

“**ecaart**”

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UM PLANO DE
PORMENOR NA MODALIDADE DE PLANO DE
INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO (PIER)**

VILA NOVA DE CERVEIRA



Dezembro de 2023

Município de Vila Nova de Cerveira

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO
2. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DE UM PLANO DE PORMENOR NA MODALIDADE DE PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO _ PIER
3. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO PLANO DE PORMENOR NA MODALIDADE DE PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO _ PIER - PLANTAS
4. SISTEMA DE EXECUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente documento consubstancia a proposta para a delimitação de um Plano de Pormenor, para executar um Plano de Intervenção no Espaço Rústico (PIER), apresentado no documento respetivo e os seus termos de referência.

Neste contexto, e atendendo à ausência de plano de pormenor ou de plano de urbanização para a área em causa, a pretensão visa a delimitação de um PIER para uma parte do território integrada no território de Vila Nova de Cerveira, tendo como princípios basilares o contributo para a execução do mesmo, para fins turísticos, destinado a um empreendimento turístico e contribuindo de forma eficaz e sustentável para o desenvolvimento territorial, sustentado essencialmente nos princípios e objetivos inerentes à programação das atividades económicas e turísticas, assumindo um papel integrador e complementar para o concelho e Alto Minho, conforme determina o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira (RPDM).

A proposta depende da observação das disposições definidas nos princípios orientadores de organização e ocupação da operação urbanística, definidos no documento e designado por PIER (Plano de Intervenção no Espaço Público - Termos de Referência). Previamente à sua aprovação, a Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira promoverá um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para plano de pormenor, nos termos previstos no n.º 4, do artigo 148.º do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

O objetivo desta proposta é proceder à delimitação do PIER para fins turísticos, contextualizada no estudo urbanístico de enquadramento complementar de forma a aferir e garantir os principais pontos fortes em termos de enquadramento nas vertentes de funcionalidade/enquadramento, localização/acessibilidade e exequibilidade no contexto da estratégia delimitada no âmbito do PDM de Vila Nova de Cerveira para o eixo de atividades turísticas de Vila Nova de Cerveira.

“**ecaart**”

2. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO PARA A DELIMITAÇÃO DE UM PLANO DE PORMENOR NA MODALIDADE DE PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO _ PIER

A programação e execução do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira (PDM) tem definido um conjunto de unidades territoriais fundamentais, designadas por com objetivos delineados para a sua concretização, compreendendo áreas a sujeitar a plano de urbanização, de pormenor ou a unidades de execução.

Em consonância com os termos definidos no artigo 148.º do RJIGT e, ainda, com o disposto no artigo 95º do PDM em vigor, novos Planos de pormenor podem ser definidos, sempre que tal se justifique adequado ao correto desenvolvimento urbano, e no caso, já prevista, ao nível do modelo de desenvolvimento preconizado na Planta de Ordenamento do PDM, o espaço de referência encontra-se classificado como Solo Rural, na categoria de Espaço Agrícola que permite i) a instalação desportiva especializadas destinadas à prática de golfe e j) empreendimentos turísticos e instalações, serviços e equipamentos de exploração turística, complementares aos usos identificados na alínea anterior, desde que previamente instaladas, nos termos do artigo 29º da 2ª alteração ao PDM no aviso 4432/2019.

A área a delimitar abrange uma superfície de aproximadamente 120 hectares junto ao rio Minho com a linha ferroviária – Viana do Castelo/Valença do Minho como infraestrutura divisória. A área integra o principal eixo da orla ribeirinha do Rio Minho, surgindo da necessidade de efetuar uma abordagem de um estudo ambiental e urbanístico com uma componente teórica/prática que incorpora a unidade proposta.

A delimitação do plano de pormenor como instrumento de execução do PDM decorre nos termos do artigo 96º, e a execução dos planos e operações urbanísticas concretizam-se através de sistemas de execução e desenvolvem-se dentro das unidades de execução, que são áreas de solo devidamente delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou requerimento dos interessados. E neste caso pretende-se / propõe-se o sistema de iniciativa dos interessados (artigo 146/147 e 149 do RJIGT) que determina a programação e os sistemas de execução, que concretize os objetivos definidos e os princípios delineados para esta área, tendo em vista um desenvolvimento integrado do território.

Desta conjugação de interesses resulta a proposta de celebração e formação de um contrato para planeamento, nos termos do artigo 81º do RJIGT e os efeitos previstos no mesmo documento, do qual segue em uma proposta de minuta.

“**ecaart**”

3. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO PLANO DE PORMENOR NA MODALIDADE DE PLANO DE INTERVENÇÃO NO ESPAÇO RÚSTICO _ PIER - PLANTAS



Fig. 2 - Representação genérica da Área de intervenção do PIER.

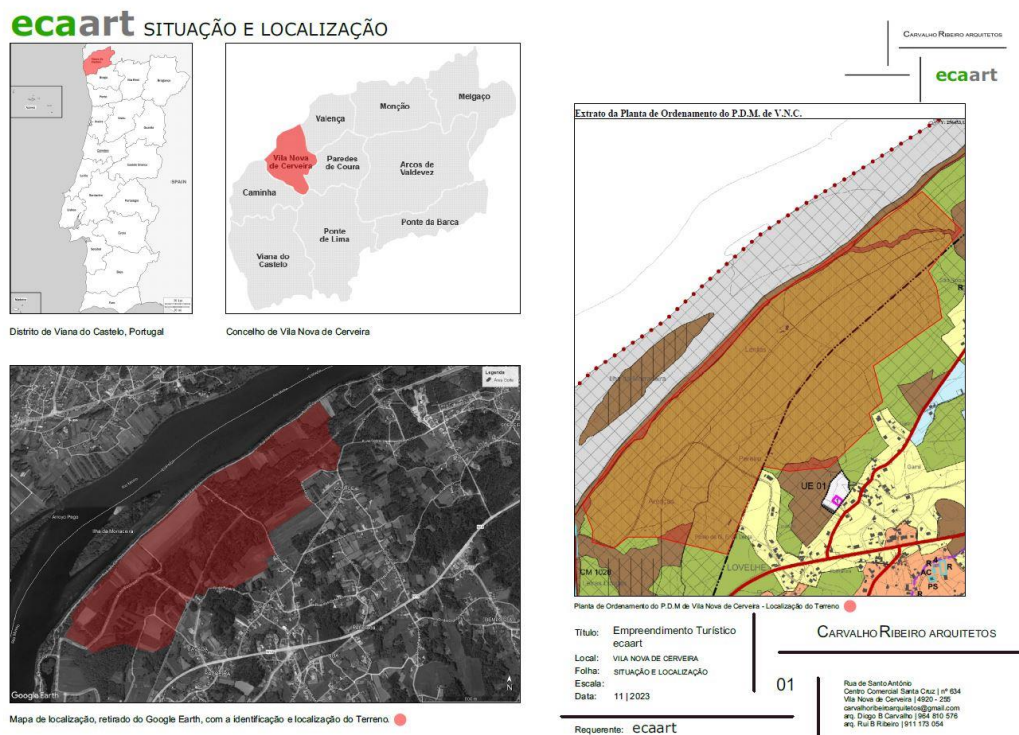
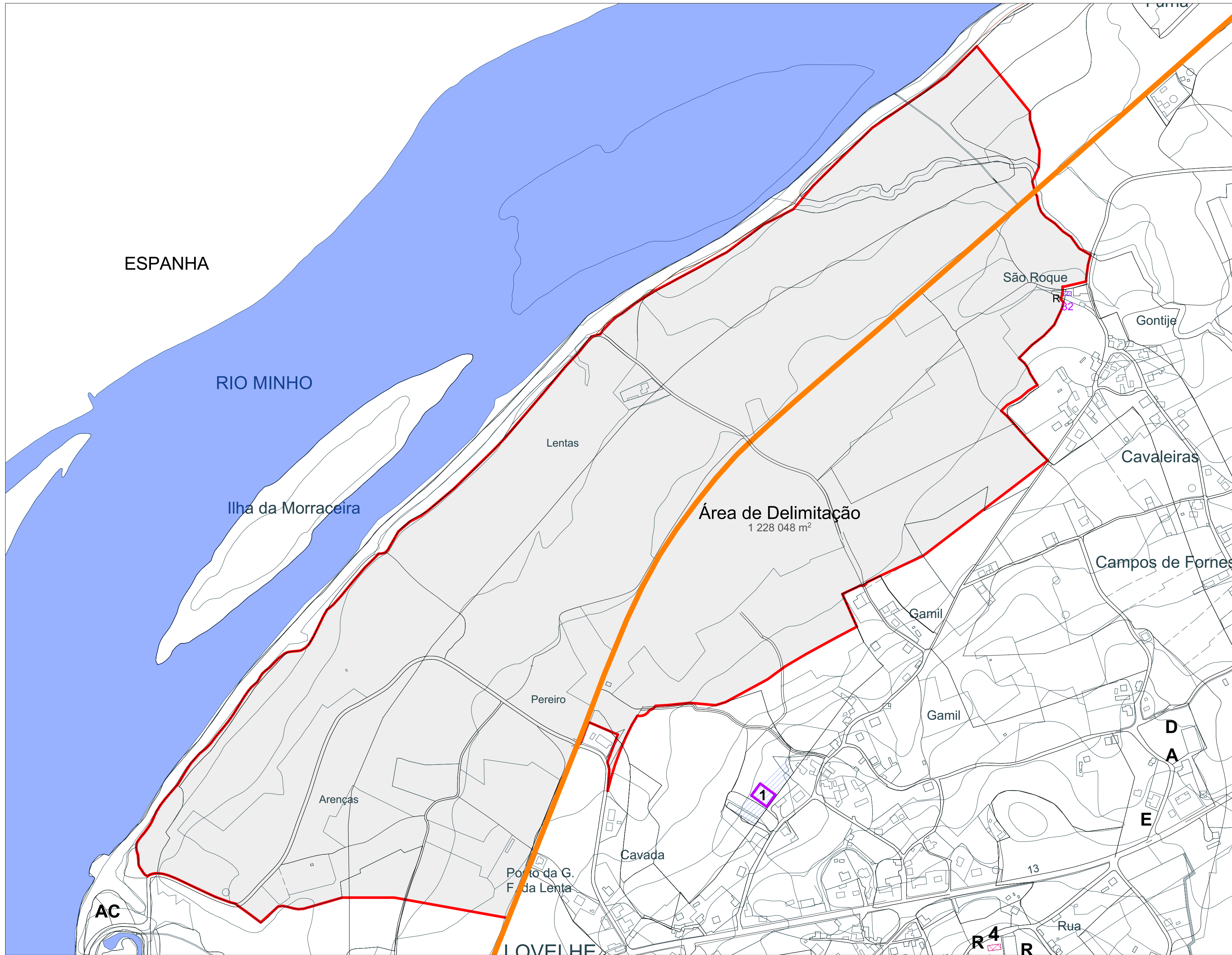


Fig. 3 – Enquadramento, situação e localização da Área de intervenção do PIER.

A área a utilizar é de aproximadamente 120 hectares e encontra-se em zona de Solo rural/espço agrícola e estrutura Ecológica Municipal da planta de ordenamento do PDM e na Reserva Ecológica Nacional (REN), Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Rede Natura 2000 da planta de condicionante do mesmo documento.



PIER - Plano de Intervenção em Espaço Rústico

ÁREA TOTAL INTERVENÇÃO

1.228.048 m²

- Não inclui ilha da Morraceira.
- Campo de Golfe 27 buracos.
 - Clube house / Restaurante.
 - Academia de treino.
 - Manutenção Golfe.
 - Planeamento geral e condições de acessos.
 - Eco Hotel Rural.
 - Empreendimento Turístico no espaço Rural / de Habitação / da Natureza, admitido em solo rústico.

Título: Empreendimento Turístico
 ecaart
 Local: VILA NOVA DE CERVEIRA
 Folha: DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO PIER
 Área de Intervenção
 Escala: 1:5000
 Data: 11 | 2023
 Requerente: ecaart

CARVALHO RIBEIRO ARQUITETOS

“**ecaart**”

4. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O sistema de execução decorre ao abrigo do artigo 147º, 148º e 149º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), é de iniciativa dos interessados, de acordo com o requerimento, apresentado pelo requerente.

A execução será acompanhada pelo pedido de delimitação aqui apresentado, um contrato de planeamento entre o interessado e a Camara Municipal de Vila Nova de Cerveira e os termos de Referência do PIER.

Artigo 149.º

Sistema de iniciativa dos interessados

- 1 - No sistema de iniciativa dos interessados, a execução dos planos de âmbito municipal e intermunicipal deve ser promovida pelos proprietários ou pelos titulares de outros direitos reais relativos a prédios abrangidos no plano, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.
- 2 - Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.
- 3 - De acordo com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.
- 4 - A valorização prévia a que se refere o número anterior refere-se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, sendo, na falta de acordo global entre os intervenientes, estabelecida nos termos aplicáveis ao processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.
- 5 - Nos títulos emitidos no âmbito do procedimento de controlo prévio administrativo menciona-se a compensação prestada ou que esta não é devida.
- 6 - É proibida a transmissão em vida ou o registo com base em título de operação urbanística que não contenha alguma das menções a que se refere o número anterior.