



STONE

RESERVA IDILUZ, CASAIS DA AZOIA, SESIMBRA

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO TURISTICO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

DEZEMBRO 2023

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



Índice

1. Introdução	3
2. Área objeto do pedido	5
3. Caracterização da operação urbanística	8
3.1. Especificações da operação turística – Portaria 518/2008 de 25 de Junho, artº 4º e artº2º.....	9
3.2. Cumprimento do rácio de estacionamento	10
3.3. Equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização comum, e cumprimento de parâmetros legais de dimensionamento	11
3.4. Faseamento e calendarização da execução do Projeto	13
4. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis.....	14
4.1. Enquadramento no PDM.....	14
4.2. Condicionantes urbanísticas: Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.....	16
4.3. Condicionantes urbanísticas: Perigosidade de Incêndio Rural.....	19
5. Justificação das opções técnicas e da integração paisagística da operação.....	19
6. Infraestruturas locais previstas para o Projeto e respetiva ligação às infraestruturas gerais	20
7. Impacto da operação urbanística sobre as infra-estruturas ou serviços gerais existentes, não previstos pelo Município	20
8. Identificação e características genéricas das parcelas de utilização comum	22
9. Acessibilidades	22
10. Lista de Anexos.....	23



1. Introdução

A presente Memória descritiva e justificativa refere-se a um pedido de licenciamento de operação de loteamento e bem assim de obras de urbanização referente a um estabelecimento hoteleiro na modalidade de Hotel Apartamento de 4 estrelas, a localizar nos prédios a Sudoeste da Aldeia do Meco, na freguesia de Sesimbra (Castelo), melhor identificados *infra*, doravante o **Projeto, Reserva Idilus ou Herdade do Meco**.

O pedido de licenciamento de loteamento turístico e obras de urbanização doravante conjuntamente designado o **Pedido de Licenciamento de Loteamento Turístico com Obras de Urbanização** ou **Pedido de Licenciamento** enquadra-se:

- Na alínea a) do Artigo 4º do Decreto-Lei n.º 555/99, o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (doravante o “RJUE”) na sua redação em vigor, operação de loteamento e alínea b) do nº 4 (por aplicação do disposto no nº 6 do artº 4º do RJUE), e obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos;
- No artigo 25º C, nº 6 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 07 de março o Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, na sua atual redação (o “RJET”);
- No artº 116º do PDM de Sesimbra com a redação em vigor;

A instrução do processo de licenciamento cumpre o disposto na Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril, bem como o disposto no artigo 4º da Portaria n.º 518/08, de 25 de Junho, e demais legislação complementar.

O promotor e requerente do presente Pedido de Licenciamento é a sociedade IDILUS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LDA, com o número único de matrícula e de pessoa colectiva 502.469.102, com sede na Avenida da Liberdade, Nº. 240, 5º andar, 1250-148 Lisboa, à qual se encontra atribuído o código de acesso comercial online número 4740-5522-2381 (doravante a “Requerente”).



A Requerente é a legítima proprietária e única possuidora de todos os prédios abrangidos pela área de intervenção constante do Pedido de Licenciamento e como tal detém legitimidade para formalizar a sua pretensão junto da Câmara Municipal de Sesimbra.

ANTECEDENTES - PIP e pareceres emitidos pelas entidades exteriores ao Município - Procedimento de tramitação e apreciação por comissão, nos termos do artº 25º e sgs do RJGT

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA FAVORÁVEL CONDICIONADO

O Projeto foi antecedido de um pedido de informação prévia apresentado pelo Proponente em Dezembro de 2019 e que veio a merecer decisão final da Comissão convocada nos termos e para os efeitos do artº 25º-B do RJET em Junho de 2021 e inerente decisão camarária datada de 23 de Junho de 2021;

Para efeitos de apreciação do PIP, a Requerente submeteu em Abril de 2020 um pedido de apreciação com vista à emissão de parecer pela Comissão de Defesa da Floresta contra Incêndios ao abrigo do disposto nas alíneas c) dos parágrafos 4 e 6 do artº 16º **SNDFCI**;

A CMS solicitou expressamente ao ICNF em Junho de 2020 que emitisse parecer e que se pronunciasse junto da Comissão que aprovou o PIP, no âmbito e para efeitos do pedido de parecer pela Comissão de Defesa da Floresta contra Incêndios ao abrigo do disposto nas alíneas c) dos parágrafos 4 e 6 do artº 16º do SNDFCI, porquanto à data, o ICNF era a entidade competente ao abrigo do disposto nº 3 do artigo 35º D do Dec. Lei 24-A /2020 de 29 de Maio que alterou as medidas excecionais e temporárias relativas à pandemia da doença COVID-19. O ICNF emitiu parecer datado de 02.07.2020 no âmbito do PIP.

O PIP nº 25/2019 mereceu decisão final e definitiva tomada por decisão da Câmara Municipal de Sesimbra a 23.06.2021 (a qual foi antecédida da decisão da Câmara Municipal de Sesimbra datada de 26.08.2020, tendo ainda a mesma sido objeto de parecer da Comissão prevista no artº 25º-B do RJET datada de 25 de Junho e 3 de Julho de 2020, e ainda de 27 de janeiro, 16 de abril e 28 de Maio de 2021).

As entidades que emitiram parecer foram as que constam do Anexo A

Assim, a CMS – por decisão datada de 26.08.2020 e decisão final de 23.06.2021 proferiu decisão



favorável condicionada ao seguinte, doravante as “**Condições do PIP**”, também descritas no Anexo A, as quais foram apreciadas no âmbito dos procedimentos alí elencados, e verificadas conforme especificadas.

DO PIP CONDICIONADO à AIA em fase de estudo prévio do loteamento turístico com obras de urbanização até à aprovação de DIA condicionada

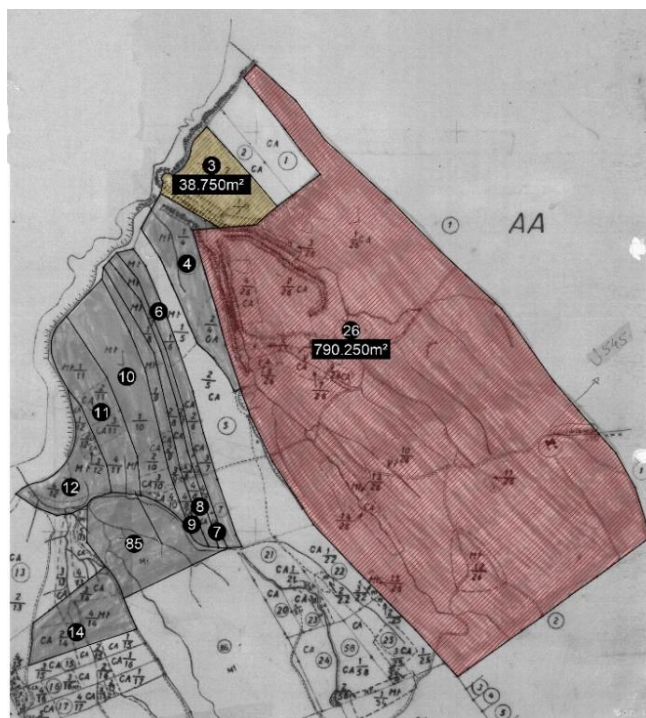
O Projeto foi ainda objeto dos procedimentos descritos no **anexo B** à presente memória descritiva.

2. Área objeto do pedido

O pedido incide sobre os prédios rústicos, e localizados a Sudoeste da Aldeia do Meco, na freguesia de Sesimbra (Castelo), doravante os **Prédios Originários**, os quais se encontram inscritos na matriz predial rústica e descritos na Conservatória do Registo Predial nos seguintes termos:

INSCR. MATRICIAL (secção do cadastro geométrico designada P freguesia Sesimbra/Castelo)	DESCRIÇÃO PREDIAL	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	CERTIDÃO PREDIAL ON LINE
Nº 26	Nº 1.350 (parte)	790 250 m2	Aguncheira, Azoia	PP-2835-97291- 151101-001350
Nº 3	Nº 2.908	38 750 m2	Pipa, próximo da Foz, limites da Azoia	PP-2836-00039- 151101-002908

Os Prédios Originários têm uma área total registada de 829 000,00 m2.



O prédio inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 26 da secção P é de facto atravessado longitudinalmente pela estrada municipal denominada Estrada 25 de Abril, embora tal facticidade ainda não se encontre devidamente reflectida nem na actual descrição predial/inscrição matricial de tal prédio, nem espelhada na planta cadastral geométrica respectiva.

Constata-se, em resultado do levantamento topográfico realizado que a área real dos Prédios Originários perfaz 832 004m², a qual inclui a área afeta à Rua 25 de Abril. A circunstância da descrição predial e da inscrição matricial permanecerem como um prédio único constitui indício sério que não ocorreu o abate à descrição predial e matricial da área afecta à Estrada 25 de Abril, pois caso tal acto de registo tivesse ocorrido, teria gerado a separação física dos prédios e consequentemente, a criação de duas inscrições matriciais e descrições prediais autónomas. Em cumprimento do PIP a Requerente apresentou pedido de retificação de área dos Prédios Originários conforme documentos juntos.



Da integração dos Prédios Originários na Operação de Loteamento, e com base na área total (real) resultante de levantamento topográfico, resulta a seguinte afectação genérica de parcelas de terreno:

ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL

(Alargamento da estrada 25 de Abril)	6 787,80 m ²
(Nova ligação à estrada 25 de Abril)	2 017,40 m ²
(Alargamento da rua das Ferrôas)	2 487,10 m ²
TOTAL	11 292,30 m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A NOROESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Zona não intervencionada. Destina-se a área comum afecta a espaço natural, a preservar, de utilização comum)	313 753,33 m ²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A SUDESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Área Intervencionada afecta a Estabelecimento Hoteleiro)	506 958,67 m ²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A SUDESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Área integrada na UOPG 6)	502 206,96 m ²
PARCELAS DE UTILIZAÇÃO COMUM (Corresponde às áreas verdes de utilização comum, áreas agrícolas de utilização comum, áreas de equipamentos de utilização comum e áreas de infraestruturas de utilização comum (nas quais se inserem as redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade e telecomunicações e equipamentos e instalações técnicas de utilização comum), que permanecem na posse privada)	741 746,55 m ²
ÁREA TOTAL DOS LOTES	81 282,00 m²
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	12 810,50 m²
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (*)	14 610,50 m²
ÁREA MÁXIMA IMPERMEABILIZADA	17 327,25 m²
ÁREA PARA EFEITOS DE CÁLCULO DO ÍNDICE QUE INTEGRA A UOPG 6	502 206,96 m²
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (Corresponde à área total de construção/ UOPG 6)	0,0291

O Projeto de Licenciamento somente prevê intervenção na parcela dos Prédios Originários localizados a sudeste da Estrada 25 de Abril, dado que na parcela localizada a noroeste da Rua 25 de Abril, pelos bens e valores naturais que contém, prevê-se que seja integralmente destinada a espaços verdes naturais (a preservar), em respeito pelas previsões e condicionantes diversas impostas pelos planos e/ou programas territoriais vigentes, mantendo tal parcela natureza privada de uso público.

3. Caracterização da operação urbanística

O Pedido de Licenciamento destina-se à instalação de um estabelecimento hoteleiro na modalidade de Hotel-Apartamento de 4 estrelas, a constituir em propriedade plural, assente conjugadamente sobre loteamento turístico (com obras de urbanização) e conjunto imobiliário, tendo por conseguinte as seguintes finalidades:

- (i) constituição de lotes de terreno destinados à edificação urbana que incide sobre a Área Intervencionada,
- (ii) e parcelas de uso comum, e de natureza privada, destinados a servir diretamente os lotes de terreno e respetivas edificações, afetos a:
 - os arruamentos viários e pedonais (nos quais se inserem as redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações);
 - espaços verdes de utilização comum;
 - espaços agrícolas de utilização comum;
 - espaços naturais (a preservar) de utilização comum, na parcela localizada a noroeste da Estrada 25 de Abril, e em parte da Área Intervencionada;
 - equipamentos e infra-estruturas de utilização comum
 - Dentro da tipologia de Estabelecimento Hoteleiro pretende-se o desenvolvimento na modalidade de Hotel Apartamento, de acordo com o previsto na alínea b) do nº. 2 do art.º 11º do Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIFET).

O empreendimento turístico a implementar terá uma única entidade exploradora, que assegurará a exploração continuada da totalidade das unidades de alojamento, a constituir como frações autónomas, conforme o previsto no número 1 e 2 do art.º 52º do RJIFET.

3.1. Especificações da operação turística – Portaria 518/2008 de 25 de Junho, artº 4º e artº2º

Tipologia de empreendimento / Classificação e categoria	Estabelecimento Hoteleiro Modalidade Hotel-Apartamento de 4 estrelas
Número máximo de unidades de alojamento	89
Número máximo de camas	238
Número de lugares de estacionamento privativo	58
Número de lugares de estacionamento comum, sendo 3 adaptados a pessoas de mobilidade condicionada, devidamente dimensionados, identificados e assinalados conforme estabelecido na seção 2.8, nº 2.82. do Dec. Lei 163/2006 de 8 de Agosto na sua atual redação.	26
Requisitos obrigatórios e opcionais consoante a tipologia e classificação referida incluindo a respectiva capacidade será determinada aquando da submissão da comunicação de obras de edificação, e em cumprimento do disposto no artº 5º da Portaria 518/2008 de 25 de Junho	
Características genéricas dos espaços verdes de utilização comum – Estrutura de organização, preservação e intervenção nos espaços verdes em concordância com a sua caracterização e classificação entre espaços de enquadramento e proteção, áreas de recuperação em zonas dominadas por espécies invasoras, áreas de recuperação de Habitat 6210, áreas de recuperação de margens de linhas de água e espaços naturais	

9

Por se tratar de um Estabelecimento hoteleiro da modalidade Hotel-Apartamento de 4 estrelas o Projecto é composto por unidades de alojamento afectas a quartos e/ou suites e ainda apartamentos e/ou moradias, encontrando-se em maioria as unidades de alojamento afectas a apartamentos e/ou moradias, distribuídas em zonas distintas da área intervencionada, de modo a criar também ambientes e modos de uso diferenciados.

Assim, o conjunto organiza-se em torno de um núcleo central constituído pelos lotes destinados às unidades de alojamento correspondentes a quartos e/ou suites, num total de 36, onde se localizarão também algumas funções comuns complementares de comércio, serviços e restauração, e ainda pelos lotes destinados à tipologia de apartamentos. Em torno desta área central e tirando proveito das diferentes oportunidades de integração paisagística e adequação às condicionantes estabelecidas, distribuem-se as áreas destinadas a equipamentos de utilização comum, assim como os lotes correspondentes às unidades de alojamento na tipologia de moradia, agrupados por conjuntos em função da adaptação do programa espacial e arquitectónico e às características das diferentes zonas do terreno, de modo a obter a maior diversidade de oferta, com áreas que variam



entre os 150 m² e os 440 m², e a assegurar a concretização de soluções de edificação adequadamente integradas na paisagem, perfazendo o total de 89 unidades de alojamento.

TIPOLOGIAS DE UNIDADES DE ALOJAMENTO	Nº MÁXIMO DE UNIDADES	Nº MÁXIMO DE CAMAS FIXAS
QUARTOS E/OU SUITES	36	72
APARTAMENTOS E/OU MORADIAS (*)	53	166
APARTAMENTOS (60M ² /UN)	24	
CASAS DO CIMO	7	
CASAS DO FOSTO	6	
CASAS DA PONTA	5	
CASAS DA ENCOSTA	4	
CASAS DO BOSQUE	7	
TOTAL	89	238

(*) As tipologias indicadas (tipos e áreas respectivas) têm natureza meramente indicativa.

10

3.2. Cumprimento do rácio de estacionamento

A dotação de estacionamento cumpre o disposto no anexo I da Portaria nº 309/2015 de 25 de Setembro com a redacção constante da declaração de rectificação nº 49/2015, não sendo aplicável aos empreendimentos turísticos os parâmetros de estacionamento estabelecidos na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março na parte referente a serviços.

O quadro nº 32 do referido anexo I indica como cumprimento obrigatório, para um Estabelecimento Hoteleiro, a criação de “...um parque de estacionamento para um número de veículos correspondente a 20% das Unidades de Alojamento do empreendimento turístico...”, de que resulta a necessidade de prever 18 vagas de estacionamento (89 UA X 20%).

Por se considerar este valor insuficiente, o projecto prevê um número total de lugares de estacionamento superior, distribuído entre lugares comuns e privados de acordo com as necessidades das diferentes tipologias de unidades de alojamento e serviços comuns. Na extrema sul do terreno, em área comum, prevê-se a criação de um parque de estacionamento comum com capacidade para 22 vagas, considerando-se, de modo complementar, a integração de 2 lugares de estacionamento privados em cada um dos lotes correspondentes às unidades de alojamento da



tipologia de moradia. Por fim, junto à portaria norte e ao acesso a partir da Rua 25 de Abril, dispõe-se também um pequeno espaço de estacionamento com 4 lugares adjacentes à estrada.

Assim teremos a seguinte distribuição:

ESTACIONAMENTO	LOCALIZAÇÃO	AFECTAÇÃO	Nº DE UNIDADES	TOTAL
COMUM	Parque Comum Sul		1	22
	Parque Comum Norte		1	4
PRIVADO	Lotes Moradias	2	29	58
TOTAL				84

(*) As tipologias indicadas (tipos e áreas respectivas) têm natureza meramente indicativa.

3.3. Equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização comum, e cumprimento de parâmetros legais de dimensionamento

11

As infraestruturas viárias de circulação interna mantêm a natureza privada não se impondo, por conseguinte, o seu dimensionamento de acordo com a Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março ¹.

É de salientar que a operação de loteamento constante do pedido cumpre os rácios de dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização comum constante da Portaria 216-B/2008 de 3 de Março, a qual se aplica face à inexistência de previsão expressa constante no PDM, nos seguintes termos:

A portaria nº216-B/2008 de 3 de Março, fixa os parâmetros para o dimensionamento da área destinada a equipamentos de utilização colectiva e dos espaços verdes e de utilização colectiva. Da conjugação destes parâmetros resulta a seguinte previsão para serviços:

Considerando o parâmetro legalmente fixado de 28 m²/100 m² de área de construção para espaços verdes e de utilização colectiva, para uma área total de construção de 12 840,00 m² ABC² seria devido dotar o projecto de uma área total afecta a espaços verdes de 3 595,20 m². Atendendo ao parâmetro

¹ Conforme se encontra expresso na orientação técnica nº 5/DVO/2016 emitida pelo Turismo de Portugal referente a Loteamentos de Empreendimentos Turísticos

Área total considerada correspondente à área máxima de construção dos Lotes 1 a 33



legalmente fixado de 25 m²/100 m² de área de construção para equipamentos, para uma área total de construção de 12 840,00 m² ABC seria devido dotar o projecto de uma área total afecta a tal finalidade de 3 210,00 m². Da aplicação destes parâmetros, resulta que o projecto constante do pedido de licenciamento cumpre os parâmetros legais mínimos, nos seguintes termos:

	PARÂMETRO LEGAL	PROPOSTA PROJECTO
Espaços verdes	3 595,20 m ²	638 279,40 m ²
Equipamentos	3 210,00 m ²	7 926,50 m ²

	Área Parcela	Área Máx. Implantação	Área Máx. Construção	Área P 216-B/08
Áreas Verdes de Utilização Comum				
AVC1 – Área Verde Natural	524 389,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	524 389,90 m ²
AVC2 – Área Verde de Enquadramento e Protecção	39 210,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	39 210,80 m ²
AVC3 – Áreas de recuperação paisagística	74 678,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	74 678,70 m ²
SUB TOTAL ÁREAS VERDES				638 279,40 m ²

Áreas de Equipamentos de Utilização Comum				
AEC1 – Actividades culturais e educacionais diversas incluindo edificação afecta a Estudio de música	2361,00 m ²	500,00 m ²	500,00 m ²	2361,00 m ²
AEC2 – Actividades culturais e de convívio social incluindo edificação designada Celeiro	1 032,00 m ²	400,00 m ²	400,00 m ²	1 032,00 m ²
AEC3 – Actividades de bem-estar e saúde diversas incluindo edificação afecta a Health Center/ SPA	4 223,00 m ²	500,00 m ²	500,00 m ²	4 223,00 m ²
AEC4 – Infraestruturas destinadas à fruição/protecção do espaço natural - Passadiços	1 281,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
AEC5 – Portarias	310,50 m ²	310,50 m ²	310,50 m ²	310,50 m ²
AEC6 – Tanques	265,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
SUB TOTAL EQUIPAMENTOS				7 926,50 m ²

Tais áreas constituem espaços comuns os quais mantêm a natureza privada, e destinam-se a servir directamente os lotes de terreno e respectivas edificações, admitido nos termos e para os efeitos previstos no nº 4 do artº 43º do RJUE.



Acresce que não se impõe a cedência de tais áreas para o domínio municipal face às reconhecidas especificidades dos empreendimentos turísticos³, sendo tal expressamente admitido pelo PDM (cfr. consta do parágrafo 2 do art.º 119º).

Os desenhos 03-PLTSINT e 03-PLT-IMP (Planta de Síntese e Plano de Implantação sobre modelação de terreno georreferenciado) apresentam a proposta desenvolvida para a totalidade do terreno, integrando as várias tipologias de espaços que constituem o Estabelecimento Hoteleiro: Lotes, Áreas de Equipamentos de Utilização Comum, Áreas Verdes de Utilização Comum (espaços de enquadramento e proteção), Áreas Verdes de Utilização Comum (recuperação em zonas dominadas por espécies invasoras), Áreas Verdes de Utilização Comum (recuperação em zonas de habitat 6210), Áreas Verdes de Utilização Comum (recuperação de margens de linhas de água), Áreas Verdes de Utilização Comum (Espaços Naturais), Áreas agrícolas de Utilização Comum, Arruamentos e Percursos Pedonais.

13

Nos mesmos desenhos é exposto o programa de ocupação, a dimensão e localização dos polígonos de implantação dos edifícios, e de todos os componentes que integram a proposta. Pretende-se ainda demonstrar a adequação formal, funcional e ecológica da implantação proposta, tendo em conta as características do terreno em causa, evidenciar o carácter do empreendimento, e o objetivo deste se articular de forma exemplar com a paisagem.

3.4. Faseamento e calendarização da execução do Projeto

Junta-se a esta memória descritiva e justificativa, no anexo C, um documento específico para apresentação do faseamento e calendarização da execução do Projecto.

³ Conforme se encontra expresso na orientação técnica nº 5/DVO/2016 emitida pelo Turismo de Portugal referente a Loteamentos de Empreendimentos Turísticos

4. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

4.1. Enquadramento no PDM

A Área Intervencionada encontra-se abrangida pelo Plano Director Municipal de Sesimbra ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 15/98 de 2 de Fevereiro, e publicado no Diário da República nº 27, DR I série B, e alterações ao mesmo, a saber: 1ª alteração de pormenor aprovada pela Declaração nº 1/1999 de 6 Janeiro publicada no DR nº 4, II serie; 2ª alteração de pormenor aprovada pela Declaração nº 307/1999 de 24 de Setembro publicada no DR nº 224, II serie; 3ª alteração de regime simplificado, aprovada pela Declaração nº 271/2001 de 11 de Setembro publicada no DR nº 211, II serie; 4ª alteração de regime simplificado, aprovada pela Declaração nº 23/2004 de 6 de Fevereiro publicada no DR nº 31, II serie, e 5ª alteração aprovada pelo Aviso nº 8069/2019 de 9 de Maio publicada em DR nº 89, II serie (doravante o “PDM”).

De acordo com a planta de ordenamento do PDM, a Área Intervencionada encontra-se classificada maioritariamente como espaço agrícola (presente na UOPG 1 e na UOPG 6) mas também abrange espaço natural.

O PDM admite o uso turístico nos espaços classificados como espaço agrícola e natural conforme resulta expressamente do disposto no art.º 112º a 114º do PDM, avocados em decorrência do art.º 51º, espaço esse que integra a UOPG 6 do PDM, cujos parâmetros urbanísticos definidos são os seguintes:

«Artº 114º PDM (empreendimentos turísticos)

- 1. Só serão licenciados empreendimentos destinados a estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos ou conjuntos turísticos.*
- 2. Os empreendimentos turísticos só são permitidos em propriedade de área não inferior a 20 há.*
- 3. A área do empreendimento deve ocupar toda a propriedade ou parte desta, a destacar, desde que tenha uma área não inferior a 20 ha.*

4. *O projecto deverá abranger a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal.*
5. *Índice de construção máximo: 0,05.*
6. *Deverá destinar-se a fins turísticos, com locação dia-a-dia, a percentagem mínima de unidades de alojamento que a legislação turística em vigor impuser para cada tipo de empreendimento.*
7. *Sendo o empreendimento faseado, a 1ª fase deverá respeitar o disposto na alínea anterior.*
8. *As infraestruturas a construir, salvo as de captação de água, poderão constituir sistemas autónomos e a sua gestão ficar a cargo dos proprietários, sem prejuízo de fiscalização municipal.*
9. *Os equipamentos que sejam grandes consumidores de água, como os campos de golfe, não poderão utilizar a rede pública, mas fazer o reaproveitamento de águas de ETAR, convenientemente tratadas, aproveitamento de água da chuva e, em última instância, de captações próprias do aquífero superficial, de profundidade menor que 50m. O seu licenciamento fica condicionado à verificação da disponibilidade destas águas. »*

15

Pela relevância que assume na análise dos parâmetros urbanísticos constantes da p. proposta, o critério de índice de construção previsto cumpre a noção regulamentar em vigor constante do PDM referente a índice de construção e inerentemente de superfície total de pavimento, cujo conteúdo constante do artº 6º do PDM é o seguinte:

«índice de construção – é igual ao quociente da superfície total de pavimento pela área da propriedade situação na(s) classe(s) de espaço a que o índice se aplica»

«Superfície total e pavimento – também designada pro STP – soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, excluindo os seguintes espaços:

- a) *Espaços de uso público cobertos pela edificação;*

- b) *Terraços;*
- c) *Zonas de sótão sem pé-direito regulamentar;*
- d) *Caves destinadas a serviços técnicos ou a arrecadação, desde que não constituam fracções autónomas;*
- e) *Caves destinadas a estacionamento em cumprimento do exigido pelo presente Regulamento, desde que não constituam fracções autónomas;*
- f) *Caves destinadas a estacionamento em espaço não compartimentado (espaço aberto), podendo constituir fracções autónomas, desde que satisfeitos os requisitos referidos na alínea anterior;»*

Ora, é precisamente sobre a mancha do território classificada como espaço agrícola e natural, que se integra a UOPG 6, na qual se insere a Área Intervencionada e a criação de lotes de terreno afectos ao Projeto.

16

A operação de loteamento em solo rústico afecta a empreendimento turístico é expressamente admitida pelo artº 38º do Regime jurídico de urbanização e edificação (o “RJUE”), pelo artº 52º do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (o “RJET”), sendo ainda admitida pelo disposto no art.º 116º e 117º do PDM (com a redacção resultante da Declaração nº 23/2004 de 6 de Fevereiro publicada no DR nº 31).

A legalidade do Projeto e sua adequação ao disposto no PDM foi expressamente apreciada e definitivamente estabilizada com a emissão da DIA.

4.2. Condicionantes urbanísticas: Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional

REN

O Projeto contempla um caminho de acesso agrícola que atravessa uma área integrada na reserva ecológica nacional (“REN”), de acordo com a delimitação aprovada pela RCM n.º 194/97, de 3 de

novembro, e cuja ocupação é regulada pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação atual, e pela Portaria n.º 419/2012, de 20 de dezembro. Tal caminho desenvolve-se numa zona periférica do terreno, proveniente da entrada norte, e de ligação ao arruamento central. Esta sobreposição à REN é pontual (98m de comprimento) e tem como justificação a necessidade de localizar de forma estratégica vários pontos de entrada/saída do empreendimento. No anel central de ligação às unidades de alojamento o acesso viário atravessa outra área de REN, desta vez integralmente correspondente a um troço de caminho existente (71m de comprimento).

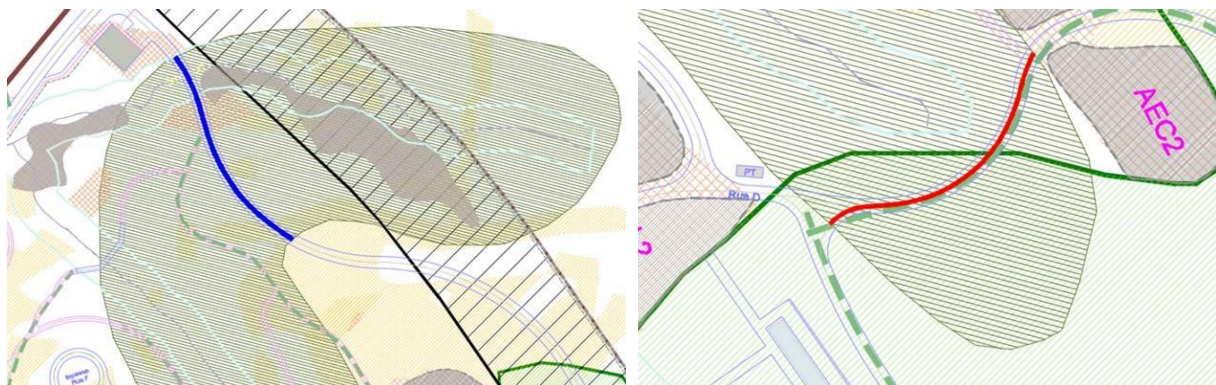


Imagem – Recortes dos pontos de sobreposição dos caminhos à REN na Planta de Síntese de Servidões e Restrições de Utilidade Pública / Sobreposição com a Proposta

No que respeita às demais intervenções com impacto nas áreas pertencentes à tipologia de leitos de cursos de água remete-se para o documento designado “Nota Técnica sobre as funções da categoria “cursos de água, respectivos leitos e margens” da REN, preparado em cumprimento da DIA, também destinado a instruir o RECAPE do Projeto.

RAN

De igual modo há acessos viários que atravessam pontualmente a reserva agrícola nacional (“RAN”), parcialmente coincidentes com acessos pré-existentes conforme demonstrado nas peças desenhadas e escritas, de forma a garantir a circulação entre todas as entradas e a todos os equipamentos e unidades de alojamento, e com vista a garantir o cumprimento dos regulamentos de circulação de emergência.

O Pedido de Licenciamento não colide com as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidem sobre os Prédios em particular a Área Intervencionada, em vigor, a saber, a RAN e a REN, conforme evidenciado nas plantas juntas.

O Projeto aprovado pela DIA contém manifestando as seguintes intenções localizadas na área RAN, a aguardar que as mesmas possam ser admitidas em sede de revisão do PDM de Sesimbra: (i) a ruína pré-existente manteve o uso urbanístico garantido, i.e. o uso habitacional, e (ii) o armazém agrícola com área de 700 m2 (tal como outrora havido sido admitido pela DRAP).

Não obstante, e na convicção que o PDM de Sesimbra venha a ser revisto no sentido de compatibilizar a disposição regulamentar com o regime legal da reserva agrícola nacional, a Requerente manteve a pretensão de vir, futuramente, a requerer a alteração de uso da ruína pré-existente no sentido da mesma ver o uso adaptado a comércio e/ou serviços conexos quer com a actividade agrícola desenvolvida na parcela de utilização agrícola comum em que se localiza, quer com a actividade turística, da qual é parte integrante.

18

Assim, em sede de procedimento de AIA foi admitido o uso habitacional (pré-existente) da ruína, o qual é compatível com as disposições regulamentares e legais à data em vigor, pois tal construção encontra-se protegida pelo princípio da garantia do existente constante do artº 67º do RJUE. Assim, a ruína consta do Pedido de Licenciamento mantendo ainda o uso habitacional (pré-existente e validamente constituído).

Reitera-se a intenção futura de vir a ser alterado o uso habitacional da ruína para comércio e/ou serviços enquadrado no Projeto, verificados que sejam os requisitos regulamentares, *in casu*, revisão do PDM de Sesimbra e alteração do sentido do actual artigo 112º do PDM de Sesimbra.

Ademais, e no que respeita ao armazém agrícola com 700 m2, pese embora se entenda que o mesmo não configura uma edificação em razão do mesmo não ser dotado de estruturas fixas ao solo, admitiu-se tal instalação durante a AIA, sob reserva, de vir a ser admitida a alteração do sentido do actual artº 112º do PDM de Sesimbra.

4.3. Condicionantes urbanísticas: Perigosidade de Incêndio Rural

O regime constante do disposto no n.º 1 do artigo 60º do Decreto-Lei n.º 82/2021 de 13 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 119-A/2021 de 22 de Dezembro, Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais (doravante o “SGIFR”), com a redação em vigor, não se aplica ao Projeto Herdade do Meco, em cumprimento do princípio da legalidade e da tutela da confiança dos particulares.

O SGIFR não se aplica ao Pedido de Licenciamento do Projeto face à circunstância do mesmo sustentar-se num PIP favorável condicionado à DIA, o qual mereceu parecer proferido a 02.07.2020, pela entidade competente à data – ICNF – nos termos e para os efeitos previstos no artº 16º do Decreto-Lei 124/2006 de 28 de Junho, que havia aprovado o Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (o “SNDFCI”).

A legalidade do Projeto e sua adequação ao regime legal em apreço foi expressamente apreciada e definitivamente estabilizada com a emissão da DIA.

19

5. Justificação das opções técnicas e da integração paisagística da operação

Os parâmetros urbanísticos do loteamento turístico apontam para uma ocupação através de volumetrias relativamente reduzidas e fragmentadas.

A opção por fragmentar a ocupação em volumes de dimensões reduzidas procura não só reduzir o impacto paisagístico da operação, mas sobretudo vir a dotar cada unidade de alojamento de espaço exterior e privacidade e permitir a fruição do espaço, do ambiente exterior e do clima desta região, em formas de apropriação que se encontram nas construções mais características do território e que encontram atualmente grande procura internacional. Permite-se também que a densidade de construção seja baixa.

Dadas as dimensões das unidades, o seu afastamento, o coberto vegetal e as pequenas ondulações topográficas, a visibilidade entre unidades de alojamento será reduzida, o que se traduz não só num diminuto impacto paisagístico, como permite a existência de amplos espaços exteriores de grande privacidade.

O terreno onde se pretende implementar o Estabelecimento Hoteleiro constitui uma unidade de paisagem de exceção, extensa em área e muito diversificada em valores naturais e ocupação do solo, protegida por variadas condicionantes que visam a salvaguarda ambiental. O Pedido de Licenciamento respeita integralmente o projeto aprovado pela DIA atentos acima de tudo os valores naturais em presença.

6. Infraestruturas locais previstas para o Projeto e respetiva ligação às infraestruturas gerais

Juntamente com o presente Pedido de licenciamento de Loteamento é pedida a apreciação das obras de urbanização, conforme peças escritas e desenhadas em anexo, remetendo-se assim tal análise para esses elementos.

20

7. Impacto da operação urbanística sobre as infra-estruturas ou serviços gerais existentes, não previstos pelo Município

Para melhor clarificação das Condições apostas ao PIP quanto a esta matéria e bem assim o sentido das propostas de alteração das Obras de Urbanização, constante do Pedido de Licenciamento, remete-se para o Anexo A à presente Memória Descritiva.

No âmbito do presente Pedido de Licenciamento apresentamos os pedidos de alteração de alguns Condições apostas ao PIP, *maxime* na parte referente às obras de urbanização, correspondentes ao que já havia sido apresentado e devidamente articulado com o Município (no âmbito das reuniões realizadas no dia 18 de Outubro e ainda no dia 24 de Novembro do corrente ano), mediante ponderação dos interesses públicos em presença e face à diminuição significativa do Projeto desde a aprovação do PIP até à verificação da Condição prévia de aprovação da DIA.

Em virtude do Projeto aprovado pelo PIP implicar para o Município a realização de trabalhos, a construção e/ou manutenção de infra-estruturas viárias, e equipamento (e, infra-estruturas especiais conexas com as mesmas), que comprovadamente resultam de uma sobrecarga que a proposta constante do PIP implicava sobre as infra-estruturas viárias existentes, e não tendo tais trabalhos sido

previstos no âmbito das contas e orçamentos do Município, foi pelos seus representantes expressada a vontade e definido um entendimento no sentido da aceitação do requerente quanto à execução das obras de urbanização elencadas como Condição do PIP e melhor descritas no Anexo A à presente Memória Descritiva, nos termos previstos no nº 1 do artº 25º e da alínea b), nº 2 do artº 24º do RJUE.

Sucedede que a definição de tais obras de urbanização foi expressamente apresentada e mutuamente na seguinte assunção, conforme se pode ler da Memória Descritiva do Projeto constante do PIP:

«Ora, sujeita à verificação da condição de deferimento do PIP, em cumprimento dos parâmetros construtivos previstos na presente proposta, e, com efeitos a produzir à emissão do alvará de licenciamento/comunicação prévia da operação de loteamento com obras de urbanização, a Requerente aceita comprometer-se a realizar os trabalhos abaixo descritos (ou a assumir os encargos inerentes à execução), conforme estimativa de custos infra, bem como os encargos de funcionamento das infra-estruturas por um período de 10 (dez) anos, mediante celebração de contrato de urbanização, a celebrar. Ademais, e em cumprimento do disposto no parágrafo 3 do artº 25º do RJUE, e tal como fixado em regulamento municipal, impõe-se que o Requerente beneficie da redução proporcional ou isenção das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas pelo valor equivalente ao valor de tais obras de urbanização.

8. Identificação e características genéricas das parcelas de utilização comum

	Área Parcela	Área Máx. Implantação	Área Máx. Construção	Área P 216-B/08
Áreas Verdes de Utilização Comum				
AVC1 – Área Verde Natural	524 389,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	524 389,90 m ²
AVC2 – Área Verde de Enquadramento e Protecção	39 210,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	39 210,80 m ²
AVC3 – Áreas de recuperação paisagística	74 678,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	74 678,70 m ²
Áreas Agrícolas de Utilização Comum				
AAC-RAN - Área integrada em RAN	166548,53 m ²			
AAC1 – Área de Utilização Agrícola	61 689,10 m ²			
AAC2 – Edifícios de Apoio Agrícola	700,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
AAC2 – Habitação Agrícola / Ruína	281,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Áreas de Equipamentos de Utilização Comum				
AEC1 – Actividades culturais e educacionais diversas incluindo edificação afecta a Estudio de música	2361,00 m ²	500,00 m ²	500,00 m ²	2361,00 m ²
AEC2 – Actividades culturais e de convívio social incluindo edificação designada Celeiro	1 032,00 m ²	400,00 m ²	400,00 m ²	1 032,00 m ²
AEC3 – Actividades de bem-estar e saúde diversas incluindo edificação afecta a Health Center/ SPA	4 223,00 m ²	500,00 m ²	500,00 m ²	4 223,00 m ²
AEC4 – Infraestruturas destinadas à fruição/protecção do espaço natural - Passadiços	1 281,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
AEC5 – Portarias	310,50 m ²	310,50 m ²	310,50 m ²	310,50 m ²
AEC6 – Tanques	265,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Áreas de Infraestruturas de Utilização Comum				
AIC1 – Arruamentos viários, percursos pedonais, estações elevatórias e PT's	32 024,30 m ²	60,00 m ²	60,00 m ²	0,00 m ²

9. Acessibilidades

O cumprimento dos requisitos estabelecidos pelo Decreto-lei nº 163/2006 de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 125/2017, de 4 de outubro, relativamente às condições de acessibilidade a satisfazer no Projeto é tratado, no âmbito do pedido licenciamento aqui apresentado, nos elementos específicos correspondentes ao Plano de Acessibilidades, constituídos pelo desenho 03-PLT-ACE e pela memória descritiva complementar.



10. Lista de Anexos:

- A- Das Condições apostas ao PIP, procedimento e verificação**
- B- Antecedentes**
- C- Faseamento e prazo de execução**
- D- Quadro sinóptico**
- E- Nota Técnica - Funções da Categoria “Cursos de Água, Respectivos Leitos e Margens” da REN**

Lisboa, Dezembro de 2023

Miguel Passos de Almeida

Arquitecto . OASRS n.º 2621

ANEXO A- Memória Descritiva e Justificativa de Pedido de Licenciamento de Operação de loteamento turístico com obras de urbanização

RESERVA IDILUS – Das Condições apostas ao PIP / procedimento e verificação

Entidades e deliberação	PIP favorável condicionado / Conteúdo da condicionante	Procedimento que incorpora a condicionante/ verificação da Condição: <u>conforme condição PIP</u> OU <u>proposta de alteração apreciada e articulada</u> <u>com a CMS</u>
ICNF – decisão datada de 26.08.2020	parecer favorável, condicionado ao procedimento de AIA	(1) Procedimento de AIA e DIA favorável condicionada emitida a 14.02.2023 (2) Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U.
CCDRLVT - decisão datada de 26.08.2020	Inexistência de oposição à viabilização do pedido e de conteúdo informativo para efeitos de preparação de procedimento de AIA	(1) Procedimento de AIA e DIA favorável condicionada emitida a 14.02.2023 (2) Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U.
Turismo de Portugal – decisão 26.08.2020 e de 23.06.2021	Parecer favorável com necessidade de retificação de lapsos/incorreções: (i) quadro da planta síntese, o Lote 1 deve contar a referência ao restaurante, salas de reuniões, piscina exterior prevista neste lote; (ii) legenda da planta de síntese, a expressão hotel deve ser eliminada (pois o empreendimento não abrange apenas as UA do tipo quartos/suites e apartamentos); (iii) a expressão “edifícios de utilização comum”, deverá ser substituída pela designação mais abrangente “equipamentos e infra-estruturas de utilização comum”, dado que abrange áreas não edificadas, como os campos de ténis e o estacionamento; (iv) referência a estabelecimento hoteleiro na tipologia de hotel apartamento de 4 estrelas.	(1) Procedimento de AIA e DIA favorável condicionada emitida a 14.02.2023 (2) Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U.
APA - decisão datada de 26.08.2020	Inexistência de oposição à viabilização do pedido, e de conteúdo informativo para efeitos de preparação de procedimento de AIA	(1) Procedimento de AIA e DIA favorável condicionada emitida a 14.02.2023 (2) Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U.

CMS - decisão datada de 26.08.2020 e decisão final de 23.06.2021	Declaração de impacto ambiental favorável que deve incluir a pronuncia da autoridade regional da RAN, conforme previsto no artº 23º nº 7 do RJRAN	(1) Procedimento de AIA e DIA favorável condicionada emitida a 14.02.2023 (2) a proposta de DIA não incluiu nenhuma pretensão efetiva em área de RAN, mas tão só pretensões futuras, (a aguardar expetantes a sua admissão face ao PDM revisto), com vista a promover a alteração de utilização da ruína e do armazém agrícola;
	Retificação da área da propriedade, tendo em consideração não só, a diferença de áreas descritas e o levantamento topográfico, como também a anexação dos artigos envolvidos – artigo 3 e artigo 26 – ambos da seção P – e ainda abatimento para o domínio público da área afecta à Rua 25 de Abril, que atravessa o terreno	Procedimento de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U. (i) submetido pedido de retificação de áreas conforme documentos a juntar; (ii) abatimento para o domínio público é proposto no Pedido de Licenciamento e opera os seus efeitos aquando da emissão e registo do alvará (único) de loteamento com obras de urbanização
	Celebração de contrato de urbanização, quanto às obras de urbanização externas á área do loteamento, uma vez que se torna necessário prever a realização e/ou alteração das infra-estuturas, por forma a viabilizar a operação, a saber, e em traços gerais:	Procedimento de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U. apresenta-se proposta de contrato de urbanização para apreciação, o qual é celebrado com a emissão do alvará (único) de loteamento com obras de urbanização.

	3.1. Todas as obras identificadas no ponto 7.3. da memória descritiva do projeto: <u>Infraestruturas viárias:</u> Obras de beneficiação da rua 25 de Abril e da rua das Ferroas, uma vez que são os arruamentos através dos quais se garante os vários acessos à área intervencionada. Tal inclui: • <u>Rua 25 de Abril:</u> aumento do perfil atual de 5m para 6m, incluindo duas faixas de rodagem com 3m; passeio pedonal do lado sudeste, com 1.50m, em continuidade com o passeio proveniente da Aldeia do Meco; repavimentação da totalidade da superfície com saibro estabilizado; pavimentação da faixa de transição entre diferentes larguras de vai de circulação automóvel conforme solução esquemática abaixo copiada.	Procedimento de Licenciamento de Operação de Loteamento com O.U. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 e 24.11.2023, unicamente quanto à especificação do material do pavimento, e largura da faixa atual, nos seguintes termos: <u>Rua 25 de Abril:</u> regularização do perfil atual para uma faixa de rodagem com uma largura constante de 5m, com duas vias de 2,50m cada; passeio pedonal do lado sudeste com 1.50m, em continuidade com o passeio proveniente da Aldeia do Meco; requalificação da totalidade do pavimento com ABGE tratado com cimento na faixa de rodagem.
	• <u>Rua das Ferroas:</u> aumento do perfil atual de 3.50m para 6m, incluindo duas faixas de rodagem com 3m. Pavimentação da totalidade da superfície com saibro estabilizado.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 e 24.11.2023, face à diminuição significativa da pretensão aprovada no âmbito da DIA, no seguinte sentido: <u>Rua das Ferroas:</u> aumento do perfil atual de 3.50m para 5m, com duas vias de 2,50m cada; passeio pedonal do lado nordeste com 1.50m e requalificação da totalidade do pavimento com ABGE tratado com cimento na faixa de rodagem.

	• <u>Será ainda executado um novo troço de arruamento</u>, de ligação entre a Rua 25 de abril e a Rua das Ferroas, de forma a assegurar a continuidade da circulação viária.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 e 24.11.2023, face à diminuição significativa da pretensão aprovada no âmbito da DIA, no seguinte sentido: <u>novo troço de arruamento</u>, de ligação entre a Rua 25 de abril e a Rua das Ferroas com 5m, com duas vias de 2,50m cada; passeio pedonal com 1.50m e requalificação da totalidade do pavimento com ABGE tratado com cimento na faixa de rodagem..
	• <u>Iluminação pública das vias</u> mediante dotação mínima necessária para garantir as condições de visibilidade e segurança aos peões e condutores, sendo posteriormente avaliadas as alturas dos postes e modelos de luminária.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.
	• <u>rede de abastecimento de água</u> desde a Rua 25 de abril até ao cruzamento da Rua da Fonte com a rua da Romã	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP e evidenciada nos DOCS juntos aos projetos de obras de urbanização submetidos

	<u>Infra-estruturas especiais:</u> Na parte em que as infra-estruturas especiais e locais se ligam às infra-estruturas gerais e exteriores ao projeto: • rede de telecomunicações /ITUR público; • rede de eletricidade (fornecimento de energia elétrica e iluminação pública); • rede de drenagem doméstica; • rede de drenagem pluvial;	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 quanto à inexistência de rede de drenagem pluvial em virtude de se tratar de solo rústico com desejável baixa infra-estruturação e porque não se revela necessário dadas as características morfo-tipológicas do terreno, que aponta para uma desejável infiltração natural. Privilegiou-se uma infra-estruturação pouco evasiva, dada a elevada permeabilidade dos solos. Não se optou pela execução de órgãos de recolha de drenagem e respetivos coletores de encaminhamento às linhas de água, tendo sido elaborado estudo hidrológico que garante as condições de escoamento das passagens hidráulicas existentes e a executar.
	3.2. Por forma a disciplinar o tráfego, que reconhecidamente irá ser acrescentado à R. 25 de Abril em resultado da viabilização desta operação de loteamento, e como forma de fazer a transição entre perfis e pavimentos diferenciados desta via, deve ser prevista rotunda no atual entroncamento com a via de acesso à Praia das Bicas, ao contrário da transição proposta	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 e 24.11.2023, face à diminuição significativa da pretensão aprovada no âmbito da DIA, no sentido da eliminação desta Condição do PIP.

	3.3. pavimentação da R. 25 de Abril deve ser assegurada até ao acesso da Praia da Foz embora seja admitida a utilização de saibro estabilizado (conforme decisão final datada de 23.06.2021).	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta de alteração apresentada/ articulada em reunião com a CMS, datada de 18.10.2023 e 24.11.2023, em termos tais que a pavimentação da R. 25 de Abril é assegurada até ao acesso da Praia da Foz mediante proposta de alteração, no sentido da utilização de agregado britado de granulometria extensa com ligante.
	3.4. quanto à viabilidade para o abastecimento de água ao projeto turístico apresentado, deverá em fase de projeto apresentado ser contemplada a execução de uma conduta de abastecimento de água para consumo humano em tubagem em PEAD DN 250 PN 16 na Rua 25 de Abril, desde o cruzamento com a Rua da Fonte, até à nova rotunda a executar na derivação para o parque de Campismo do Campimeco, e de PEAD DN 200 PN16 na Rua 25 de Abril, desde a referida rotunda até ao limite do Empreendimento. Contemplar unidades de contagem (caudalímetros e datalogueres) para as redes prediais a abastecer (consumo e incêndio) que deverão ficar localizadas em local confinante com a via pública. Deverão ser previstas as ligações da rede de águas à Rua do Casalinho, Rua da Fonte e à rua do Parque de Campismo Campimeco, assim como todos os ramais de ligação de água existentes nas zonas intervencionadas.» Junto à entrada do empreendimento deverá ser contemplado um marco de incêndio, assim como descargas e ventosas em toda a extensão da conduta, de acordo com as normas regulamentares e de boa execução.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.
	3.5. quanto à solução para a viabilidade da receção de esgotos domésticos para o projeto turístico com a localização proposta, deve o empreendimento, dimensionar e desenvolver uma estação elevatória de águas residuais domésticas (para receber todo o efluente doméstico do empreendimento) e respetiva conduta elevatória ao longo do limite da sua propriedade desenvolvendo-se até á caixa de visita existente no cruzamento da Rua 25 de Abril com a Rua do casalinho nos Fetais, de modo a realizar a entrega do efluente na	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.

	rede pública municipal de saneamento instalada na ultima caixa de visita criada para esse feito. Contemplar descargas e ventosas em toda a extensão da conduta elevatória, de acordo com as normas regulamentares e de boa execução.	
	4. celebração de acordo de cooperação ou de contrato de concessão do domínio municipal para a concretização da proposta da requerente de assumir os encargos de manutenção das infra-estruturas externas, no que às redes viárias diz respeito, por um período de 10 anos.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. apresenta-se acordo de cooperação inserido no Contrato de Urbanização proposto, o qual é celebrado com a emissão do alvará (único) de loteamento com obras de urbanização
	5. No eventual faseamento da operação devem ser naturalmente observadas, as condições do RJUE e RJET para tal opção, bem como o disposto nos números 6 e 7 do artº 114º do Regulamento do PDM.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade, conforme programação/faseamento constante do Anexo C à Memória Descritiva e Justificativa
	6. Na operação de loteamento deve ficar fixado o prazo máximo para a conclusão das operações de edificação previstas na operação de loteamento.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade conforme Anexo C à Memória Descritiva e Justificativa
	7. Deve ser revisto traçado do novo troço de ligação entre a R. das Ferreas e a R. 25 de Abril, por forma a que se aproxime dos limites dos artigos; de salientar, que a autarquia não aceita a cedência para domínio público, da faixa resultante entre o novo troço proposto e o limite do terreno, conforme se encontra previsto no projeto;	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.
	8. Em resultado do exposto no ponto anterior, deve ser revista a implantação da portaria, no sentido de se afastar da estrema da propriedade; também a localização do ponto de recolha resíduos sólidos será objecto de reavaliação, em função desta alteração;	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.

	9. Atendendo à configuração da operação, deve ser avaliada a forma de vedação da propriedade, seguindo os princípios subjacentes na proposta, de especial cuidado na integração desta na paisagem.	Procedimento de Licenciamento de Operação de loteamento com O.U. Proposta apresentada em conformidade com a Condição do PIP.
--	--	--

**ANEXO B- Memória Descritiva e Justificativa de Pedido de Licenciamento de
Operação de loteamento turístico com obras de urbanização RESERVA IDILUS – DO PIP à DIA favorável condicionada**

PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS DESENCADEADOS

DATA	DESIGNAÇÃO DE PROCEDIMENTO	PEDIDO _ ATO ADMINISTRATIVO	SENTIDO DA DECISÃO_ponto situação
Dez. 2019	Pedido de informação previa (o “ PIP Turístico ”) referente ao projeto turístico	Submissão de PIP junto da CMSesimbra referente a uma operação de loteamento referente a projeto turístico com vista à apreciação do mesmo por todas as entidades cujos interesses tutelam a área de intervenção do projeto	PIP nos termos e para os efeitos previstos no artº 25 do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (“RJET”). PIP foi acompanhado de estudo de diagnóstico e de caracterização do território, elaborado por equipa técnica multidisciplinar visando fazer um levantamento de todos os valores naturais em presença, ordenamento e condicionantes urbanísticas. Com vista a garantir que o projeto se adapta ao território, visando respeitá-lo e otimizar as potencialidades em presença (acima de tudo na parte extensa de reserva agrícola nacional, a qual há décadas que é objecto de qualquer aproveitamento agrícola)
Abril 2020	PIP Turístico	Submissão de aditamento ao PIP	
Abril 2020	PIP Turístico / parecer Defesa da Floresta contra incêndios	Submissão de pedido de parecer à Comissão de Defesa da Floresta contra incêndio / ICNF, a qual contém uma estratégia completa de planeamento de medidas de defesa da Floresta e de gestão de combustível	A ICNF (na qualidade de entidade licenciadora in casu) pronunciou-se favoravelmente cfr decisão tomada no âmbito do PIP aprovada em Agosto de 2020, tendo aliás salientado a completude do pedido, para além do habitual, em virtude do disposto no DL 20/2020 de 1 de maio com a redação Lei 31/2020.
Agosto_Set 2020	PIP Turístico	Decisão favorável condicionada proferida pela comissão constituída nos termos e para os efeitos do artº 25º do RJET	No âmbito da decisão tomada as entidades que se pronunciaram foram: Câmara Municipal de Sesimbra; Turismo de Portugal; ICNF, Agência Portuguesa do Ambiente (“APA”), e CCDRLVT

Outubro 2020	PIP Turístico	Reclamação da decisão de aprovação do PIP, na parte referente a algumas condicionantes impostas	
Outubro 2020	PIP referente ao Projeto Agrícola	Submissão de PIP referente à parcela de utilização comum afecta a projeto Agrícola que integra o projeto turístico	Não foi proferida decisão expressa final
Janeiro 2021	Pedido de Parecer (localização) junto da Direção Regional Agricultura-armazém agrícola	Submissão de pedido de parecer junto da DRAP visando a instalação de armazéns agrícolas com 700 m2	
Janeiro 2021	Estudo de Impacte Ambiental (o "EIA")	Submissão de estudo de impacte Ambiental em fase de estudo prévio	
Março 2021	EIA	Pedido de elementos adicionais pela CCDR	
Abril 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-armazém agrícola	Emitido parecer favorável à instalação de armazem Agrícola com 700 m2	
Abril 2021	EIA	Entrega elementos adicionais	
Junho 2021	PIP Turístico	Decisão definitiva da Comissão visando a aprovação de reclamação da Idilus	Comissão, em específico, a Câmara Municipal de Sesimbra aceitou o sentido da reclamação tendo prescindido da execução de infra-estrutura viária em betuminoso, tendo assim aceite a solução ambientalmente mais sustentável proposta pela Idilus, entre outros pedidos.
Agosto 2021	Licenciamento de loteamento e de obras de urbanização	Submissão de pedidos de licenciamento quer do projeto de loteamento quer das obras de urbanização	
Julho de 2021	EIA	Proferida Declaração de conformidade de EIA	
Agosto de 2021	EIA	Consulta pública do EIA	
Agosto de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-terraços de modelação do terreno	Submissão de pedido de parecer junto da DRAP visando a execução de alguns terraços de modelação do terreno	

Agosto de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-projeto rega	Submissão de pedido de parecer junto da DRAP visando a instalação de furos de água	
(10) Setembro de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-terraços de modelação do terreno	Entrega de elementos adicionais solicitados	
(10) Setembro de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-projeto rega	Entrega de elementos adicionais solicitados	
(06) Outubro de 2021	EIA	Proferida proposta de decisão desfavorável	
(14) Outubro de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-terraços de modelação do terreno	Emitido parecer favorável ao pedido de parecer junto da DRAP visando a execução de alguns terraços de modelação do terreno	
(14) Outubro de 2021	Parecer junto da Direção Regional Agricultura-projeto rega	Emitido parecer favorável ao pedido de parecer junto da DRAP visando a instalação de furos de água	
28.07.2022	EIA reformulado	Submetido projeto reformulado nos termos do 16º RJAIA	
07.10.2022	EIA reformulado	Proferida proposta de decisão desfavorável	
05.12.2022	Submissão de projeto reformulado	Pronuncia no exercício de audiência prévia	
14.02.2023	DIA favorável condicionada		
18.04.2023 / 01.06.2023	PIP Turístico	Entrega junto da CMS de informação referente à verificação da condição de aprovação da DIA	
18.10.2023	PIP Turístico	Prestada informação pelo Sr Presidente da CMS à Câmara Municipal referente à verificação da condição prévia aposta ao PIP conexa com a aprovação da DIA	
Dez 2023	Licenciamento de loteamento e de obras de urbanização	Submissão de (novo) pedido de Licenciamento de loteamento e de obras de urbanização conforme com a DIA favorável condicionada	
Dez 2023	RECAPE		



STONE

RESERVA IDILUZ, CASAIS DA AZOIA, SESIMBRA

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO TURISTICO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

DEZEMBRO 2023

FASEAMENTO E PRAZO DE EXECUÇÃO



FASES	Obras de urbanização	Edifícios /lotes		Parcelas de utilização comum	Prazo de execução
FASE 1	Obras de urbanização internas	N.A.	N.A.	Infra-estruturas de utilização comum	2 anos
	Obras de urbanização externas	Quartos / Suites / Comércio / Serviços / Restauração	L1, L2	Áreas verdes de utilização comum	3 anos
FASE 2	N.A.	Moradias / Apartamentos	L19, L20, L21, L22, L23, L24, L25, L26, L27, L28, L29, L30; L31, L32, L33	Áreas agrícolas de utilização comum/ (parte) equipamentos de utilização comum	3 anos
FASE 3	N.A.	Moradias	L10, L11, L12, L13, L14, L15, L16, L17, L18	(parte) equipamentos de utilização comum	2 anos
FASE 4	N.A.	Moradias	L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9	(parte) equipamentos de utilização comum	2 anos

2

1. O Empreendimento Turístico estará concluído no prazo legal máximo de 10 anos, sujeito: (i) à conclusão favorável ou condicionadamente favorável do(s) procedimento(s) de RECAPE e licenciamento da operação de loteamento, e (ii) as possibilidades de prorrogação dos prazos de execução das operações urbanísticas a que possa haver lugar, nos termos da lei e mediante pedido da IDILUS.
2. O Empreendimento Turístico é desenvolvido até 4 fases de construção, cada uma destinada à concretização das obras de urbanização, unidades de alojamento referidas e parcelas comuns que as servem, a contar da admissão das obras de construção, e da conclusão da fase imediatamente anterior
3. Sem prejuízo, o proprietário do Lote 1 pode requerer autonomamente ao Município de Sesimbra, nos termos que entender mais convenientes, a alteração da calendarização, dos prazos de execução e do objeto de cada uma das fases de construção do Empreendimento Turístico.

Lisboa, Dezembro de 2023

Miguel Passos de Almeida

Arquitecto . OASRS n.º 2621



STONE

RESERVA IDILUZ, CASAIS DA AZOIA, SESIMBRA

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO TURISTICO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

DEZEMBRO 2023

QUADRO SINÓTICO

Lisboa, Dezembro de 2023

Miguel Passos de Almeida

Arquitecto . OASRS n.º 2621

1- QUADRO DOS PRÉDIOS OBJECTO DE INTERVENÇÃO

INSCRIÇÃO MATRICIAL (secção do cadastro geométrico designada P freguesia Sesimbra/Castelo)	DESCRIÇÃO PREDIAL	ÁREA (m²)	LOCALIZAÇÃO	CERTIDÃO PREDIAL ON LINE
Nº 26	Nº 1.350 (parte)	790 250,00	Aguncheira, Azoia	PP-2835-97291- 151101-001350
Nº 3	Nº 2.908	38 750,00	Pipa, próximo da Foz, limites da Azoia	PP-2836-00039- 151101-002908
TOTAL		829 000,00		

2- QUADRO DE OPERAÇÃO DE ESTRUTURAÇÃO FUNDIÁRIA - SITUAÇÃO EXISTENTE

ÁREA TOTAL DO TERRENO, MEDIDA EM LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO (Área total de intervenção- Corresponde à soma das parcelas localizadas a noroeste e sudeste da estrada 25 de Abril e área afectada à estrada 25 de Abril)	832 004	m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A NOROESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Zona não intervencionada. Destina-se a área comum afectada a espaço natural, a preservar, de utilização comum)	315 334	m²
ESTRADA 25 DE ABRIL	3 968	m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A SUDESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL	512 702	m²

3- QUADRO SÍNTESE DE EMPREENDIMENTO TURÍSTICO - HOTEL-APARTAMENTO 4 ESTRELAS - SITUAÇÃO PROPOSTA

ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL		
(Alargamento da estrada 25 de Abril)	6 787,80	m²
(Nova ligação à estrada 25 de Abril)	2 017,40	m²
(Alargamento da rua das Ferrôas)	2 487,10	m²
TOTAL	11 292,30	m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A NOROESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Zona não intervencionada. Destina-se a área comum afectada a espaço natural, a preservar, de utilização comum)	313 753,33	m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A SUDESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL	506 958,67	m²
PARCELA DE TERRENO LOCALIZADA A SUDESTE DA ESTRADA 25 DE ABRIL (Área integrada na UOPG 6)	502 206,96	m²
PARCELAS DE UTILIZAÇÃO COMUM (Corresponde às áreas verdes de utilização comum, áreas agrícolas de utilização comum, áreas de equipamentos de utilização comum e áreas de infraestruturas de utilização comum (nas quais se inserem as redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade e telecomunicações e equipamentos e instalações técnicas de utilização comum), que permanecem na posse privada)	741 746,55	m²
ÁREA TOTAL DOS LOTES	81 282,00	m²
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	12 810,50	m²
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (*)	14 610,50	m²
ÁREA MÁXIMA IMPERMEABILIZADA	17 327,25	m²
ÁREA PARA EFEITOS DE CÁLCULO DO ÍNDICE QUE INTEGRA A UOPG 6	502 206,96	m²
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO (Corresponde à área total de construção/ UOPG 6)	0,0291	
N.º MÁXIMO DE PISOS	2	
ALTURA MÁXIMA DA FACHADA	7	m
N.º MÁXIMO DE LOTES	33	
N.º MÁXIMO DE UNIDADES DE ALOJAMENTO (Quartos e/ou Suites)	36	
N.º MÁXIMO DE UNIDADES DE ALOJAMENTO (Apartamentos e/ou Moradias)	53	
N.º MÁXIMO DE UNIDADES DE ALOJAMENTO	89	
N.º MÁXIMO DE CAMAS	238	
N.º MÁXIMO LUGARES ESTACIONAMENTO	84	
COMUNS	26	
PRIVADOS	58	

(*)- A Área Máxima Construção não inclui as áreas da ruína existente e tanques

4- QUADRO REGULAMENTAR/ LOTES E PARCELAS COMUNS QUE PERMANECEM EM POSSE PRIVADA - HOTEL-APARTAMENTO 4 ESTRELAS

N.º LOTE	UNIDADES DE ALOJAMENTO	SIMBOLOGIA (identificação em planta síntese loteamento)	ÁREA TOTAL LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÇÃO (m²)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DO SOLO	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DO SOLO	CÉRCEA MÁXIMA (m)	Nº MÁXIMO LUGARES ESTAC.	N.º MÁXIMO UNIDADES ALOJAMENT O	N.º MÁXIMO CAMAS
L1	Quartos / Suites / Comércio Serviços / Restauração	H	14 261,00	2 710,00	2 895,00	2	1	7,00		30	
L2	Quartos/ Suites	H	858,00	300,00	455,00	2	1	7,00		6	
	TOTAL SUITES		15 119,00	3 010,00	3 350,00					36	72
L3	CASA DO CIMO	①	3 375,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L4	CASA DO CIMO	①	3 713,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L5	CASA DO CIMO	①	3 731,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L6	CASA DO CIMO	①	3 959,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L7	CASA DO CIMO	①	1 792,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L8	CASA DO CIMO	①	2 871,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L9	CASA DO CIMO	①	1 494,00	300,00	440,00	2	1	7,00	2	1	
L10	CASA DO FESTO	②	1 662,00	150,00	150,00	2	1	7,00	2	1	
L11	CASA DO FESTO	②	1 953,00	350,00	350,00	2	1	7,00	2	1	
L12	CASA DO FESTO	②	1 802,00	350,00	350,00	2	1	7,00	2	1	
L13	CASA DO FESTO	②	2 182,00	150,00	150,00	2	1	7,00	2	1	
L14	CASA DO FESTO	②	3 576,00	150,00	150,00	2	1	7,00	2	1	
L15	CASA DO FESTO	②	3 168,00	350,00	350,00	2	1	7,00	2	1	
L16	CASA DA PONTA	⑤	1 956,00	200,00	250,00	2	1	7,00	2	1	
L17	CASA DA PONTA	⑤	1 628,00	200,00	250,00	2	1	7,00	2	1	
L18	CASA DA PONTA	⑤	1 277,00	175,00	200,00	2	1	7,00	2	1	
L19	CASA DA ENCOSTA	③	2 509,00	400,00	400,00	2	1	7,00	2	1	
L20	CASA DA ENCOSTA	③	1 592,00	220,00	220,00	2	1	7,00	2	1	
L21	CASA DA ENCOSTA	③	1 376,00	220,00	220,00	2	1	7,00	2	1	
L22	CASA DA ENCOSTA	③	1 484,00	220,00	220,00	2	1	7,00	2	1	
L23	CASA DO BOSQUE	④	847,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L24	CASA DO BOSQUE	④	1 118,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L25	CASA DO BOSQUE	④	1 144,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L26	CASA DO BOSQUE	④	940,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L27	CASA DO BOSQUE	④	1 402,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L28	CASA DA PONTA	⑤	1 044,00	175,00	200,00	2	1	7,00	2	1	
L29	CASA DA PONTA	⑤	1 423,00	200,00	250,00	2	1	7,00	2	1	
L30	CASA DO BOSQUE	④	1 305,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
L31	CASA DO BOSQUE	④	696,00	140,00	180,00	2	1	7,00	2	1	
	TOTAL MORADIAS		57 019,00	6 590,00	8 050,00					29	
L32	APARTAMENTOS	AP	3 940,00	600,00	600,00	2	1	7,00		10	
L33	APARTAMENTOS	AP	5 204,00	840,00	840,00	2	1	7,00		14	
	TOTAL APARTAMENTOS		9 144,00	1 440,00	1 440,00					24	
	TOTAL APARTAMENTOS / MORADIAS		66 163,00	8 030,00	9 490,00					53	166
	Total Unidades Alojamento		81 282,00	11 040,00	12 840,00				58	89	238

5- QUADRO REGULAMENTAR DAS PARCELAS COMUNS QUE PERMANECEM EM POSSE PRIVADA - HOTEL-APARTAMENTO 4 ESTRELAS (INCLUINDO PARCELA SUDESTE E ESPAÇO NATURAL DA PARCELA NOROESTE)

PARCELAS DE UTILIZAÇÃO COMUM	SIMBOLOGIA (identificação em planta síntese loteamento)	USO/ EDIFÍCIOS	ÁREA TOTAL PARCELA (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÇÃO (m²)	ÁREAS COMPUTÁVEIS PARA CUMPRIMENTO da Portaria n.º 216-B/2008 (m²)	N.º MÁXIMO DE PISOS ACIMA DO SOLO	N.º MÁXIMO DE PISOS ABAIXO DO SOLO	CÉRCEA MÁXIMA (m)	Nº MÁXIMO LUGARES ESTAC.	N.º MÁXIMO UNIDADES ALOJAMENTO	N.º MÁXIMO CAMAS
Áreas verdes de utilização comum	AVC1	Área verde natural	524 389,90	0,00	0,00	524 389,90						
	AVC2	Área verde de enquadramento e protecção	39 210,80	0,00	0,00	39 210,80						
	AVC3	Áreas de recuperação paisagística	74 678,70	0,00	0,00	74 678,70						
SUB TOTAL ÁREAS VERDES			638 279,40	0,00	0,00	638 279,40						
Áreas agrícolas de utilização comum	AAC-RAN	Área integrada em RAN	166 548,53									
	AAC1	Área de utilização agrícola	61 689,10									
	AAC2	Edifícios de apoio agrícola (*1)	700,00	0,00	0,00	0,00	1		7			
				0,00	0,00	0,00	1		7			
				0,00	0,00	0,00	1		7			
		Habitação agrícola/ Ruína (2*)	281,25	0,00	0,00	0,00	1		7			
SUB TOTAL AGRÍCOLAS			61 970,35									
Áreas de equipamentos de utilização comum	AEC1	Actividades culturais e educacionais diversas incluindo edificação afecta a Estudio de música	2361,00	500,00	500,00	2361,00	2	1	7			
	AEC2	Actividades culturais e de convívio social incluindo edificação designada Celeiro	1 032,00	400,00	400,00	1032,00	2		7			
	AEC3	Actividades de bem-estar e saúde diversas incluindo edificação afecta a Health Center/ SPA	4 223,00	500,00	500,00	4223,00	2	1	7			
	AEC4	Infraestruturas destinadas à fruição/protecção do espaço natural - Passadiços	1 281,00	0,00	0,00	0,00	1					
	AEC5	Portarias	310,50	310,50	310,50	310,50	1	1	4			
	AEC6	Tanques	265,00	0,00	0,00	0,00	1	1	4			
SUB TOTAL EQUIPAMENTOS			9 472,50	1 710,50	1 710,50	7 926,50						
Áreas de infraestruturas de utilização comum	AIC1	Arruamentos viários, percursos pedonais, estações elevatórias e PT's	32 024,30	60,00	60,00					23+ 3		
SUB TOTAL INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS			32 024,30	60,00	60,00							
TOTAL PARCELAS DE UTILIZAÇÃO COMUM			741 746,55	1 770,50	1 770,50					26		

(*1)- Conforme expresso na DIA, estas pretensões são futuras e aguardam que o PDM venha a conter disposição regulamentar que as admita
(*2)- A área da ruína existente e passadiços não está a ser contabilizada para efeitos da Área Máxima Construção do 3. Quadro Síntese de Loteamento

6- QUADRO REGULAMENTAR DAS ÁREAS IMPERMEABILIZADAS - HOTEL-APARTAMENTO 4 ESTRELAS

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS UNIDADES DE ALOJAMENTO	11 040,00	m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DAS PARCELAS DE UTILIZAÇÃO COMUM	1 770,50	m²
ÁREA OCUPADA PELA CONSTRUÇÃO EXISTENTE / RUÍNA	281,25	m²
OUTRAS ÁREAS IMPERMEABILIZADAS	4 235,50	m²
TOTAL DAS ÁREAS IMPERMEABILIZADAS	17 327,25	m²

Projeto de Loteamento e Obras de Urbanização do Loteamento Idilus

Nota Técnica sobre as funções da categoria “Cursos de água, respetivos leitos e margens” da Reserva Ecológica Nacional

1. Introdução

O projeto do loteamento do empreendimento turístico, na categoria de hotel apartamento, da Idilus, no concelho de Sesimbra, foi sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental, tendo sido emitida em 14-02-2023 pela CCDR-LVT a respetiva Declaração de Impacte Ambiental (DIA) favorável condicionada.

A DIA inclui a seguinte condicionante:

10.1. Demonstração de que as funções estabelecidas no RJREN [regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional]¹ para as áreas da tipologia “leitos de cursos de água” se encontram asseguradas.

A presente Nota Técnica visa demonstrar o cumprimento desta condicionante.

Na secção 2 identificam-se as funções da categoria da Reserva Ecológica Nacional (REN) “Cursos de água e respetivos leitos e margens”, dado que as funções definidas no RJREN não distinguem os leitos das margens.

Na secção 3 descrevem-se as ações previstas no projeto para as áreas integradas na referida categoria da REN e na secção 4 analisa-se a forma como estas ações asseguram as funções estabelecidas para esta categoria da REN.

2. Funções da REN para a categoria “Cursos de água e respetivos leitos e margens”

O Anexo I do RJREN, na secção II, alínea a), estabelece as definições de leito e margem e define as funções da REN:

1 - Os leitos dos cursos de água correspondem ao terreno coberto pelas águas, quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades, neles se incluindo os mouchões, os lodeiros e os areais nele formados por deposição aluvial.

2 - As margens correspondem a uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com largura legalmente estabelecida, nelas se incluindo as praias fluviais.

3 - A delimitação da largura da margem deve observar o disposto no artigo 11.º da Lei da Titularidade dos Recursos Hídricos, aprovada pela Lei n.º 54/2005, de

¹ Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, com a redação atual. Versão consolidada disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/2008-34501775-124279790>

15 de novembro e na alínea gg) do artigo 4.º da Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro.

4 - Nos leitos e nas margens dos cursos de água podem ser realizados os usos e as ações que não coloquem em causa, cumulativamente, as seguintes funções:

- i) Assegurar a continuidade do ciclo da água;*
- ii) Assegurar a funcionalidade hidráulica e hidrológica dos cursos de água;*
- iii) Drenagem dos terrenos confinantes;*
- iv) Controlo dos processos de erosão fluvial, através da manutenção da vegetação ripícola;*
- v) Prevenção das situações de risco de cheias, impedindo a redução da secção de vazão e evitando a impermeabilização dos solos;*
- vi) Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna;*
- vii) Interações hidrológico-biológicas entre águas superficiais e subterrâneas, nomeadamente a drenância e os processos físico-químicos na zona hiporreica.*

Pelas suas características não navegáveis nem fluviáveis, e atentas as disposições legais referidas no n.º 3 da secção II, alínea a) do Anexo I do RJREN, as margens dos cursos de água têm uma largura de 10 m, contada a partir dos limites do leito.

Os cursos de água presentes na área do projeto têm carácter torrencial e os limites dos respetivos leitos encontram-se, em geral, mal definidos. Os resultados do levantamento topográfico efetuado e dos trabalhos de campo levaram a considerar uma largura de leito de 2 m, manifestamente superior à real largura dos leitos existentes (ver perfis dos cursos de água nos projetos relevantes).

Na área do projeto, estão incluídos na REN dois cursos de água:

- A norte, a ribeira da Crieira, também designada como ribeira do Casal de Frades;
- A sul, a ribeira da Pipa, também designada como ribeiro das Vinhas Velhas.

3. Ocupação de áreas integradas na categoria “Cursos de água e respetivos leitos e margens”

As únicas ações previstas nesta categoria da REN são os atravessamentos pelo arruamento existente (rua 25 de Abril), a beneficiar, e pelos novos arruamentos previstos.

Refira-se que o terreno é sulcado por inúmeros caminhos de terra batida que atravessam os cursos de água, incluindo os classificados como REN.

A rua 25 de abril manterá o atual traçado e atravessará os cursos de água REN nos mesmos locais. As passagens hidráulicas serão redimensionadas e refeitas.

Os atravessamentos dos novos arruamentos preveem passagens hidráulicas adequadamente dimensionadas para um período de retorno de 100 anos.

4. Análise da forma como as ações previstas asseguram as funções da REN para a categoria “Cursos de água e respetivos leitos e margens”

No quadro seguinte apresentam-se as funções estabelecidas para a categoria da REN “Cursos de água e respetivos leitos e margens” e a forma como estas funções são asseguradas pelas ações previstas.

Funções da REN para a categoria da REN “Cursos de água e respetivos leitos e margens”	Forma como estas funções são asseguradas pelas ações previstas
i) Assegurar a continuidade do ciclo da água	As ações previstas (atravessamento dos cursos de água por arruamentos) asseguram a continuidade do ciclo da água, não afetando nem o escoamento nem a infiltração. A impermeabilização prevista no projeto global é muito reduzida e não põe em causa a continuidade do ciclo da água.
ii) Assegurar a funcionalidade hidráulica e hidrológica dos cursos de água	As ações previstas (atravessamento dos cursos de água por arruamentos) asseguram a funcionalidade hidráulica e hidrológica dos cursos de água (e, no caso da rua 25 de Abril, melhoram essa funcionalidade).
iii) Drenagem dos terrenos confinantes	As ações previstas (atravessamento dos cursos de água por arruamentos) não interferem com a drenagem dos terrenos confinantes.
iv) Controlo dos processos de erosão fluvial, através da manutenção da vegetação ripícola	As ações previstas (atravessamento dos cursos de água por arruamentos) não agravam a erosão fluvial. O Projeto de Arranjos Exteriores prevê um reforço da vegetação ripícola, atualmente praticamente inexistente, e medidas de controlo da erosão fluvial.
v) Prevenção das situações de risco de cheias, impedindo a redução da secção de vazão e evitando a impermeabilização dos solos	As passagens hidráulicas foram dimensionadas para um período de retorno de 100 anos. Mas mesmo a ocorrência de eventuais cheias pontuais não afetaria pessoas ou bens. A impermeabilização prevista no projeto global é muito reduzida.
vi) Conservação de habitats naturais e das espécies da flora e da fauna	As ações previstas (atravessamento dos cursos de água por arruamentos) não afetam habitats naturais nem espécies da flora, protegidas ou ameaçadas. As passagens hidráulicas poderão ser usadas pela fauna terrestre.
vii) Interações hidrológico-biológicas entre águas superficiais e subterrâneas, nomeadamente a drenância e os processos físico-químicos na zona hiporreica	Nestes cursos de água não ocorrem interações hidrológico-biológicas entre águas superficiais e subterrâneas.

Conclui-se que as ações previstas – atravessamento por arruamentos – não põem em causa as funções as funções da categoria “Cursos de água e respetivos leitos e margens” da REN.

Lisboa, 12 de dezembro de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. de Jesus', with a stylized flourish at the end.

Júlio de Jesus, Eng.º do Ambiente (OE19972)