

HERDADE DO
ARADE

NÚCLEO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO
NDE DA HERDADE DO ARADE

OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO DE PROPRIEDADE
ESTUDO PRÉVIO DA OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO
DA PROPRIEDADE DO MORGADO DO ARGE
DECORRENTE DE PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS
REGISTAIS

Memória Descritiva e Justificativa
04 de agosto de 2022

BroadwayMalyan^{BM}

BroadwayMalyan^{BM}



Júlio de Jesus
consultores



Professora Antónia Correia
Consultoria em Turismo

Índice

Operação de Reestruturação de Propriedade da Herdade do Morgado do Arge NDE DA HERDADE DO ARADE Memória Descritiva e Justificativa	
> 1 Introdução	04
> 2 Área a Reestruturar e Enquadramento	05
> 3 Antecedentes e Compromissos Urbanísticos	06
> 4 Enquadramento no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve ("PROT Algarve") e PDM de Portimão	06
> 5 Enquadramento no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve ("PROF Algarve")	07
> 6 Condicionantes ao Uso do Solo	
> 6.1 Condicionantes Ambientais e Patrimoniais	09
> 6.2 Condicionantes de Infraestruturas	16
> 6.3 Outras Condicionantes: Zonamento Acústico	19
> 7 Enquadramento no Plano Municipal da Defesa da Floresta contra Incêndios de Portimão ("PMDFCI")	19
> 8 Descrição do Modelo de Ocupação Urbana	
> 8.1 Contexto	20
> 8.2 O modelo de ocupação urbana	20
> 8.3 Critérios de localização e dimensionamento das Unidades prediais destinadas a empreendimentos turísticos, equipamentos e imobiliário residencial	21
> 8.4 Descrição das unidades prediais propostas	21
> 9 Parâmetros Urbanísticos Aplicáveis à Operação de Reestruturação de Propriedade	
> 9.1 Edificabilidade	24
> 9.2 Altura Máxima dos Edifícios	25
> 9.3 Cedências e Compensações	25
> 9.4 Rede Viária e Estacionamento	26
> 9.5 Acessibilidades	27
> 9.6 Obras de Urbanização	27
> 10 Servidão da Conduta Adutora das Águas do algarve	26
> 11 Faseamento	27

1 | INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, refere-se à fase de Estudo Prévio¹ de uma operação de reestruturação da propriedade que consiste no fracionamento de parte da propriedade denominada por Herdade do Morgado do Arge, com a área de 1.395,10 hectares (área registada de 1.413,0 hectares e área cadastral de 1.470,0 hectares), a operar através de Plano de Pormenor com efeitos registais (cfr. artigo 108.º do RJIGT), uma vez que, de acordo com o que resulta do n.º 1 do artigo 162.º do RJIGT, “são operações de reestruturação da propriedade o fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade”, seguindo estas operações, à semelhança do que sucede em casos de reparcelamento, as disposições legais e regulamentares relativas às operações de loteamento, com as necessárias adaptações (cfr. n.º 2 do artigo 166.º e n.º 3 do artigo 167.º do RJIGT), o que implica que a presente pretensão esteja, como tal, sujeita a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA), nos termos do Anexo II do ponto 10, alínea b) do Regime Jurídico de AIA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

A operação de reestruturação da propriedade com fundamento no plano de pormenor com efeitos registais da Herdade do Arade será concretizada com a emissão da certidão respetiva que, nos termos do artigo 108.º, n.º 1 do RJIGT constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes da operação de transformação fundiária prevista no plano.

Neste sentido, enquanto as operações de loteamento, tal como definidas na alínea i) do artigo 2.º do RJUE, consistem em ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana, no caso da presente operação de reestruturação da propriedade, o fracionamento dará origem a novas unidades prediais (parcelas) que poderão, posteriormente, vir a ser designados como lotes, quando se destinem, imediata ou subsequentemente, a urbanização e edificação, nos termos a prever no plano.. Proceder-se, pois, à identificação dos prédios resultantes da operação de transformação fundiária prevista no plano como parcelas, deixando para momento posterior, designadamente para o plano de pormenor com efeitos registais ou para os atos de execução subsequentes, a opção pela sua qualificação como lotes ou outra realidade predial distinta.

A presente operação de reestruturação da propriedade visa concretizar o Núcleo de Desenvolvimento Económico (NDE) de tipo III, de relevância nacional para a atividade turística da Herdade do Arade², a implantar, nos termos do Plano Diretor

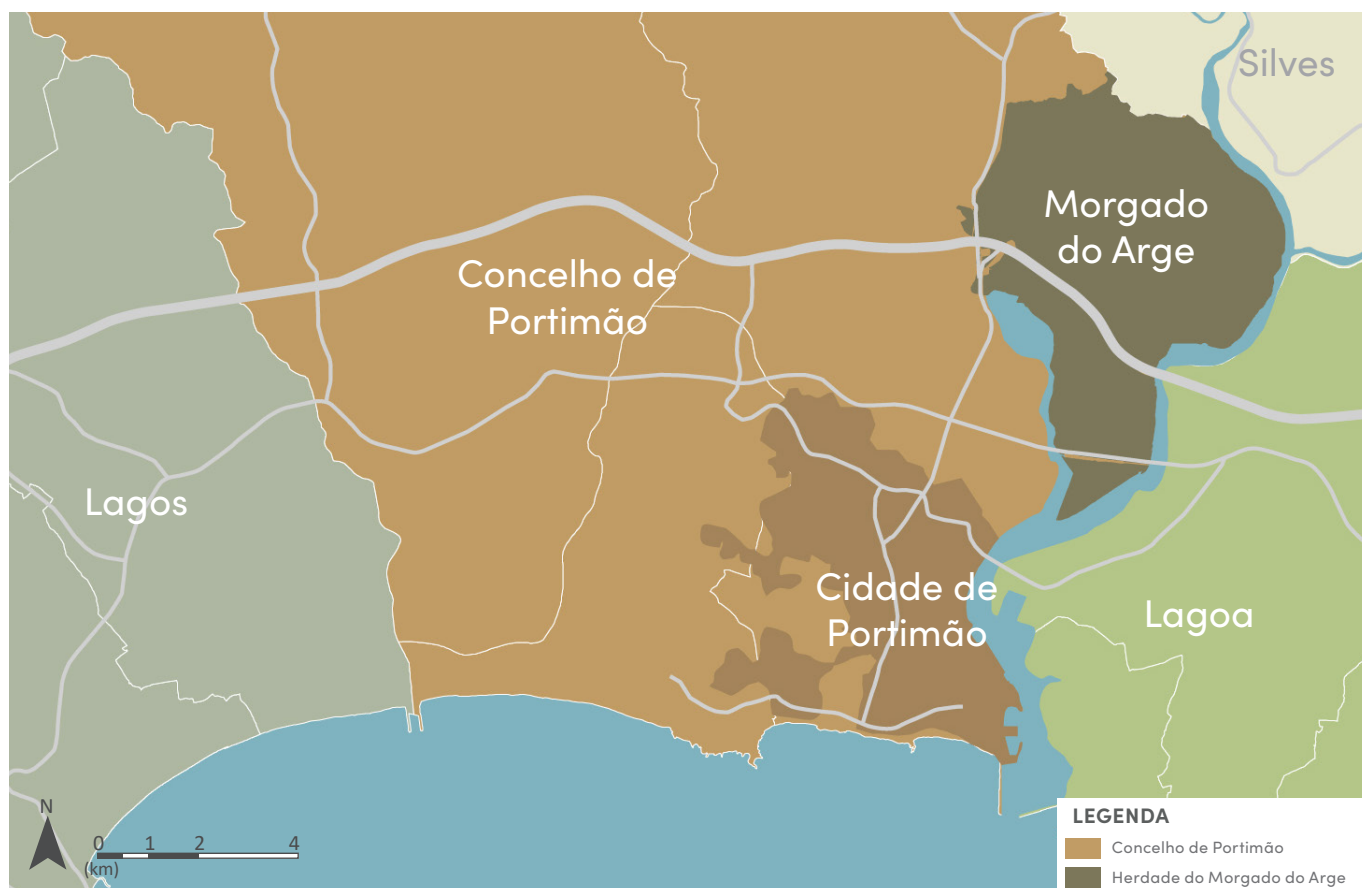


Figura 1 – Planta de localização da propriedade do Morgado do Arge, Portimão

1) Conforme definido na Portaria 701-H/2008 de 29/07

2) Denominação do projeto a desenvolver na propriedade do Morgado do Arge

Municipal de Portimão, em parte do prédio rústico sito na freguesia e concelho de Portimão, designado por Herdade do Morgado do Arge, cuja requerente GRAVITY INTUITION, na qualidade de proprietária, pretende levar a efeito.

A operação de reestruturação da propriedade incide sobre parte do prédio rústico, com área atual de 1.388,79 hectares sito na freguesia de Portimão, concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob a ficha n.º 9910/20090311 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º 3 da secção F-F2, da mesma freguesia ("Prédio"). O prédio, localizado a cerca de 6km da cidade de Portimão, é delimitado, conforme Plantas em anexo, por:

- A Norte, pela subestação de Portimão, da REN, e por terrenos privados em área de serra;
- A Sul, pelo rio Arade;
- A Nascente, pelo rio Arade e ribeira de Odelouca; e
- A Poente, pela rotunda de acesso à Via do Infante (A22), Estrada Nacional 124 (EN 124 - troço Portimão-Monchique) e ribeira de Boina.

O acesso principal é efetuado diretamente pela rotunda de acesso à A22 (Via do Infante) no nó de Portimão, existindo um acesso secundário efetuado pela EN 124.

2 | ÁREA A REESTRUTURAR E ENQUADRAMENTO

Importa assinalar que a situação de facto do prédio propriedade da requerente não se encontra, à data, devidamente descrita no registo predial do mesmo, estando já a requerente a recolher informação junto da Conservatória do Registo Predial de Portimão, por forma a despoletar o procedimento administrativo adequado para que haja uma coincidência entre a situação de facto e os factos descritos e inscritos no registo predial. Não sendo possível resolver a questão para efeitos de instrução de AIA, a regularização administrativa da propriedade fundiária será concretizada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor com Efeitos Registais.

Com efeito, o prédio, na sua configuração atual, corresponde, efetivamente, ao que sobra:

- a. da desanexação de 375.000 m² de área em 01/06/2006 a favor da REN - Redes Energéticas Nacionais;
- b. da desanexação de 29,999 m² de área em 09/09/1998 a favor de Águas do Barlavento Algarvio;
- c. da desanexação de 276.653 m² de área, entre 2002 e 2014, a favor da IP - Infraestruturas de Portugal;
- d. de área a regularizar em favor do Domínio Público Rodoviário (DPR).

De tudo quanto antecede a operação de reestruturação da propriedade (fracionamento) proposta, incide sobre uma área de 1,375.84 hectares da propriedade do Morgado do Arge, sobre a qual a requerente tem legitimidade para intervir, adiante, abreviadamente designada por **"área a reestruturar"**.

Deve assinalar-se que por sentença tde 19 de novembro de 2021, transitada em julgado, foi reconhecido a propriedade da GRAVITY INTUITION sobre as áreas do domínio hídrico que correspondem às margens e leitos das águas do rio e ribeiras, integradas no prédio do Morgado do Arge (Proc. n.º 845/20.5T8PTM, Juízo Centrl Cível, Juiz 2 do Tribunal de Portimão).

A parcela de 2.77 hectares, propriedade da Águas do Barlavento Algarvio, por força da expropriação concretizada para instalação da conduta que atravessa a propriedade mas não integra a presente Operação de Reestruturação da propriedade, nem afeta a continuidade territorial do empreendimento turístico a implementar na área de intervenção, uma vez que serão constituídas servidões de passagem e servidões de atravessamento assegurando a conexão e interligação dos espaços.

Também não integram a Operação de Reestruturação as áreas sobrantes da propriedade do Morgado do Arge, nomeadamente:

- a. 128.922 m² de área da propriedade localizada a poente da estrada nacional EN 124 e rotunda de acesso à Via do Infante (A22);
- b. parcela de 16.40 hectares da propriedade do Morgado do Arge a integrar no DPR;
- c. 500 m² de área da propriedade para lá dos limites do concelho de Portimão constantes da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP 2017), pelo que será solicitado junto da Direção-Geral do Território a correção dos limites da CAOP.

A área a reestruturar, de cariz predominantemente rural, localiza-se maioritariamente (66%) na unidade territorial de Serra, subunidade territorial de Espinhaço de Cão/Monchique e o remanescente na Unidade territorial Litoral Sul e barrocal, subunidade territorial Portimão, fora da faixa costeira do litoral sul, prevista no PROT-Algarve e no PDM de Portimão.

O Prédio integra áreas de uso predominantemente agrícola, incluindo áreas de regadio beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola de Silves, Lagoa e Portimão, áreas de ocupação florestal caracterizadas pela dominância de povoamentos de Pinheiro-Manso e Sobreiro, entre outras espécies de resinosas e folhosas de origem autóctone, uma antiga pedreira de calcário e zonas de sapal. As memórias da ocupação humana do território são visíveis nas ruínas da escola e das habitações e edifícios que outrora serviram a atividade agrícola e agroflorestal, nos fornos de cal e no cais junto ao rio Arade. O prédio inclui ainda uma barragem com 14 hectares (Barragem do Arge) e 6 açudes de rega.

3 | ANTECEDENTES E COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Os antecedentes deste projeto resumem-se à deliberação do início do procedimento relativo à elaboração do Plano de Pormenor da Herdade do Arade, cuja área de intervenção coincide com a área a sujeitar a operação de reestruturação, tomada em reunião pública de 16 de setembro de 2020. Foi ainda deliberado contratualizar a elaboração do Plano de Pormenor da Herdade do Arade com o promotor do NDE, nos termos previstos nos termos de referência e na minuta de contrato para planeamento.

A planta de compromissos urbanísticos identifica os títulos das operações urbanísticas existentes, que, uma vez emitidos, consolidam um direito adquirido para desenvolver operações urbanísticas e vinculam o Município de Portimão perante os particulares, dependendo a sua validade e eficácia da conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática. Tomando-se por referência o dia 21 de fevereiro de 2022, foi considerado, para este efeito, o seguinte ato de gestão urbanística municipal de teor favorável:

- a. Processo de licenciamento de obras de edificação n.º 362/19, titulado pelo alvará de construção n.º 33/20, de 03/06/2020 - Projeto “Central Solar de Morgado de Arge”, com uma potência total de 49 MWp, da responsabilidade da empresa Goldiport Solar, S.A, a implementar numa unidade predial com cerca de 134,91 hectares, localizada na zona norte do prédio a lotear, designada no Quadro Sinótico em Anexo e na Planta de Síntese de reestruturação por “Unidade predial UP1”. O projeto prevê uma área encerrada de 88 m2, destinada a áreas técnicas e a construção de uma linha aérea de 150kV, que irá ligar a Central Fotovoltaica à Rede Elétrica Nacional (Subestação de Portimão), com uma extensão de 200 metros. Acresce referir que se pretende construir também uma vedação perimetral com cerca de 7643 metros, a rodear a unidade predial em causa, bem como instalar um sistema de segurança para a Central Fotovoltaica.

4 | ENQUADRAMENTO NO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE (“PROT ALGARVE”) E PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM) DE PORTIMÃO

O Plano Regional do Ordenamento do Território do Algarve - PROT Algarve - foi revisto pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, preconiza a criação de empreendimentos de interesse regional fora dos aglomerados urbanos, sujeitando-a ao modelo de desenvolvimento dos núcleos de desenvolvimento económico (“NDE”) definindo as orientações para a sua concretização, a incorporar nos Planos Diretores Municipais.

O PDM de Portimão, na redação atualmente em vigor, aprovada pelo Aviso n.º 14572/2010, de 22 de julho, que consubstancia a última alteração por adaptação do PDM ao PROT Algarve, dispõe sobre os NDE no Título V - Núcleos de desenvolvimento económico - nos artigos 66.º J e seguintes, particularizando a tipologia de NDE do Tipo III e, dentro desta, a tipologia de NDE de relevância nacional para os casos de reconhecida relevância nacional para a atividade turística, determinada em sintonia com o Plano Estratégico Nacional do Turismo – PENT - para o período 2006-2015, substituído pela Estratégia Turismo 2027 - ET27 - aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017 de 27 de setembro. O reconhecimento de interesse público requerido para os NDE do Tipo III pode, a título excecional, aplicar esta figura (NDE do Tipo III) a empreendimentos turísticos, independentemente da respetiva área de intervenção, com base nos seguintes pressupostos:

- a. Predominância de funções turísticas sobre outras atividades, consideradas complementares;
- b. Critérios de qualificação urbanística, económica e social e ambiental compatíveis com a estratégia de desenvolvimento do PROT Algarve e com o modelo territorial proposto, tomando-se como referência os parâmetros urbanísticos e tipologias indicados para os Núcleos de Desenvolvimento Turístico (“NDT”),
- c. Capacidade de alojamento a determinar com base em pressupostos territoriais, ambientais e de natureza económico-financeira.

De acordo com o PDM de Portimão, a área de intervenção da presente operação de reestruturação encontra-se classificada como solo rural e integra as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a. Espaços Agrícolas (art.º 51.º do regulamento do Plano de Pormenor de Portimão - RPDM-P)
 - Espaços integrados na RAN;
 - Espaços de fomento agroflorestal;
- b. Espaços Naturais, (art.º 53.º do regulamento do Plano de Pormenor de Portimão - RPDM-P), que constituem áreas non aedificandi de proteção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos:
 - Sapais da ria de Alvor e das colinas de Arge;
 - Albufeiras e respetivas faixas de proteção.

O PDM de Portimão encontra-se em revisão, tendo a reabertura do procedimento sido determinada pela Câmara Municipal de Portimão em 21 de julho de 2021, e publicitada através do Aviso n.º 16187/2021, de 26 de Agosto.

5 | ENQUADRAMENTO NO PROGRAMA REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DO ALGARVE (“PROF ALGARVE”)

O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Algarve (PROF ALG), aprovado pela Portaria n.º 53/2019 de 11 de fevereiro com as retificações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 12/2019 de 12 de abril, concretiza o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, e compatibiliza -se com os demais programas setoriais e com os programas especiais, assegurando a contribuição do setor florestal para a elaboração e alteração dos restantes instrumentos de gestão territorial. O PROF Algarve é um instrumento de gestão de política setorial que vincula entidades públicas, nos termos do artigo 3.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e art. 6.º do Decreto Regulamentar n.º 14/2006, de 17/10.

Do enquadramento da área de intervenção da presente operação de reestruturação na Carta Síntese do PROF Algarve, verifica-se esta se insere na sub-região homogénea “Barrocal” e sub-região homogénea “Meia Serra”.

Para a sub-região homogénea “Barrocal” e sub-região homogénea “Meia Serra” (artigos 16.º e 19.º do Regulamento do PROF ALG) visa -se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a. Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- b. Função geral de proteção;
- c. Função geral de produção;
- d. Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.

As intervenções a prever deverão garantir a salvaguarda de determinadas espécies florestais, conforme previsto no artigo 8º do RPROF ALG - Espécies protegidas e sistemas florestais objeto de medidas de proteção específicas – nomeadamente o Sobreiro (*Quercus suber*) e Azinheira (*Quercus rotundifolia*).

A área de intervenção da presente operação de reestruturação integra ainda áreas ambientalmente sensíveis de um corredor ecológico, que resulta da conjugação dos corredores da ribeira de Odelouca e da ribeira da Boina – conforme Carta de Síntese do PROF Algarve. O artigo 9.º do Regulamento do PROF Algarve refere:

- a. As intervenções florestais a desenvolver nos corredores ecológicos devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços;
- b. Estas áreas devem ser objeto de tratamento específico no âmbito dos planos de gestão florestal (PGF) e devem ainda contribuir para a definição da estrutura ecológica municipal no âmbito dos planos territoriais municipais (PTAM);
- c. Estes corredores devem ser compatibilizados com as redes regionais de defesa da floresta contra os incêndios.

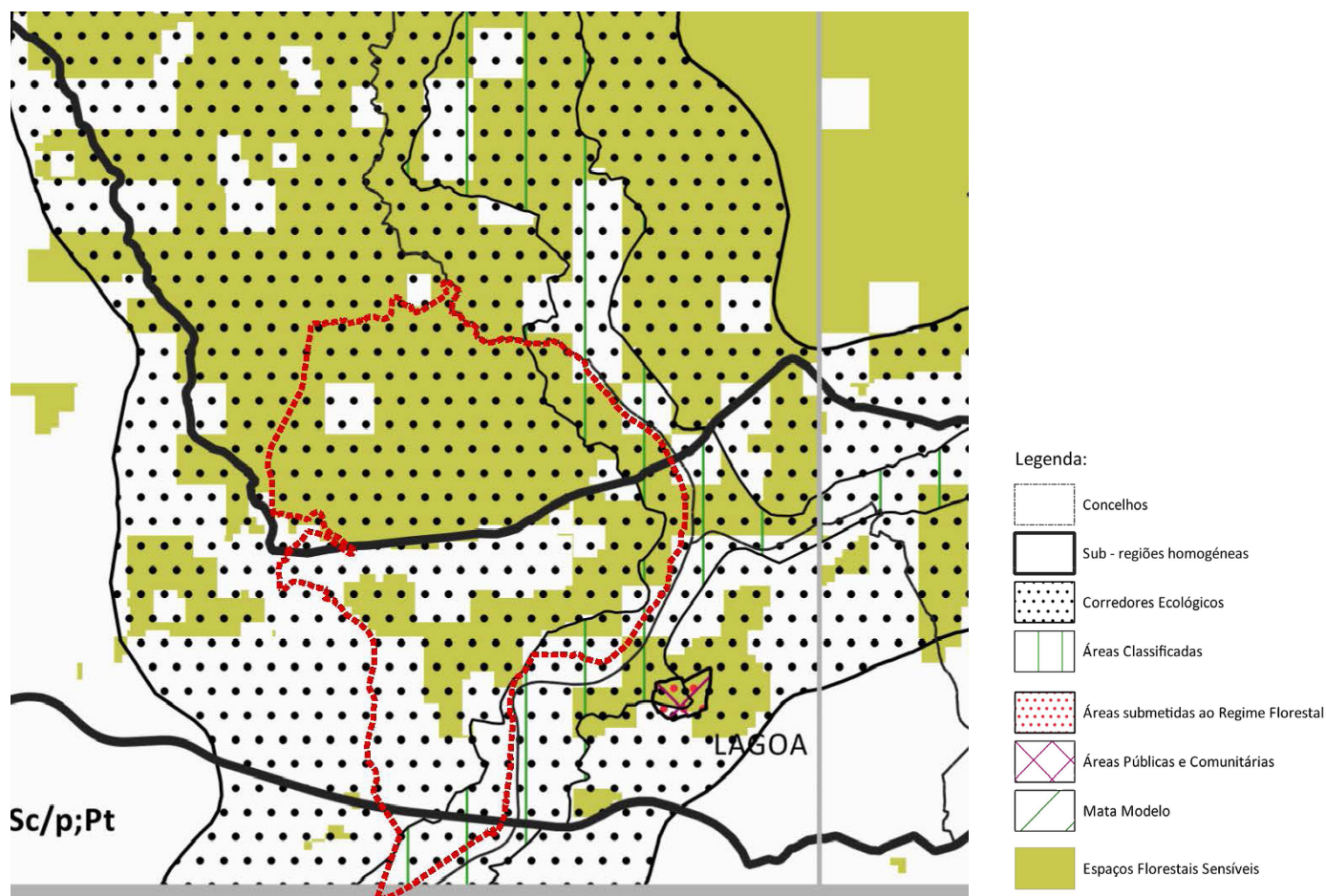


Figura 2 – Planta de Condicionantes | PROF Algarve

6 | CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

6.1 Condicionantes Ambientais e Patrimoniais

6.1.1 Rede Natura 2000

A Diretiva 92/43/CEE do Conselho, relativa à preservação dos habitats naturais e da fauna e da flora selvagens, usualmente conhecida como Diretiva Habitats, visa contribuir para assegurar a biodiversidade na União Europeia (UE) através da conservação:

- dos habitats naturais; e
- das espécies da fauna e da flora selvagens.

A Diretiva Habitats criou a rede Natura 2000 — a maior rede ecológica do mundo. A rede é constituída por zonas especiais de conservação (ZEC) designadas pelos países da UE ao abrigo desta diretiva. Além disso, inclui as zonas de proteção especial designadas nos termos da Diretiva Aves.

Esta diretiva encontra-se transposta para o direito nacional pelo Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação atual.

A área a reestruturar encontra-se parcialmente abrangida pela Zona Especial de Conservação - ZEC Arade/Odelouca (PTCON0052), classificada pelo Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março- que integra a Rede Natura 2000. No entanto, com exceção do ancoradouro de apoio à náutica de recreio e transporte fluvial, a quase totalidade da área da ZEC integra a categoria de Espaço Natural (Unidades prediais UP 36 e UP 37 – Espaço Natural do Arade), por forma a garantir a sua proteção e preservação.

6.1.1.1 Espécies a proteger

As espécies da fauna e da flora constantes dos anexos B-II e B-IV do Decreto-Lei n.º 140/99, com a redação atual, são objeto

de proteção estrita. Na área do NDE foram identificadas as seguintes espécies de plantas constantes dos anexos B-II e/ou B-IV:

- *Linaria algarviana*
- *Scilla odorata*
- *Bellevalia hackelii*

O artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 140/99, com a redação atual, proíbe “a colheita, o corte, o desenraizamento ou a destruição das plantas ou partes de plantas no seu meio natural e dentro da sua área de distribuição natural” das espécies vegetais constantes dos anexos B-II e B-IV.

O projeto teve em conta a distribuição destas plantas, de modo a evitar a sua destruição, pelo que, as espécies a proteger integram as unidades prediais UP 52 e UP23.

6.1.2 Domínio Hídrico

As servidões do domínio hídrico encontram-se definidas na Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, com a redação atual (Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos), devendo ainda ser tidas em conta as definições que constam da Lei da Água aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, e os critérios técnicos estabelecidos na Portaria n.º 204/2016, de 25 de julho.

Na área do objeto da operação de reestruturação são as seguintes as servidões do domínio hídrico aplicáveis:

- a. Leitos e margens de cursos de água não navegáveis nem fluviáveis, com a largura de 10 m – aplica-se à generalidade dos cursos de água interiores à propriedade;
- b. Margens de cursos de água navegáveis, com a largura de 30 m (ribeira de Boina e de Odelouca);
- c. Leitos e margens de águas sujeitas à influência das marés sob jurisdição portuária, com a largura de 50 m (rio Arade);
- d. Margens de albufeiras não navegáveis nem fluviáveis, com a largura de 10 m.

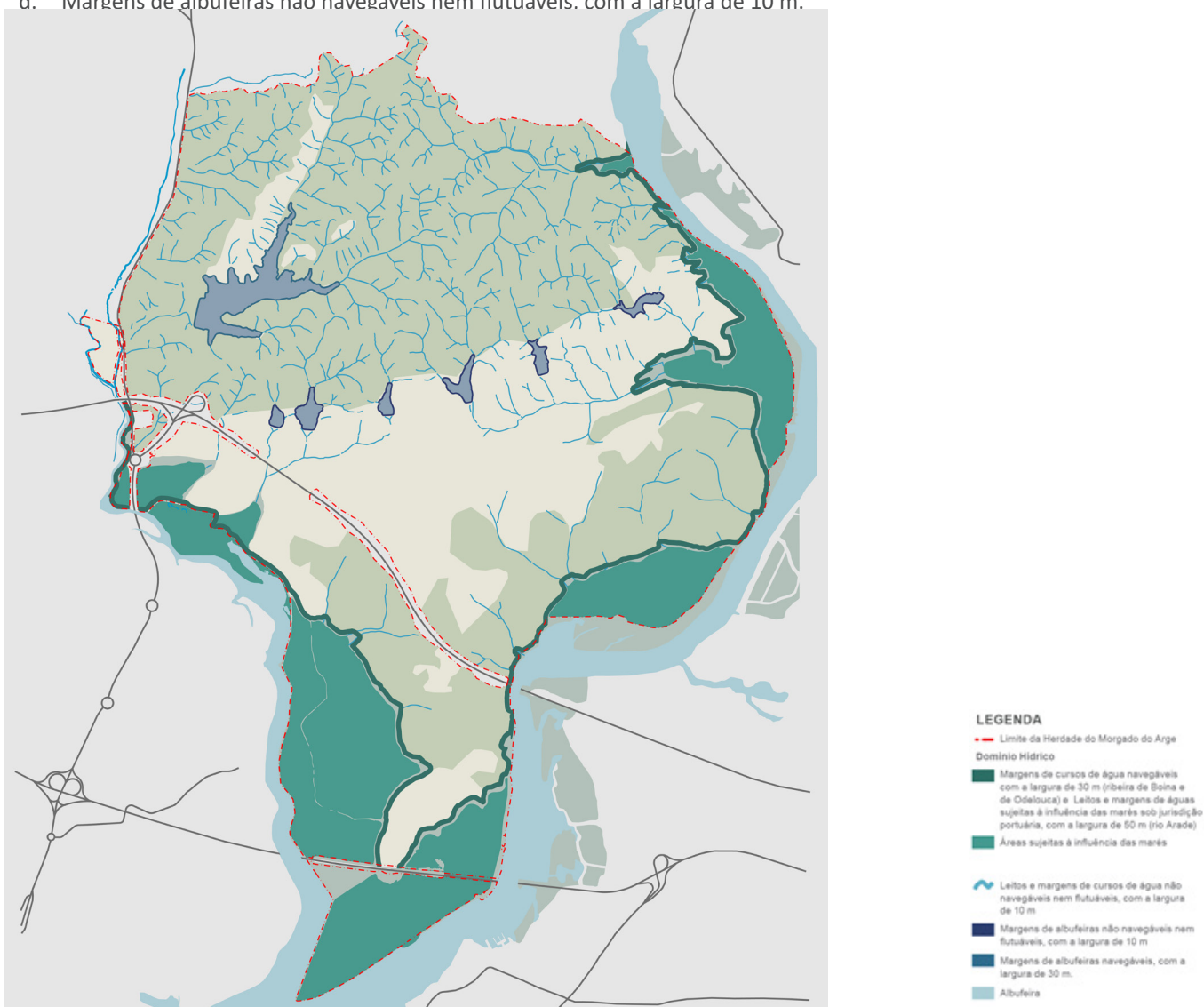


Figura 3 – Planta do Domínio Hídrico

6.1.3 Reserva Agrícola Nacional | RAN

O regime da RAN encontra-se estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro. A Portaria n.º 162/2010, de 18 de abril, fixa os limites e condições a observar para a viabilização das utilizações não agrícolas da RAN referidas no n.º 1 do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com a redação atual.

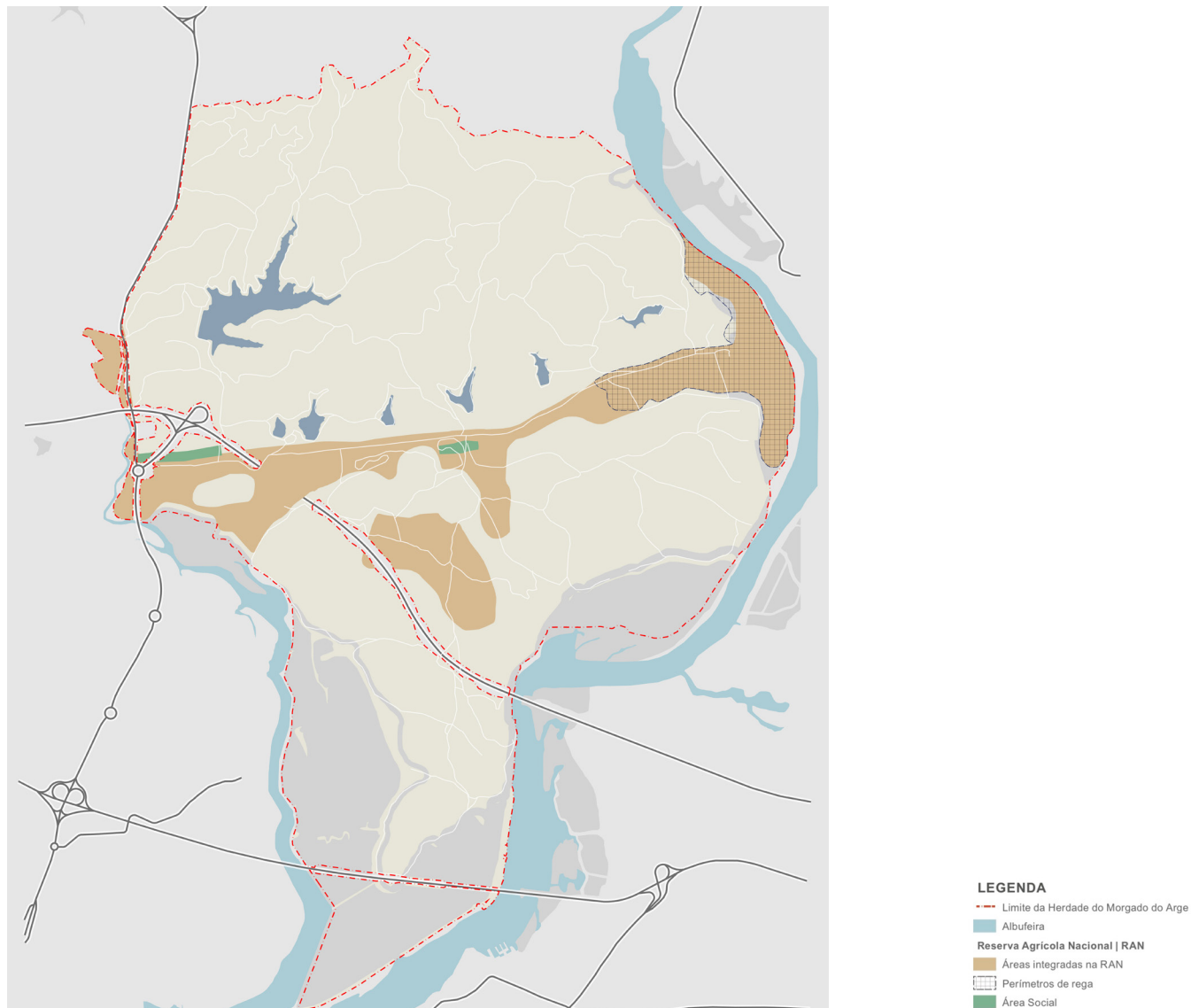


Figura 4 – Planta da Reserva Agrícola Nacional | RAN

A generalidade da área de RAN será ocupada pela atividade agrícola prevista, adequando-se deste modo o ordenamento do território à vocação dos solos.

Naturalmente estão previstas algumas ocupações não agrícolas da RAN, tais como atravessamentos pontuais por infraestruturas lineares, devendo cumprir-se as condições em que podem ser autorizados usos e ocupações não agrícolas da RAN. Este atravessamento é indispensável para o acesso ao *Glamping*, ao núcleo de recreio náutico no rio Arade, ao restaurante localizado numa construção tradicional recuperada e ao Espaço Natural do Arade - ENA. Não existe alternativa a este acesso que não acesse área de RAN.

Também a parte sul do espaço de entrada no NDE (a Praça do Arade), que aproveita a área onde já se localizam diversas construções, constituirá uma ocupação não agrícola da RAN, e que incluirá parte das construções de apoio à atividade agrícola, não é totalmente enquadrável nas condições fixadas no artigo 22.º do Regime Jurídico da RAN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, com a redação atual (RJRN). Neste caso será necessário recorrer ao procedimento previsto no artigo 25.º deste diploma – reconhecimento pelas entidades competentes de que se trata de ação de relevante interesse público, sendo, a este respeito, relevante tudo quanto se refere em 8.4.2. A localização da Praça do Arade, com as suas funções de interface com os visitantes e a comunidade local, não tem localização alternativa viável. A delimitação da RAN em vigor encontra-se representada na figura 4 onde também se sobrepõem os usos e ações previstos. As ocupações não agrícolas da



Figura 5 – Planta das ocupações não agrícolas da RAN

6.1.4 Reserva Ecológica Nacional | REN

O regime da REN encontra-se estabelecido do regime Jurídico da REN, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto.

A REN do Município de Portimão foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de junho, e inclui as seguintes categorias de áreas:

- Sapal
- Águas de transição e respetivos leitos
- Albufeiras – leitos e faixas de proteção
- Áreas estratégicas de proteção e recarga de aquíferos

Zonas ameaçadas pelas cheias

A delimitação da REN municipal encontra-se em revisão por força do processo de revisão em curso do PDM, com a aplicação dos novos critérios que resultam das Orientações Estratégicas aprovadas pela Portaria n.º 336/2019, de 26 de setembro.

É previsível que essa nova delimitação integre na REN as seguintes categorias de áreas:

- Sapais;
- Águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção;
- Cursos de água e respetivos leitos e margens;
- Albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da REN, com os respetivos leitos, margens e faixas de proteção;
- Áreas estratégicas de infiltração e proteção e recarga de aquíferos;
- Zonas ameaçadas pelas cheias;
- Áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo.

Usos e ações previstos em REN

Os usos e ações previstos em áreas integradas na REN não devem colocar em causa os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais de áreas integradas em REN. Consideram-se compatíveis com estes objetivos, os usos e ações que, cumulativamente, (i) não coloquem em causa as funções das respetivas áreas, nos termos do anexo I, e (ii) constem do anexo II daquele diploma. No caso das usos e ações compatíveis, quer estejam sujeitos a comunicação prévia, quer estejam isentos, devem ainda ser cumpridas as condições estabelecidas na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro (ver Quadro abaixo).

Quadro - Condições a observar pelos usos e ações compatíveis com as categorias de áreas integradas na REN previstos no NDE.

Usos e ações compatíveis (Anexo II do Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação atual)	Condições a observar (Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro)
I - a) Apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola e instalações para transformação de produtos exclusivamente da exploração ou de carácter artesanal diretamente afetos à exploração agrícola	A área total de implantação de edificações para apoios agrícolas e respetivas ampliações não exceda 1000 m ² e a área total impermeabilizada não exceda 2 % da área da exploração agrícola.
I - g) Ampliação de edificações existentes destinadas a usos de habitação e outras não abrangidas pelas alíneas e) e f), nomeadamente afetas a outros empreendimentos turísticos e a equipamentos de utilização coletiva	i) A edificação existente esteja licenciada, nos termos legalmente exigidos, ou no caso de à data da construção não ser exigível a emissão de licença, tal facto seja confirmado pela Câmara Municipal. ii) A área a ampliar não exceda 50% da área de implantação existente e daí não resulte uma área total de implantação (soma das áreas de implantação existente e a ampliar) superior a 250 m ² .
II - a) Pequenas estruturas e infraestruturas de rega e órgãos associados de apoio à exploração agrícola, nomeadamente instalação de tanques, estações de filtragem, condutas, canais, incluindo levadas	Sem requisitos específicos.
II - d) Infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, ETA, ETAR, reservatórios e plataformas de bombagem	Sejam estabelecidas medidas de minimização das disfunções ambientais e paisagísticas.
II - m) Redes subterrâneas elétricas e de telecomunicações e condutas de combustíveis, incluindo postos de transformação e pequenos reservatórios de combustíveis	Seja garantida a reposição das camadas de solo removidas e assegurado o adequado tratamento paisagístico.
II - n) Pequenas beneficiações de vias e de caminhos existentes, sem novas impermeabilizações.	Sem requisitos específicos.
o) Melhoramento, alargamento de plataformas e de faixas de rodagem e pequenas correções de traçado de vias e de caminhos públicos existentes.	Sem requisitos específicos.
VII – c) Equipamentos e apoios à náutica de recreio no mar e em águas de transição, bem como infraestruturas associadas	i) Assegure as funções de apoio de praia, quando inseridos em zonas de apoio balnear. ii) As edificações sejam preferencialmente em madeira e assentes em estacaria, sem impermeabilização do solo e com um sistema adequado de tratamento de efluentes. iii) A abertura de novos acessos, viários e pedonais, bem como a reabilitação e ampliação dos existentes, pode ser admitida quando os mesmos sejam necessários ao funcionamento das zonas de recreio balnear ou de apoio à náutica de recreio e seja garantido o seu enquadramento ambiental e paisagístico. iv) Os acessos devem ser executados em materiais permeáveis ou semipermeáveis.
VII - e) Espaços verdes equipados de utilização coletiva	i) As estruturas de apoio à atividade sejam preferencialmente estruturas leves do tipo amovível, à exceção das instalações sanitárias. ii) Seja adaptada à topografia do local, não podendo implicar movimentos de terras significativos. iii) Seja garantida a preservação da vegetação existente, em particular a ripícola. iv) Seja assegurada a recolha de resíduos.

O presente projeto de reestruturação prevê áreas destinadas a Infraestruturas, enquadráveis nas alíneas d), m), n) e o) do item II do Anexo II do RJREN, que incidem sobre as seguintes tipologias de REN:

- a. áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e em faixa de proteção de Albufeira - **9,41 ha**;
- a. áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos - **3,38 ha**;
- a. em áreas de sapal e áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos - **1,35 ha**.

A delimitação da REN em vigor encontra-se representada na figura 6 onde também se sobrepõem os usos e ações previstos.

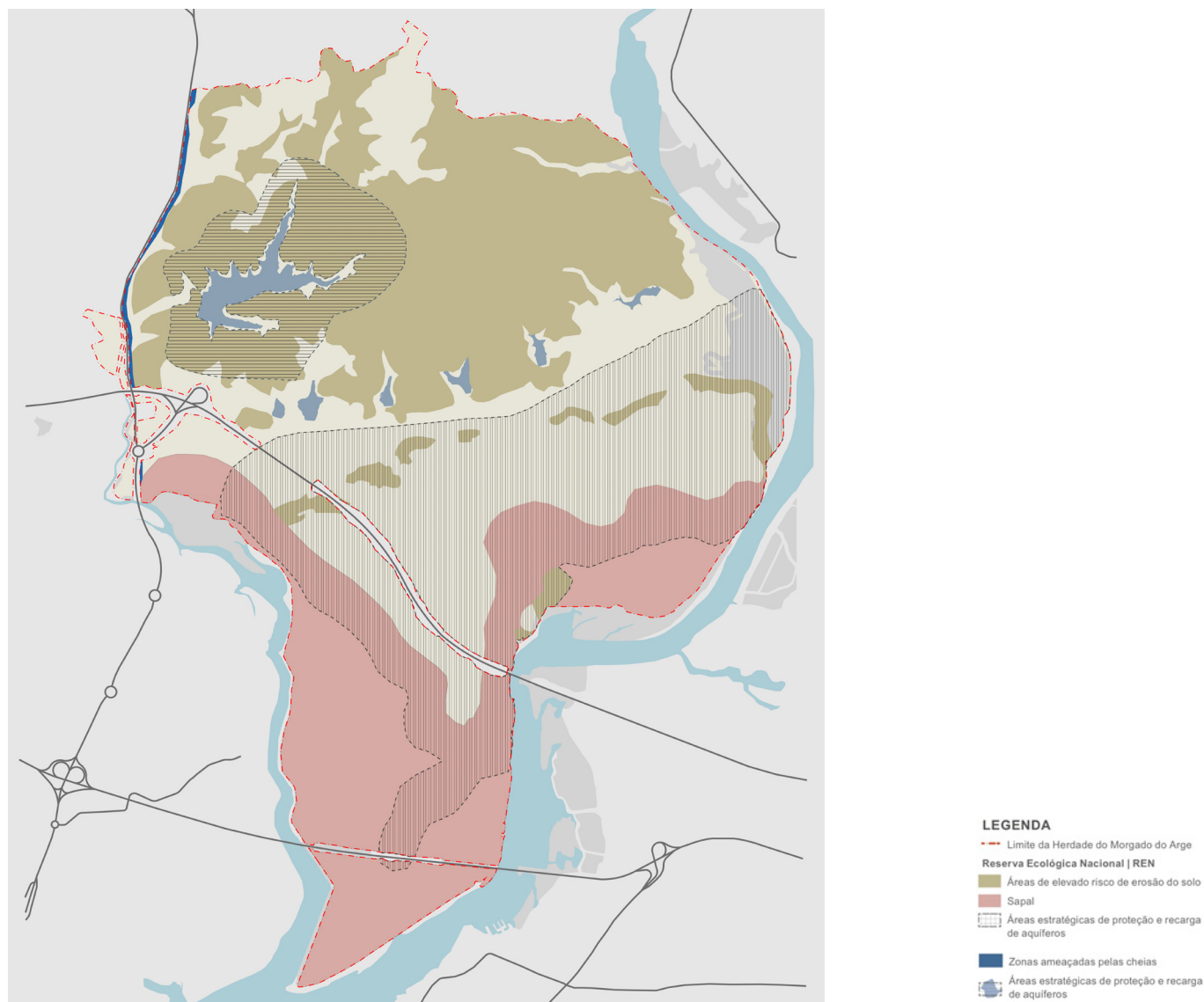


Figura 6 – Planta de Delimitação da REN

Áreas a Excluir da REN

O artigo 15.º, n.º 1, do regime da REN estabelece que a delimitação da REN pode ocorrer em simultâneo com a elaboração da delimitação de planos territoriais de âmbito municipal. A elaboração do PP do NDE da Herdade da Arade será, assim, a oportunidade para o estabelecimento de uma nova delimitação da REN na área de intervenção do PP.

Na elaboração da proposta de delimitação da REN na área do PP deve ser ponderada a exclusão das áreas destinadas à satisfação de carências em termos de atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, tal como estabelecido no n.º 2 do artigo 9.º do regime da REN.

A proposta de delimitação da REN no âmbito da elaboração do PP deve conter a cartografia das áreas a excluir que, em princípio, deveriam ser integradas na REN, incluindo a fundamentação e a indicação dos fins a que se destinam.

Essas áreas cuja exclusão se propõe sumarizam-se no quadro seguinte:

Nº	Áreas de REN afetadas	Fim a que se destina	Fundamentação	Área(Ha)
E1	Área de elevado risco de erosão hídrica do solo Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	Espaços Turísticos Espaços de Ocupação Turística em solo rústico Estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços em solo rústico	Área de atividades económicas, fundamentada no reconhecimento de interesse público do NDE	53,47
E2	Área de elevado risco de erosão hídrica do solo Zonas ameaçadas pelas cheias e mar Sapais Áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos	Espaços urbanos de Baixa Densidade Espaços Turísticos	Infraestruturas de apoio a atividades económicas	5,44
E3	Área de elevado risco de erosão hídrica do solo Faixa de proteção da albufera	Espaços urbanos de Baixa Densidade	Área residencial, fundamentada no reconhecimento de interesse público do NDE	16,84

A exclusão destas áreas da REN implica a adoção das medidas de mitigação indicadas no EIA do NDE da Herdade do Arade.

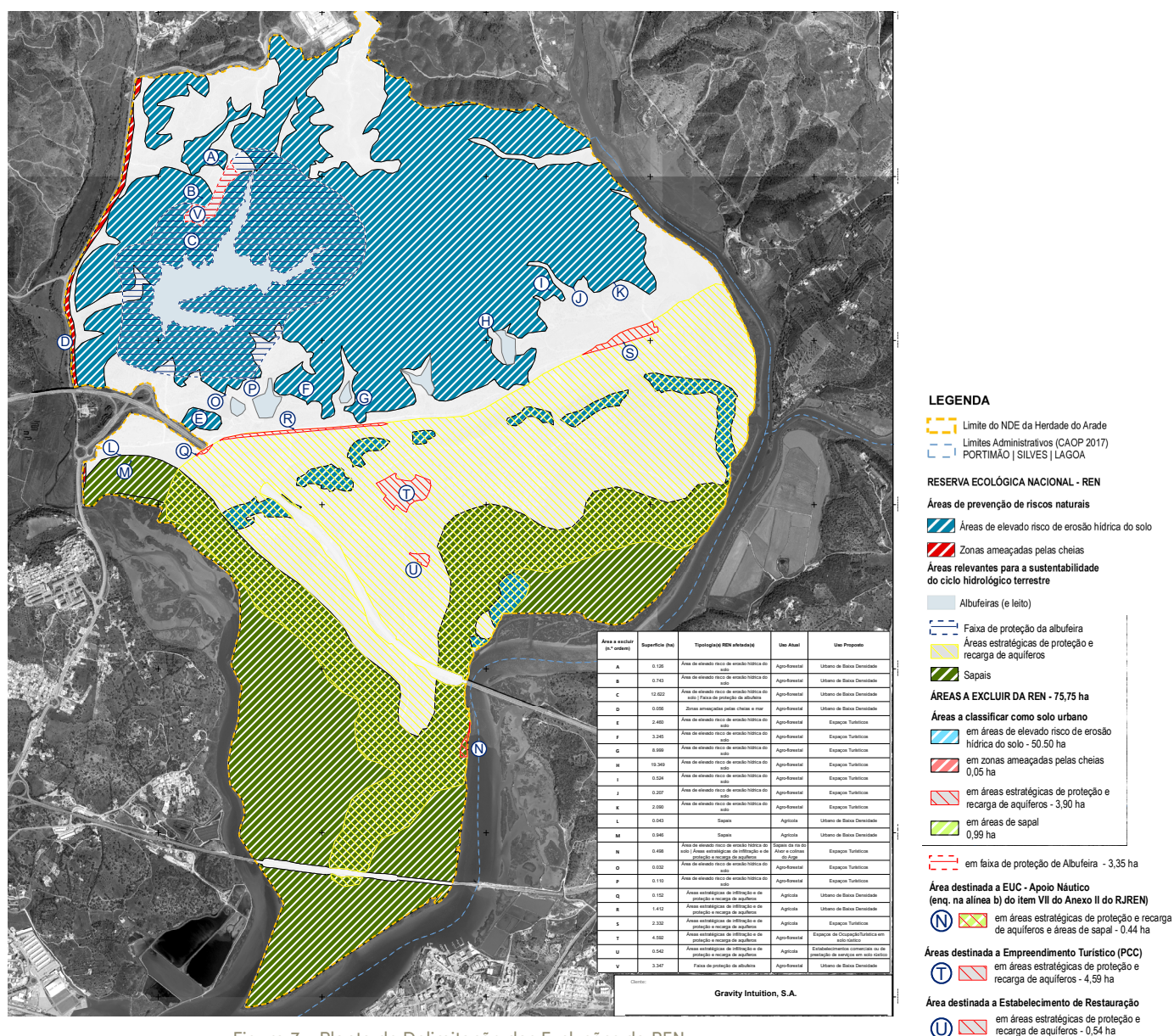


Figura 7 – Planta de Delimitação das Exclusões da REN

6.1.5 Azinheiras e sobreiros

O sobreiro (*Quercus suber*) e a azinheira (*Quercus rotundifolia*) são espécies florestais objeto de um regime de proteção específico, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de junho.

Na área a reestruturar existem diversos povoamentos de sobreiro e de azinheira, bem como numerosos exemplares isolados de sobreiro e de azinheira, no entanto, a área a urbanizar proposta, assim como as unidades prediais destinadas a equipamentos e infraestruturas propostos em solo rústico, não afetam estes povoamentos. Pode, no entanto, vir a ser necessário o abate de sobreiros e azinheiras isolados, casos em que serão desencadeados os procedimentos previstos na lei.

6.1.6 Património cultural

Não existem na área a reestruturar bens imóveis do património cultural classificados ou em vias de classificação.

6.2 Condicionantes de Infraestruturas

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública, relativas a infraestruturas e com incidência na área de projeto, representadas ou não na planta de condicionantes do PDM-P, são as seguintes:

- Rede rodoviária Nacional e Regional;
- Abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
- Rede Elétrica do Serviço Público (RESP);
- Aeroportos e aeródromos (aeródromo de Portimão).

6.2.1 Rede rodoviária Nacional e Regional

Na Planta de Condicionantes atualizadas encontram-se identificadas a:

- a. Rede Nacional Fundamental – A22;
- b. Rede Nacional Complementar - EN124 e EN125.

À luz da legislação em vigor, Lei nº 34/2015 de 27 de abril que aprovou o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional – EERRN – a área a reestruturar confina com a:

- a. A22 – encontra-se sujeita às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* estabelecida no artigo 32º, nº8, alíneas a) e e) do EERRN, 50 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 m da zona da estrada;
- b. EN124 e com a EN125 – encontra-se sujeita às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* estabelecida no artigo 32º, nº 8, alíneas d) e e) do EERRN, ou seja, 20 m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5 m da zona da estrada;
- c. Nós de ligação da rede rodoviária nacional e regional – encontra-se também sujeita às limitações impostas pela zona de servidão *non aedificandi* estabelecida na alínea e), n.º 8, do EERRN, correspondendo a servidão a uma circunferência com 150 m de raio centrada na interseção dos eixos das vias, independentemente da sua classificação.

A Rede Rodoviária Nacional em vigor encontra-se representada na figura 8 onde também se sobrepõem os usos e ações previstos na zona de servidão *non aedificandi*.

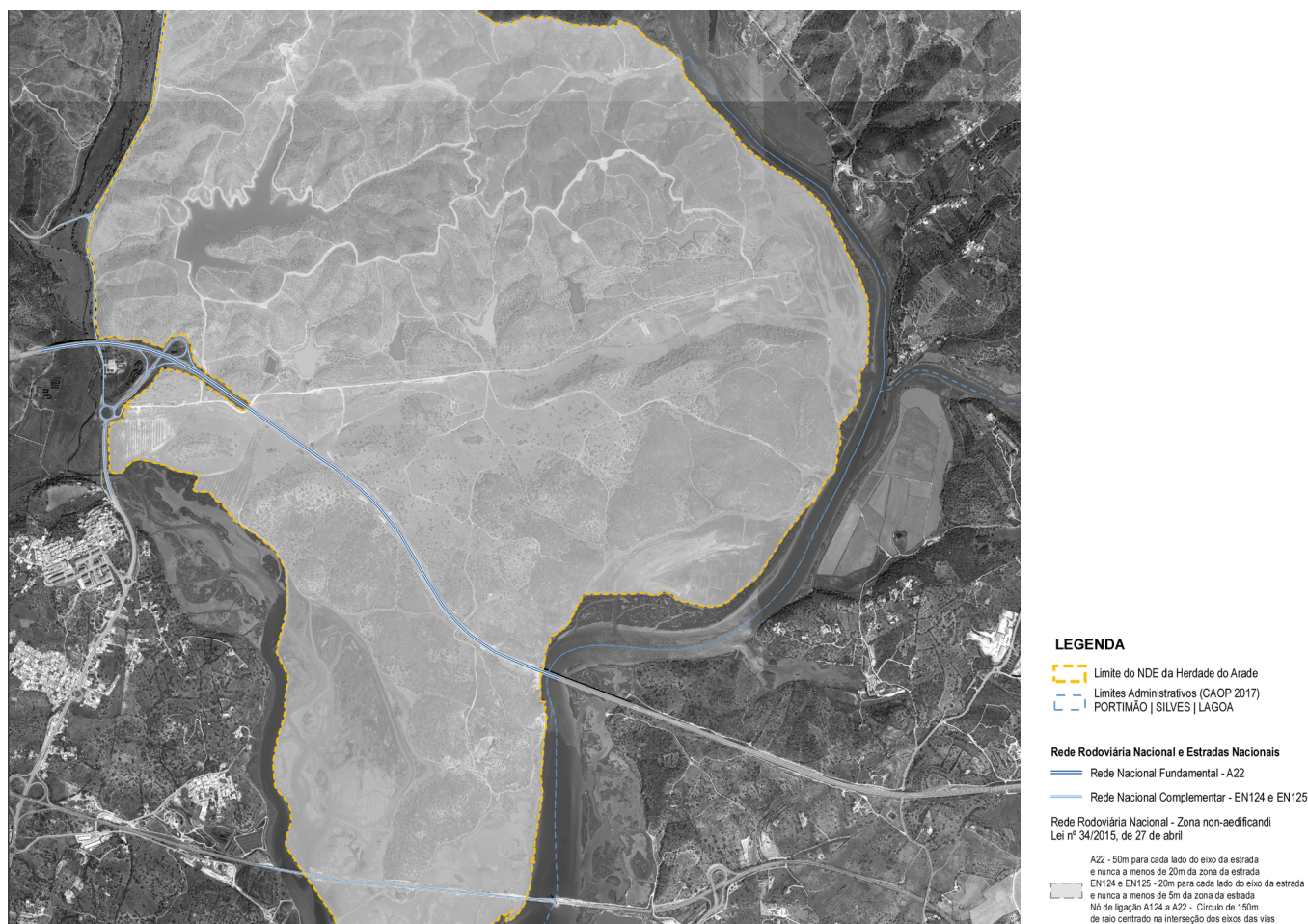


Figura 8 – Planta de Condicionantes – Infraestruturas da Rede Rodoviária Nacional e Regional

6.2.2 Abastecimento de água e drenagem de águas residuais

A Planta de Condicionantes atualizadas identifica as redes gerais de:

- Abastecimento de água para consumo doméstico, constituída pelas condutas de águas, entre as captações e os reservatórios de serviço, e está em toda a sua extensão abrangida pelo regime de proteção, sob jurisdição da Águas do Algarve (AdA), constituindo-se uma faixa de servidão *non aedificandi* com 5 m de largura, medidos para cada um dos lados das adutoras e envolvendo os reservatórios e equipamentos da rede.
- Drenagem de águas residuais, constituída pelas canalizações entre a câmara de reunião dos coletores urbanos e as ETAR, fossa coletiva ou ponto de lançamento dos efluentes, e está em toda a sua extensão abrangida pelo regime de proteção, sob jurisdição da Águas do Algarve (AdA), constituindo-se uma faixa de servidão *non aedificandi* com 5 m de largura, medidos para cada um dos lados dos emissários gerais, envolvendo os equipamentos da rede, e com 200 m de largura, envolvendo a ETAR da Companheira.

As servidões relativas ao abastecimento de água observam as disposições do Regulamento do PDM Portimão (artigo 17.º), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/95 de 7 de junho, e o regime previsto pelo Decreto-Lei nº 34021, de 11 de outubro de 1944 que estabelece a servidão para captação e condução de águas potáveis ou saneamento de aglomerados populacionais.

As servidões relativas à drenagem de águas residuais observam as disposições do Regulamento do PDM Portimão (artigo 20.º), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/95 de 7 de junho, do regime previsto pelo Decreto-Lei nº 34021, de 11 de outubro de 1944 que estabelece a servidão para captação e condução de águas potáveis ou saneamento de aglomerados populacionais e da Portaria n.º 11 388, de 8 de Maio de 1946, que aprova o regulamento geral das canalizações de esgotos.

A rede abastecimento de água e drenagem de águas residuais em vigor encontra-se representada na figura 9 onde também se sobrepõem os usos e ações previstos na zona de servidão *non aedificandi*.

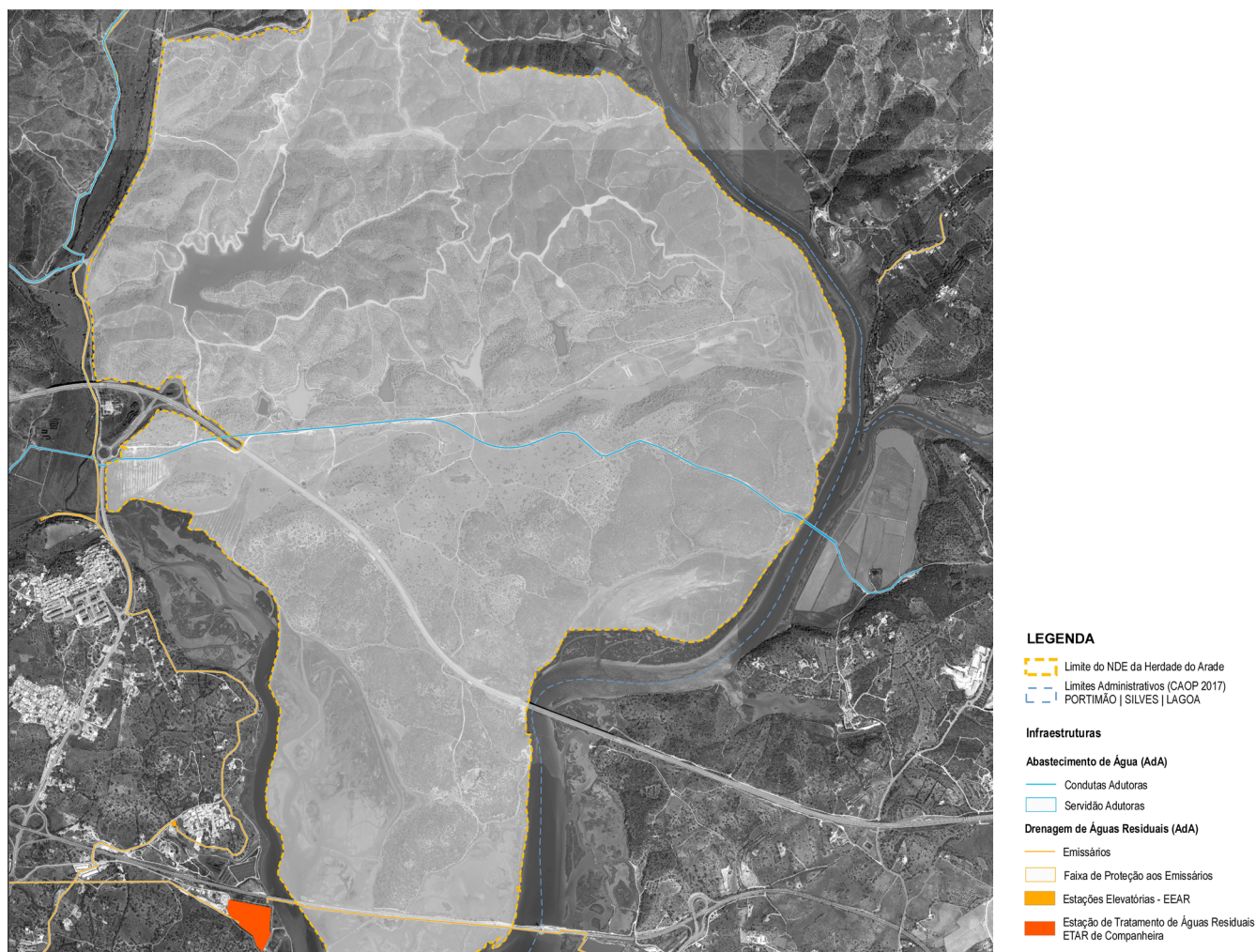


Figura 9 – Planta de Condicionantes – Infraestruturas de Abastecimento de água e drenagem de águas residuais

6.2.3 Rede Eléctrica do Serviço Público (RESP)

Na Planta de Condicionantes encontram-se identificadas as linhas de Alta Tensão (60 kV), linhas de Média Tensão (15 kV) e subestação de Portimão que fazem parte da Rede Nacional de Distribuição de eletricidade (RND) e que condicionam a ocupação da área a sujeitar a operação de reestruturação (artigo 32.º do Decreto-Lei nº 29/2006, de 15 de fevereiro alterado e republicado no Decreto-Lei nº 215-A/2012 de 8 de outubro).

Os afastamentos a respeitar nas infraestruturas de energia eléctrica constam da legislação em vigor, Decreto-Lei n.º 26 852, de 30 de julho de 1936, Decreto-Lei n.º 43 335, de 14 de novembro de 1960, Decreto Regulamentar n.º 90/84, Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 18 de fevereiro, Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de fevereiro, e Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, designadamente:

- Afastamentos mínimos de 3 m para linhas de tensão nominal igual ou inferior a 60 kV e de 4 m para linhas de tensão nominal superior a 60 kV. Estas distâncias deverão ser aumentadas 1 m quando se tratar de coberturas em terraço;
- Os troços de condutores que se situam junto a edifícios a um nível igual ou inferior mais alto das paredes não poderão aproximar-se dos edifícios de uma distância inferior à diferença dos referidos níveis acrescidos de 5 m.

Definem-se como servidões administrativas para as linhas de média e alta tensão:

- Para as linhas de 60 kV — faixa de 30 m de largura a partir do eixo coincidente com as linhas;
- Para as linhas com menos de 60 kV — faixa de 20 m de largura a partir do eixo coincidente com as linhas.

A RESP em vigor encontra-se representada na figura 9 onde também se sobrepõem os usos e ações previstos na zona de servidão *non aedificandi* e proposta de desvio.

6.2.4 Aeroportos e Aeródromos

As zonas confinantes com aeródromos civis e instalações de apoio à aviação civil estão sujeitas a servidão aeronáutica tendo em vista garantir a segurança e eficiência da utilização e funcionamento dessas instalações, bem como a proteção das pessoas e bens à superfície (artigo 1º e 2º do Decreto Lei nº 45987 de 22 de outubro de 1964).

A servidão aeronáutica do Aeródromo de Portimão é regulada pelo Anexo do Regulamento do PDM de Portimão, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/95 de 7 de junho.

Embora não abranja a área a reestruturar, a Servidão Aeronáutica do Aeródromo de Portimão – zonas 4 e 5 - encontra-se representada na Planta de Condicionantes da Figura 10.

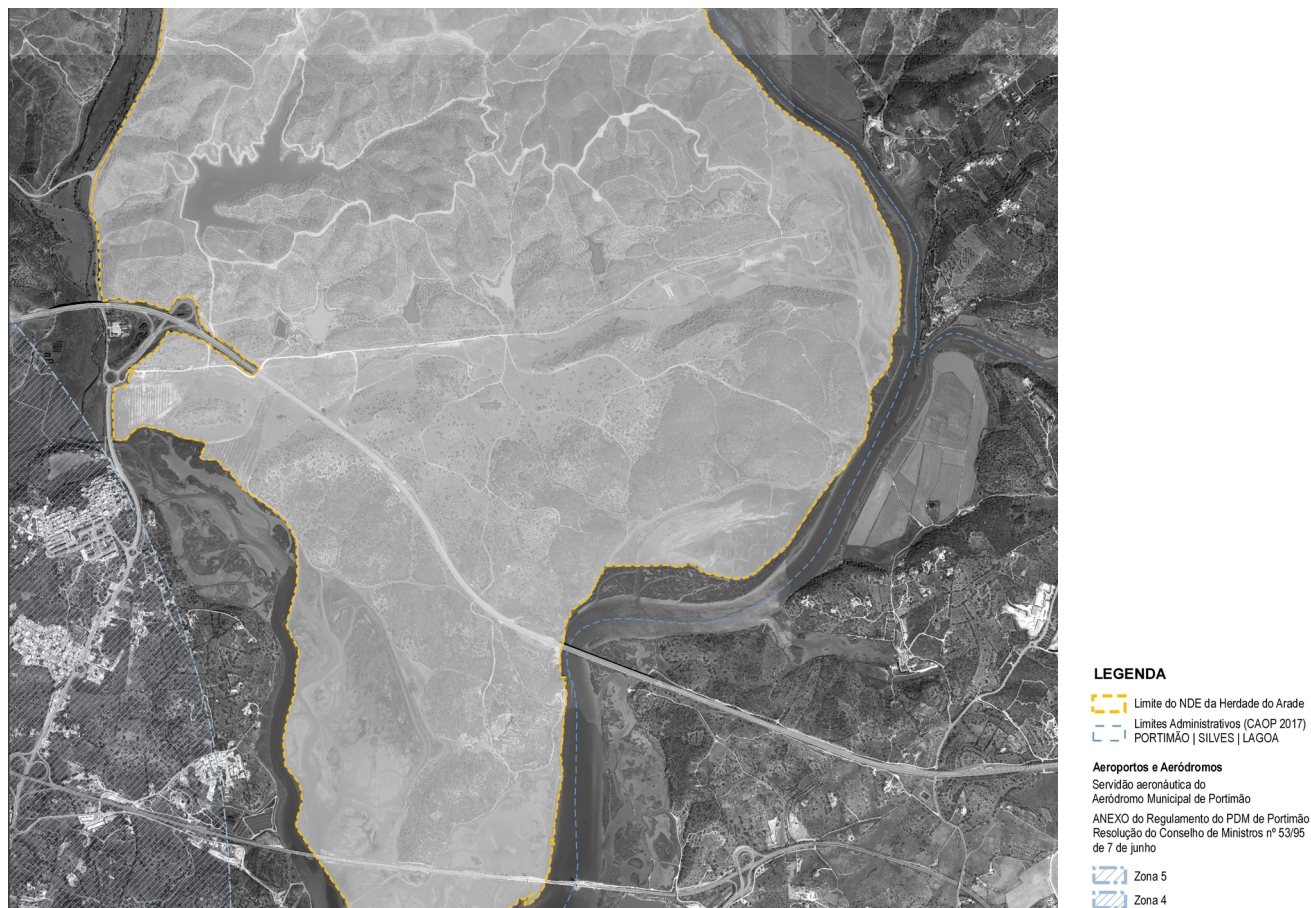


Figura 10 – Planta de Condicionantes – Infraestruturas de Servidão aeronáutica do Aeródromo Municipal de Portimão

6.3 Outras condicionantes: Zonamento Acústico

A classificação, delimitação e disciplina das zonas mistas e sensíveis é da competência das Câmaras Municipais, conforme estabelecido no n.º 2 do art.º 6 do Regulamento Geral de Ruído (RGR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, no entanto, constata-se que o município de Portimão não dispõe de mapa estratégico de ruído ou de zonamento acústico.

O desenho urbano proposto e a localização das unidades prediais destinadas a empreendimentos turísticos e equipamentos, com enfoque para os equipamentos de educação e de saúde, tiveram em consideração os níveis sonoros de ruído ambiente exterior, suscetíveis de induzir potenciais impactos negativos ao nível do ambiente sonoro local. Em fase de exploração, o ruído induzido pelos empreendimentos turísticos, equipamentos e área residencial, terá a sua origem essencialmente no tráfego automóvel gerado em resultado da circulação de utentes e staff, com origem e destino no Conjunto Turístico.

Através do Estudo Acústico que acompanha o EIA da presente operação de reestruturação da propriedade, é possível verificar a conformidade do ambiente acústico atual e futuro decorrente da operação de reestruturação, com os valores limite de exposição expressos no RGR.

7 | ENQUADRAMENTO NO PLANO MUNICIPAL DA DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS DE PORTIMÃO (“PMDFCI DE PORTIMÃO”)

O Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) de Portimão, aprovado pela Câmara Municipal de Portimão em 17-06-2020 e pela Assembleia Municipal de Portimão em 30-06-2020, conforme Aviso n.º 11589/2020, publicado no Diário da República, Série II de 10-08-2020, disponibiliza as medidas necessárias de prevenção de incêndios florestais, bem como a previsão e o planeamento integrado das intervenções das diferentes entidades envolvidas numa eventual ocorrência de incêndios.

De acordo com a cartografia de perigosidade de incêndio rural (Anexo I do Aviso n.º 11589/2020), a área de projeto inclui áreas de perigosidade muito baixa, baixa, média e alta – ver figura 10.

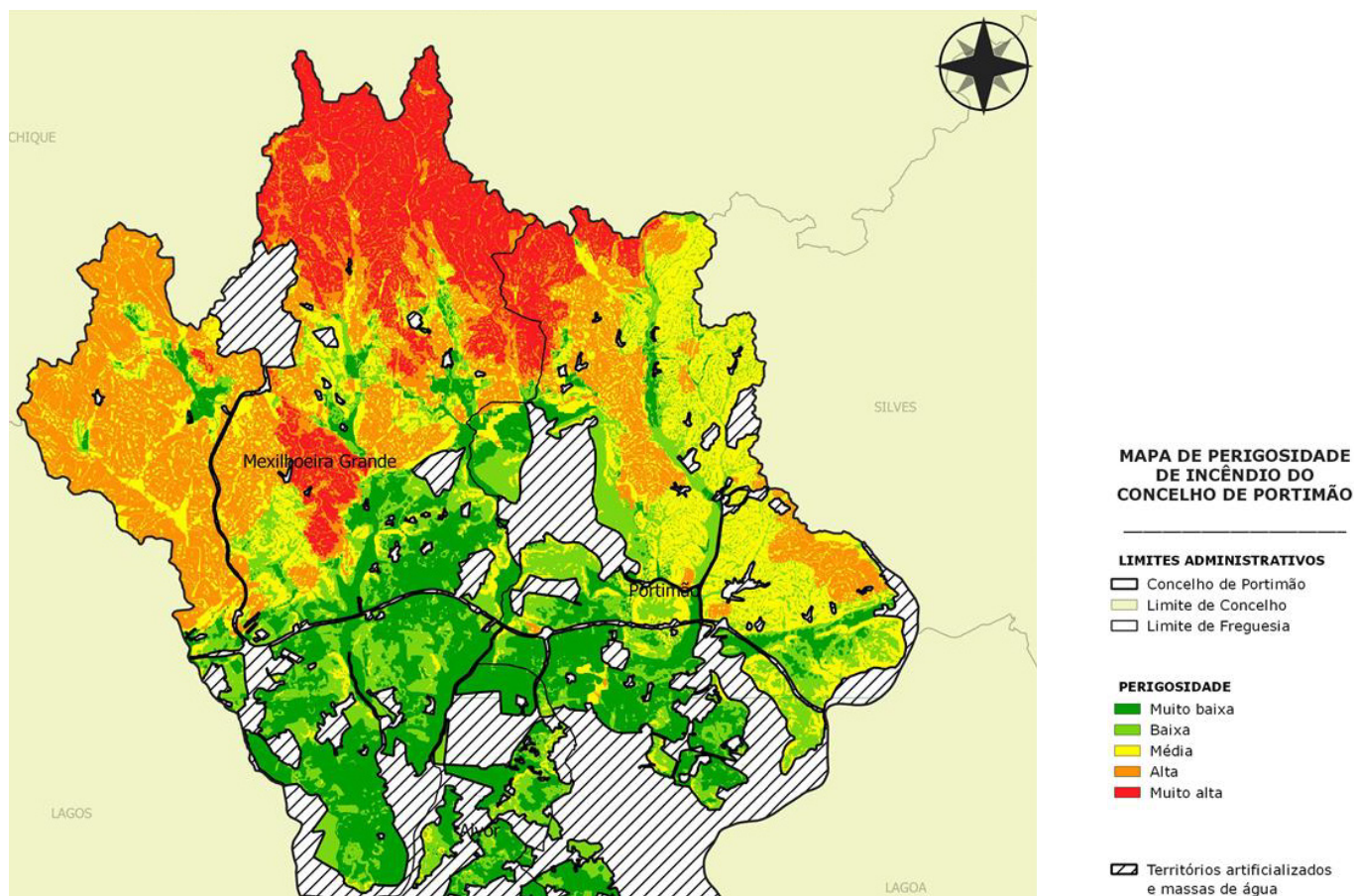


Figura 10 – Planta de Condicionantes – Mapa de Perigosidade de Incêndio do Concelho de Portimão

O Decreto-Lei n.º 82/2021, de 13 de outubro, estabelece o Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais no território continental e define as suas regras de funcionamento. Este diploma revoga o Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho.

O Decreto-Lei n.º 82/2021 estabelece, no seu artigo 42.º, que os territórios correspondentes às classes de perigosidade de incêndio rural «alta» e «muito alta» constituem áreas prioritárias de prevenção e segurança (APPS).

O artigo 60.º estabelece condicionamentos da edificação em APSS, nomeadamente a interdição, em solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, dos usos e das ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação.

O artigo 61.º estabelece que as obras de construção ou ampliação de edifícios em solo rústico fora de aglomerados rurais, quando se situem em território florestal ou a menos de 50 m de territórios florestais, devem cumprir as seguintes condições cumulativas:

- a. Adoção pelo interessado de uma faixa de gestão de combustível com a largura de 50 m em redor do edifício ou conjunto de edifícios;
- b. Afastamento à extrema do prédio, ou à extrema de prédio confinante pertencente ao mesmo proprietário, nunca inferior a 50 m;
- c. Adoção de medidas de proteção relativas à resistência do edifício à passagem do fogo, de acordo com os requisitos estabelecidos por despacho do presidente da ANEPC e a constar em ficha de segurança ou projeto de especialidade no âmbito do regime jurídico de segurança contra incêndio em edifícios, de acordo com a categoria de risco, sujeito a parecer obrigatório da entidade competente e à realização de vistoria;
- d. Adoção de medidas relativas à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivo logradouro.

As disposições citadas dos artigos 60.º e 61.º não se aplicam em caso de reclassificação do solo rústico como solo urbano.

Ainda por consulta à cartografia do PMDFCI de Portimão (mapa 23 do Anexo I do Aviso n.º 11589/2020), verifica-se que a área a reestruturar colide com os seguintes elementos da Rede Primária de Faixa de Gestão de Combustível (RPFGC):

- a. Pontos de água: Barragem grande, 6 barragens pequenas e ponto de água localizado no topo nordeste junto ao rio Arade;
- b. Rede primária: EN 124, que passa a poente da área a reestruturar, no entanto o projeto não interfere com a livre circulação nesta via;
- c. Linhas elétricas de média e alta tensão.

8 | DESCRIÇÃO DO MODELO DE OCUPAÇÃO URBANA

8.1 Contexto

A fisiografia do território e os regimes de proteção e salvaguarda, que concretizam a estratégia de salvaguarda dos objetivos de interesse nacional com incidência no Município de Portimão e em particular na propriedade do Morgado do Arge, condicionaram o modelo de ocupação urbana da operação de reestruturação urbana, em especial no que se refere a áreas de ocupação urbana e áreas destinadas à implantação de algumas atividades económicas.

A ocupação urbana foi desenhada na forma e escala apropriadas à orografia da área de intervenção e ao carácter natural e humanizado, daquele território.

8.2 O modelo de ocupação urbana

De baixa densidade, apoiando-se no eixo viário longitudinal que divide a área de intervenção e a concretizar através de nucleações (clusters) integradas, que garantam uma menor extensão de infraestruturas, articuladas com equipamentos e serviços e atividades complementares, compatíveis e de suporte aos usos turístico e residencial. Estes clusters integram empreendimentos turísticos de tipologias diversificadas - estabelecimentos hoteleiros, nas categorias de 4 e 5 estrelas e aldeamentos turísticos e incorporam componentes de alojamento desenhadas na forma e escala apropriados à orografia da propriedade e ao carácter natural e humanizado, daquela área do concelho de Portimão.

A estruturação dos diferentes clusters concretiza-se através de duas componentes essenciais do desenho urbano:

1. Configuração dos espaços públicos - espaços de interação e espaços individualizados, multifuncionais e flexíveis, que apelam à privacidade, sofisticação e diferenciação de segmentos;
2. Morfologia do edificado e tipologias de alojamento – a caracterização do empreendimento enquanto produto distinto da oferta existente na região pelo carácter do seu desenho arquitetónico diferenciador.

Na localização e dimensionamento dos diferentes empreendimentos, equipamentos, serviços e atividades complementares, compatíveis e de suporte aos usos turístico e residencial, são considerados os seguintes aspetos:

- Aspetos programáticos e funcionais, que determinam estratégias de dimensionamento, organização e relação entre espaços do edifício e interação funcional e formal com o espaço exterior;
- Aspetos formais e de composição urbana, relacionando a morfologia urbana com as tipologias edificadas, de modo a tornar o conjunto plenamente signifiante;
- Aspetos de sustentabilidade – através da otimização da orientação e exposição solar edifícios e espaços de uso comum, que promova a sua sustentabilidade ambiental através de soluções inovadoras em termos energéticos;
- Aspetos de qualidade da paisagem urbana, pela valorização do território através do edificado, procurando maximizar o valor estético da paisagem e mitigar os impactos negativos relacionados com o ruído, poluição e relações visuais com a envolvente edificada.
- Aspetos culturais, através da valorização do património arqueológico e edificado preexistente e preservação da identidade e memória do lugar “Morgado do Arge”;
- Aspetos jurídicos, relacionados com o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis.

8.3 Critérios de localização e dimensionamento das unidades prediais destinadas a empreendimentos turísticos, equipamentos e imobiliário residencial

Em fase de conceito do projeto do NDE da Herdade do Arade, a acessibilidade, bem como a fisiografia e valores ecológicos da paisagem da propriedade, foram fundamentais para a territorialização não só das áreas a urbanizar, como também das outras componentes do projeto - infraestruturas, equipamentos e atividades. Assim, a distribuição das diferentes unidades prediais turísticas obedeceu, não só a fatores de motivação intrínseca dos turistas dos diferentes segmentos turísticos, como também a critérios de valoração, hierarquização e inter-relação desses segmentos. A encosta orientada a sul, que acompanha o eixo viário nascente-poente da propriedade e que une a praça que marca a entrada na propriedade ao rio Arade, surgiu assim como a localização privilegiada para a ocupação urbana. Esta espacialização/distribuição de usos e funções urbanas a desenvolver em solo rústico, foi vertida e detalhada na planta de desenho urbano que integrou o Relatório do Conceito Inicial do NDE da Herdade do Arade, apresentado às entidades relevantes em sede de Proposta de Definição do Âmbito (PDA) do EIA.

Em fase de desenvolvimento do projeto, com o detalhe de estudo prévio, foi detetada a ocorrência predominante da espécie *Linaria Algarviana* em áreas de declive médio onde se previa ocupação urbana, pelo que, após o levantamento rigoroso da área de distribuição das espécies a proteger, procedeu-se à revisão do desenho urbano proposto, que acompanha a presente Memória Descritiva. As áreas a edificar foram redesenhadas e implantadas um pouco mais a norte, em áreas de declive médio/alto, por forma a libertar estes espaços naturais de maior sensibilidade ecológica, fundamentais para a sustentabilidade da paisagem.

As unidades prediais foram também espacializadas em função da proximidade dos equipamentos de uso comum, criteriosamente localizados de forma a criar uma rede estruturada de equipamentos que motivam as vivências e práticas de ar livre e desporto, capitalizando ao mesmo tempo o potencial da propriedade e respondendo às diferentes motivações dos turistas, dos residentes e dos visitantes. A rede de caminhos de diferentes hierarquias e destinada a diferentes modos de transporte, garante uma boa acessibilidade entre os diferentes núcleos edificados e espaços de utilização comum dos diferentes empreendimentos e entre estes e a via principal. O seu traçado foi ajustado à topografia e os pavimentos permeáveis e semipermeáveis atenderem às condicionantes ambientais que incidem sobre a área de projeto.

As unidades prediais destinadas a equipamentos, descritos no ponto seguinte e de diferentes valências, constituem espaços edificados e não edificados, construídos para serem reconhecidos e utilizados pela Comunidade e que são importantes para a estruturação e fruição do território da propriedade.

O projeto ambiciona que as unidades prediais da Praça da Herdade do Arade, UP2 a UP4, evoquem a memória do lugar e que constituam um único espaço público agregador e qualificado; que as unidades prediais da Praça da Charca e Anfiteatro da Praça, como equipamentos simbólicos, reforcem a identidade da propriedade do Morgado do Arge e que as unidades prediais dos equipamentos de saúde e de formação colmatem carências existentes na região e que se articulem com os equipamentos existentes no domínio da saúde e educação.

As unidades prediais agrícolas, que constituem um equipamento de uso comum âncora do NDE, limitam a sul toda a área a urbanizar e oferecem um conjunto de serviços que complementem a experiência dos turistas dos diferentes segmentos, bem como dos residentes e da Comunidade. Do ponto de vista cénico, o mosaico das culturas, valoriza o enquadramento paisagístico de todos os *clusters* turísticos.

8.4 Descrição das unidades prediais propostas

A presente operação de reestruturação, em fase de estudo prévio, propõe a constituição de 58 unidades prediais, integradas em quatro Unidades de Execução do NDE da Herdade do Arade, que garantem uma intervenção de conjunto e concretizam a forma urbana de acordo com as regras e disposições a definir no Plano de pormenor com efeitos registais - PP da Herdade do Arade – a elaborar para operar a transformação fundiária proposta.

8.4.1 UE1 - Central Fotovoltaica

A UE1 integra a seguinte unidade predial:

UP1 – com área de 134,9 hectares, integra uma Central Fotovoltaica com uma potência instalada de 49 MWp, localizada no extremo noroeste da propriedade. Este projeto teve como objetivo a produção de energia elétrica a partir de uma fonte renovável e não poluente – a energia solar, contribuindo assim para as metas portuguesas que se referem à produção de energia a partir de fontes renováveis, constantes da Estratégia Nacional para a Energia (ENE 2020)

8.4.2 UE2 – Praça do Arade

A Praça do Arade integra as seguintes unidades prediais destinadas a equipamentos de utilização coletiva, estabelecimentos de comércio e restauração e espaços verdes de utilização comum:

UP 2, UP 3 e UP 4 – com uma área total de 7,83 hectares e área bruta de construção acima do solo de 7.640 m². Localizadas na entrada do NDE da Herdade do Arade, integram os equipamentos e serviços de apoio às atividades agrícolas e pecuárias - centro hípico, unidades de transformação (destilaria de medronho, óleos essenciais e mel) – bem como, serviços do ENA (e.g. Receção e Giftshop), áreas destinadas a retalho alimentar e não alimentar, espaço de informações ao visitante do Resort, mercado de biológicos, espaço multiusos, espaço Taste & Buy, entre outros, integram também um silo automóvel com 450 lugares de estacionamento automóvel e 300 docas de bicicletas. Este equipamento constitui-se como o elemento urbano que promove a interação entre o turista e o habitante de Portimão. A Praça da Herdade do Arade reúne múltiplas funções que a ativam como espaço coletivo, marca o ingresso na herdade.

UP 5 – com uma área de 3,45 hectares e área bruta de construção acima do solo de 100 m² a Praça da Charca localiza-se junto ao centro de formação, tem capacidade para 500 pessoas, inclui 1000 m² de área exterior destinada a eventos.

UP 6 – com uma área de 1,6 hectares e área bruta de construção acima do solo de 800 m², destinada a Equipamento de Utilização Coletiva de gestão privada - Espaço de Formação em Turismo de Natureza, com capacidade para 200 formandos, (rácio de 4 m² de Ac por aluno), que integra uma academia de formação para hóspedes/utentes, sala de workshops, ateliers e oficinas.

UP 7 – com uma área de 7.850 m² e área bruta de construção acima do solo de 4.500 m², destinada a Equipamento de saúde privado - Residências Assistidas/Medicalizadas, localizada junto à entrada do CT e segmento saúde do Conjunto Turístico, com 90 unidades de alojamento que integra uma Unidade de Avaliação Geriátrica.

Os Equipamentos que integram áreas comuns do NDE, são:

UP 54 – unidade predial com 2,08 hectares de área destinada a Espaço de Manutenção do NDE

UP 55 – unidade predial com 19,55 hectares de área destinada a espaços verdes de utilização coletiva, de gestão privada, do NDE;

UP 57 – unidade predial com 7,23 hectares de área destinada a espaços verdes de utilização coletiva, de gestão privada, do NDE;

UP 58 – unidade predial com 14,61 hectares de área destinada a espaços verdes de utilização coletiva, de gestão privada, do NDE.

8.4.3 UE 3 – Conjunto Turístico (CT)

A UE3 integra as seguintes unidades prediais destinadas a Empreendimentos Turísticos:

UP 8 - com uma área de 5,35 ha e área de construção acima do solo de 13.200 m², destinada à implantação de um Estabelecimento Hoteleiro - Hotel Rural Chic – de 5 estrelas, com 178 unidades de alojamento do tipo quarto/apartamento, um total de 530 camas;

UP 9 - com uma área de 6,03 ha e área de construção acima do solo de 21.080 m², destinada à implantação de um Estabelecimento Hoteleiro - Hotel Lifestyle - de 5 estrelas, com 202 unidades de alojamento do tipo quarto/apartamento, um total de 450 camas;

UP 10 - com uma área de 4,39 ha e área de construção acima do solo de 15.600 m², destinada à implantação de um Estabelecimento Hoteleiro - Hotel Trendy – de 4 estrelas, com 180 unidades de alojamento do tipo quarto/apartamento, um

total de 480 camas;

UP 11 - com uma área de 1,78 ha e área de construção acima do solo de 9.200 m², destinada à implantação de um Estabelecimento Hoteleiro da tipologia Hotel-apartamentos, de 4 estrelas, com 68 unidades de alojamento do tipo apartamento, um total de 255 camas;

UP 12 - com uma área de 3,61 ha e área de construção acima do solo de 5.920 m², destinada à implantação de um Aldeamento Turístico com 38 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 190 camas. O aldeamento dispõe de equipamentos e serviços complementares, nomeadamente de um Club House & Family Club, com capacidade para 320 pessoas, e piscina de utilização comum;

UP 13 - com uma área de 7,93 ha e área de construção acima do solo de 7.200 m², destinada à implantação de um Aldeamento Turístico – Lake Village - com 30 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 270 camas;

UP 14 - com uma área de 4,56 ha e área de construção acima do solo de 9.250 m², destinada à implantação de um Aldeamento Turístico com 60 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 300 camas;

UP 15 - com uma área de 6,13 ha e área de construção acima do solo de 11.350 m², destinado à implantação de um Aldeamento Turístico com 55 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 385 camas. O aldeamento dispõe de equipamentos e serviços complementares, nomeadamente de um club house, com capacidade para 200 pessoas, e piscina de utilização comum;

UP 16 - com uma área de 2,87 ha e área de construção acima do solo de 5.150 m², destinada à implantação de um Aldeamento Turístico com 60 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 120 camas. O aldeamento dispõe de equipamentos e serviços complementares, nomeadamente de um club house, com capacidade para 200 pessoas, e piscina de utilização comum;

UP 17 - com uma área de 2,20 ha e área bruta de construção acima do solo de 3.780 m², destinada à implantação de um Aldeamento Turístico com 54 unidades de alojamento de diferentes tipologias, um total de 108 camas.

UP 24 - com uma área de 4,60 ha e área bruta de construção acima do solo de 2.000 m² destinada à instalação de um Parque de Campismo e Caravanismo (PCC) - com 50 unidades de alojamento do tipo Glamping Dome e um total de 150 camas;

O CT integra as seguintes unidades prediais destinadas a Estabelecimentos Comerciais ou de Prestações de Serviços:

UP 18 – Resorts Club – com uma área de 6.603 m² e área bruta de construção acima do solo de 1.500 m², com capacidade para 1200 pessoas. O clube integra a piscina de utilização comum do CT;

UP 19 – Speciality Restaurant – com uma área de 5.420 m² e área bruta de construção acima do solo de 300 m², destinada à instalação do Estabelecimento de Restauração e Bebidas, com capacidade para 150 pessoas. Localizado junto à pedreira no caminho que liga a via principal ao núcleo de recreio náutico, num edifício a reabilitar/ampliar;

UP 38 – com uma área de 6.360 m² e área bruta de construção acima do solo de 300 m², destinada à implantação de um Estabelecimento de Restauração e Bebidas, com capacidade para 200 utilizadores.

O CT integra as seguintes unidades prediais destinadas a Equipamentos de Uso Comum:

UP 20 - Sports Centre – com uma área de 9.520 m² e área bruta de construção acima do solo de 200m², destinada a balneários, sala de pequenos socorros e arrumos e com capacidade para 50 utilizadores. Localizada junto ao segmento lazer, na zona da entrada do CT, integra uma academia do desporto outdoor (futebol, futsal, padel e ténis).

UP 21 - Núcleo de Recreio Náutico – com uma área de 5.100 m² e área bruta de construção acima do solo de 130 m². Localizada na margem direita do trecho do rio Arade, na zona do cais existente da antiga pedreira, entre as pontes rodoviárias da Via do Infante e da EN125. O núcleo de recreio náutico é composto pelas seguintes infraestruturas marítimas:

- a. Cais flutuante para a acostagem por períodos de tempo curtos de embarcações marítimo-turísticas (Aqua-Taxis, etc.);
- b. Núcleo para amarração prolongada, dedicado a embarcações de recreio de pequena dimensão
- c. Equipamento flutuante que inclua uma pequena rampa varadouro, adequada a embarcações desportivas ligeiras (kayak, optimist, pranchas para a prática de padel, etc);

e terrestres:

- a. Áreas de estacionamento a seco dedicadas a pequenas embarcações;
- b. Centro de Mergulho / Espaço de venda e aluguer de material náutico, que poderá incorporar escolas para várias vertentes desportivas (vela, canoagem, remo, padel, etc);
- c. Balneários e posto de saúde;
- d. Estabelecimento de restauração e bebidas – Bar;

UP 22 - SPA Autônomo – com uma área de 8.750 m² e área bruta de construção acima do solo de 2.000 m² (rácio de 18 a 20 m² de Ac por utente), tem uma capacidade para 150 utilizadores/utentes do CT e externos.

UP 25 a UP 27 - Outdoor Water & Land Activities – implantam-se em três unidades prediais com uma área total de 118 hectares e área bruta de construção acima do solo de 700 m² para instalações de apoio, destina-se a atividades de desporto e lazer, em meio aquático na albufeira (e.g. Wake Cable Park) e rio Arade (e.g. Stand up, Canoagem e Kayak) e em meio terrestre (Paintball; Escalada; Rapel; Alpine Coaster; Cordas; Slide; Salto negativo; Segway X2; Polaris Ranger; Arborismo), disponibilizando 35.582 m² (16 km) de percursos pedonais e cicláveis, assim como áreas destinadas a atividades radicais.

UP 28 – Fun Park – área de 3,43 hectares para oferta de atividades de orientação, escalada, rapel, arborismo em estruturas de madeira e mega-circuito. O Fun Park tem uma capacidade para 150 utilizadores em simultâneo.

UP 29 a UP 34 - Atividades Agropecuárias + equipamentos associados - com uma área afeta de cerca de 124,45 hectares, integra atividades agrícolas e pecuárias, servidas por 4,5 km de caminhos agrícolas (9.926 m²) alinhadas com as fileiras e produtos tradicionais da região do Algarve, oferecendo aos utentes e visitantes, não só um enquadramento paisagístico diversificado, como também, serviços que complementam a sua experiência, nomeadamente através da possibilidade destes participarem em tarefas agrícolas. Os equipamentos e serviços de apoio às atividades agrícolas e pecuárias - centro hípico, unidades de transformação (destilaria de medronho, óleos essenciais e mel) – com área bruta de construção acima do solo de 3.300 m² localizados na Praça Arade. O armazém de apoio à atividade agrícola, com área bruta de construção acima do solo de 600 m², localiza-se na unidade predial UP 34.

UP 36 e UP 37 – Espaço Natural do Arade (ENA) – área de 675 hectares, constitui um equipamento de uso comum para a valorização da paisagem da Herdade do Arade, através de programas de conservação e promoção da biodiversidade e ecossistemas, sendo o elemento ordenador do espaço mais relevante da herdade. inclui equipamentos e serviços localizados em edifícios a reabilitar.

As áreas comuns do Conjunto Turístico, são:

UP 39 – unidade predial com uma área de 2.472 m², destinada à implantação da Recepção e Portaria do Conjunto Turístico, com uma área de construção acima do solo de 100 m² e localizado sensivelmente a meio da via principal nascente-poente;

UP 40 – unidade predial com uma área de 6.130,9 m² e área bruta de construção de 450 m² destinada ao Pet Hotel localizado junto ao acesso à zona residencial. No Empreendimento Pet Friendly, prevê-se: 36 a 50 boxes destinadas a animais com cerca de 15 m² cada e 5 parques de recreio exteriores. A zona exterior poderá albergar ainda um centro de formação canina.

UP 41 – unidade predial com uma área de 8.230,0 m², localizada junto à ligação estrada que liga à albufeira grande, destinada à implantação de um Viveiro. (Ver MD Paisagismo)

UP 42 – unidade predial com uma área de 20,9 hectares, localizada a sul da Praça do Arade e que integra o Anfiteatro da Praça. Este equipamento ao ar livre, com uma capacidade para 750 pessoas, está vocacionado para concertos ou outras artes performativas.

UP 43 a UP 51 – unidades prediais totalizando 2,5 hectares de área de solo, destinadas a instalações e equipamentos do NDE (estação de Compostagem, ETAR, EEAR, RSUs, GAS.).

UP 23 – com uma área de 17,29 hectares, que integra;

- 1,52 hectares de rede viária de acesso às unidades prediais de empreendimentos turísticos e equipamentos de uso comum;
- 0,18 hectares de área afeta a estacionamento de uso comum do CT;
- 0,37 hectares de caminhos pedonais/cicláveis;
- 15,22 hectares de espaços verdes a preservar e espaços verdes de utilização comum do Conjunto Turístico.

UP 56 – unidade predial com uma área de 1,55 hectares que integra espaços naturais do Conjunto Turístico;

UP 52 – unidade predial com uma área de 142,45 hectares que integra:

- 12,78 hectares de rede viária de acesso às unidades prediais de empreendimentos turísticos e equipamentos de uso comum, assim como às unidades prediais destinadas a infraestruturas;
- 0,12 hectares de área afeta a estacionamento de uso comum do CT;
- 1 hectare de caminhos pedonais/cicláveis;
- 128,55 hectares de espaços verdes de enquadramento do Conjunto Turístico.

UP 53 – unidade predial com uma área de 2.965 m² localizada junto ao Pet Hotel destinada à criação de uma Horta.

8.4.4 UE 4 – Residencial

UP 35 - área de 15,60 hectares e área bruta de construção acima do solo de 21.800 m², destinada à implantação de condomínio residencial com 105 fogos de diferentes tipologias, destinados a 655 habitantes.

9 | PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE

9.1 Edificabilidade

O projeto de reestruturação observa os parâmetros definidos nos Critérios de Qualificação Urbanística do PROT Algarve, nomeadamente:

- Área a urbanizar máxima não superior a 30% da área total do NDE: a área a urbanizar que resultará da operação de reestruturação da propriedade, enquadrada e a delimitar no do Plano de pormenor com efeitos registais em elaboração totaliza 111,24 hectares, correspondendo a cerca de 8% da área a sujeitar a operação de reestruturação, com 1.395,1 hectares;
- A densidade de ocupação bruta máxima de cada área urbanizável não deve ser superior a 60 camas por hectare (cph): O projeto de reestruturação prevê ocupação turística (3088 camas) na área a urbanizar com 91,49 hectares, junto ao eixo viário estruturante do empreendimento. A densidade de ocupação bruta máxima prevista para esta área é de 34 cph, correspondendo a sensivelmente metade do limite máximo de 60 cph definido no PROT Algarve.

Relativamente à intensidade de ocupação e de utilização do território, o projeto considera, como referência, um índice de utilização líquido máximo de 0,15, índice de ocupação líquido máximo 0,10 e índice de impermeabilização do solo máximo de 0,25.

A ampliação de edificações existentes a reabilitar para usos turísticos, fora dos perímetros urbanos propostos e em áreas de REN, observa as condições definidas na Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro, que define os usos e ações compatíveis com a REN, nomeadamente:

- Tenha sido confirmado pela CM de Portimão que à data da construção não era exigível a emissão de licença de utilização;
- A ampliação prevista não pode exceder 50% da área de implantação existente e a soma das duas áreas, implantação do existente + ampliação da ampliação, não poderá ser superior a 250 m².

9.2 Altura máxima dos edifícios

O número máximo de pisos dos edifícios a implantar nas unidades prediais destinadas a aldeamentos Turísticos, de três pisos, cumpre o preceituado no Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET) aprovado pelo DL n.º 39/2008 de 7 de março, na redação dada pelo DL n.º 80/2017 de 30 de junho, para os aldeamentos turísticos. O número máximo de pisos acima do solo dos edifícios das restantes unidades prediais conforma-se com a volumetria da tipologia de empreendimento turístico dominante (Aldeamento turístico), pelo que não poderá ser superior a 3 pisos.

9.3 Cedências e Compensações

No dimensionamento das áreas a ceder ao município para os espaços verdes e de utilização coletiva e para os equipamentos de utilização coletiva, definidos no artigo 49.º do Regulamento do PDM-P e de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, de 2 de maio, devem ser observados os parâmetros apresentados no quadro abaixo.

Ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC)		Equipamentos de Utilização Coletiva (EUC)	
	Exigido	Proposto	Exigido	Proposto
Habitação unifamiliar	1.820 m ²	195.476,50 m ² 72.296,45 m ² 146.075,40 m ²	2.275 m ²	34.547,7 m ² 15.857,20 m ²
Habitação coletiva	1.400 m ²		1.750 m ²	
Comércio/Serviços e Turismo	32.746,0 m ²		29.237,5 m ²	
Equipamentos de utilização coletiva de natureza privada	1.260 m ²		n/a	
TOTAL	37.226,0 m²	413.848,35 m²	33.262,5 m²	50.404,90 m²

Para os **147.950 m²** de área bruta de construção acima do solo, o projeto de reestruturação deverá assegurar 37.226,0 m² de área de cedências destinadas a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e 33.262,5 m² de área cedências destinadas a equipamentos de utilização coletiva, a integrar no domínio municipal. Para cumprimento das cedências para EVUC e EUC, o presente projeto de reestruturação propõe, respetivamente, a cedência das unidades prediais UP 55, UP 57 e UP 58, totalizando 413.848,35 m² e das unidades prediais UP 6 – Equipamento de Formação em Turismo de Natureza - com 15.750,4 m² e UP 5 – Praça da Charca, com 34.547,7 m², pelo que se cumprem as cedências obrigatórias.

O Município estabelece em regulamento municipal as condições e os parâmetros de cálculo da compensação devida ao Município pelo promotor quando não houver lugar à cedência gratuita de áreas para integração no domínio público ou privado do Município, por não se justificar a localização de espaços verdes e/ou equipamentos. (artigos 30.º e 31.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) do Município de Portimão, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 107, de 9 de Maio de 2003.

9.4 Rede viária e estacionamento

As vias de circulação da UE 2 – Praça do Arade, de estatuto público e gestão privada, foram dimensionadas de acordo com os parâmetros estabelecidos para as vias públicas na Portaria n.º 216-B/2008.

As vias de circulação da UE 3 - Conjunto Turístico (CT), de estatuto privado, não foram dimensionadas de acordo com os parâmetros estabelecidos para as vias públicas na Portaria n.º 216-B/2008, no entanto o artigo 13.º do RJET estabelece que os aldeamentos turísticos devem dispor de vias de circulação interna que permitam o trânsito de veículos de emergência. Em relação ao CT, o artigo 16º estabelece que as vias destinadas ao trânsito automóvel devem cumprir com a largura mínima de 3 m, para vias de sentido único ou 5 m, para vias de dois sentidos.

As necessidades de estacionamento foram determinadas através da conjugação do artigo 48.º do Regulamento do PDM-P, aplicável a unidades prediais não turísticas, com a Portaria n.º 216-B/2008 (exclusivamente para estacionamento público) e Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, alterada pela Portaria 309/2015, de 25 de setembro, e Declaração de Retificação n.º 49/2015, de 2 de novembro, que estabelece a dotação de estacionamento a observar nas tipologias estabelecimentos hoteleiros, com a classificação de 4 e 5 estrelas e aldeamentos turísticos. As necessidades de estacionamento foram determinadas através da conjugação do artigo 48.º do Regulamento do PDM-P, aplicável a unidades O número total de lugares de estacionamento deverá respeitar os seguintes parâmetros mínimos:

Ocupação	nº de lugares de estacionamento Privado		nº de lugares de estacionamento Público	
	Exigido	Proposto	Exigido	Proposto
Habitação unifamiliar	130	130	26	65
Habitação coletiva	80	80	16	
Comércio / Serviços	n/a	119	n/a – (252 lugares privados + 76 lugares públicos (b))	149 (b)
Comércio / Serviços (Praça Arade)	230	421	69	85
Equipamento de utilização coletiva de natureza privada	(n/d – a definir por estudo de tráfego / necessidades de estacionamento)	90	(n/d – a definir por estudo de tráfego / necessidades de estacionamento)	13
Empreendimento turístico – estabelecimento hoteleiro	122 (d)	276	n/a	90
Empreendimento turístico – aldeamento turístico	297	412	n/a	100
Empreendimento turístico – Parque de Campismo e caravanismo (PCC) (a)	n/a	0	n/a	7
Espaços verdes proteção e enquadramento do CT e Infra-estruturas urbanas do CT (c)	n/a	n/a	n/d	58

(a) CONFORME PORTARIA 1320/2008 . ART 11 “A circulação de veículos particulares dentro dos parques de campismo e de caravanismo deve limitar -se ao transporte de equipamento e bagagem.”

(b) O PDM-P e/ou legislação turística não estabelecem requisitos de estacionamento para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços integrados em ETs/CTs, no entanto, para efeito do dimensionamento do estacionamento das unidades prediais afetas a estes usos foi considerado o o rácio de 2 lugares de estacionamento por cada 100 m² de área afeta a estes usos, conforme previsto no n.º3 (serviços) e n.º 6 (comércio) artigo 48.º do RPDM-P.

(c) Para cumprimento dos Requisitos Mínimos dos CTs (Artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de Junho - (RJET)

(d) Conforme ANEXO I da Portaria nº 309/2015, de 25 de Setembro retificada pela declaração de retificação n.º 49/2015, de 2 de Novembro. Verifica-se que o rácio de 1 lugar de estacionamento por cada 2 camas + 1 lugar autocarro por cada 70 camas, previsto no n.º5 do artigo 48.º do RPDM-P, é mais exigente do que o rácio estabelecido na legislação turística e, à data, não se adequa a uma ocupação turística sustentável, razão pela qual foi considerada a Portaria nº 309/2015.

O projeto prevê ainda lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, conforme subcapítulo 2.8 das Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada. Os lugares de estacionamento devem ter uma largura útil não inferior a 2,5m, uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1 m e comprimento útil não inferior a 5 m, estando 6 lugares representados no Plano de Acessibilidades em anexo.

9.5 Acessibilidades

Os espaços de circulação pedonal e mistos previstos na operação de reestruturação da propriedade, em articulação com as vias de circulação mista e passeios da rede viária, bem como de percursos pedonais de acesso condicionado, no interior das unidades prediais, permitiu criar um anel com inclinação inferior a 6%, de acordo com as Normas Técnicas de Acessibilidade (Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto).

As caldeiras de árvores ao longo dos passeios garantem um mínimo de 1,5 metros sem obstáculos e os de lugares de estacionamento reservados a veículo de pessoa com mobilidade condicionada, foram criteriosamente distribuídos para que possam servir as unidades prediais destinadas a equipamentos e serviços, urbanos e do conjunto turístico.

O estacionamento na via pública, reservado a veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, foi calculado com base nos parâmetros da secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei das Acessibilidades.

As passagens de peões em áreas onde a acessibilidade é garantida, serão rebaixadas com diferenciação de pavimento, como prevê a secção 1.6 do Decreto-Lei das Acessibilidades.

9.6 Obras de urbanização

As obras de urbanização a realizar para concretização do presente projeto, melhor delimitadas na Planta de Síntese, respeitam às infraestruturas viárias públicas de gestão privada, incluindo passeios, estacionamento, ciclovias, via dedicada ao veículo autónomo e os espaços verdes de enquadramento às vias, bem como às infraestruturas de distribuição de água potável, esgotos domésticos e pluviais, gás, telecomunicações, eletricidade, e iluminação pública.

OU 1 (sul) – com área de 58.874,2 m², destinadas a servir a UE02 e UE03

OU 2 (norte) – com área de 15.527,1 m², destinadas a servir a UE02 e UE04

Com vista a mitigar o impacto da operação proposta na EN 124, a presente operação de reestruturação da propriedade contempla a execução de obras de beneficiação na referida via, prevendo-se a criação de um nó de acesso norte à Unidade predial residencial e ao Conjunto Turístico, contíguos à área de projeto.

10 | SERVIDÃO DA CONDUTA ADUTORA DAS ÁGUAS DO ALGARVE

A presente operação de reestruturação, prevê que o acesso Sul ao NDE da Herdade do Arade e Conjunto Turístico, assim como a entrada e saída de viaturas de emergência, se faça através de uma servidão de passagem para acesso pedonal, automóvel e misto (circulação de emergência) sobre a área da conduta adutora da AdA e em favor de via pública, deste modo assegurando-se a continuidade territorial do CT..

O acesso às unidades prediais destinadas a equipamentos de utilização coletiva - UP 6 Espaço de Formação em Turismo de Natureza e unidade predial UP 7 - Equipamento de saúde privado - Residências Assistidas/Medicalizadas é garantido através de servidão de passagem para acesso pedonal, automóvel e misto (circulação de emergência) sobre a área da conduta adutora da AdA e em favor de lote privado.

No interior do CT, prevê-se que o acesso para sul (*Glamping*, Restaurante do CT e Núcleo Náutico) se faça através de servidão de passagem para acesso pedonal, automóvel e misto (circulação de emergência) sobre a área da conduta adutora da AdA e em favor de via privada de uso condicionado.

Verifica-se também necessário a constituição de servidões técnicas para passagem de infraestruturas.

11 | FASEAMENTO DA OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de uma única operação de reestruturação da propriedade, com execução faseada de acordo com o Programa de Execução do Plano de Pormenor com efeitos registais, conforme alínea d), nº 2, Art 107º do novo Regime Jurídico dos

Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

A edificação urbana das unidades prediais será faseada, prevendo-se a existência de cinco fases, com 3 anos de controlo prévio das operações urbanísticas, pré-construção e construção, seguidos da exploração, que se desenvolvem durante 12 anos, sendo que a construção e implementação das atividades e equipamentos estruturantes, bem como das infraestruturas gerais ocorrem na Fase 1.

O faseamento foi delineado de forma a prever a implementação dos equipamentos coletivos e de uso comum estruturantes do NDE, nas fases iniciais, assim como dos empreendimentos turísticos dos segmentos chave do Conjunto Turístico.

Foi também pressuposto do faseamento:

- a. A execução das redes de infraestruturas gerais estruturantes na fase 1;
- b. A execução das demais redes de infraestruturas gerais em simultâneo com a edificação urbana das unidades prediais, de forma a evitar o sobredimensionamento de infraestruturas, em especial nas fases 1 e 2;
- c. A edificação das unidades prediais destinadas a equipamentos de uso comum em simultâneo com a edificação das unidades prediais de empreendimentos turísticos do segmento relevante para esses equipamentos, desde que tal não contrarie a lógica do ponto anterior;
- d. Garantir que qualquer das fases de execução possa ser antecipada de forma a permitir uma maior flexibilidade de execução.

FASEAMENTO

FASE 0 (ano 0)

UE 1 - Central Fotovoltaica

- a. Unidade predial **UP1** - Central Fotovoltaica

FASE 1 (ano 1 a 3)

UE 2 – Praça do Arade

- a. Unidades prediais UP 2, UP 3 e UP 4 (Praça Arade)
- b. Unidades prediais UP 5 – Praça da Charca, UP 6 – Espaço de formação em Turismo da Natureza e UP 7 – Residências Assistidas/Medicalizadas;
- c. Unidade predial destinada a espaços verdes de utilização coletiva de gestão privada, UP 55;
- d. Unidades prediais UP 57 e UP 58 que integram áreas naturais a preservar;
- a. Equipamentos do NDE: Espaço de Manutenção do NDE, UP 54.

UE 3 - Conjunto Turístico (CT)

- a. Empreendimentos Turísticos: Estabelecimento Hoteleiro da Unidade predial UP 8;
- b. Equipamentos de Uso Comum (EUC): Espaço Natural do Arade (ENA), UP 36 e UP 37; Atividades Agropecuárias + equipamentos associados, UP 29 a UP 34; componente aquática do Núcleo de Recreio Náutico, UP 21.
- c. Outros Equipamentos do CT: Recepção e Portaria do Conjunto Turístico, UP 39; Viveiros, UP 41; Anfiteatro da Praça; UP 42; Instalações e equipamentos do NDE, Unidades prediais UP 44 a UP 51;
- d. Estabelecimentos Comerciais ou de Prestação de Serviços: Estabelecimento de Restauração e Bebidas, UP 38.

Infra-estruturas Urbanas, Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva do NDE - Obras de Urbanização do NDE (OU1 e OU2)- Arruamentos viários e pedonais (de gestão privada), redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

Infra-estruturas Urbanas, Espaços Verdes e Equipamentos Comuns do CT - Arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e Espaços Verdes do CT, adequados à Fase, e a respetiva ligação às infraestruturas gerais do NDE.

FASE 2 (ano 4 a ano 6)

UE 3 - Conjunto Turístico (CT)

- a. Empreendimentos Turísticos: Estabelecimento Hoteleiro da Unidade predial UP 10; Aldeamento turístico da Unidade predial UP 15;
- b. Equipamentos de Uso Comum (EUC): Sports Centre, UP 20; SPA Autónomo, UP 22; Outdoor Water & Land Activities, UP 25 a UP 27 e Fun Park, UP 28;
- c. Outros Equipamentos do CT: Instalações e equipamentos do NDE, Unidade predial UP 43;

Infra-estruturas Urbanas, Espaços Verdes e Equipamentos Comuns do CT - Arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e Espaços Verdes do CT, adequados à Fase, e a respetiva ligação às infraestruturas gerais do NDE.

FASE 3 (ano 6 a ano 8)

UE 3 - Conjunto Turístico (CT)

- a. Empreendimentos Turísticos: Estabelecimento Hoteleiro da unidade predial UP 9, Parque de Campismo e Caravanismo (PCC) – Glamping – da unidade predial UP 24;
- b. Equipamentos de Uso Comum (EUC): Componente terrestre do Núcleo de Recreio Náutico, unidade predial UP21;
- c. Outros Equipamentos do CT: Pet Hotel da unidade predial UP 40 e Horta da unidade predial UP 52;
- d. Estabelecimentos Comerciais ou de Prestações de Serviços: Resort's Club a implantar na unidade predial UP 18 e Speciality Restaurant na unidade predial UP 19.

UE 4 – Residencial

- a. Condomínio Residencial: Condomínio Residencial da unidade predial UP 35;

Infra-estruturas Urbanas, Espaços Verdes e Equipamentos Comuns do CT - Arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações e Espaços Verdes do CT, adequados à Fase, e a respetiva ligação às infraestruturas gerais do NDE.

FASES 1 A 3

Áreas comuns do Conjunto Turístico - Unidade predial P14 - integra a rede viária de acesso às unidades prediais de empreendimentos turísticos, equipamentos de uso comum e outros equipamentos do CT, bem como às unidades prediais de infraestruturas, áreas verdes de recreio e lazer e de enquadramento do Conjunto Turístico.

FASE 4 (ano 8 a ano 10)

UE 3 - Conjunto Turístico (CT)

- a. Empreendimentos Turísticos: Aldeamentos Turísticos das unidades prediais UP 12, UP 13, UP 14 e UP 16 (AT + Wellness Centre);

FASE 5 (ano 10 a ano 12)

UE 3 - Conjunto Turístico (CT)

- a. Empreendimentos Turísticos: Estabelecimento Hoteleiro da tipologia hotel-apartamentos da unidade predial UP 11, Aldeamento Turístico da unidade predial UP 17;



Figura 11 – Planta Geral - ilustrativa



**ESTUDO PRÉVIO DA OPERAÇÃO DE REESTRUTURAÇÃO
DA PROPRIEDADE DO MORGADO DO ARGE
DECORRENTE DE PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS
REGISTAIS**

Memória Descritiva e Justificativa

BroadwayMalyan^{BM}