

João
Município de Cuba



Para: Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

ASSUNTO: 1- Plano de Pormenor da Quinta da Pigarça;

- 1.1 – Utilização da modalidade - Plano de Intervenção em Espaço Rural;**
- 1.3 - Proposta para despoletar o procedimento de contratualização com o promotor;**
- 1.4 – Notificação ao promotor para apresentação de minuta de contrato;**



Exmo. Sr. Presidente:

O Sr. João Hugo Abundância Canena apresentou formalmente em 16 de Agosto de 2011 a intenção de contratualizar com o Município de Cuba a possibilidade de elaboração de um Plano de Pormenor para a Quinta da Pigarça, sito na freguesia e concelho de Cuba. (vide doc.n.º 1)

Essa pretensão veio acompanhada dos termos de referência e respectivas plantas. (Vide doc. n.º 2)

Uma vez que o prédio onde irá ser despoletado tal instrumento de gestão territorial fica situado em solos de Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN), ainda a título preliminar foi efectuada reunião de trabalho na CCDRALentejo para aferir da sustentabilidade e viabilidade de tal pretensão, nomeadamente a articulação com o novo PROTALENTEJO, bem como com o PDM do concelho de Cuba.

Em resposta a essa pretensão veio a Sr.ª Arquitecta Fátima Bacharel – reforçar a tese de que o caminho mais adequado será despoletar um plano de pormenor na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural. (vide doc. n.º 3)

Como é consabido, o Município de Cuba e os seus representantes quer políticos, quer técnicos, já têm alguma experiência nesta temática porquanto há não muito tempo foi despoletado o início do Plano de Pormenor da Herdade da Cegonha.

No entanto, importa relembrar antes de mais o que é um Plano de Pormenor e em que circunstâncias é utilizado, dispondo o art. 90.º do Dec. Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual que:

“ 1 – O plano de pormenor desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral.

2 – O plano de pormenor pode ainda desenvolver e concretizar programas de acção territorial.

3 – O plano de pormenor abrange áreas contínuas do território municipal, correspondentes, designadamente, a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas”

Ora assim sendo, qual o enquadramento jurídico da pretensão do requerente? A este propósito dispõe o art. 6.º-A do mesmo diploma legal que:

Contratualização

“ 1 - Os interessados na elaboração, alteração ou revisão de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor podem apresentar à câmara municipal propostas de contratos que tenham por objecto a elaboração de um projecto de plano, sua alteração ou revisão, bem como a respectiva execução.

2 - Os contratos previstos no número anterior não prejudicam o exercício dos poderes públicos municipais relativamente ao procedimento, conteúdo, aprovação e execução do plano, bem como à observância dos regimes legais relativos ao uso do solo e às disposições dos demais instrumentos de gestão territorial com os quais o plano de urbanização ou o plano de pormenor devam ser compatíveis ou conformes.

3 - Para além do disposto no número anterior, o contrato não substitui o plano na definição do regime do uso do solo, apenas adquirindo eficácia para tal efeito na medida em que vier a ser incorporado no plano e prevalecendo em qualquer caso o disposto neste último.

4 - O procedimento de formação do contrato depende de deliberação da câmara municipal, devidamente fundamentada, que explicita, designadamente:

a) As razões que justificam a sua adopção;

b) A oportunidade da deliberação tendo em conta os termos de referência do futuro plano, designadamente a sua articulação e coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do plano director municipal ou do plano de urbanização;

c) A eventual necessidade de alteração aos planos municipais de ordenamento do território em vigor.

5 - As propostas de contratos e a deliberação referida no número anterior são objecto de divulgação pública nos termos do n.º 2 do artigo 77.º do presente diploma, pelo prazo mínimo de 10 dias.

6 - Os contratos são publicitados conjuntamente com a deliberação que determina a elaboração do plano e acompanham a proposta de plano no decurso do período de discussão pública nos termos do n.º 3 do artigo 77.º do presente diploma.

7 - Aos contratos celebrados entre o Estado e outras entidades públicas e as autarquias locais que tenham por objecto a elaboração, alteração, revisão ou execução de instrumentos de gestão territorial, aplicam-se, com as necessárias adaptações, os n.os 2 e 3 do presente artigo.

No que à concerne à metodologia de plano a utilizar na situação sub judice vide o art. 91.º - A, que determina:

Artigo 91.º -A Modalidades específicas

1 — O plano de pormenor pode adoptar modalidades específicas com conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção previstas nos termos de referência do plano e na deliberação municipal que determinou a respectiva elaboração.

2 — São modalidades específicas de plano de pormenor:

a) O plano de intervenção no espaço rural;

b) O plano de pormenor de reabilitação urbana;

c) O plano de pormenor de salvaguarda.

3 — O plano de intervenção no espaço rural abrange solo rural e estabelece as regras relativas a:



- a) *Construção de novas edificações e reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, quando tal se revele necessário ao exercício das actividades autorizadas no solo rural;*
- b) *Implantação de novas infra -estruturas de circulação de veículos, animais e pessoas, e de novos equipamentos públicos ou privados de utilização colectiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos existentes;*
- c) *Criação ou a beneficiação de espaços de utilização colectiva, públicos ou privados, e respectivos acessos e áreas de estacionamento;*
- d) *Criação de condições para a prestação de serviços complementares das actividades autorizadas no solo rural;*
- e) *Operações de protecção, valorização e requalificação da paisagem.*

4 — O plano de intervenção no espaço rural não pode promover a reclassificação do solo rural em urbano, com excepção justificada das áreas expressamente destinadas à edificação e usos urbanos complementares.

5 — O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de:

- a) *Um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz;*
- b) *Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística;*
- c) *Uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.*

6 — O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei.

7 — O conteúdo do plano de pormenor de salvaguarda é definido nos termos previstos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

Enquadrada a temática, importa também lembrar quais os passos inerentes a um procedimento deste tipo, a saber:

1.º - Aceitação formal por parte da Câmara Municipal da intenção do promotor para despoletar o procedimento;

2.º - Apresentação por parte do promotor da minuta de contrato para aprovação por parte da Câmara Municipal – art. 6-A n.º 1;

3.º - Conjuntamente com essa deliberação de aprovação da minuta do contrato deve de igual modo a Câmara deliberar sobre as razões que justificam a sua adopção, a oportunidade da deliberação e a eventual necessidade de alterar os planos de ordenamento em vigor.

4.º - A minuta do contrato deve ser submetida a publicação no DR para efeitos de discussão pública, pelo prazo mínimo de 10 dias – art. 6-A n.º 5;

5.º - Terminado esse prazo e apreciadas as situações apresentadas será aprovada a versão definitiva do contrato em reunião de Câmara, devendo de igual modo ser determinado o despoletar do procedimento de elaboração do plano de pormenor;

6.º - A deliberação de elaboração do Plano de Pormenor deve ser publicada em DR para efeitos de discussão pública pelo prazo mínimo de 15 dias;

7.º - Tendo sido deliberada a elaboração de plano de plano de pormenor, a câmara municipal solicita parecer sobre o âmbito da avaliação ambiental e sobre o alcance da informação a incluir no relatório ambiental, nos termos do artigo 5.º do Decreto -Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho.

8.º - O plano depois de concluído e aprovado pela Assembleia Municipal deve ser publicado em DR no prazo máximo de dois meses.

publicado em DR no prazo máximo de dois meses.

Face ao atrás exposto, somos a concluir:

- Deverá V. Exa., se esse for o seu entendimento, remeter a presente Informação para reunião de Câmara, para que nela possam ser deliberado o seguinte:

1.º - Propõe-se que a Câmara delibere aceitar expressamente a possibilidade de celebração de contrato de elaboração de plano de pormenor e dessa forma mandar **notificar o promotor para que este**, ao abrigo do art. 6.º-A do Dec. Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Dec. Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, **apresente ao Município de Cuba uma proposta de contrato** que vise a elaboração de um plano de pormenor para a quinta da Pigarça na modalidade Plano de Intervenção no Espaço Rural.

2.º - Determinar que essa proposta de contrato deverá ser apreciada e votada em reunião de Câmara de 14 de Setembro de 2011, **onde se deliberará de forma devidamente fundamentada as razões que levaram ao desencadeamento do procedimento de formação do contrato**, para cumprimento do disposto no n.º 4 do art. 6.º-A em cima referido;

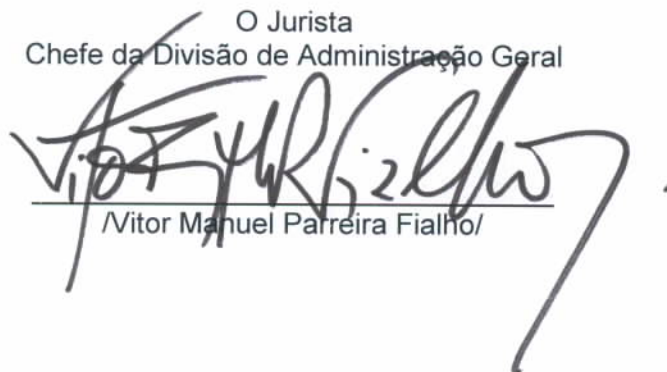
3.º - Comunicar ao promotor que nessa data será, em caso de aprovação, remetida a minuta de contrato para DR para participação pública e, em simultâneo, remeter o assunto para a sessão da Assembleia Municipal de Setembro para efeitos de conhecimento.

É quanto me cumpre informar.

V. Exa. melhor decidirá.

Paços do Município de Cuba, 26 de Agosto de 2011

O Jurista
Chefe da Divisão de Administração Geral



Vitor Manuel Parreira Fialho

Anexa:

. três documentos .

Município de Cuba
Divisão de Administração Geral

DOC: n.º 1

- Anexo que faz parte integrante da Inf. n.º 22/2011 -

Plano de Pormenor da Quinta da Pigarça – proposta de contrato

Ex.mo Senhor Presidente da Câmara
Municipal de Cuba

Amens

Assunto: Proposta de celebração de contrato para planeamento

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBA	
Entrada em	16/08/2011
N.º	2432
Rubrica:	

Considerando:

1. A vigência do PROT Alentejo aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2010;
2. A alteração por adaptação efectuada ao PDM de Cuba;
3. O interesse público já manifestado pela câmara municipal de Cuba em criar condições para a implantação de empreendimentos turísticos em meio rural e centrados em temáticas específicas;
4. Que tal interesse se encontra plasmado nos planos de carácter estratégico acima referidos, PDM e PROTA;
5. Que o proponente já desenvolve na Quinta da Pigarça actividades complementares da actividade agrícola e que pretende requalificar as instalações existentes;
6. Que é do interesse público fomentar a criação de alojamento turístico qualificado no concelho;
7. Que os terrenos que constituem a Quinta da Pigarça se encontram parcialmente em áreas de RAN e REN;
8. Que o procedimento adequado para a criação de uma solução urbanística equilibrada e ambientalmente sustentável é o da elaboração de um plano de pormenor de intervenção em espaço rural;
9. Que compete à câmara municipal promover a elaboração do referido instrumento de gestão territorial;
10. Que apesar de se encontrar em processo de revisão o PDM em vigor, o proposto se integra no previsto neste plano e corresponde aos objectivos definidos para a respectiva revisão;
11. A oportunidade de elaboração deste plano como instrumento de enquadramento de um empreendimento turístico isolado é de todo pertinente dado o calendário de execução do QREN.

Vem o requerente, com base no disposto no nº 1 do artigo 6º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 316/2007, de 19 de Setembro, propor à câmara municipal de Cuba a celebração de um contrato pelo qual se ajustem e conciliem, de forma adequada, os interesses públicos e privados que se apresentam, em relação à área em causa, como convergentes.

Plano de Pormenor da Quinta da Pigarça – proposta de contrato

Propõe-se assim, que seja celebrado um contrato pelo qual:

A – A câmara municipal se comprometa:

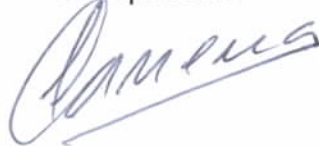
1. A desencadear o procedimento de elaboração do plano de pormenor da Quinta da Pigarça de forma a, mantendo os parâmetros urbanísticos aplicáveis, permita a concretização de um empreendimento turístico isolado e de um arranjo urbanístico, nos termos constantes dos termos de referência que se junta em anexo a esta proposta, e que dela faz parte integrante, e peças desenhadas que os explicitam.
2. Dotar o referido plano de pormenor dos conteúdos materiais e documentais indicados na proposta de termos de referência.
3. Assumir, sob o ponto de vista procedimental, uma conduta diligente na tomada de decisões que são da sua competência e cumprir todas as medidas e procedimentos legalmente exigíveis para a elaboração, aprovação e publicação do plano.

B – O proponente se comprometa:

1. A apresentar um projecto de plano de pormenor.
2. A elaborar todos os trabalhos, estudos e projectos necessários à formação do plano.
3. A elaborar os restantes estudos complementares ao plano e necessários à sua aprovação.
4. A proceder à execução do plano sob a coordenação do município.

Cuba, 16 de Agosto de 2011

O requerente



(João Hugo Abundância Canena)

Câmara Municipal de Cuba	
Ent. N.º _____	P.º _____
_____/_____/_____	Rub. _____
No âmbito do presente procedimento desig.º:	
Gestor Executivo _____	<i>Quinduph</i>
Gestor Técnico _____	<i>de Fialho</i>
DESPACHO	
<i>João Hugo Abundância Canena</i>	
Data _____ O Presidente da Câmara _____	

Município de Cuba
Divisão de Administração Geral

DOC: n.º 2

- Anexo que faz parte integrante da Inf. n.º 22/2011 -

ÍNDICE

1. Objectivos do plano de pormenor	2
2. Enquadramento territorial da área de intervenção	3
3. Enquadramento legal do plano	4
4. Oportunidade da elaboração do plano	5
5. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial	6
6. Condicionantes legais	7
7. Conteúdo material do plano	8
8. Conteúdo documental do Plano	9
9. Fases e prazos para a elaboração do plano	10
10. Base programática para o desenvolvimento da solução urbanística	11
11. Constituição de equipa técnica do plano e equipa de acompanhamento interno	12
12. Anexos – plantas de localização e implantação	13

1 . Objectivos do Plano de Pormenor

A elaboração do plano de pormenor tem como principal objectivo criar um pólo de desenvolvimento turístico, económico e de lazer. Para o efeito pretende-se associar a uma infra-estrutura já existente de produção de vinho, adega, e outras actividades complementares como a equitação e a organização de eventos diversos, para o que dispõe de um picadeiro descoberto e de várias salas, um conjunto de outras infra-estruturas que permitam o desenvolvimento pleno dessa actividade.

O projecto a desenvolver para a Quinta da Pigarça visa criar as condições adequadas ao desenvolvimento da actividade agrícola e vitivinícola e combinar estas com uma oferta de turismo temático centrado no vinho, no cavalo e nas actividades de lazer em meio rural.

A fim de garantir o ordenamento desse espaço de forma harmoniosa respeitando o equilíbrio ambiental e perfeita integração na paisagem, pretende-se a definição de um conjunto de normas, que permitam ao Município orientar todas as operações de transformação do uso do solo a uma escala adequada à dimensão da propriedade, desenvolvendo uma proposta precisa de ocupação física do território.

2. Enquadramento Territorial da Área de Intervenção

O Plano de Pormenor possui uma área de intervenção de 12, 1052 ha e abrange seis prédios rústicos e um urbano, denominados "Pigarça", e inscritos na matriz da freguesia de Cuba, na secção K:

- Prédio rústico inscrito sob o número 19, com a área total de 4,6000 há;
- Prédio rústico inscrito sob o número 24, com a área total de 1,5000 há;
- Prédio rústico inscrito sob o número 25, com a área total de 1,4500 há;
- Prédio rústico inscrito sob o número 28, com a área total de 1,1625 ha;
- Prédio rústico inscrito sob o número 30, com a área total de 0,8250 ha;
- Prédio rústico inscrito sob o número 480, com a área total de 2,5677 ha;
- Prédio urbano inscrito sob o número 3476, destinado a habitação e comércio, constituído em propriedade horizontal, composto de três fracções autónomas.

A área de intervenção situa-se na periferia da vila de Cuba, a cerca de 1 km, e confronta a norte com a estrada nacional que liga Cuba a Alvito e a sul com uma estrada municipal.

3. Enquadramento Legal do Plano

A elaboração do Plano de Pormenor da Quinta da Pigarça, rege-se pelo disposto no D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. n.º 316/2007, de 19 de Setembro, pelo D.L. n.º 46/2009 e restante legislação complementar.

Os Planos municipais estabelecem o regime de uso de solo, definindo modelos de evolução na ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia de qualidade ambiental.

O plano de pormenor desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma da edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral.

O plano de Pormenor é constituído por um regulamento, planta de implantação, que representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção e pela planta de condicionantes, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

A tramitação da execução do Plano de Pormenor encontra-se em anexo.

4. Oportunidade da Elaboração do Plano

O Plano de Pormenor abrange o espaço de uma quinta, denominada “Quinta da Pigarça” onde se desenvolve actividade agrícola, produção de vinho e criação de cavalos.

A Quinta da Pigarça possui um conjunto de edificações associadas às actividades ali desenvolvidas e constituído por uma adega, pela residência dos proprietários, por salas para festas e eventos diversos e por instalações de apoio à actividade agrícola, armazéns, boxes para cavalos, um picadeiro descoberto e um redondel.

Em 2007, na sequência da apresentação da intenção de se proceder ao aproveitamento turístico desta área, a câmara municipal de Cuba considerou de interesse o investimento turístico e que esta questão deveria ser considerada no âmbito da revisão do PDM do concelho de Cuba que ainda decorre.

Com a publicação do PROT Alentejo em 2010 e com a adaptação posterior do PDM ficaram criadas as condições para a reformulação do projecto de investimento turístico de modo a enquadrá-lo na estratégia estabelecida no PROT Alentejo e transposta para o PDM de Cuba.

O projecto que agora se propõe para a Quinta da Pigarça contribuirá para a diversificação da actividade económica e do emprego no meio rural, constitui um pólo turístico temático autónomo e vem colmatar a falta de alojamento turístico na zona com a instalação de um empreendimento turístico isolado em solo rural.

Tendo em consideração que a propósito do projecto apresentado em 2007 se considerou que o mesmo deveria ser enquadrado por um plano de pormenor entende-se que este é o momento adequado e oportuno para avançar para a elaboração do Plano de Pormenor da “Quinta da Pigarça”, a desenvolver e a promover de acordo com o presente termo de referência, onde se definem as orientações e as metodologias a adoptar.

5. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

Embora no actual PDM não esteja previsto nenhum plano de pormenor de pólo turístico e económico para aquele local, encontra-se em fase de revisão do actual plano, sendo objectivos estratégicos da revisão do mesmo, o desenvolvimento de um produto orientado para uma sociedade exigente, o aumento da competitividade territorial de Cuba face aos concelhos adjacentes e a aposta no desenvolvimento de uma alternativa de qualidade de fixação de população, contribuindo para a afirmação do concelho no contexto regional. Também o PROT Alentejo prevê a instalação de empreendimentos turísticos isolados em solo rural e tal previsão já foi transposta para o PDM de Cuba, por alteração publicada em Dezembro de 2010, pelo que se considera enquadrável a presente proposta no plano em causa.

6. Condicionantes Legais

Na área de intervenção do plano de pormenor da Quinta da Pigarça os terrenos são abrangidos, no plano director municipal pelas seguintes categorias de uso do solo:

– Espaço Agrícola.

O plano de pormenor respeitará as seguintes condicionantes existentes na área e devidamente identificadas no PDM:

Reserva Agrícola Nacional (RAN);

Reserva Ecológica Nacional (REN);

Deverá ainda respeitar outras condicionantes que abrangem o local, tais como:

Rede Eléctrica;

Atendendo a que a área de intervenção integra a revisão em curso do PDM e que neste âmbito será objecto de avaliação ambiental entende-se que a aplicação do presente plano não deverá ser susceptível de ter efeitos no ambiente, ficando o mesmo dispensado de avaliação ambiental.

7. Conteúdo Material do Plano

De acordo com o disposto no Artigo 91º do D.L. no 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo D.L. no 46/2009, de 20 de Fevereiro, o conteúdo material do Plano de Pormenor deve estar adaptado às condições da área territorial a que respeita e aos objectivos previstos no presente termo de referência, estabelecendo:

1. A definição e caracterização da área de intervenção.
2. As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização.
3. O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes.
4. A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente numero de pisos e cérceas.
5. Indicadores relativos as cores e materiais a utilizar.
6. As operações de: demolições, obras de construção, reconstruções, alterações de uso, obras de alteração e obras de ampliação das construções existentes.
7. As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos.
8. A implementação das redes de infra-estruturas, com delimitação objectiva das áreas a ela afectas.
9. Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização colectiva e a respectiva localização.
10. A identificação do sistema de execução do plano e a programação dos investimentos associados, bem como a sua articulação.
11. A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção.

Tratando-se de um plano de intervenção em espaço rural deverá estabelecer regras quanto a:

- Construção de novas edificações e reconstrução, alteração, ampliação ou demolição de construções existentes;
- Implantação de novas infra-estruturas de circulação de veículos, animais e pessoas, e de novos equipamentos públicos ou privados de utilização colectiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos já existentes;
- Criação ou a beneficiação de espaços de utilização colectiva, públicos ou privados, e respectivos acessos e áreas de estacionamento;
- Criação de condições para a prestação de serviços complementares das actividades autorizadas;
- Operações de protecção, valorização e requalificação da paisagem.

8. Conteúdo Documental do Plano

Conforme o artigo 92.º do RJIGT, o plano será constituído por:

- Regulamento;
- Planta de implantação, que represente o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção;
- Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

Será ainda acompanhado por:

- Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- Relatórios ambiental, onde se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objectivos e o âmbito da aplicação territorial respectivos;
- Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- Peças desenhadas e escritas que suportem as operações de transformação fundiárias previstas, nomeadamente para efeitos registrais e nos termos definidos no n.º 3 do artigo 92.º do RJIGT.

Para efeitos do registo predial, as peças escritas e desenhadas consistem em:

- Planta do cadastro original.
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações.
- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios.
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respectiva área, área destinada à implementação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e nº de pisos acima e abaixo da cota da soleira para cada um dos edifícios, nº de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos.
- Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

9. Fases e Prazos para a Elaboração do Plano

O Plano de pormenor, será elaborado no prazo de 6 meses e deverá observar o seguinte faseamento:

- Apresentação de proposta preliminar do Plano de Pormenor;
- Envio da proposta de plano pormenor à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDRA) para a realização de conferência de serviços com as entidades representativas dos interesses a ponderar, eventual concertação e emissão de parecer final, em conformidade com o disposto nos artigos 75.º-C, n.º 3 a 5 do artigo 76.º do RJIGT;
- Abertura de um período de discussão pública através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da respectiva página da Internet;
- Elaboração de resposta fundamentada às reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, no âmbito do período de discussão pública;
- Ponderação e divulgação, designadamente através da comunicação social e da respectiva página da Internet, dos resultados da discussão pública e elaboração da versão final da proposta do plano de pormenor para submissão a deliberação da Assembleia Municipal;
- Aprovação do plano de pormenor pela Assembleia Municipal;
- Publicação do plano de pormenor no Diário da República no prazo máximo de dois meses a contar da data da aprovação.

10. Base Programática para o Desenvolvimento da Solução Urbanística

O plano deverá garantir o desenvolvimento de um pólo com infra-estruturas e serviços ligados ao mundo rural e centrados na temática do vinho, da vinha e do cavalo que em conjunto com outras infra estruturas e serviços complementares permita a afirmação do município no contexto regional como uma área privilegiada de oferta inovadora de actividades turísticas, de lazer e económicas.

A área de intervenção é caracterizada por possuir uma localização vantajosa, recomendando-se que o plano de pormenor fomente o melhoramento das acessibilidades locais.

Deverá igualmente ser dado especial relevo à integração paisagística de forma a criar um pólo plenamente integrado na paisagem e com o menor impacto ambiental, devendo as infra-estruturas de base serem correctamente planeadas, de forma a não se tornar numa sobrecarga incomportável nas já existentes.

Deverá garantir-se a reconversão dos edifícios /construções antigas existentes pertencentes à quinta integrando-os na nova proposta de estrutura urbana garantindo a inexistência/eliminação de barreiras arquitectónicas.

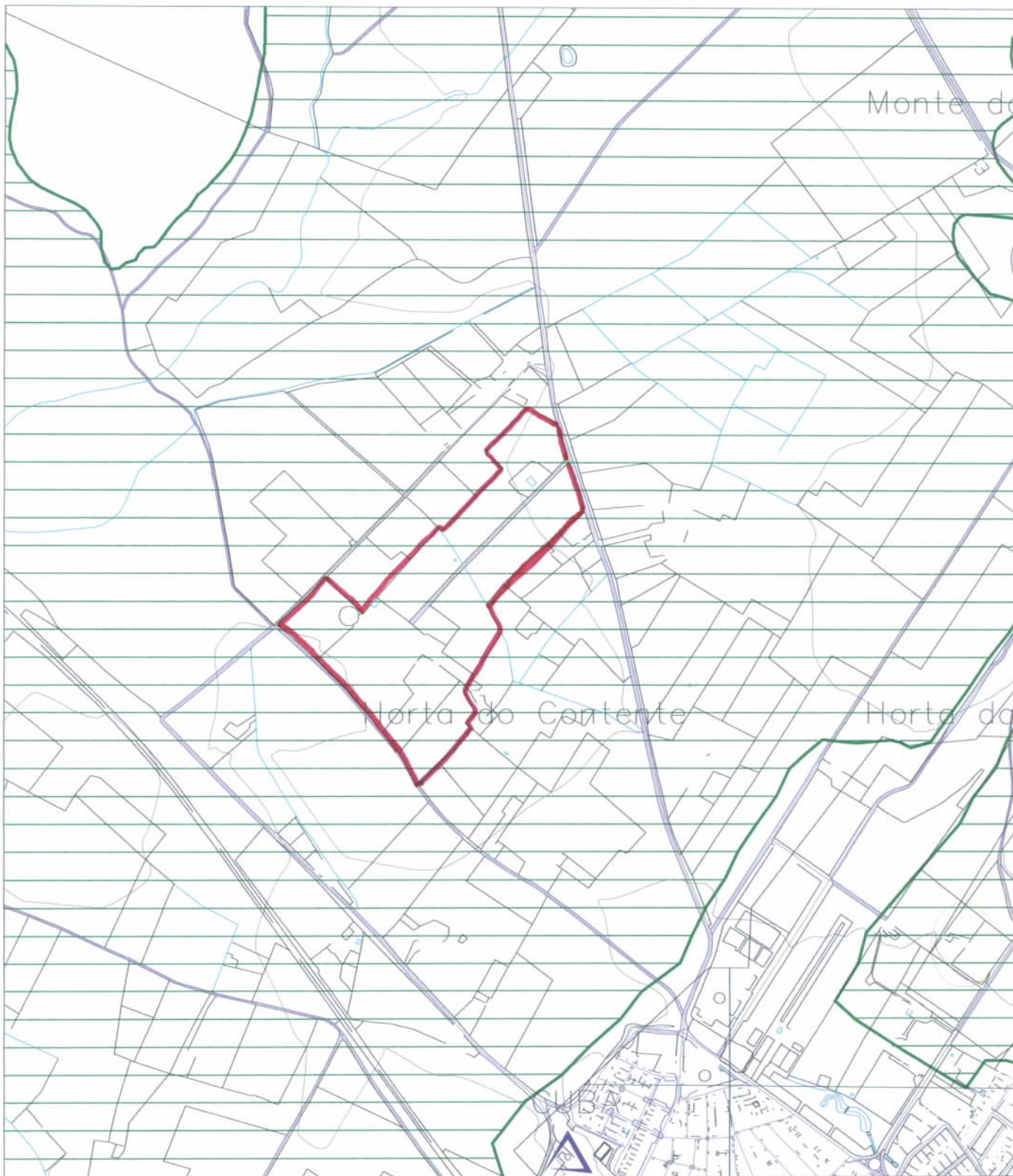
11. Constituição de Equipa Técnica do Plano e Equipa de Acompanhamento Interno

A equipa técnica responsável pela elaboração do plano será interna ao município e deverá ser multidisciplinar.

A coordenação do plano é assegurada pela divisão de obras e urbanismo, para além do normal contributo de outros serviços da Câmara Municipal, sempre que tal se justificar.

ANEXOS:

- Delimitação da área de intervenção
- Planta de localização
- Extracto da planta de condicionantes do PDM
- Extracto da planta de ordenamento do PDM
- Planta de implantação/ proposta de ocupação territorial



DELIMITAÇÃO

- +--+--+ Do Distrito
- +--+--+ Do Concelho
- De Freguesia

 Linhas de Água

 RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)

Plano de pormenor da Quinta da Pigarça

Área de intervenção

Município de Cuba
Divisão de Administração Geral

DOC: n.º 3

- Anexo que faz parte integrante da Inf. n.º 22/2011 -

Vitor Fialho

De: Helder Caseiro [helder.caseiro@cm-cuba.pt]
Enviado: quarta-feira, 24 de Agosto de 2011 17:31
Para: vitor.fialho@cm-cuba.pt
Assunto: FW: Hotel Rural em Quinta da Pigarça

De: Fátima Bacharel [mailto:fatima.bacharel@ccdr-a.gov.pt]
Enviada: sexta-feira, 29 de Julho de 2011 11:13
Para: jcanena@quintadapigarca.com; presidente.ceiadasilva@turismoalentejo-ert.pt; helder.caseiro@cm-cuba.pt; mf.maia@progitape.pt
Assunto: Hotel Rural em Quinta da Pigarça

Caríssimos

Após a nossa reunião do passado dia 27 de Julho verifiquei, como ficou acordado, as questões da eventual classificação desadequada do solo enquanto RAN e a hipótese de a CM tomar a iniciativa de sujeitar o projecto a AIA, mesmo não estando abrangido pelos requisitos do DL197/2005 de 8 de Novembro.

Em relação à primeira questão confirma-se que se trata de um solo de capacidade de uso B e, como tal, correctamente integrado em RAN.

No que se refere ao segundo aspecto, de acordo com a experiência desta CCDR (nomeadamente da Direcção de Serviços de Ambiente com a competência nessa matéria), nunca foi elaborado nenhum EIA para projectos que não fossem expressamente identificados como dele necessitando pelo respectivo regime jurídico.

Neste contexto, creio que a melhor solução é mesmo a que equacionamos na reunião, isto é, a elaboração de um Plano de Pormenor na modalidade de Plano de Intervenção em Espaço Rural, com a tramitação que foi igualmente identificada.

Assim, continuo ao dispor para qualquer esclarecimento e colaboração na eficaz tramitação do PIER se for essa a opção da Câmara Municipal e do promotor.

Com os melhores cumprimentos

Fátima Bacharel
Directora de Serviços de Ordenamento do Território
e-mail: fatima.bacharel@ccdr-a.gov.pt

Telef: 266 740305



Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional do Alentejo
Av. Eng. Arantes e Oliveira, 193 - 7004-514 ÉVORA
Tel.: + 351 266 740 300 - Fax.: + 351 266 706 562
www.ccdr-a.gov.pt email: expediente@ccdr-a.gov.pt