empreendimento Hoteleiro é crucial para o sucesso do Hotel e consequentemente da região.

4. Vetor paisagístico

Como foi referido atrás, o projeto está pensado para que haja uma integração discreta do novo edificado na paisagem. Para além disso o recurso a plantas autóctones garantirá que a paisagem manterá todo o seu esplendor.

5. Vetor ecológico e índice de edificabilidade

Do que atrás ficou dito resulta que este Empreendimento será muito pouco intrusivo em relação às condições atuais, não gerando impactos significativos na envolvente ecológica.

Mais, o mesmo será dotado de soluções que tenham em vista a redução de consumos de água e energia e neste último caso a autoprodução com vista à redução da pegada de carbono.

Os índices de edificabilidade são bastante reduzidos, com um índice de impermeabilidade de 12% e de construção também de 12%.

VII- COMPATIBILIDADE DE USOS E ATIVIDADES

Em função do uso dominante, o solo urbano onde se pretende localizar o Empreendimento integra-se, nos termos do artigo 17.º do Regulamento do PDM, na categoria funcionais de Espaços de Equipamentos Estruturantes e Áreas Verdes de Enquadramento.

O empreendimento apoia-se na rede viária existente, não sendo espectável que o movimento dos utilizadores provoque uma sobrecarga nas condições de transito, sendo que está dotado no seu interior de lugares de estacionamento e locais de cargas e descargas.

O empreendimento turístico, não dá lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade e não acarretam agravados riscos de incêndio ou explosão, estando dotado de meios próprios de segurança contra incêndios.

A implantação das edificações, no local do terreno mais afastado do centro histórico e a forma orgânica como se distribui no terreno, não prejudicam a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;

Em função da sua localização, utilização, ocupação e atividades, o empreendimento é compatível e não compromete a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas.

VIII- INFRAESTRUTURAS

Devido à proximidade do núcleo urbano de Miranda do Douro e ao Pavilhão Multiusos de Miranda do Douro, as infraestruturas necessárias para servir o complexo hoteleiro não terão qualquer impacto significativo nas infraestruturas existentes.

As infraestruturas, designadamente abastecimento de água, águas residuais e telecomunicações e eletricidade, a solução passará pelo prolongamento das redes existentes.

Quanto ao gás, prevê-se o abastecimento por gás propano a partir de 1 reservatório enterrado a instalar no terreno.

No interior do empreendimento, a segurança contra incêndios será garantida por um grupo hidropressor alimentado de reservatório próprio.

Como já referido, no interior do empreendimento, os diversos caminhos pedonais e para veículos, serão executadas em calçada de granito e os 56 lugares de estacionamento previstos para veículos ligeiros, serão executados com o recurso a grelhas de enrelvamento, de forma a manter estas áreas como permeáveis.

VIII- AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 76.º a proposta de reconhecimento de interesse público a apresentar à Assembleia Municipal, deve conter a deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.

Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º, em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Compete à Câmara Municipal, ponderar, sobre a necessidade de se proceder a avaliação ambiental estratégica, de acordo com as exigências do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, em articulação com o Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE), publicado pelo Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

Considerando o disposto nos diplomas referidos, importa proceder-se a uma análise sobre as implicações territoriais e ambientais que decorrem da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico, se esta constitui ou implica efeitos significativos sobre o ambiente.

Nestes termos, procedeu-se a uma avaliação quanto ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, considerando os seguintes aspetos:

- Âmbito de aplicação do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio; e
- Análise e ponderação dos critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente a que se refere o n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

O relatório de ponderação quanto à qualificação da iniciativa para efeitos de avaliação ambiental (anexo), apresenta fundamentos para que a pretensão possa ser qualificada como não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos e para efeitos do disposto nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 76.º do Regulamento do PDM.

Assim, nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do regulamento do PDM, em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os Planos de Pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

IX- PROPOSTA DE DECISÃO

Atendendo às razões de facto e de direito expostas, bem como o estabelecido nos diplomas aplicáveis (artigos 75.º, 76.º e 77.º do RPDM), propõe-se adoção da seguinte estratégia procedimental:

- 1.** Considerando que a fundamentação da decisão a praticar está enquadrada ao abrigo da proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, regulado no artigo 76.º do RJUE, deverá a mesma ser praticada, nos termos legais, pela Câmara Municipal, sugerindo-se assim, o agendamento deste assunto para uma próxima reunião ordinária do aludido órgão administrativo;
- 2.** Alcançado tal desiderato, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:
 - 2.1.** No sentido de dispensar a realização da respetiva avaliação ambiental nos termos e para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 67.º do regulamento do Plano Diretor Municipal;
 - 2.2.** Nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do regulamento do PDM, proceder à abertura de um período de Discussão Pública, pelo que de acordo com o disposto no artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial publicado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-lei n.º 25/2021, de 29 de março, com duração de 20 dias, contados a partir do 5.º dia útil a seguir à publicação do respetivo aviso no Diário da República;
 - 2.3.** Aprovar os procedimentos a seguir indicados para o período de Discussão Pública:
 - i.** Os documentos da proposta de implantação do empreendimento de carácter estratégico, estão disponíveis para consulta dos munícipes na página eletrónica oficial do Município de Miranda do Douro na internet com o site: www.cm-mdouro.pt, ou no Balcão Único de Atendimento da Câmara Municipal, localizada no Largo D. João III, 5210-190 Miranda do Douro;
 - ii.** Os interessados poderão apresentar no prazo estipulado para o efeito, reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento, mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, devidamente identificado, a apresentar diretamente nos serviços da Camara Municipal de Miranda do Douro, a enviar por meio de correio registado para a morada – Largo D. João III, 5210-190 Miranda do Douro, ou remeter por via do correio eletrónico para o endereço geral@cm-mdouro.pt;
- 3.** Que o documento de ponderação quanto à “QUALIFICAÇÃO DA INICIATIVA PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA”, constitua anexo à presente deliberação e dela faça parte integrante.

À consideração superior,

Arq. Fernando Jorge Oliveira da Silva
(Chefe da DAGU)