

## **CAPÍTULO I**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º**

##### **Âmbito e Aplicação**

1. O Plano de Pormenor da Quinta da Estafeira, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, destina-se a regular o uso, ocupação e transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Implantação.

#### **Artigo 2º**

##### **Objectivos**

1. O Plano tem como objectivo geral o desenvolvimento de um projecto turístico, na modalidade de conjunto turístico, constituído por um Aldeamento Turístico categoria de cinco estrelas, e dois Estabelecimentos Hoteleiros, ambos com a categoria de cinco estrelas, tendo equipamento de animação autónoma do conjunto turístico, assegurando o respeito pelos valores ambientais e paisagísticos da área em que se insere.
2. O objectivo geral, mencionado no número anterior, traduz-se nos seguintes objectivos estratégicos:
  - a) A garantia de sustentabilidade em termos territoriais, socio-económicos e ambientais;
  - b) O estabelecimento de novas funções valorizadoras do desenvolvimento turístico sustentável;
  - c) O reordenamento do território com vista à sua adequação à implantação de um empreendimento turístico;
  - d) O respeito pelos desafios das actividades a desenvolver e sua adequação à valorização ambiental e paisagística da área em questão.
3. Os objectivos estratégicos referidos no número anterior são concretizados através dos seguintes objectivos operacionais:
  - a) Desenho urbano e respectivo normativo urbanístico;
  - b) Análise e regulamentação geral dos elementos naturais a salvaguardar, indicando as áreas que devem ser objecto de estudo pormenorizado em projecto de execução;
  - c) Definição das redes de infra-estruturas, designadamente de circulação, estacionamento e acessos bem como de equipamentos.

#### **Artigo 3º**

##### **Relação com o PDM de Arganil**

1. O Plano de Pormenor altera na sua área de intervenção, o Plano Diretor Municipal de Arganil em vigor, aprovado por RCM n.º 143/1995, de 21 de Novembro, nomeadamente quanto à qualificação do solo.

**Artigo 4º**  
**Conteúdo documental**

1. O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de implantação, à escala 1/500;
  - c) Planta de condicionantes, à escala 1/1000;
2. O Plano é ainda acompanhado pelos seguintes documentos escritos e gráficos:
  - 1) Relatório com a fundamentação técnica das soluções propostas e das principais medidas, indicações e disposições adoptadas;
  - 2) Declaração de Impacto Ambiental;
  - 3) Programa de execução e respectivo plano de financiamento;
  - 4) Mapa de Ruído
  - 5) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial:
    - a) Planta de Localização sobre Carta Militar, à escala 1/25000;
    - b) Planta de Localização sobre Ortofotomapa, à escala 1/10000;
    - c) Planta de Localização sobre Cartografia, à escala 1/10000;
    - d) Planta da Situação Actual (Levantamento Topográfico), à escala 1/1000;
    - e) Planta de Enquadramento no PDM – Planta de Ordenamento, à escala 1/25 000;
    - f) Planta de Enquadramento na REN, à escala 1/25 000;
    - g) Planta de Enquadramento na RAN, à escala 1/25 000;
    - h) Planta de Enquadramento no PDM – Planta de Outras Condicionantes, à escala 1/25000;
    - i) Perfis Transversal, à escala 1/500;
    - j) Perfis Longitudinal – Vista Nascente, à escala 1/500;
    - k) Perfis Longitudinal – Vista Poente, à escala 1/500;
    - l) Planta com os traçados das infra-estruturas à escala 1/500;
    - m) Planta do Zonamento Acústico, à escala 1/5000;
    - n) Ficha de Dados Estatísticos.
  - 6) Para efeitos de registo predial, as peças escritas e desenhadas previstas no número anterior consistem em:
    - a) Planta do cadastro original;
    - b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações;
    - c) Planta da operação de transformação fundiária com identificação dos novos prédios com o quadro de identificação dos novos prédios com a indicação da respectiva área, área destinada à implantação dos edifícios, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios;
  - 7) Participações recebidas na fase de discussão pública, caso existam, e respectivo relatório de ponderação.

**Artigo 5º**  
**Definições**

O vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento tem o significado definido na legislação aplicável,

actualmente o Decreto Regulamentar nº9/2009 de 29 de Maio, e na ausência destes, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

## **CAPÍTULO II**

### **SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

#### **Artigo 6º** **Identificação e regime**

1. Na área de intervenção do Plano encontram-se em vigor as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública assinaladas na planta de condicionantes, a seguir identificadas:
  - a) Recursos hídricos
    - i. Domínio hídrico
  - b) Recursos Ecológicos
    - i. Reserva ecológica nacional (REN)
    - ii. Povoamento de sobreiros
  - c) Infra-estruturas
    - i. Rede Nacional de Distribuição de Electricidade
  - d) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI)
    - i. Cartografia de risco de incêndio (sendo caso, também os povoamentos florestais percorridos por incêndios).
2. A ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no presente artigo regem-se pelos regimes jurídicos respectivos e, subsidiariamente, pelas disposições do presente regulamento.

## **CAPÍTULO III**

### **USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO**

#### **SECÇÃO I** **CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

#### **Artigo 7º** **Classificação do Solo**

1. Na área de intervenção do Plano, o solo é classificado como solo rural.
2. É proibido o desenvolvimento de actividades e a realização de obras ou acções que afectem ou comprometam os objectivos do Plano enunciados no artigo 2º.

#### **Artigo 8º** **Categoria e Subcategorias de espaços**

A área de intervenção do Plano com a classificação de solo rural constitui de uma única categoria de Espaços de Ocupação Turística e tem as seguintes subcategorias:

- a) Área para Aldeamento Turístico:
  - Moradias com zona verde;
  - Zona verde comum ao aldeamento;
  - Piscina, equipamento de animação autónoma, e respectivas instalações de apoio;
  - Restaurante;
  - Portaria.
  
- b) Área para Hotel-Apartamentos:
  - Campo de ténis de utilização comum;
  
- c) Área para Hotel:
  - Equipamento de utilização comum;
  
- d) Área para instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística do conjunto turístico:
  - Recepção do conjunto turístico;
  - Restaurante;
  - Equipamento de utilização comum;
  - Estação de tratamento de águas residuais;
  - Posto de Transformação;
  - Reservatório de água;

## **SECÇÃO II - USO DO SOLO**

### **SUBSECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 9º**

#### **Usos compatíveis com a utilização dominante**

São considerados compatíveis com a utilização dominante os usos e utilizações definidos no presente regulamento, nos termos dos regimes aplicáveis às respectivas categorias de uso do solo.

#### **Artigo 10º**

#### **Classificação acústica**

O conjunto turístico está numa área dominada como zona sensível, os níveis de ruído são baixos. Deverá ser efectuada uma avaliação do ruído de acordo com o D. L. nº 9/2007 de 17 de Janeiro, junto ao receptor sensível, e ser adoptadas as medidas correctivas em função dos resultados que vierem a ser obtidos durante a construção e funcionamento.

**SUBSECÇÃO II  
ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL**

**Artigo 11.º**

**Preservação das linhas de água**

1. Preservação das linhas de água existentes, limpeza das margens, garantir a secção de caudal ecológico conforme indicado na planta de implantação, integra as áreas destinadas à a percursos pedonais e caminhos naturalizados destinados à circulação pedonal e à manutenção de infra-estruturas, incluindo bacias de armazenagem de água.
2. Na preservação das linhas de água é permitida a execução das infra-estruturas enterradas específicas do mesmo, bem como a execução de caminhos naturalizados, pedonais e para a circulação de equipamentos de manutenção e preservação das infra-estruturas principais de saneamento que estabelecem as ligações à ETAR instalada no conjunto turístico.
3. A preservação da linha de água corresponde ao espaço destinado à localização de percursos pedonais do conjunto turístico indicado indicados na planta de implantação.

**Artigo 12.º**

**Povoamento de Sobreiros**

1. As áreas de povoamento de sobreiros indicado na planta de condicionantes, foram definidas de acordo com os critérios constantes da legislação em vigor, tendo sido definido, ainda, um limite exterior que corresponde a um diâmetro de 15 metros para cada exemplar.
2. Nas áreas de povoamentos de sobreiros é integralmente respeitada a legislação em vigor, não se prevendo aí qualquer implantação de edifícios e ou de infra-estruturas.
3. Com vista a evitar quaisquer impactes sobre as áreas de povoamento, as edificações a executar no aldeamento turístico, não colidem com estas áreas, coincidindo o traçado das respectivas infra-estruturas enterradas com os limites das infra-estruturas viárias.
4. Apenas as áreas referidas no n.º 3, os pavimentos das vias e das áreas de estacionamento são saibro ou em calçada sem ligante hidráulico.

**Artigo 13.º**

**Enquadramento paisagístico**

1. O enquadramento paisagístico corresponde aos espaços verdes de uso comum dos empreendimentos designadamente aos campos de jogos, e aos espaços exteriores de uso colectivo, verdes e pavimentados, envolventes das áreas edificadas.
2. Nos espaços exteriores verdes deve recorrer-se preferencialmente a espécies da flora local, devendo os projectos de arranjo paisagístico procurar o aproveitamento, a integração e a valorização da flora local já existente.
3. Os materiais a utilizar em espaços exteriores pavimentados devem ser seleccionados, de entre os materiais naturais locais tradicionalmente utilizados, nomeadamente:
  - a) Pavimentos: ladrilhos de pedra, saibro, madeira, tijoleira rústica, placas de cimento branco, calçada portuguesa, calçada de cubos;
  - b) Lances: pedra ou betão;
  - c) Portões e cancelas: madeira em cor natural ou pintada, ou ferro pintado.

**SUBSECÇÃO III  
ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA**

**Artigo 14.º  
Área para Hotel-Apartamentos**

1. A área para Hotel - Apartamentos destina-se à instalação de um hotel - apartamento, com a categoria mínima de cinco estrelas, onde se irão implementar unidades de alojamento do tipo apartamento, e instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os indicados no quadro síntese e constante da planta de implantação.

**Artigo 15.º  
Área para Hotel**

1. A área para Hotel destina-se à instalação de um hotel, com a categoria mínima de cinco estrelas, onde se irão implementar unidades de alojamento do tipo quartos, e instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os indicados no quadro síntese e constante da planta de implantação.

**Artigo 16.º  
Área para Aldeamento Turístico**

1. A área para aldeamento turístico destina-se à instalação de um Aldeamento Turístico com a categoria mínima de cinco estrelas, onde se irão implementar unidades de alojamento do tipo moradia, e instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística, tais como, estabelecimento de restauração e bebidas, campo de jogos, piscina, zonas verdes de uso comum, e áreas de serviço e apoio.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os indicados no quadro síntese e constante da planta de implantação.

**Artigo 17.º  
Área para Instalações e Equipamentos de uso comum e de  
Exploração Turística do Conjunto Turístico**

1. A área para instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística do conjunto turístico, destina-se à implementação de estabelecimento de restauração e bebidas, áreas comerciais, equipamento de animação autónoma, SPA, campo de jogos, piscinas, zonas verdes de uso comum, vias e infra-estruturas gerais, estacionamento de uso comum e áreas de serviço e apoio.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis são os indicados no quadro síntese e constante da planta de implantação.

**Artigo 18.º  
Impermeabilização do solo e coberto arbóreo**

1. A superfície total impermeabilizada não pode exceder 40% da área total da cada subcategoria.
2. No cálculo da superfície total impermeabilizada inclui-se a área de implantação de cada edifício, bem como as

áreas pavimentadas impermeáveis ou semi-permeáveis.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, os pavimentos semi-permeáveis, tais como calçadas em cubos de pedra assente em base de areia sem ligante hidráulico e pavimentos em terra batida não argilosa, são contabilizados em 50% para o cálculo da superfície total impermeabilizada.
4. O coberto arbóreo existente em cada categoria deve, sempre que possível, ser preservado aquando da implantação de edifícios, terraços, alpendres e áreas pavimentadas.

### **Artigo 19.º**

#### **Número de camas**

1. O número de camas turísticas estabelecido no Plano é de 564 conforme consta do quadro síntese na planta de implantação.
2. O número de camas definido para o conjunto turístico foi determinado segundo a seguinte regra: T1, T2, T3 e equivalem respectivamente a 2, 4 e 6 camas.
3. Aldeamento turístico 29 moradias tipologia T3, 174 camas.
4. Hotel - Apartamentos 44 apartamentos tipologia T1, 88 camas, 37 apartamentos tipologia T2, 148 camas.
5. Hotel 77quartos, 154 camas.
6. O número de camas definido para os Estabelecimentos Hoteleiros consta do quadro síntese na planta de implantação, tendo sido definido contabilizando duas camas por quarto.

## **SUBSECÇÃO IV INFRA-ESTRUTURAS**

### **Artigo 20.º**

#### **Rede Viária**

1. A estrada de acesso definida na planta de implantação do Plano é constituída por:
  - a) Estrada de acesso á EN 17;
  - b) Vias internas.
2. O sistema viário interno do Plano é constituído por uma rede viária cujo perfil transversal tipo é de:
  - a) Na via principal, conjunto turístico: faixas de circulação com dois sentidos, 3,00 m + 3,00 m, acrescido de 1 passeios com 1,50 m;
  - b) Nas vias secundárias, aldeamento turístico: faixas de circulação com dois sentidos, 2,00 m + 2,00m, acrescido um passeio com 1,50 m.
3. As vias internas definidas na planta de implantação do plano estão de acordo com o Decreto Lei 163/2006 de 8 de Agosto para os cidadãos com mobilidade condicionada.

### **Artigo 21.º**

#### **Critérios gerais de dimensionamento da área de estacionamento**

1. Para cálculo da área de estacionamento de veículos ligeiros, consideram-se o nº de apartamentos dos empreendimentos hoteleiros:
  - a) Estacionamento descoberto à superfície com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do empreendimento hoteleiro;
  - b) 2 Lugares de estacionamento em estrutura edificada para moradias do aldeamento turístico (no subsolo ou à superfície).
2. Para cálculo da área de estacionamento de veículos pesados, consideram-se o nº máximo de apartamentos dos empreendimentos hoteleiros, 126, e equipamento de animação autónomo:
  - a) 1 Lugar de estacionamento descoberto à superfície para cada 60 utentes em empreendimento hoteleiro;
  - b) 74 Lugares de estacionamento em estrutura edificada para SPA, Restaurante e Piscina (no subsolo ou à superfície).
3. No aldeamento turístico, cada unidade de alojamento dispõe no mínimo de 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros.
4. Os empreendimentos hoteleiros dispõem de um lugar de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% do total das unidades de alojamento dos estabelecimentos.
5. Os estabelecimentos hoteleiros dispõem de uma área para estacionamento de veículos pesados de passageiros, assim como para operações de carga e descarga de mercadorias.
6. Nos edifícios de equipamento de animação autónoma, destinados a comércio e/ou serviços é obrigatória a existência de 20 lugares de estacionamento para veículos ligeiros.

Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o espaço necessário para o estacionamento e circulação dos veículos de mercadorias utilizados nas operações de cargas e descargas será aferido casuisticamente.

### **Artigo 22.º**

#### **Abastecimento de Água**

1. A rede de abastecimento de água para consumo humano e a rede de distribuição de água para rega dos espaços verdes são instaladas de acordo com o traçado genérico definido na planta respectiva, a ajustar no âmbito da elaboração dos projectos de execução das obras de urbanização.
2. O abastecimento de água para consumo humano será garantido através do sistema municipal de distribuição de água para consumo humano.
3. A captação de água para rega dos espaços verdes será garantida nos termos previstos no diploma que estabelece o regime jurídico da utilização dos recursos hídricos.

### **Artigo 23.º**

#### **Redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais**

1. As redes de drenagem são separadas, assegurando-se a reutilização de parte das águas pluviais para rega dos espaços destinados a o enquadramento paisagístico, o que implica o seu armazenamento em tanques de

armazenagem de água a criar nos termos previstos na planta traçado das infra-estruturas.

2. As redes de drenagem referidas no número anterior são instaladas de acordo com os traçados genéricos definidos nas plantas respectivas, a ajustar no âmbito da elaboração dos projectos de execução das obras de urbanização.

#### **Artigo 24º**

##### **Rede Eléctrica**

1. O traçado base é o apresentado na peça desenhada Planta Traçado das Infra-estruturas – Rede de Abastecimento de Energia Eléctrica, Iluminação Pública e de Telecomunicações.
2. Sob as linhas de aéreas de média e alta tensão não será permitida a construção de piscinas e campos de jogos.
3. Além desta rede, todos os blocos serão dotados de painéis fotovoltaicos de modo a minimizar os consumos de energia vinda de rede pública. A energia produzida será vendida e injectada na rede pública de forma a retirar o máximo rendimento económico deste tipo de instalação. Este é um dos meios operativos da sustentabilidade do conjunto turístico.

### **CAPÍTULO IV**

#### **EDIFICAÇÃO**

##### **SECÇÃO I**

##### **NOVAS EDIFICAÇÕES**

#### **Artigo 25.º**

##### **Implantação dos edifícios**

1. A área máxima de implantação admitida em cada polígono de implantação é a indicada no quadro síntese e constante da planta de implantação.
2. Os polígonos de implantação delimitados na planta de implantação, correspondem à área onde se localizam as edificações, anexos, terraços cobertos, alpendres, e piscinas, e devem ser rigorosamente cumpridos, de forma a preservar o número máximo de árvores e a respeitar os afastamentos mínimos às edificações contíguas.

#### **Artigo 26.º**

##### **Volumetria e cérceas**

1. A distância máxima entre pisos para os edifícios do aldeamento turístico é de 3,0 metros, com uma cércea máxima de 7,0 metros e um volume de construção de 18402,00m<sup>3</sup>.
2. A distância máxima entre pisos para os edifícios dos estabelecimentos hoteleiros é de 3,60 metros, com uma cércea máxima de 9,0 metros e um volume de construção de 43940,00m<sup>3</sup>.
3. A distância máxima entre pisos para os edifícios de equipamento de animação turística é de 3,60 metros, com uma cércea máxima de 9,0 metros e um volume de construção de 4615,00m<sup>3</sup>.
4. É permitido piso adicional em cave.

### **Artigo 27.º**

#### **Parâmetros urbanísticos**

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a todas as áreas edificáveis são os indicados no quadro síntese anexo ao presente Regulamento, sem prejuízo dos parâmetros indicados no artigo anterior.

### **Artigo 28.º**

#### **Soluções arquitectónicas dos edifícios**

1. As soluções arquitectónicas dos edifícios devem respeitar as características culturais e tradicionais locais, permitindo uma correcta integração na paisagem e evitando o aparecimento de empenas cegas através de um cuidadoso estudo estético de todos os alçados e coberturas.
2. Os tanques, salas de máquinas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo, que se localizem na cobertura dos edifícios, devem implantar-se dentro de um volume integral, revestido com materiais semelhantes aos utilizados nas fachadas.
3. As cores e materiais a utilizar nos alçados e nas coberturas são definidas nos projectos de arquitectura, devendo ser predominantemente brancas e garantir a integração do edifício do ponto de vista arquitectónico, paisagístico e cultural.

### **Artigo 29.º**

#### **Vedações e muros**

1. Na vedação dos estabelecimentos hoteleiros e das moradias do aldeamento turístico são utilizadas sebes vivas, não obstante a possibilidade de muretes de alvenaria, não devendo exceder a altura de 1,20 metros. Para além desta altura, e não ultrapassando 1,80m na totalidade, admite-se a complementarização de delimitação com gradeamento em ferro.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, para a vedação dos estabelecimentos hoteleiros e das moradias do aldeamento turístico podem ser edificados muros, construídos com recurso a técnicas e materiais tradicionais, designadamente pedra natural, de acordo com projecto a licenciar ou a sujeitar a comunicação prévia junto da Câmara Municipal de Arganil.
3. Nos casos em que a topografia do terreno justifique a construção de muros de suporte ou de retenção de terras, estes são construídos ou revestidos com materiais da região e não devem ultrapassar os 0,90 metros de altura máxima relativamente à cota natural do terreno nesse ponto do lote, devendo os projectos de arquitectura e de arranjo paisagístico dos espaços exteriores indicar claramente a localização e configuração destes muros.

## **SECÇÃO II**

### **DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **Artigo 30.º**

#### **Protecção de sobreiros isolados**

1. Não se prevê o abate ou arranque de qualquer exemplar isolado de sobreiro.
2. A execução de quaisquer obras de urbanização e ou de edificação na área que se localizem próximo de exemplares isolados de sobreiros e das respectivas áreas de protecção definidas no presente Plano deve ser acompanhada de medidas destinadas a acautelar e a minimizar quaisquer impactos nos referidos exemplares, designadamente através da sinalização visível dos mesmos.

### **Artigo 31.º**

#### **Medidas de minimização da Declaração de Impacto Ambiental (DIA)**

1. Executar as seguintes medidas constantes na Lista de Medidas de Minimização Gerais da Fase de Construção, disponível no sítio de Internet da Agência Portuguesa do Ambiente: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9,10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54 e 55.
2. Comunicar à Autoridade de AIA a data de início dos trabalhos.
3. O projecto de execução deve contemplar a reutilização do efluente produzido na ETA.
4. Optimização do sistema de rega e adubação visando o máximo benefício dos espaços verdes, a minimização das perdas e água por lixiviação, a poupança de água na rega e a correcta aplicação de fito fármacos e fertilizantes, mantendo o coberto vegetal arbustivo e arbóreas em boas condições fitossanitárias.
5. Elaboração de um Plano de Gestão Ambiental da Obra que deve incluir e definir todas as acções e medidas ambientais a cumprir ao longo da execução da obra e cujas cláusulas técnicas ambientais devem comprometer o empreiteiro e o dono de obra a executar todas as medidas que vierem a ser consideradas necessárias.
6. Elaboração de um Plano de Segurança/Emergência, a aprovar pelo Serviço Municipal de Protecção Civil, de forma a proceder às alterações necessárias nos Planos Municipais, para que estes se adequem aos planos de emergência internos e para que garantam a prevenção e a resposta a situações de emergência.
7. O projecto de execução deve assegurar o livre escoamento das linhas de água existentes na área do projecto.
8. O projecto de enquadramento paisagístico deve contemplar, apenas, a plantação de espécies florísticas autóctones da região, incluindo o sobreiro (*Quercus suber*) e salvaguardar a mancha de habitat "Charnecas secas europeias" não permitindo aí a plantação de quaisquer espécies apenas eliminando espécies exóticas existentes e garantir, tanto quanto possível, a preservação da vegetação autóctone, arbórea e subarbórea, actualmente existente ao longo da linha de água.
9. Na eventualidade de, no decorrer da obra, se detectarem impactes não previstos e avaliados, deve proceder-se, de forma oportuna, à definição e implementação de medidas de minimização complementares, considerando-se sempre as melhores soluções técnicas e económicas para o desenvolvimento do projecto.
10. Deve privilegiar-se a utilização de mão-de-obra local ou concelhia e sempre que possível empresas locais para o fornecimento de materiais necessários à construção.
11. Nenhuma área natural externa à área de implantação do projecto deve ser utilizada para a localização do estaleiro de obra, de depósito de materiais ou outra utilização, ainda que temporários.
12. As operações de desmatagem e de escavação devem ter acompanhamento arqueológico, sobretudo nas áreas de coberto vegetal mais proeminente e cerrado, de forma a detectar eventuais valores arqueológicos.

## **CAPÍTULO V**

### **PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO**

**Artigo 32.º**

**Programação e Execução do Plano**

1. A programação da execução do Plano é definida de acordo com o faseamento seguinte:
  - a) Fase 1 - (Espaços de utilização Comum do Conjunto turístico)
  - b) Fase 2 - (Hotel - Apartamentos 5 estrelas)
  - c) Fase 3 - (Equipamento de animação autónoma do conjunto turístico)
  - d) Fase 4 - (Aldeamento Turístico)
  - e) Fase 5 – (Hotel 5 estrelas)
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, qualquer das fases de execução pode ser antecipada, de forma a permitir uma maior flexibilidade na execução do Plano.
3. Em cada fase serão executadas as respectivas infra-estruturas internas, bem como as infra-estruturas de ligação à fase anterior, sendo realizadas com a primeira fase as infra-estruturas de ligação ao exterior.
4. A execução de cada fase deve ser acompanhada de medidas de minimização dos impactes negativos, nomeadamente o cumprimento do Regulamento Geral do Ruído.

**Artigo 33.º**

**Perequação**

Na área de intervenção do Plano existe um único proprietário pelo que não há lugar à aplicação da perequação.

**CAPÍTULO VI  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 34.º**

**Entrada em vigor**

O PPQE entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

**ANEXOS**

1. Planta de Implantação com o quadro síntese
2. Planta de Condicionantes