



Plano de Urbanização Moura-Ardila

Programa de Execução, Plano de Financiamento e
Indicadores de Avaliação



ABRIL 2024 (V3)





ÍNDICE DE TEXTO

1. NOTA INTRODUTÓRIA	1
2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	4
2.1 PROGRAMAÇÃO.....	5
2.1.1 UE 1 - Parque Solar e envolvente.....	8
2.1.2 UE 2 – Espaço de ocupação turística.....	9
2.2 SISTEMA DE EXECUÇÃO.....	10
2.2.1 UE 1 – Parque Solar e envolvente.....	12
2.2.2 UE 2 – Espaço e ocupação turística.....	13
3. FINANCIAMENTO E SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	17
4. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	21
5. INDICADORES DE AVALIAÇÃO DO PLANO	23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Identificação das Unidades de Execução.....	6
Figura 2: Cadastro/Transformação fundiária.....	21

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Cronograma geral de execução.....	8
Quadro 2: Cronograma/Faseamento da execução da UE 1.....	15
Quadro 3: Cronograma/Faseamento da execução da UE 2.....	16
Quadro 4: Investimento global na UE1.....	19
Quadro 5: Investimento global na UE2.....	20
Quadro 6: Indicadores de avaliação do PU MA.....	23



(página propositadamente deixada em branco)



1. NOTA INTRODUTÓRIA

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no artigo 99.º, no âmbito do conteúdo material dos planos de urbanização (PU), determina que este *“adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo...”*, entre outros conteúdos, o seguinte:

- *“alínea g) - ...identificação dos sistemas de execução do plano;*

Por sua vez, o n.º 2 do artigo 100.º do RJIGT, no âmbito da definição do conteúdo documental, determina que, entre outros, constam os seguintes elementos que acompanham o plano:

- *c) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;*
- *d) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;*
- *e) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.*

De referir que, entre outros objetivos de elaboração do presente Plano de Urbanização que estiveram na base da deliberação do plano, consta o seguinte:

- *“Assegurar, ao nível do programa de execução e financiamento, as cedências e contrapartidas adequadas ao desenvolvimento sustentável do ponto de vista ambiental, económico e social do empreendimento, devidamente proporcionadas face ao tipo de valências que vão ser desenvolvidas, no sentido de garantir uma integração territorial e social que promova, efetivamente, o desenvolvimento do município e da região.*
- *Considerando que:*
 - i. o município tem como objetivo vir a constituir um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental em conformidade com o previsto na Lei de Bases de Política de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014 de 30 de maio);*
 - ii. o Plano, tem como fim último, enquadrar o licenciamento de operações urbanísticas consideradas estratégicas para o ordenamento e desenvolvimento do território, em concreto um Parque Solar e Empreendimentos turísticos;*

iii. *o município pretende que o Plano de Urbanização integre os princípios e orientações para a definição de parcerias a estabelecer com a Câmara Municipal em sede de licenciamento das operações urbanísticas que vão executar as propostas do plano;*

estabelecer as referidas parcerias que devem integrar as receitas para o Fundo a constituir, sendo que as mesmas se podem traduzir na participação ativa através de recursos ou verbas a afetar a causas e projetos locais de âmbito social, ambiental, cultural, turístico, desportivo, de educação, de saúde, de infraestruturização e de ordenamento do território. Os princípios e orientações a estabelecer para a aferição das referidas parcerias devem garantir a exequibilidade e estabilidade financeira dos investimentos privados que proporcionam o estabelecimento das próprias parcerias.”

Neste contexto, o presente relatório tem por objetivo descrever o Modelo de execução/ Programa de execução das ações previstas e o Modelo de gestão/Plano de financiamento com a respetiva fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

Embora os investimentos que resultam deste PU correspondam a investimentos privados que não implicam a necessidade do município inscrever no seu orçamento qualquer verba associada à execução, é apresentada a programação genérica das intervenções e dos montantes associados, uma vez que correspondem a compromissos de investimento de importância estratégica para o desenvolvimento do concelho e da região.

Como ponto de partida, e atendendo à especificidade territorial e de usos das intervenções propostas, o plano determina a delimitação de duas unidades de execução (U1 e U2) cuja divisão física é assegurada pela ER 255.

Quanto à estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos, não são enquadráveis na especificidade do presente plano em solo rústico não havendo, por isso, lugar à aplicação dos critérios perequativos visto que:

- A U1 não é objeto de parcelamento mantendo a integridade das 3 parcelas cadastrais existentes. A construção do Parque Fotovoltaico far-se-á na sequência do arrendamento de parte das parcelas cadastrais abrangidas e necessárias para a infraestrutura a instalar mantendo a utilização das áreas edificadas dos montes por parte dos respetivos proprietários;
- A U2, na sua totalidade, se insere numa única propriedade onde se desenvolverá a atividade turística seguindo os regimes legais da urbanização e edificação e o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, nos



termos aplicáveis ao solo rústico, constituindo o Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) Moura-Ardila definido no PROT Alentejo, que já tinha sido objeto de definição através do PT13- Moura-Ardila, dando lugar ao presente Plano ajustado à evolução das condições económicas e estratégicas nacionais. O NDT continua a desenvolver-se na mesma área de influência territorial, contíguo à albufeira do Alqueva, mas com uma redução de área e número de camas, acomodando-se na zona a norte da ER 255.

Por fim, é também apresentado no final do presente relatório de execução um conjunto de indicadores quantitativos e qualitativos que vai suportar a avaliação do Plano, tal como previsto no n.º 5 do artigo 100.º do RJIGT.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Quanto à programação da execução do plano e dos sistemas de execução a adotar, e atendendo à especificada do presente plano exposta no capítulo introdutório importa evidenciar os conteúdos dos artigos 146º a 148º do RJIGT que melhor enquadram e se adequam aos princípios a adotar.

Artigo 146.º

Princípio geral

- 1. O município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, (...)*
- 2. A coordenação e a execução programada dos planos intermunicipais ou municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação.*
- 3. A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento.*
- 4. (...).*

Artigo 147.º

Sistemas de execução

- 1. Os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa.*
- 2. A execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.*
- 3. Os planos podem ser executados fora de sistema de execução quando se verifique uma das seguintes situações:*
 - a) A execução do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, ou de parte de um plano, possa ser realizada por meio de operações urbanísticas, em zonas urbanas consolidadas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação;*
 - b) A delimitação de unidades de execução se revelar impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano.*

Artigo 148.º

Delimitação das unidades de execução

- 1. A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos.*
- 2. (...).*
- 3. As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.*
- 4. (...).*



O Programa de Execução corresponde a uma orientação ou escalonamento temporal das diversas intervenções, sejam elas materiais ou imateriais, a realizar no âmbito do Plano de Urbanização Moura Ardila que, neste caso, têm a particularidade de corresponderem na integra a intervenções de âmbito privado em solo rústico. Ainda assim, pela sua importância ao nível da monitorização do plano e da efetivação dos investimentos previstos, que são estruturantes para o município e para a região do ponto de vista do desenvolvimento económico, importa programá-los.

De referir que, embora a Câmara Municipal de Moura ainda não tenha instituído o Fundo de Compensação Ambiental, tal não impede que no âmbito do PU fiquem consagradas as *“contrapartidas adequadas ao desenvolvimento sustentável do ponto de vista ambiental, económico e social do empreendimento, devidamente proporcionadas face ao tipo de valências que vão ser desenvolvidas, no sentido de garantir uma integração territorial e social que promova, efetivamente, o desenvolvimento do município e da região.”*

Sendo que ficou plasmado nos documentos que estão na base da elaboração do Plano que essas contrapartidas *“se podem traduzir na participação ativa através de recursos ou verbas a afetar a causas e projetos locais de âmbito social, ambiental, cultural, turístico, desportivo, de educação, de saúde, de infraestruturização e de ordenamento do território.”*, o PU MA integra no seu cronograma de execução um conjunto de ações que respondem ao que ficou previamente estabelecido, sem prejuízo de outras ações que possam surgir e ser protocoladas com o município.

2.1 PROGRAMAÇÃO

Embora a proposta do Plano se traduza integralmente em investimentos privados, não havendo lugar à inscrição de verbas no orçamento municipal para a sua concretização, o facto do plano de urbanização servir de suporte a dois usos distintos que se traduzem em elevados investimentos, justifica programar as ações que decorrem da sua implementação.

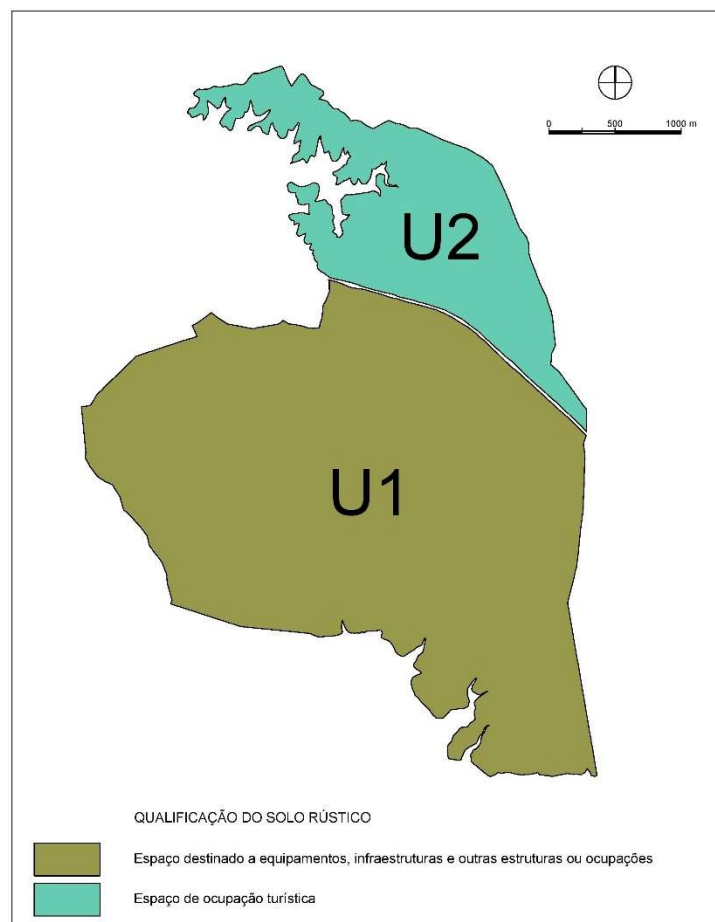
Para o PU é definido um prazo de vigência de 10 anos, findo o qual deve ser avaliado ao nível da sua execução e da adequabilidade das propostas. De acordo com o RJIGT (artigo 93º) manter-se-á em vigor até à sua revisão e ou alteração, ou enquanto o município considerar que as suas propostas se mantêm válidas nos termos da sua monitorização.

A calendarização apresentada estabelece, assim, como período formal de execução do plano o decénio seguinte ao início da sua entrada em vigor (anos 1 a 10) e foi elaborada tendo em conta critérios como a prioridade das intervenções em função da maturação dos investimentos

previstos, da articulação entre intervenções e da existência de estudos ou procedimentos em curso.

Pelo facto da proposta contemplar duas realidades e usos distintos associados à qualificação do solo e, territorialmente, bem individualizados com a ER 255 a servir de limite físico, foram definidas duas Unidades de Execução permitindo uma programação individualizada e adequada aos objetivos dos investimentos em causa: uma a sul (UE 1), maioritariamente, dominada pelo Parque Solar do Alqueva e a outra a norte associada ao uso turístico (UE 2). Aliás, decorre da compatibilidade com o PROT Alentejo delimitar uma unidade de execução para a constituição do Núcleo de Desenvolvimento Turístico.

Figura 1: Identificação das Unidades de Execução



Fonte: PU MA, 2023

Quanto à UE 1 – É denominada **Parque Solar e envolvente** uma vez que a maior parte da sua área se destina à implantação desta infraestrutura de aproveitamento e produção de energia,



tem cerca de 884,7 ha. O Parque solar corresponde à intervenção que é assumida como prioritária no âmbito do PU MA, tanto mais que o projeto se encontra concluído e com o Estudo de Impacte Ambiental em fase de submissão para apreciação das entidades.

A programação desta UE contempla, num primeiro momento, o licenciamento e construção do parque solar, seguindo-se um conjunto de intervenções da responsabilidade da entidade promotora do parque, ao nível de ações de responsabilidade ambiental, patrimonial e social.

Nesta UE as intervenções nas áreas edificadas dos Montes do Ratinho e das Colaças e Eirinhas ficam a cargo dos respetivos proprietários e/ou parceiros e corresponderão às operações urbanísticas que estes entendam fazer para manutenção do espaço e da atividade atual ou adaptação aos usos admitidos no âmbito do Plano e nos termos da legislação em vigor aplicável.

Quanto ao Monte da Defesa de S. Brás, considerando o seu interesse cultural e pelo facto da sua gestão se manter, também, à responsabilidade do proprietário, o Plano prevê que, no prazo de vigência, sejam concretizadas as intervenções necessárias à sua conservação e adaptação a novas funcionalidades que promovam a integração no contexto turístico e/ou cultural/educativo.

Quanto à UE 2 – É denominada Espaço de Ocupação Turística da Herdade da Defesa de S. Brás, abrange a totalidade da AI do PU a norte da ER 255, com uma área aproximada de 249,9 ha. Destina-se ao desenvolvimento de empreendimentos turísticos com a constituição de um Núcleo de Desenvolvimento Turístico – Conjunto turístico incluindo atividades turísticas e usos complementares.

Face ao exposto optou-se por definir um primeiro nível de programação que posiciona temporalmente a implementação de cada uma das UE e, num segundo nível, particularizar o cronograma de cada uma das UE de forma individualizada tendo presente razões de mercado e de racionalidade na execução das infraestruturas. Este faseamento não é impedimento para que as ações se possam desenvolver antecipadamente, ou em simultâneo, concretizando a execução do plano antes do tempo previsto no cronograma. De igual forma, e por razões de mercado e conjuntura económica, pode haver a necessidade de revisão do cronograma daí a importância da monitorização e avaliação do grau de execução do plano ao longo da sua vigência, recomendando-se que a meio do período de vigência essa avaliação seja efetuada, sem prejuízo de a mesma se poder enquadrar no âmbito do Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT) que o município, segundo o artigo 189º do RJIGT, está obrigado a fazer a cada 4 anos.

Quadro 1: Cronograma geral de execução

ID das Unidades	Anos de vigência do PU MA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
UE1 - Parque Solar e envolvente										
UE 2 - Espaço de ocupação turística										

2.1.1 UE 1 - Parque Solar e envolvente

Para a concretização do Parque Solar definiu-se um horizonte temporal de 3 anos, com o primeiro ano dedicado à consolidação e licenciamento dos projetos e os dois anos seguintes para a construção. Naturalmente este prazo está dependente do tempo que for necessário para concluir o procedimento de Avaliação Ambiental.

Até ao final do período de vigência do PU MA, o cronograma contempla as restantes intervenções associadas, a desenvolver no âmbito da responsabilidade e contrapartidas de ordem ambiental, social e patrimonial, em resposta ao compromisso assumido em sede do Contrato para Planeamento e dos Termos de Referência do plano.

Quanto às intervenções relativas aos valores culturais, a cargo dos promotores do Parque Solar:

- Vedação, acessos e preservação, dotação de sinalização, painéis informativos e mobiliário urbano (papeleiras, bancos, etc.) nos valores culturais visitáveis;
- Levantamento e registo das restantes ocorrências, assegurando a preservação das que são incluídas no nível 1.

Do ponto de vista ambiental as intervenções correspondem à implementação das medidas e ações de carácter ambiental que se estendem ao longo do prazo de vigência do PU MA e estão também a cargo do promotor do Parque Solar:

- Gestão florestal (manutenção do espaço);
- Elaboração do projeto de integração paisagística (PIP);
- Compensação pelo abate de azinheiras (compensação obrigatória).

No contexto social são consideradas as medidas e ações a desenvolver pelo promotor do Parque Solar junto da comunidade e que podem gerar valor acrescentado económico, de conhecimento ou de sensibilização. Estas decorrem ao longo do prazo de vigência do PU MA e podem corresponder a:



- Campanhas de sensibilização e fornecimento de material e equipamentos em escolas, empresas e instituições locais, com um carácter formativo e/ou informativo sobre ambiente, adaptação às alterações climáticas e energias renováveis;
- Patrocínio de eventos culturais e desportivos que tenham associados materiais e informação que contribua também para a sensibilização ambiental, temáticas de adaptação às alterações climáticas e energias renováveis;
- Patrocinar a criação de olivais através do aproveitamento (replantação) das oliveiras removidas para instalação do Parque Solar.

De referir as intervenções a desenvolver nas restantes áreas edificadas a manter, que ficam a cargo dos respetivos proprietários ou a quem estes cederem os direitos de exploração:

- No Montes das Colaças e do Ratinho, na medida das necessidades de conservação para manter o uso atual ou alteração para usos admitidos;
- As Eirinhas e Monte da Defesa de S. Brás, no sentido da recuperação dos valores culturais e da refuncionalização destas áreas.

2.1.2 UE 2 – Espaço de ocupação turística

Prevê-se que a execução desta unidade se inicie com o licenciamento do conjunto turístico por volta do ano 4 de vigência do plano, permitindo a partir do ano 1 encontrar os parceiros necessários e consolidar os conceitos e programas a desenvolver.

A implementação deve ser faseada, e flexível, em concreto, relativamente às áreas de usos comuns (comércio, serviços complementares, áreas de equipamentos desportivos, culturais, de lazer e recreio), cuja implementação deve ocorrer de acordo com o projeto a desenvolver e estratégia de mercado a adotar em função das parcerias e operadores que forem alocados ao desenvolvimento destes espaços. Assim, têm que ser assegurados, numa primeira fase os requisitos necessário ao licenciamento do conjunto turístico e para o licenciamento das interseções viárias com a ER 255, desenvolvendo-se as restantes áreas funcionais e empreendimentos turísticos em função da estratégia económico-financeira adequada à viabilidade e sustentabilidade do conjunto turístico.

Sem comprometer os requisitos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) e os objetivos traçados, importa assegurar a possibilidade de adaptação dos investimentos para garantir que a ocupação turística se possa desenvolver, não só, de forma ajustada aos padrões

de mercado e expectativas de procura, como também, devidamente articulada com o uso turístico permitido para a área contígua a poente consagrada no POAAP (exterior à AI do Plano mas dentro da propriedade cadastral da Herdade da Defesa de S. Brás) para permitir acolher eventuais alterações que possam decorrer da recondução desse Plano a Programa de Ordenamento (ambicionando que venha a permitir acolher soluções de maior proximidade visual e funcional em relação ao plano de água da albufeira na área do presente PU).

As intervenções integradas nesta UE 2, não se revestindo da urgência associada às da UE 1, são igualmente estruturantes na medida que:

- Concretizam a estratégia do PROTA ao consagrar o Núcleo de desenvolvimento turístico aí previsto;
- Contribuem para consolidar o destino turístico “Alqueva”;
- Contribuem para o aumento da capacidade de alojamento do Concelho com uma oferta diferenciadora;
- Criam postos de trabalho, diretos e indiretos, e sinergias económicas para a região;
- Contemplam equipamentos estruturantes e inovadores que aumentam a visibilidade deste território a nível externo;
- Constituem um importante apoio ao núcleo de desenvolvimento náutico do Alqueva.

2.2 SISTEMA DE EXECUÇÃO

No âmbito dos sistemas de execução definidos no Artigo 147.º do RJIGT, o sistema que se aplica ao presente plano é o “sistema de iniciativa dos interessados”, que é detalhado no artigo 149º do referido diploma e que, apesar de estar muito vocacionado para as intervenções em solo urbano, ainda assim dispõe um normativo aplicável à especificidade do presente Plano, a cada uma das unidades individualmente, com a devida adequação ao tipo de operações urbanísticas a desenvolver:

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. (...).
4. (...).
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.*

O sistema de execução adotado no PU MA é, então, o de iniciativa dos interessados, designadamente dos promotores do Parque Solar do Alqueva e das entidades proprietárias das 3 parcelas que integram a AI do Plano (3 herdades) ou, ainda, de futuros titulares de direitos. Destas, assume particular relevância, a Herdade da Defesa de S. Brás, não só pela sua dimensão, mas, principalmente, porque para a sua zona norte, o PU incorpora o espaço turístico mantendo a vocação turística que o plano de pormenor PPT13, ainda em vigor, determinou em concretização do Núcleo de Desenvolvimento Turístico definido em sede de PROTA. Para além do espaço de ocupação turística a norte, a entidade detentora da Herdade de Defesa de S. Brás tem, ainda, a seu cargo as intervenções a efetuar nos núcleos edificados do Monte da Defesa de S. Brás e Eirinhas localizados na zona sul da AI do PU MA.

Cabe, então, à iniciativa privada a responsabilidade pela realização das operações urbanísticas associadas à concretização do plano. Assim, serão os “interessados” os responsáveis pela programação efetiva das operações urbanísticas.

As áreas de cedência para o domínio público serão apenas as que resultarem da necessidade de implantação de algum tipo de infraestruturas a entregar a entidades públicas e as decorrentes da intervenção na rede viária exterior para assegurar os acessos aos empreendimentos turísticos.

Por sua vez, as compensações serão as devidas no âmbito das operações urbanísticas e as decorrentes das ações que estão previstas no programa de execução e de financiamento no contexto ambiental, patrimonial e social.

Importa deixar claro que as intervenções sobre a ER 255, estão condicionadas a autorização e aprovação pelas Infraestruturas de Portugal, S.A., ficando os encargos financeiros dessas intervenções a cargo dos promotores (iniciativa privada).

2.2.1 UE 1 – Parque Solar e envolvente

Especificando um pouco mais, a UE 1 – Parque solar e envolvente:

- Em termos de cadastro, envolve 3 parcelas de 2 proprietários: um é o proprietário das Herdades das Colaças e do Ratinho e outro é a entidade proprietária da Herdade da Defesa de S. Brás;
- Em termos de gestão, estará, durante o horizonte do plano (com continuidade durante o período estabelecido em contrato de arrendamento que, temporalmente, extravasa o horizonte do plano, prevendo-se por 35 anos prorrogáveis), maioritariamente a cargo da entidade arrendatária da quase totalidade do espaço, com exceção das áreas edificadas dos montes: Ratinho e Colaças que ficam a cargo do respetivo proprietário e; Eirinhas e Defesa de S. Brás a cargo da Fozmassimo, atual proprietária.

Nesta UE as intervenções envolvem os seguintes domínios:

- A. Manutenção/ reabilitação e infraestruturização das áreas edificadas dos 4 montes, da responsabilidade dos respetivos proprietários;
- B. Construção do Parque solar, garantia dos acessos aos 4 montes referidos no ponto A e gestão do espaço arrendado que envolve intervenções ao nível ambiental e patrimonial sobre os espaços que não são destinados à implantação das estruturas do parque, ou seja, gestão florestal e ambiental e ações de preservação dos espaços edificados que o plano considerou como imóveis a preservar.

Tal como referido anteriormente, as intervenções referidas no ponto A processam-se de forma independente entre elas e autónomas em relação às previstas em B, podendo ocorrer a qualquer momento no horizonte do plano no âmbito das operações urbanísticas que os seus proprietários venham a desencadear assumindo os encargos inerentes.

Quanto às intervenções previstas em B, sendo estruturais para a concretização do Plano, são prioritárias e ocorrem a partir do ano zero de vigência do plano conforme cronograma constante do quadro 2, ou seja:

- Com o projeto já submetido a EIA, a entrada em vigor do PU permitirá dar continuidade ao projeto do Parque Solar que se espera ter, entretanto, obtido uma DIA condicionada à publicação do presente plano. Neste pressuposto a entrada em vigor do Plano permitirá



que nos primeiros 2 anos de vigência do plano se construa o Parque Solar. O promotor do parque e arrendatário dos terrenos assume todos os encargos inerentes.

- Seguir-se-á a fase de exploração do Parque e da implementação das medidas e ações de carácter ambiental, patrimonial e social que se estenderão ao longo do prazo de vigência do PU MA e que ficam também a cargo do promotor e/ou eventuais parceiros:
 - Da requalificação das áreas edificadas que se considerou ter interesse do ponto de vista de memória cultural e, como tal, são para manter, Capela (Ermida), Forno, Chafurdões 1 e Chafurdões 2;
 - Da garantia de acesso e dotação de condições de visita das áreas edificadas correspondentes à Capela e Chafurdões 1;
 - Do Projeto de integração paisagística (PIP);
 - Da compensação pelo abate de azinheiras (compensação obrigatória);
 - Do desenvolvimento de um plano de envolvimento comunitário e implementação de ações geradoras de valor acrescentado;
 - Da concretização das medidas de minimização e/ou planos de monitorização a aplicar que decorram do Estudo de Impacte Ambiental e da Declaração de Impacte Ambiental (DIA).

2.2.2 UE 2 – Espaço e ocupação turística

Especificando um pouco mais, a UE 2 – Espaço de ocupação turística:

- Em termos de cadastro, envolve apenas 1 proprietário, atualmente a Fozmassímo, abrangendo parte da Herdade da Defesa de S. Brás a norte da ER 255, uma vez que ainda existe uma área da Herdade contígua para poente que não é abrangida pelo PU MA (área inserida no espaço que o POAAP delimita como núcleo turístico UT 10 que, também, tem que ser submetida à prévia elaboração de PP ou PU para permitir a sua concretização);
- Em termos de execução e gestão, estará a cargo da entidade proprietária ou que venha a explorar o espaço turístico. Os montantes a investir serão da responsabilidade dos investidores privados (proprietários e/ou parceiros), com meios próprios, com ou sem recurso a financiamentos no âmbito das oportunidades de candidaturas, e em função do

modelo de negócio que vier a ser adotado para viabilizar a concretização da ocupação turística prevista, sendo condição a constituição de um conjunto turístico.

- Os investimentos seguem o cronograma constante do quadro 3 e incluem os seguintes domínios de intervenção:
 - Aprovação dos projetos e construção dos empreendimentos turísticos e das diversas áreas funcionais do espaço de ocupação turística, que se estenderá ao longo do prazo de vigência do Plano, sem se esgotar nele, uma vez que este tipo de empreendimentos está associado a prazos mais longos e dependentes da procura e da conjuntura económica;
 - Intervenções necessárias ao nível de ligação a infraestruturas públicas e intervenções necessárias na rede viária exterior para garantir o acesso ao espaço turístico;
 - Implementação das medidas e ações de carácter ambiental e social que venham a ser protocoladas com o município.

Quadro 2: Cronograma/Faseamento da execução da UE 1

Unidade de Execução	Domínio de Intervenção	Designação das ações a desenvolver	Prioridade	Programação/ Calendarização das ações (anos de execução da ação)											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
U1	Parque Solar	Construção	1												
	Áreas edificadas a manter / Valores culturais / ações no âmbito das compensações patrimoniais	Monte da Defesa de S. Brás, reabilitação (a)	3												
		Eirinhas, reabilitação (a)	3												
		Capela (levantamento, registo, vedação, trabalhos de preservação, sinalização e colocação de equipamentos informativos)	2												
		Chafurdões 1 (levantamento, registo, vedação, trabalhos de preservação, sinalização e colocação de equipamentos informativos)	2												
		Levantamento e registo de todas as ocorrências patrimoniais	1												
	Acessibilidades	Acesso ao Monte do Ratinho	1												
		Acesso ao Monte das Colaças	1												
		Acesso ao Monte da Defesa de S. Brás	1												
		Restantes acessos	1												
		Trilhos de acesso a capela e chafurdões 1	1												
	Estrutura ecológica e ambiente	Projeto de integração paisagística (PIP) incluindo compensação pelo abate de azinheiras	1												
		Gestão florestal da área arrendada	2												
	Ações /compensações imateriais	Plano de envolvimento comunitário	1												
Ações junto da comunidade		1													

Prioridade 1 - intervenção prioritária (a realizar nos primeiros 3 anos)

Grau de prioridade Prioridade 2 - a médio prazo (a realizar entre os anos 4 e 7)

Prioridade 3 - a longo prazo (a realizar nos anos 8 a 10 podendo prolongar-se para além do horizonte do plano)

Notas:

(a) Investimento a cargo do proprietário ou a quem este ceder os direitos de intervenção/exploração

Restantes investimentos a cargo da entidade exploradora do Parque Solar

Quadro 3: Cronograma/Faseamento da execução da UE 2

Unidade de Execução	Domínio de Intervenção	Designação das ações a desenvolver	Prioridade	Programação/ Calendarização das ações (anos de execução da ação)										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
U2	Fase 1	Áreas de circulação comum (via principal e via secundária)	2											
		Área do Estabelecimento hoteleiro (ET 1)												
		Área de outros empreendimentos turísticos - Aldeamento (ET2)												
		Área de apoio e de infraestruturas												
	Restantes fases	Área de outros empreendimentos turísticos - ET 3	3											
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 4	3											
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 5	3											
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 6	3											
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC1	2											
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC2	3											
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC3	3											
		Áreas verdes de uso comum - áreas de lazer e recreio - AV1 a AV5	2											
	Áreas verdes de uso comum - áreas de lazer e recreio - AV6 a AV9	2												
Estrutura ecológica e ambiente	Gestão florestal e ambiental das áreas de Estrutura ecológica fundamental coincidentes com as áreas de conservação e proteção	1												
Ações /compensações imateriais	Ações de formação e sensibilização	3												
	Eventos desportivos e culturais	3												

Prioridade 1 - intervenção prioritária (a realizar nos primeiros 3 anos)

Prioridade 2 - a médio prazo (a realizar entre os anos 4 e 7)

Prioridade 3 - a longo prazo (a realizar nos anos 8 a 10 podendo prolongar-se para além do horizonte do plano)



3. FINANCIAMENTO E SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Relativamente ao Modelo de Gestão e financiamento será assumido pelos promotores, de acordo com os contratos de urbanização ou protocolos a firmar com o município, a definir no âmbito das operações urbanísticas a realizar.

Atendendo à especificidade do Plano e à natureza de cada Unidade de Execução definida, ambas de execução totalmente a cargo da iniciativa privada, apenas é apresentada neste capítulo a estimativa dos montantes de investimento previstos e a sua distribuição temporal.

No quadro 4 constam os investimentos na UE1, na sua maioria, a cargo do promotor do Parque Solar (com exceção dos Montes privados), e na generalidade já programados face aos projetos em curso.

No quadro 5 constam os investimentos na UE2, totalmente a cargo do promotor do Conjunto Turístico, com ou sem parcerias. Neste caso apenas é apresentada uma estimativa global dos investimentos (baseada nas áreas de construção admitidas e no estudo efetuado pela Neoturis para o *Masterplan* que esteve na base da definição do programa do conjunto turístico) e os anos em que se pretende efetuar o investimento sem discriminar as verbas por ano e por empreendimento, pois irá depender dos projetos a desenvolver e dos parceiros de investimento.

Qualquer das verbas constantes dos quadros, não tem carácter vinculativo e será ajustada em função dos projetos a licenciar e dos valores de mercado à época em que tal acontecer.



(página propositadamente deixada em branco)

Quadro 4: Investimento global na UE1

Unidade de Execução	Domínio de Intervenção	Designação das ações a desenvolver	Calendarização dos investimentos (euros)										Total de investimento	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
U1	Parque Solar	Construção	121 833 333	121 833 333	121 833 333								365 500 000	
	Áreas edificadas a manter / Valores culturais / intervenções e ações no âmbito das compensações patrimoniais	Monte da Defesa de S. Brás, reabilitação (a)									250 000	250 000		1 130 000
		Eirinhas, reabilitação (a)									250 000	250 000		
		Capela (levantamento, registo, vedação, trabalhos de preservação, sinalização e colocação de equipamentos informativos)				50 000								
		Chafurdões 1 (levantamento, registo, vedação, trabalhos de preservação, sinalização e colocação de equipamentos informativos)				20 000								
		Levantamento e registo de todas as ocorrências patrimoniais	60 000											
	Acessibilidades	Acesso ao Monte do Ratinho		82 336	123 504									504 240
		Acesso ao Monte das Colaças		24 176	36 264									
		Acesso ao Monte da Defesa de S. Brás		44 316	66 474									
		Restantes acessos		42 084	63 126									
		Trilhos de acesso a capela e chafurdões 1		8 784	13 176									
Estrutura ecológica e ambiente	Projeto de integração paisagística (PIP) incluindo compensação pelo abate de azinheiras			1 200 000									1 740 000	
	Gestão florestal da área arrendada				400 000			70 000			70 000			
Ações /compensações imateriais	Plano de envolvimento comunitário	30 000											280 000	
	Ações junto da comunidade	25 000	25 000		50 000		50 000		50 000		50 000			

Notas:

(a) Investimento a cargo do proprietário ou a quem este ceder os direitos de intervenção/exploração

Quadro 5: Investimento global na UE2

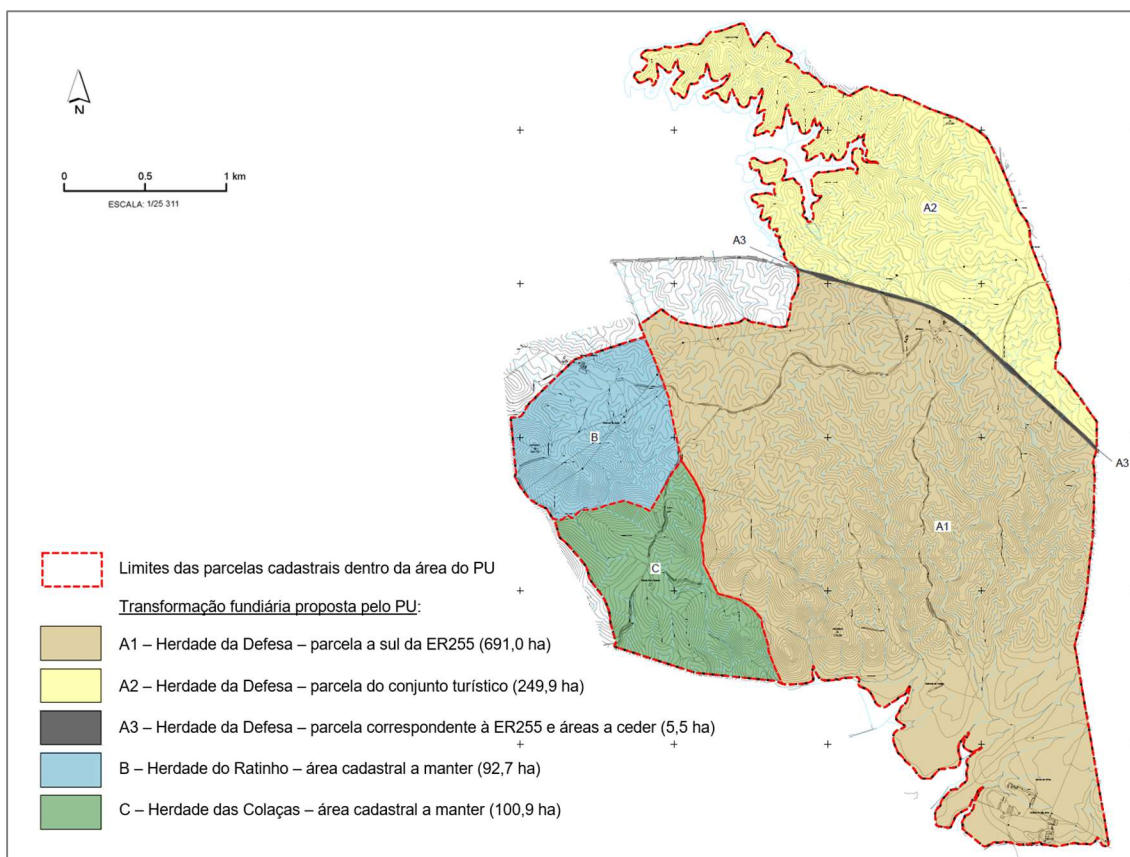
Unidade de Execução	Domínio de Intervenção	Designação das ações a desenvolver	Programação dos investimentos										Total de investimento	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
U2	Fase 1	Áreas de circulação comum (via principal e via secundária)					x	x						140 000 000
		Área do Estabelecimento hoteleiro (ET 1)				x	x	x						
		Área de outros empreendimentos turísticos - Aldeamento (ET2)					x	x	x	x	x			
		Área de apoio e de infraestruturas					x	x						
	Restantes fases	Área de outros empreendimentos turísticos - ET 3								x	x			
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 4								x	x			
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 5								x	x	x		
		Área de outros empreendimentos turísticos - ET 6								x	x	x		
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC1						x	x					
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC2								x	x			
		Área de equipamentos e outras instalações de uso comum - ZC3								x	x			
		Áreas verdes de uso comum - áreas de lazer e recreio - AV1 a AV5						x	x					
	Áreas verdes de uso comum - áreas de lazer e recreio - AV6 a AV9						x	x						
Estrutura ecológica e ambiente	Gestão florestal e ambiental das áreas de Estrutura ecológica fundamental coincidentes com as áreas de conservação e proteção	37 000			37 000			37 000			37 000	148 000,00		
Ações imateriais	Ações de formação e sensibilização									20 000	20 000	80 000		
	Eventos desportivos e culturais									20 000	20 000			

4. TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme referido anteriormente o presente plano corresponde a um Plano de Urbanização que se desenvolve em solo rústico visando uma ocupação turística por um lado e concretização de uma vasta área de infraestruturas de aproveitamento de energias renováveis, cujo fracionamento poderá ocorrer na sequência ocupação turística proposta a norte da ER 255 através das operações urbanísticas admitidas em conformidade com a legislação aplicável.

Quanto à zona a sul da ER 255 não se perspetivam alterações ao cadastro durante a vigência do Plano, uma vez que, para a generalidade desta área, existe um contrato de arrendamento celebrado com os promotores da Parque Solar que tem validade para além do período de vigência do PU.

Figura 2: Cadastro/Transformação fundiária



Fonte: PU MA, 2023



Assim sendo, as áreas cadastrais do Monte das Colaças e Monte do Ratinho mantêm-se sem alterações resultantes do PU. Quanto à Herdade da Defesa perspectiva-se o seu fracionamento através da ER255, tornando a parte do Conjunto Turístico numa parcela autonomizada em relação à zona a sul, sobre a qual se irá desenvolver um loteamento turístico.

Em virtude do projeto a desenvolver para as interseções de acesso ao conjunto turístico com eventual alargamento da faixa da ER 255 poderá daí resultar a cedência de áreas à entidade que tutela a via.

5. INDICADORES DE AVALIAÇÃO DO PLANO

De acordo com o previsto no número 5 do artigo 100.º RJIGT, o Plano de Urbanização deverá incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação, os quais são indicados no quadro seguinte. Propõe-se que o plano seja monitorizado ao fim de 5 anos e avaliado no final do prazo para execução (aos 10 anos), sem prejuízo dessa avaliação poder ser feita a qualquer momento, nomeadamente em se de elaboração do Relatório do Estado do Ordenamento do Território Municipal.

Quadro 6: Indicadores de avaliação do PU MA

Tipo de indicador	Indicador	Unidade	Orientações para a avaliação/Indicadores e metas a atingir	
			Aos 5 anos	Aos 10 anos
Quantitativos	Na U1 – Potência instalada a partir do Parque Solar	MW	XX ¹ MW de potência instalada após a construção do Parque Central	-
	Na U1 – Produção de energia a partir do Parque Solar	GWh/ano	YY ² GWh/ano de energia produzida	ZZ ³ GWh/ano de energia produzida
	Na U1 – Emissões de CO ₂ evitadas com a exploração do Parque Solar	Toneladas CO ₂ eq	Avaliar o total de emissões de CO ₂ evitadas	Avaliar o total de emissões de CO ₂ evitadas
	Na U1 – Criação de postos de trabalho diretos e indiretos	n.º	Avaliar o n.º de postos de trabalhos diretos permanentes	Avaliar o n.º de postos de trabalhos diretos permanentes
	Na U1 – Intervenções de requalificação dos valores culturais a manter do Forno e Chafurdões 2	%	Concretização de 100% das intervenções de valorização previstas	-
	Na U1 – Intervenções de requalificação e dotação de condições de visitação nas áreas edificadas da Capela e Chafurdões 1	%	Concretização de 70% das intervenções de valorização previstas	Concretização de 100% das intervenções de valorização previstas
	Na U1 – Compensação pelo abate de azinheiras	n.º	Número total de indivíduos a abater, aplicando o fator de compensação de 1,25	-
	Na U1 - Ações geradoras de valor acrescentado	%	Concretização de 50% das ações previstas no plano de envolvimento comunitário	Concretização de 50% das ações previstas no plano de envolvimento comunitário

¹ Valor a integrar com a consolidação do projeto

² Valor a integrar com a consolidação do projeto

³ Valor a integrar com a consolidação do projeto

Tipo de indicador	Indicador	Unidade	Orientações para a avaliação/Indicadores e metas a atingir	
			Aos 5 anos	Aos 10 anos
	Na U2 – Unidades de alojamento	%	-	Concretização de 100% das camas turísticas associadas ao estabelecimento hoteleiro; 75% das UA do ET2 e avaliação da % de concretização das restantes camas turísticas previstas no plano
	Na U2 - Equipamentos de animação autónoma	n.º	-	Concretização de 1 equipamento e avaliação da % de concretização de outros equipamentos previstos no plano
	Na U2 – Usos complementares	%	-	Avaliação da % de concretização da área de construção prevista no plano para estes usos
	Na U2 – Áreas verde de uso comum (Áreas de lazer e recreio)	%	-	Avaliação da % de concretização de área de lazer e recreio prevista no plano
	Na U2 - Adoção das boas práticas de sustentabilidade ambiental definidas para o uso turístico ⁴	%	Adoção de 75% das medidas previstas no regulamento plano	Implementação/ Adoção de 75% das medidas previstas no regulamento plano
	Na U2 – Criação de postos de trabalho diretos e indiretos	n.º	Avaliar o n.º de postos de trabalhos diretos permanentes	Avaliar o n.º de postos de trabalhos diretos permanentes
Qualitativos	Na U1 – Construção do Parque Solar nos primeiros 5 anos	-	Indicador direto de “Sim” ou Não” por verificação do faseamento do plano	-
	Na U1 – Gestão Florestal na área arrendada	-	Indicador direto de “Sim” ou Não”	Indicador direto de “Sim” ou Não”
	Na U1 - Revitalização e dinamização do Monte da Herdade da Defesa de S. Brás	-	-	Indicador direto de “Sim” ou Não” por verificação do faseamento do plano
	Na U1 – Plano de intervenção paisagística	-	Indicador direto de “Sim” ou Não”	-
	Na U1 – Plano de envolvimento comunitário	-	Indicador direto de “Sim” ou Não”	-

⁴ Verificação a efetuar por operação urbanística licenciada



Tipo de indicador	Indicador	Unidade	Orientações para a avaliação/Indicadores e metas a atingir	
			Aos 5 anos	Aos 10 anos
	Na U2 - Licenciamento de conjunto turístico e obras de urbanização da fase 1 iniciadas nos primeiros 5 anos.	-	Indicador direto de "Sim" ou Não por verificação do faseamento do plano	-
	Na U2 – Concretização das obras sobre a ER 255 para acesso ao conjunto turístico	-	Indicador direto de "Sim" ou Não por verificação do faseamento do plano	-
	Na U2 - Licenciamento de conjunto turístico e obras de urbanização de fases seguintes	-	-	Indicador direto de "Sim" ou Não" por verificação do faseamento do plano.
	Na U2 - Implementação de ações/medidas de eficiência energética e de gestão de resíduos	-	Indicador direto de "Sim" ou Não	Indicador direto de "Sim" ou Não