

N.º de Registo	1149	Processo
Assunto:	Minuta contrato Para Planeamento - Quinta do Prado São Salvador da Aramenha.	

MINUTA CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Entre:

MUNICÍPIO DE MARVÃO, pessoa coletiva de direito público, com o número de identificação 501 170 162 e sede no Largo de Santa Maria 7330-101 Marvão, neste ato representado pelo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Marvão, que outorga no uso dos seus poderes de representação do Município e em execução da deliberação adotada na reunião camarária de [•], que recaiu sob a proposta n.º [•], ao abrigo do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, objeto de subsequentes alterações legislativas, doravante designado por PRIMEIRO OUTORGANTE e em diante apenas designado **MUNICÍPIO**;

IMOBILIÁRIA FUTURO E PROGRESSO, LDA, sociedade por quotas, com número único de pessoa coletiva 505 199 114, com sede administrativa na Rua Almirante Barroso, n.º 62, 6.º andar, 1000-013 Lisboa, aqui representada por Ana Cristina Reis Guerreiro Marques Dias, sócia gerente ou por qualquer dos procuradores José Gabriel Chimeno ou António Marques Dias, com poderes para o ato, como SEGUNDO OUTORGANTE e em diante apenas designado **FUTURO E PROGRESSO**;

CONSIDERANDO QUE:

1. A **FUTURO E PROGRESSO** é proprietária dos prédios sitos na Quinta do Prado, freguesia de São Salvador de Aramenha, descritos na Conservatória do Registo Predial de Marvão, sob os números 2395, 2396, 2648 e 603.
2. O **MUNICÍPIO DE MARVÃO** licenciou a construção do Aldeamento Turístico da Aldeia dos Castanheiros, titulada pelo Alvará n.º 11/2011, de 15 de Julho de 2011, sobre o prédio registado sob o número 2395.
3. A revisão do Plano diretor municipal de Marvão (PDM) foi ratificada pela Resolução do Concelho de Ministros n.º 47/2018, de 22 de Março, publicada no Diário da República, 1ª Série, n.º 83, de 30 de Abril de 2018.
4. O PDM classifica a área onde se localiza o Aldeamento Turístico como Solo Rústico e qualifica-a como Conjunto Turístico.
5. A execução do PDM em solo rústico processa-se, predominantemente, através de planos de pormenor com efeitos registrais (Artigo 84.º do PDM) que, no caso em apreço, será um plano de intervenção em espaço rural (PIER).
6. A **FUTURO E PROGRESSO** pretende promover a elaboração do PIER para os terrenos de que é proprietária, descritos acima, no Considerando 1, em conformidade com as disposições do PDM.
7. O decreto-lei 80/2015, de 14 de Maio, prevê no número 2 do Art.79º a possibilidade de a Câmara Municipal se obrigar perante um ou

mais interessados a propor à Assembleia Municipal a aprovação, alteração ou a revisão de um plano de urbanização ou de pormenor.

8. O **MUNICIPIO DE MARVÃO** é a entidade competente para a elaboração do Plano de Intervenção no Espaço rústico que a **FUTURO E PROGRESSO** pretende levar a efeito.
9. A **FUTURO E PROGRESSO** pretende reabilitar o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Marvão com o n.º 2395.
9. A área de intervenção do PIER é constituída pelos prédios acima mencionados, com a área total de 750.151,50 metros quadrados e é composta por Campo de Golfe, Campo de Treino, Aldeamento e Hotel.
10. A **FUTURO E PROGRESSO** pretende efetuar um projeto turístico, de elevada qualidade e impacto, criando vários postos de trabalho.
11. Os **OUTORGANTES** reconhecem o interesse e as vantagens mútuas na colaboração contratualizada, nos termos previstos no artigo 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) de modo a permitir a concretização dos desideratos acima enunciados, justificando-se, na medida em que vai de encontro aos interesses da autarquia no que diz respeito às opções a adotar para o solo rural e às orientações constantes do PDM.
12. O interesse local é acrescido considerando que o desenvolvimento de um projeto desta natureza, promove uma revitalização da área integrada pelo espaço do campo de golf e pelo conjunto das edificações existentes, atualmente votadas ao abandono e inacabadas, melhorando a qualidade paisagística do local, tendo subjacente um projeto de turismo sustentável, respeitando o valor patrimonial e paisagístico onde se insere, visando contribuir para a

dinamização económica e social do local.

13. O interesse municipal na celebração do presente contrato para planeamento justifica-se, em suma, pela integração do PIER na estratégia territorial do município para reabilitar o espaço, com fins turísticos, enquadrando-se os termos definidos no presente contrato no preconizado pelos instrumentos de gestão territorial, designadamente no PDM.
14. O interesse demonstrado pela **FUTURO E PROGRESSO** insere-se nos objetivos genéricos defendidos para o solo, pelo que o interesse demonstrado parece aliar-se ao interesse do **MUNICIPIO**, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença, designadamente, patrimoniais, culturais, sociais e económicos, de onde resulta de todo conveniente a celebração de um contrato para planeamento.

É Acordado, entre as partes, o presente contrato para planeamento (Contrato), a celebrar nos termos do disposto no artigo 81.º do RJIGT, e que se rege pelos Considerandos anteriores e pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A **FUTURO E PROGRESSO** é proprietária dos prédios sitos na Quinta do Prado, freguesia de São Salvador de Aramenha, descritos na Conservatória do Registo Predial de Marvão sob os números 2395, 2396, 2648 e 603 e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 2005, 1924 e 1985, 2006, 102, 67-C e 68-C da mesma freguesia, delimitados na planta que constitui o Anexo 1 ao presente contrato do qual faz parte integrante.

CLÁUSULA SEGUNDA

O presente contrato tem como objeto:

- a) A elaboração do PIER pelo **MUNICÍPIO**, abrangendo os prédios descritos na CLÁUSULA anterior;
- b) O licenciamento da reabilitação do aldeamento turístico existente no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Marvão sob o n.º 2395, à luz do PDM atualmente em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA

O **MUNICÍPIO** compromete-se:

- a) A desencadear o procedimento de elaboração do PIER, de acordo com os termos de referência constantes do Anexo II que fazem parte integrante do presente contrato;
- b) A propor à Assembleia Municipal a aprovação do PIER, nos termos do disposto no artigo 104.º do RJIGT e do art.º 54º do PDM, ficando a execução do contrato condicionada à aprovação do PIER por parte da Assembleia Municipal;
- c) A assumir o encargo com a elaboração do PIER;
- d) A aceitar que a realização das infraestruturas e das obras de construção necessárias para a execução do PIER sejam efetuadas por fases.

CLÁUSULA QUARTA

A **FUTURO E PROGRESSO** compromete-se a:

- a) Observar, no que dela depender, os Termos de Referência, que venham a ser aprovados pela Câmara Municipal, para a elaboração do PIER;
- b) Desencadear todos os procedimentos da sua iniciativa ou responsabilidade de que dependa a concretização do presente contrato, dentro dos prazos fixados para o efeito;
- c) Promover a reabilitação do espaço objeto do presente contrato, constituído por campo de golf, estabelecimento hoteleiro e aldeamento turístico, em conformidade com o PIER que vier a ser aprovado, sob pena de se constituir na obrigação de indemnizar o Município no montante despendido com a elaboração do PIER.
- d) Apresentar a comunicação prévia/licenciamento do (s) projeto (s) para a realização das operações urbanísticas constantes do PIER.
- e) Reabilitar e executar as infraestruturas necessárias para a concretização do PIER.

CLÁUSULA QUINTA

A elaboração do PIER será assegurada pelo **MUNICÍPIO DE MARVÃO**, através dos seus serviços técnicos.

CLÁUSULA SEXTA

As partes obrigam-se a tomar todas as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente contrato e à concretização dos objetivos definidos

CLÁUSULA SÉTIMA

O presente contrato expressa a vontade final das Partes em relação ao seu objeto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado pelas Partes.

CLÁUSULA OITAVA

1. Salvo quando o contrário resulte do presente contrato, todas as comunicações entre as Partes relativas ao presente contrato devem revestir a forma escrita e ser enviadas por correio registado com aviso de receção ou correio eletrónico com aviso de receção, para as seguintes moradas ou endereços eletrónicos:

Primeiro Outorgante

MUNICÍPIO

A/C: Senhor Presidente da Câmara Municipal de Marvão

Morada: Largo de Santa Maria 7330-101 Marvão

E-mail: luis.vitoriono@cm-marvao.pt

Segundo Outorgante

FUTURO E PROGRESSO A/C: António Marques Dias

Morada da sede administrativa: Rua Almirante Barroso, n.º 62, 6-º andar, 1000-013 Lisboa

E-mail: antonio.m.dias@netcabo.pt

2. As Partes podem alterar os respetivos contactos, através de comunicação realizada à outra Parte pelas formas e meios indicados no número anterior.
3. Qualquer comunicação efetuada nos termos da presente cláusula considera-se realizada, no caso de envio por carta, na data de assinatura do aviso de receção, e no caso de envio por correio eletrónico, na data da receção pelo destinatário.

CLÁUSULA NONA

Mediante acordo entre as Partes, os litígios relativos à interpretação, validade e execução do presente contrato poderão ser dirimidos por arbitragem, devendo, para tanto, as Partes firmar, com a celeridade necessária, o correspondente compromisso arbitral.

CLÁUSULA DÉCIMA

Constituem anexos ao presente contrato e dele fazem parte integrante, depois de rubricadas pelas Partes, os seguintes documentos:

Anexo I -Planta com a delimitação dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Marvão, sob os números 2395, 2396, 2648 e 603 e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 2005, 1924 e 1985, 2006, 102, 67-C e 68-C da freguesia de São Salvador de Aramenha.

Anexo II- Termos de Referência a observar na elaboração do PIER.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1 - O presente Contrato produz efeitos a partir da data da sua assinatura até ao momento da sua entrada em vigor, após a respetiva aprovação pela Assembleia Municipal e subsequente publicação no Diário da República.

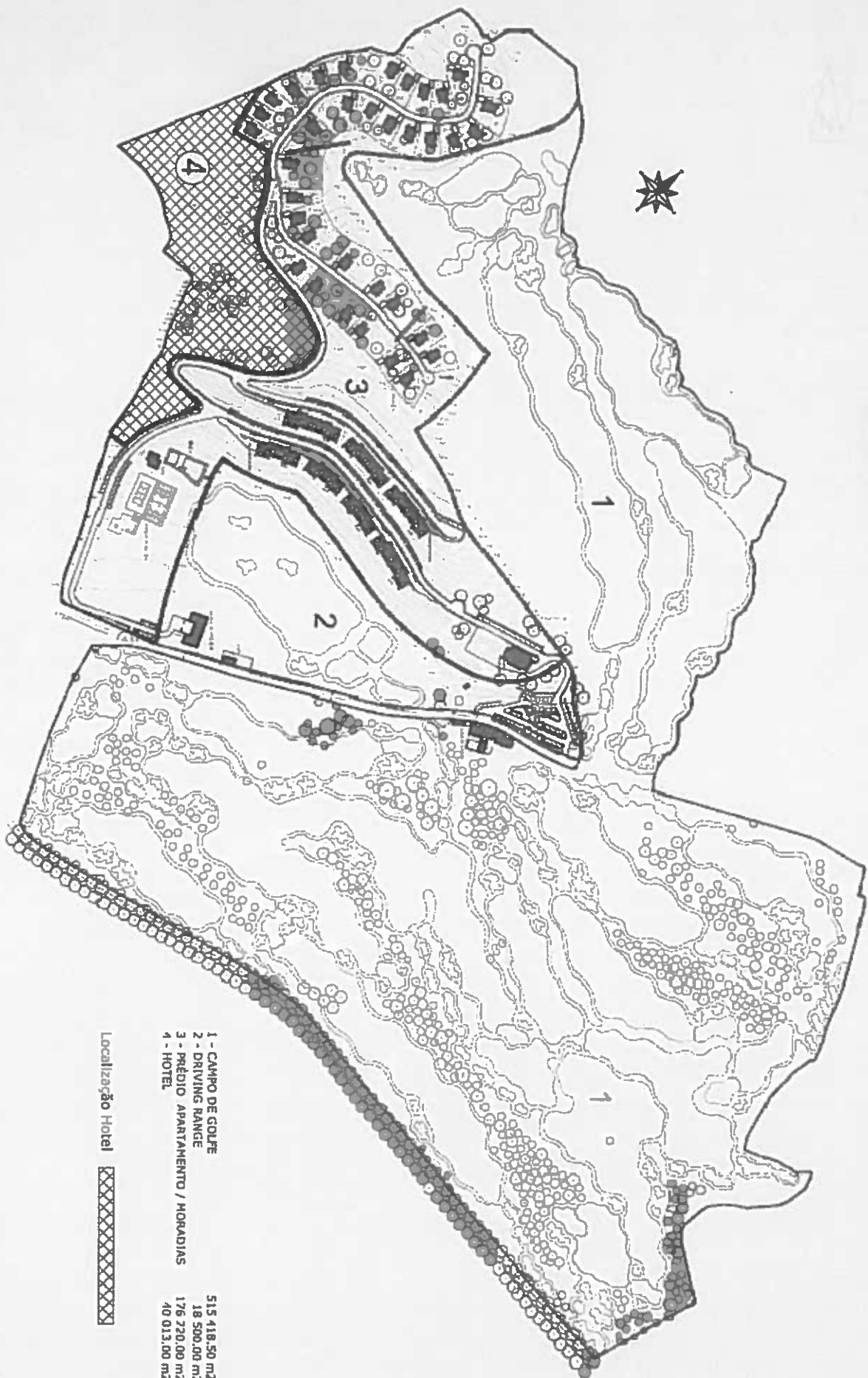
2- O contrato cessará, por razões de força maior ou alheias à vontade dos outorgantes, caso se torne impossível a sua concretização.

O presente contrato é titulado por dois instrumentos originais, ficando cada Parte na posse de um deles.

Lisboa, [•] de [•] de 2020

Pelo PRIMEIRO OUTORGANTE

Pelo SEGUNDO OUTORGANTE



- 1 - CAMPO DE GOLFE
515 418,50 m²
- 2 - DRIVING RANGE
18 500,00 m²
- 3 - PRÉDIO APARTAMENTO / MORADIAS
176 720,00 m²
- 4 - HOTEL
40 013,00 m²

Localização Hotel 

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha

**PLANO DE PORMENOR NA MODALIDADE ESPECÍFICA DE PLANO
DE INTERVENÇÃO EM ESPAÇO RURAL**

**- Conjunto Turístico com Estabelecimento Hoteleiro (a
reabilitar), Aldeamento Turístico e Campo de Golfe (existente) –**



TERMOS DE REFERÊNCIA

1. Enquadramento Legal
2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial
3. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
4. Enquadramento territorial
5. Oportunidade de elaboração do Plano
6. Base programática para o desenvolvimento do PIER
7. Conteúdo material e documental do Plano
8. Fases e prazos para a elaboração do plano
9. Constituição da equipa técnica do plano

1. Enquadramento legal

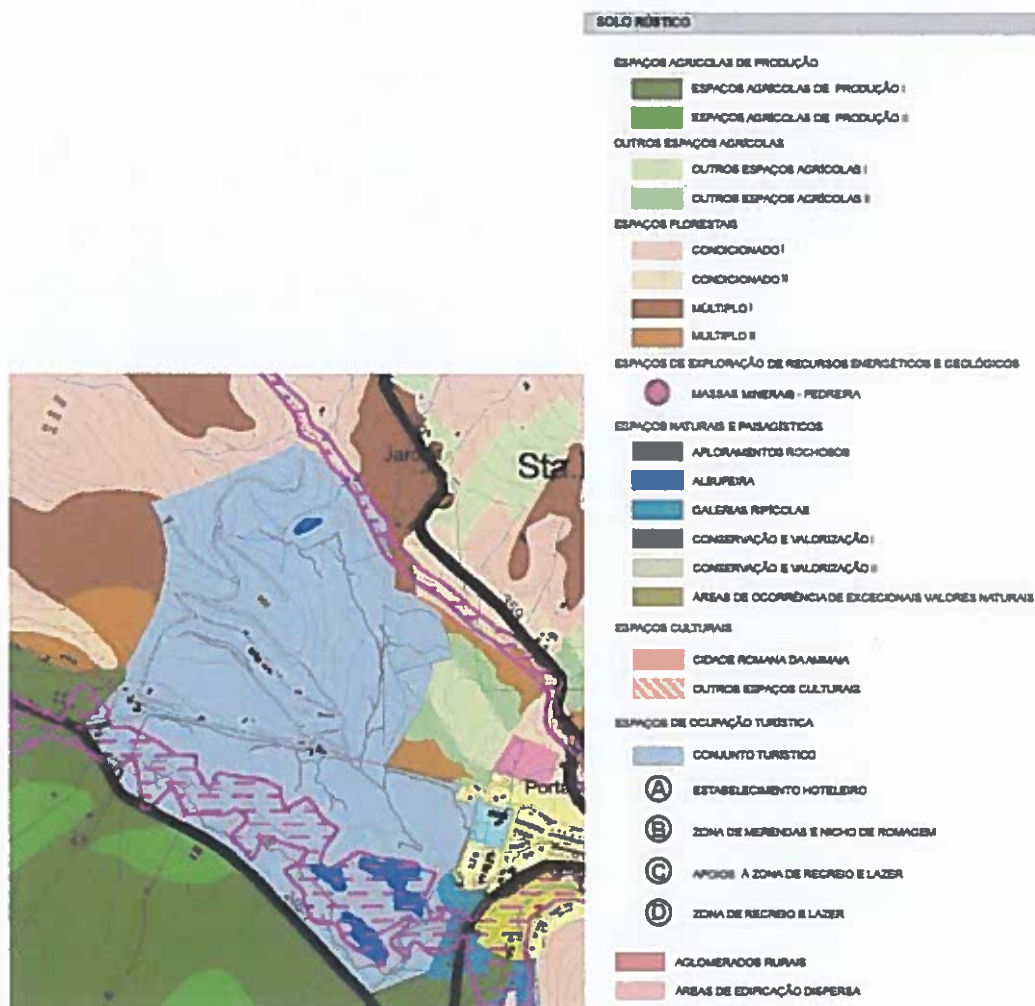
O presente documento consubstancia os Termos de Referência para o Plano de Pormenor na modalidade específica de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, do Conjunto Turístico, com Estabelecimento Hoteleiro, Aldeamento Turístico (a reabilitar) e campo de golfe (existente), localizado no Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, e constitui na íntegra a síntese dos fundamentos justificativos para a elaboração, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, bem como no artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, publicada através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Relativamente aos Instrumentos de Gestão Territorial de índole municipal, o Conjunto Turístico que será objeto deste PIER, é enquadrado pelo Plano Diretor Municipal de Marvão (PDM), publicado na 1.ª série do Diário da República, n.º 83, de 30 de abril, através da Resolução do Conselho de Ministros nº 47/2018.

Ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na Planta de Ordenamento do PDM, o espaço de referência encontra-se classificado como Solo Rústico, na categoria de Espaços de Ocupação Turística – Conjunto Turístico, nos termos do artigo 54.º do Regulamento.

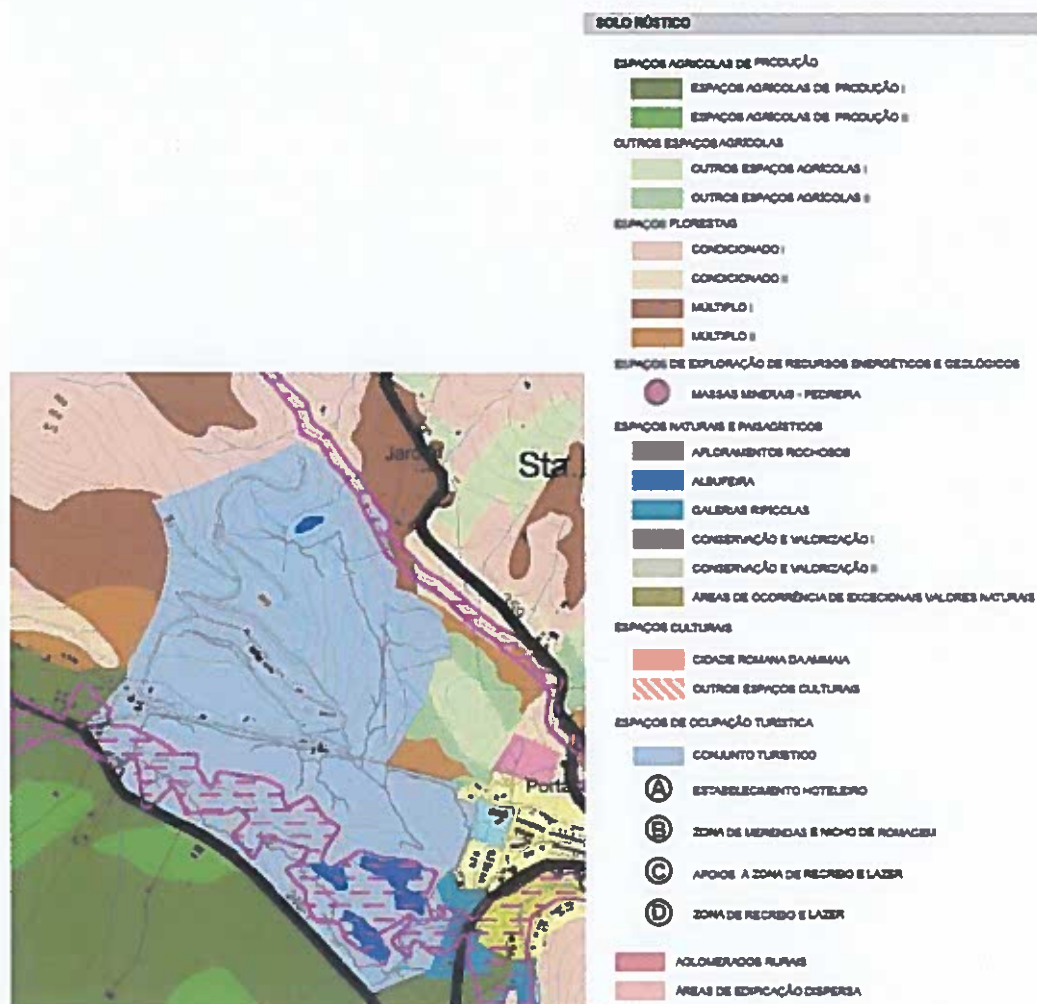
Paralelamente, a zona do Prado, Freguesia de S. Salvador da Aramenha está ainda abrangida pela Reserva Ecológica Nacional, Reserva Agrícola Nacional e Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, em Áreas Florestais Percorridas por Incêndio, ICNF – Parque Natural da Serra de São Mamede e Outras Condicionantes.



3. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A Planta de Ordenamento do PDM de Marvão classifica a Área de intervenção em Solo Rústico, na Categoria de Espaços de Ocupação Turística – Conjunto Turístico, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Marvão



A Planta de Condicionantes da Reserva Ecológica Nacional do Município de Marvão, tem áreas desta zona integrantes da REN e outra que foram objeto de exclusão tendo em conta o fim a que se destinam, aplicando-se o disposto na subalínea i) da alínea d) do nº1 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão.

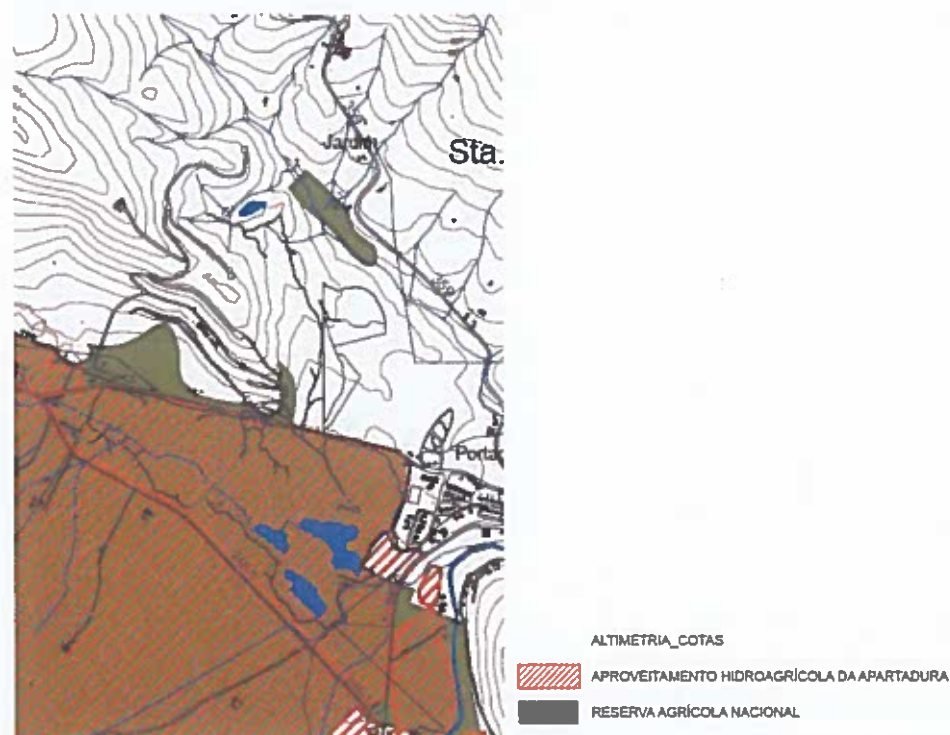
Extrato da Planta de Condicionantes da REN do Município de Marvão

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha



A Planta de Condicionantes da Reserva Agrícola Nacional e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, tem áreas desta zona integrantes da RAN e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura, aplicando-se o disposto nas subalíneas i) e ii) da alínea c) do nº1 do artº 5º, artºs 30º, 31º e 32º do Regulamento do PDM de Marvão.

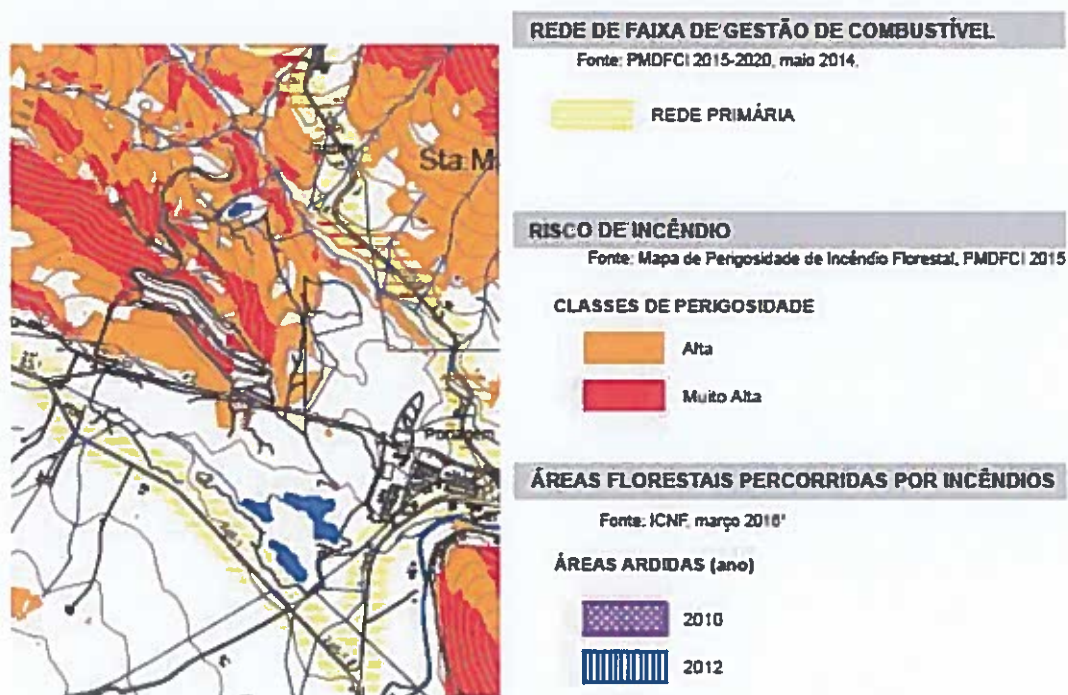
Extrato da Planta de Ordenamento da RAN e do Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura do PDM de Marvão



PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha

A Planta de Condicionantes de Risco de Incêndio e áreas Florestais de Risco de Incêndio, articulado com o PMDFCI, tem áreas desta zona integrantes nestas classes de risco, aplicando-se o disposto nas subalíneas v), vi) e viii) da alínea c) do nº1 do artº 5º e o artº 10º do Regulamento do PDM de Marvão.

Extrato da Planta de Risco de Incêndio do PDM de Marvão



Dado todo o município de Marvão estar no interior do Parque Natural da Serra de S. Mamede a esta área aplica-se o disposto nas subalíneas ii) e iii) da alínea d) do nº1 do artº 5º, artº 6º e artº 7º do Regulamento do PDM de Marvão.

A Planta de Outras condicionantes do PDM de Marvão identifica para esta zona várias condicionantes a nível do Património Classificado aplicando-se a alínea i2) da subalínea i) da alínea a) do nº2 do artº 5º, artºs 12º, 13º, 14º e 15º do Regulamento do PDM de Marvão. Aplicam-se ainda condicionantes de Infraestruturas, nomeadamente de rede de abastecimento de água aplicando-se a alínea a) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão, da rede elétrica aplicando-se a alínea c) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão, da rede rodoviária nacional e municipal aplicando-se as alíneas d) e e) do nº3 do artº 5º do Regulamento do PDM de Marvão.

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha



INFRAESTRUTURAS

REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Decreto de Regulação, 2.ª série, N.º 173, Despacho 23 027.8807CC008, de 10 de setembro

- ADUTORIA (E RESPECTIVA FAIXA DE PROTEÇÃO)
- ESTAÇÃO ELEVATÓRIA
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA
- PONTO DE ENTREGA
- RESERVATÓRIOS

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

Decreto de Regulação, 2.ª série, N.º 23, Despacho 2 663.8807CC008, de 1 de fevereiro

- CONDUÇÃO (E RESPECTIVA FAIXA DE PROTEÇÃO)
- ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

REDE ELÉTRICA

- MÉDIA TENSÃO

REDE RODOVIÁRIA

- #### REDE NACIONAL COMPLEMENTAR
- ESTRADAS NACIONAIS: EN 346-1, EN 353, EN 353-6
Zona Non Aedificandi - Lei nº 34/2015, de 27 de abril
- #### REDE MUNICIPAL
- ESTRADAS NACIONAIS DESCLASSIFICADAS SOB A JURISDIÇÃO DA CA MARVIÁRIA: EN353, EN353-6
Zona Non Aedificandi - Lei nº 34/2015, de 27 de abril
 - ESTRADAS MUNICIPAIS
Zona Non Aedificandi - Lei nº 21/10/1961, de 10 de agosto
 - CAMINHOS MUNICIPAIS
Zona Non Aedificandi - Lei nº 21/10/1961, de 10 de agosto

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

- #### DOMÍNIO PÚBLICO
- LITORAL E MARGENS DE CURSOS DE ÁGUA
- #### ALBUFERAS DE ÁGUAS PÚBLICAS
- ALBUFERA E RESPECTIVA MARGEM
Decreto de Regulação, 1.ª série, N.º 14, Portaria nº 123/2009, de 14 de maio
Decreto de Regulação, 1.ª série, N.º 200, Resolução nº 14/2009, de 10 de dezembro
 - ZONA DE PROTEÇÃO
Decreto de Regulação, 1.ª série, N.º 200, Resolução nº 14/2009, de 10 de dezembro
- #### CAPTURA DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS PARA ABASTECIMENTO PÚBLICO
- Decreto de Regulação, 1.ª série, N.º 31, Portaria nº 28/2012, de 9 de junho
- CAPTAÇÃO DE OLHOS DE ÁGUA LULA, JIL e RAMA
- #### PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DA CAPTAÇÃO DE OLHOS DE ÁGUA
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL
 - ZONA DE PROTEÇÃO ALBUFERA

RECURSOS BIOLÓGICOS

- FLORESTA
 - ÁREAS DE SALICORNIA DO URUGUAI
- #### RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS
- CERRAS DE APROVEITAMENTO HIEROGRADICOLA - Distrito do Distrito de Aramenha
 - MEMÓRIAS DE SILVICULTURA SPP DE FOLHA PERENA
 - ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO
Decreto de Regulação, 2.ª série, N.º 14, Portaria nº 28/2012, de 9 de junho
- #### RECURSOS ECOLÓGICOS
- REDE NATUREZA 2000 - SÍTIO DE IMPORTÂNCIA CONSERVAÇÃO - SÃO MANOEL FLORESTA
ÁREA PROTEGIDA - PARQUE NATURAL DA SERRA DE SÃO MANOEL

PROTEÇÃO

- ZONA DE PROTEÇÃO
- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
- ZONA DE PROTEÇÃO DE ESPECIAL INTERESSE

4. Enquadramento Territorial

A zona definida para objeto deste PIER, localiza-se na zona do Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, a poente da zona urbana da Portagem.

O acesso a esta área de intervenção faz-se através do Caminho Municipal sem nome designado Caminho do Monte Pobre, que divide o Campo de Golfe existente do Aldeamento Turístico a recuperar e do equipamento hoteleiro a construir.

5. Oportunidade da Elaboração do Plano

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

O PDM não apresenta quaisquer Unidade Operativa de Planeamento e Gestão nem Unidade de Execução para o espaço em questão. No entanto, identificada em sede de Comissão de acompanhamento, uma incompatibilidade pelo facto do POPNSSM apenas integrar, na sua planta de síntese, a área correspondente ao campo de golfe do espaço turístico, quando este inclui também outras instalações, conforme dispõe o artº 54º do Regulamento do PDM e nos termos já previstos no PDM de Marvão de 1994, a mesma foi ratificada em sede de Conselhos de Ministros pela Resolução de Conselho de Ministros nº 47/2018, de 30 de abril de 2018.

É assim que com a aprovação da revisão do PDM de Marvão, o Espaço Turístico da Portagem foi alargado de modo a que nos termos dos artºs 53º e 54º do Regulamento do PDM de Marvão fosse identificado o Conjunto Turístico junto à Portagem como um dos espaços de ocupação turística o qual corresponde à área integrada pelo espaço de golfe e conjunto de edificações existentes, inacabadas tendo subjacente um projeto de turismo integrado com vista à sua reabilitação num contexto de turismo sustentável, respeitando o forte valor patrimonial e paisagístico em que se insere e visando contribuir para a dinamização económica e social local.

O interesse demonstrado pelo desenvolvimento do Aldeamento Turístico e para a construção de uma nova unidade Hoteleira, associados ao Campo de Golfe, enquadra-se nos objetivos genéricos defendidos para o solo rural. Nesse sentido, o interesse privado parece aliar-se ao interesse da autarquia, sobretudo no que concerne à preservação dos valores em presença – patrimoniais, culturais, sociais, entre outros.

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

6. Base programática para o desenvolvimento do PIER

O Plano de Intervenção no Espaço Rústico para o Conjunto Turístico da zona do Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha, tem como principal propósito o estabelecimento de regras relativas ao desenvolvimento de um projeto turístico, no quadro dos empreendimentos turísticos permitidos pelo PDM em solo rural, no qual é previsto a instalação de um estabelecimento hoteleiro com a classificação mínima de 4 estrelas, a reabilitação do aldeamento turístico, associados ao campo de golfe existente.

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

De forma a possibilitar o programa mencionado, o PIER determinará a localização e as regras de construção de novas edificações, e da reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, assim como a implantação e/ou reformulação de infraestruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades preconizadas no plano, numa ótica de respeito pelos valores naturais e culturais em presença na área objeto do plano, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

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

As opções consagradas no PIER respeitarão integralmente uma correta inserção urbanística e paisagística, nomeadamente no que se refere à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística, implantação e configuração volumétrica das edificações, nos termos do artigo 54.º do Regulamento do PDM.

O Plano atenderá aos objetivos genéricos preconizados no PDM, não só no que concerne aos fatores de potencial dinamismo a valorizar – diversificação da oferta turística com base nas potencialidades naturais e culturais do concelho – mas também no que diz respeito às condicionantes fundamentais a minimizar - redução do investimento privado e implementação de procedimentos que constituam barreiras à concretização de novos projetos, resultando na inibição do crescimento e desenvolvimento da região.

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

O desenvolvimento deste PIER deverá fomentar a revitalização da área a ele afeta e, se possível, criar sinergias capazes de alavancar, nas áreas circundantes, mecanismos de estímulo e valorização que permitam fazer ressurgir as funções características do solo

PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO – Prado, freguesia de S. Salvador da Aramenha

rural.

A Área de Intervenção do PIER do Conjunto Turístico, inclui os seguintes prédios:

Os artigos em vigor que pertencem à imobiliária são os que estão indicados no protocolo:

- O campo do Golf corresponde ao Artigo 1985 da freguesia de São Salvador da Aramenha (anterior Artigo 205 C).

- O empreendimento turístico corresponde aos Artigos 2005 e 2006 urbanos da freguesia de São Salvador da Aramenha (anterior 207 C).

e inclui ainda os Artigos 102 urbano; 1924 urbano e 67 e 68 rústicos da secção C.

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

7. Conteúdo material e documental do plano

O conteúdo material do PIER é o constante do disposto no artigo 102.º do RJGT, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e a Avaliação Ambiental Estratégica (Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, alterado pelo Dec-Lei nº 58/2011, de 4 de maio) se aplicável. Por se tratar de uma modalidade específica de Plano de Pormenor, o PIER pode adotar outro conteúdo material.

O conteúdo documental do PIER está definido no artigo 107.º do RJGT, podendo o mesmo ser ajustado, de forma fundamentada, nos termos deste regime jurídico.

8. Fases e prazos para a elaboração do plano

O prazo para a execução dos trabalhos é 180 (cento e oitenta) dias, excluindo-se os tempos de apreciação por parte da Câmara Municipal e demais entidades, assim como aqueles que resultam de trâmites legais, de acordo com o seguinte faseamento:

- 1.º Fase: Caracterização/Diagnóstico/Proposta base..... 40 dias
- 2.º Fase: Proposta de Plano..... 100 dias
- 3.º Fase: Versão Final do Plano..... 40 dias

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

Aos prazos definidos acrescem os prazos inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Intervenção no Espaço Rústico, em conformidade com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

9. Constituição da equipa técnica

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

A equipa técnica deverá ter ainda, reconhecida idoneidade e experiência profissional, nomeadamente no âmbito dos Planos Municipais do Ordenamento do Território, em especial na elaboração de Planos deste nível, sendo o seu coordenador, o interlocutor junto da Câmara Municipal.