



Câmara Municipal de Moura



Sociedade Agrícola Defesa de São Brás

**PLANO DE PORMENOR PARA A ÁREA DE LOCALIZAÇÃO  
PREFERENCIAL PARA INSTALAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS  
TURÍSTICOS ESTRUTURANTES  
T 13 MOURA-ARDILA**

**HERDADE DA DEFESA DE SÃO BRÁS**

**RELATÓRIO**

**JULHO DE 2011**



## ÍNDICE

- 1- Introdução e Objectivos
- 2- Enquadramento Jurídico
- 3- Articulação com outros instrumentos de gestão territorial
  - 3.1- Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão
  - 3.2- Plano da Bacia Hidrográfica do Guadiana
  - 3.3- Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo
  - 3.4- Plano Regional de Ordenamento da Zona Envolvente do Alqueva
  - 3.5- Plano Director Municipal de Moura
- 4- Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
  - 4.1- Recursos Naturais
    - 4.1.1- Reserva Ecológica Nacional
    - 4.1.2- Reserva Agrícola Nacional
    - 4.1.3- Domínio Público Hídrico
    - 4.1.4- Albufeiras de Águas Públicas
    - 4.1.5- Árvores com Protecção Legal: Sobreiros e Azinheiras
  - 4.2- Infra-estruturas
    - 4.2.1- Rede Eléctrica
    - 4.2.2- Estrada Regional (E.R.255)
    - 4.2.3- Marcos Geodésicos
- 5- Recomendações do Estudo de Mercado – Equipamento Turístico Estruturante
  - 5.1- Factores de Diferenciação
  - 5.2- Inovação
  - 5.3- “Mix” da Oferta de Alojamento
  - 5.4- Equipamentos de Apoio
  - 5.5- Estrutura Ecológica
  - 5.6- Exploração Agro-silvo-pastoril
  - 5.7- Empreendimentos Turísticos – Tipologia
    - 5.7.0- Conjunto Turístico
    - 5.7.1- UA – do tipo Moradias Isoladas e Geminadas
    - 5.7.2- UA – do tipo Moradias em Banda – estrutura e gestão
    - 5.7.3- UA – do tipo Apartamentos
- 6- Parques Verdes dos Aldeamentos
  - 6.1- Parque Verde do Aldeamento 1
  - 6.2- Parque Verde do Aldeamento 2
  - 6.3- Parque Verde do Aldeamento 3 – Parque Norte e Parque Sul
  - 6.4- Áreas Verdes Urbanas – Aldeamento 1, Aldeamento 2 e Aldeamento 3
  - 6.5- Espaços Jardim das UA do tipo Moradias Isoladas e Geminadas



- 7- Rede viária
  - 7.1- Enquadramento
  - 7.2- Condicionamentos Físicos
  - 7.3- Hierarquia da Rede Viária
  - 7.4- Características dos Traçados
  - 7.5- Caminhos Pedonais Equestres e Ciclovias e Circulação para Conservação e Gestão da Propriedade
  
- 8- Infra-estruturas gerais e infra-estruturas dos empreendimentos turísticos
  
- 9- Princípios Gerais de Implantação e Gestão dos grandes Equipamentos
  - 9.1- Defesa Parque
  - 9.2- Campos de Golfe – Princípios de Implantação e Gestão
  - 9.3- Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos 5\* - Golfe – Lote E6
  - 9.4- Clube de Ténis, Squash e Paddle – Parcela F
  - 9.5- Estabelecimento Hoteleiro SPA 5\* - Parcela A
  - 9.6- Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envolventes para Uso Comum e Piscina do Conjunto Turístico – Parcela Z
  
- 10- Equipamentos relevantes específicos das várias parcelas
  - Parcela B
    - 10.1- Centro de Eventos, Praça da Vila das Eirinhas
    - 10.2- Centro Comercial
    - 10.3- Piscina do Lago e Praia anexa
  - Parcela C
    - 10.4- Centro Hípico
  - Parcela D
    - 10.5- Empreendimentos de Animação Turística de Carácter Desportivo
  
- 11- Proposta Urbanística
  - 11.1- Descrição da Solução Adoptada - estrutura fundiária do Conjunto Turístico



## 1. INTRODUÇÃO E OBJECTIVOS

A elaboração do Plano de Pormenor para a Área de Localização Preferencial para Instalação de Empreendimentos Turísticos Estruturantes T13 Moura-Ardila, da Herdade da Defesa de São Brás, adiante abreviadamente designado por PPT13, foi determinada pela Câmara Municipal de Moura através de deliberação camarária de 31 de Março, de 2004, objecto de publicitação pelo Aviso n.º 4050/2004 (2.ª série), de 27 de Maio, para ser desenvolvido numa área correspondente à Herdade da Defesa de São Brás.

A referida deliberação determina que o PPT13 adopte a modalidade simplificada de “Projecto de Intervenção em Espaço Rural”, prevista na alínea a), do n.º 2, do art. 91.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), à data com a redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, e pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

A alteração ao RJIGT<sup>1</sup> entretanto introduzida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, no seu art. 4.º, n.º 1, mantém em vigor o art. 91.º, n.º 2, da versão anterior daquele diploma, salvaguardando, por isso, os plano de pormenor em modalidade simplificada cuja elaboração haja sido deliberada pela respectiva câmara municipal.

Assim, o PPT13 mantém-se como projecto de intervenção em espaço rural.

O Plano é, assim, um plano municipal de ordenamento do território que, de acordo com a recente alteração ao Plano Director Municipal de Moura (PDM de Moura)<sup>2</sup>, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/96, de 23 de Fevereiro, e alterado pelas Resoluções do Conselho de Ministros n.ºs 39/2000, de 30 de Maio, e 27/2003, de 19 de

---

<sup>1</sup>O RJIGT foi, entretanto, alterado, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, e, mais tarde, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

<sup>2</sup>A alteração em curso ao PDM de Moura visou a sua adaptação ao PROZEA e ao Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão (POAAP), revisto pela Resolução do Conselho de Ministros, 94/2006, de 4 de Agosto.



Fevereiro, bem como pela deliberação da Assembleia Municipal de 1 de Setembro de 2008, publicitada através do Aviso n.º 25476/2008, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 205, de 22 de Outubro, concretiza a área de localização preferencial de equipamentos turísticos estruturantes T13 – Moura-Ardila, prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente da Albufeira do Alqueva (PROZEA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2002, de 9 de Abril [ponto 2.5.2. alínea c)].

O PROZEA O PROZEA foi, entretanto, revogado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de Agosto, que aprova o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, que exclui da necessidade de adaptação às orientações do PROTA, entre outros, os planos cuja elaboração tenha sido determinada até 7 de Maio de 2009, o que sucede no presente caso. Assim, pese embora o PROZEA tenha sido revogado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, mantém-se o enquadramento da proposta no PROZEA, sem prejuízo da necessária compatibilização com o PROTA, de acordo com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Em 26 de Abril de 2007, o projecto do PPT13 foi declarado pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação dos Projectos PIN (CAA-PIN), como projecto de potencial interesse nacional, ao abrigo do Regulamento do Sistema de Reconhecimento e Acompanhamento de Projectos de Potencial Interesse Nacional<sup>3</sup>, tendo beneficiado do acompanhamento destinado a tais projectos pela CAA-PIN e pelas entidades da Administração pública nela representadas.

Por deliberação da Câmara Municipal de Moura de 28 de Março de 2001 o conjunto turístico proposto, para os terrenos da Herdade da Defesa de São Brás (T13), foi declarado como projecto de interesse público municipal.

A área de intervenção do plano desenvolve-se na Herdade da Defesa de São Brás, a qual é propriedade da Sociedade Agrícola Defesa de S. Brás S.A.

O prédio em questão dispõe de uma área total de 1 034,7641 hectares e localiza-se na Freguesia de S. João Baptista, no Concelho de Moura, confrontando, a Norte, com a



Bacia da Barragem do Alqueva; a Nascente com a Herdade da Rola, Herdade da Vaquinha e Herdade Cid de Almeida; a Sul, com propriedade da EDIA ao longo da margem da Ribeira do Ardila/Barragem do Pedrógão; e a Poente com a Herdade dos Colaços, Monte dos Ratinhos, Monte Novo dos Ratinhos e Monte dos Bravos.

Não obstante, a área de intervenção do plano corresponde apenas a 951,0155 hectares, porquanto a citada revisão do POAAP passou a considerar parte da Herdade da Defesa de São Brás como área com vocação turística – UT10 – Núcleo da Barragem do Alqueva Moura, directamente ligada com o plano de água. Assim, a área de intervenção do PPT13 não contempla a área correspondente à UT10.

O PPT13 configura uma iniciativa integrada de desenvolvimento regional, com especial enfoque no turismo integrado, inovador e qualificado que, pelas interações que estabelece com o património ambiental, cultural e social e com a economia local, se apresenta como estruturante para o sector turístico nacional e para a região que o acolhe, assentando num modelo de turismo que se baseia nos eventos, na valorização das condições naturais e na divulgação do património natural e cultural da Região, bem como da paisagem rural, revelando-se de uma enorme importância para combater a desertificação do interior e promover um desenvolvimento local sustentável, conforme se desenvolve no ponto 5 do presente Relatório.

Tendo em conta os objectivos traçados para o PPT13, o mesmo enquadra-se nas grandes linhas estratégicas de desenvolvimento preconizadas para o Alentejo e, em particular, para a zona de Alqueva, apostando num modelo de desenvolvimento sustentável que salvaguarda a cultura e o ambiente, manifestando preocupações com a realidade socioeconómica local e regional, virado para a excelência e para a diferenciação qualitativa, acompanhando as recentes tendências da procura turística a nível mundial.

O PPT13 procura tirar partido das condições privilegiadas da sua área de intervenção, entre as albufeiras do Alqueva e do Pedrógão, já que situado na margem norte do Rio

---

<sup>3</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2005, de 24 de Maio, e Decreto Regulamentar n.º 8/2005, de 17 de Agosto.



Ardila corresponde a uma faixa entre as duas albufeiras, onde se prevê a salvaguarda da maior extensão possível do corredor ambiental, que se pretende manter entre as duas margens da albufeira do Alqueva, permitindo conciliar projectos e valências diversas tais como campos de golfe, circuitos de manutenção e recreio, campos de jogos polivalentes, centro hípico, centro de eventos, clube de ténis, squash e paddle, piscinas, parque temático, bem como uma área vocacionada para divulgação da cultura nas suas várias vertentes, consubstanciada na “Cidade do Cinema”, “Cidade da Música” e “Cidade das Artes Plásticas”, com a preservação e valorização dos valores e recursos naturais.

Em matéria de alojamento turístico, o PPT13 aposta num “*mix*” de oferta de alojamento, conjugando estabelecimentos hoteleiros (SPA e Golfe - apartamentos) e aldeamentos turísticos, com tipologias de ocupação diversas que passam por vários tipos de UA tais como: moradias isoladas, geminadas, em banda e apartamentos.

A conjugação de todas as valências acima referidas deverá resultar numa oferta integrada e estruturada adequada às preferências e motivações dos consumidores nacionais e estrangeiros e ao padrão de desenvolvimento desejável para a região, traduzindo-se na criação de novos postos de trabalho directos, com conseqüente aumento da riqueza da Região, consubstanciando-se num aumento do seu PIB, e num novo destino turístico de referência internacional que se diferencia pelos elevados padrões de qualidade que proporcionará.

Ao definir e concretizar modelos sustentáveis de desenvolvimento de produtos de elevado potencial de crescimento da procura, designadamente o turismo náutico, o sénior, as reuniões, os incentivos, as conferências, o turismo da natureza, o turismo de golfe, o turismo cultural e o turismo desportivo, a execução do PPT13 aumentará, não apenas a competitividade do Concelho de Moura e da Região do Alentejo em geral, como permitirá atenuar os enormes desequilíbrios e carências que separam o interior do Alentejo das restantes regiões de Portugal.

O PPT13 insere-se na estratégia de desenvolvimento regional e municipal sustentável, procurando criar um novo pólo de desenvolvimento turístico de qualidade, em sintonia



com as linhas de orientação definidas no Plano Estratégico Nacional do Turismo<sup>4</sup> (PENT), e assegura a prossecução dos objectivos de promoção do desenvolvimento económico e a melhoria da qualidade de vida das populações locais e garantia de salvaguarda, defesa e qualidade dos recursos naturais, numa perspectiva de desenvolvimento sustentável da região, assegurando a participação activa das entidades públicas e privadas e das populações residentes.

A execução do PPT13 presta especial atenção à preservação e valorização do património natural e paisagístico, através da melhoria das condições ambientais existentes, da preservação das espécies vegetais e da minimização dos perigos de degradação paisagística, procurando compatibilizar as actividades humanas com a manutenção e valorização das características da paisagem e da diversidade biológica.

Em termos de salvaguarda de recursos naturais, o PPT13 assegura a conservação da estrutura de escoamento da rede hidrográfica existente, dos povoamentos de azinheiras e sobreiros existentes e prevê a manutenção das actividades agro-silvo-pastoris, tradicionais na zona, assim como todas as actividades que se relacionem com a gestão e a exploração lúdica, cultural ou pedagógica das classes de território não directamente afectas à implantação de equipamentos ou unidades de alojamento (UA) turísticas.

A execução do PPT13 aposta na salvaguarda da estrutura ecológica principal constituída pelas áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental e da biodiversidade, garantindo a intensificação das ligações físicas e naturais entre as diferentes subcategorias de espaços que a integram, com vista a salvaguardar os ecossistemas e intensificar os processos biofísicos, contribuindo para o estabelecimento dos corredores ecológicos definidos no Plano.

Prevê-se a criação de uma rede hierarquizada de corredores ecológicos que concretizam a estratégia de protecção e valorização ambiental e da biodiversidade preconizada pelo Plano, em função da distribuição e caracterização dos valores naturais, actuais e

---

<sup>4</sup> Cujos objectivos e principais linhas de desenvolvimento foram aprovados pela Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2007, de 4 de Abril.





potenciais e das respectivas necessidades de revitalização biofísica, constituindo estruturas lineares e contínuas que promovem a conexão entre áreas dispersas, favorecendo o intercâmbio genético e assegurando a ligação entre as bacias do Alqueva e do Pedrógão (Ardila); o contínuo ecológico entre as diferentes zonas do território de maior potencial natural; os fluxos e as ligações entre restantes áreas naturais e semi-naturais do território regional e entre estas e as áreas nucleares de conservação.

Como medidas adicionais prevê-se a criação de áreas verdes, o fomento da eficiência energética, a gestão adequada de resíduos, a utilização racional da água, a promoção da não utilização do automóvel e a implementação de um sistema de gestão ambiental integrado que contribuirão, em muito, para a concretização efectiva dos objectivos do presente plano, sublinhando-se que a preservação dos valores naturais, para além de uma exigência que se coloca ao turismo, reveste-se, para este plano, de uma importância vital, já que a conservação da natureza, da biodiversidade e da paisagem contribuem de modo decisivo para a imagem que se pretende para o T13 e para a valorização da oferta turística nesta área.

## 2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O presente Plano foi elaborado de acordo com a legislação vigente: Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei nº 48/98, de 11 de Agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de Agosto), conjugada com o RJIGT.

Considerando que a proposta do presente Plano de Pormenor foi apresentada à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo, para efeitos de realização de conferência de serviços, antes da entrada em vigor dos Decretos Regulamentares nºs 9/2009, 10/2009 e 11/2009, todos de 29 de Maio, e que a referida reunião foi realizada em 17.04.2009, o mesmo encontra-se abrangido pelos respectivos regimes transitórios, pelo que a qualificação do solo proposta, os conceitos técnicos e a cartografia utilizados, não consideram o citado enquadramento regulamentar.

De acordo com o art. 90.º, n.º 1, do referido regime jurídico, o plano de pormenor *“desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território*



*municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização espacial das demais actividades de interesse geral”.*

De salientar que o PPT13 já é objecto de avaliação ambiental, nos termos do disposto no art. 74.º, n.º 6, do RJIGT, e do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, sendo, por isso acompanhado pelo respectivo relatório ambiental, no qual se identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e os objectivos de protecção ambiental adoptados.

Quanto ao conteúdo documental, o PPT13 é constituído, de acordo com o disposto no art. 92.º, n.º 1, do RJIGT é acompanhado:

- Regulamento;
- Planta de implantação 1.1. e 1.1.1;
- Planta de condicionantes.

Em função das orientações transmitidas pelo Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades<sup>5</sup> relativamente ao conteúdo dos planos de pormenor destinados a regular a implantação de empreendimentos turísticos, o PP é acompanhado por plantas parciais de implantação, à escala 1: 2 500, para todas as parcelas definidas pelo Plano que se destinam à implantação de empreendimentos turísticos (parcelas B, C, D e E), com a informação necessária, nos termos das citadas orientações (legendas de todos os arruamentos e equipamentos do conjunto turístico e dos aldeamentos turísticos).

Por seu turno, a planta de implantação que constitui o plano é objecto de desdobramento em duas plantas – 1.1. e 1.1.1., que, por isso, serão publicadas.

A planta 1.1. representa a qualificação do uso do solo em função das categorias e subcategorias definidas pelo Plano, identifica as parcelas correspondentes à primeira

---

<sup>5</sup> Nota do Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades de 07.03.2007.



operação de transformação fundiária proposta e que consistirá no macro loteamento da área de intervenção do Plano. As parcelas encontram-se identificadas no Quadro síntese geral de quantidades que consta da planta.

Na planta 1.1.1. procede-se à identificação do segundo nível de transformação fundiária (subloteamento na parcela E e subloteamentos ou constituição da propriedade horizontal nas parcelas destinadas aos aldeamentos turísticos) identificando-se os lotes respectivos, os quais se encontram identificados nos quadros síntese de quantidades das parcelas B, C, D e E, anexos ao regulamento, explicitam-se os polígonos de implantação das edificações e a delimitação dos espaços exteriores dos estabelecimentos hoteleiros, dos espaços de equipamentos dos aldeamentos turísticos e das respectivas unidades de alojamento, adjacentes à edificação e afectos à instalação dos respectivos equipamentos. Delimitam-se ainda os espaços verdes envolventes de uso comum dos aldeamentos turísticos, que se encontram em cada uma das parcelas dos aldeamentos turísticos.

De acordo com o disposto no n.º 2 do citado art. 92.º do RJIGT, para além dos elementos que compõem o Plano de Pormenor, este é acompanhado, pelos seguintes elementos:

- O presente Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no Plano, suportada na identificação e caracterização dos recursos territoriais da sua área de intervenção, a qual se contém nos Estudos de Caracterização;
- Relatório Ambiental, com o conteúdo previsto no art. 5.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de Junho, aplicável por via da remissão efectuada pelo art. 1.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro;
- Peças desenhadas:
  - i) Planta de enquadramento, à escala 1:25 000;
  - ii) Extracto da planta de ordenamento do PDM de Moura, à escala 1:25 000;
  - iii) Extracto da planta de condicionantes do PDM de Moura, à escala 1:25 000;
  - iv) Extracto da planta do esquema do modelo territorial do PROZEA, à escala 1:100 000;
  - v) Extracto da planta de síntese do POAAP, à escala 1:25 000;
  - vi) Extracto da planta de condicionantes do POAAP, à escala 1:25 000;
  - vii) Extracto da REN
  - viii) Extracto do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo



- ix) Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1:5 000;
- x) Planta de *habitats*, à escala 1:25 000;
- x.a) Planta de povoamentos de azinheiras e sobreiros;
- xi) Planta de classificação acústica – delimitação das zonas sensíveis e mistas, à escala 1:25 000;
- xii) Plantas das infra-estruturas gerais e estruturantes.

- Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

Considerando ainda o disposto na Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, alterada pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, encontram-se no Plano e no presente Relatório os elementos referidos no n.º 3 da Portaria, sendo posteriormente anexas as participações recebidas em sede de discussão pública.

### **3. ARTICULAÇÃO COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

Em obediência ao dever geral de coordenação entre instrumentos de gestão territorial (art. 20.º a 22.º do RJIGT), cumpre explicitar a articulação entre o PPT13 e os demais instrumentos de gestão territorial em vigor na respectiva área de intervenção.

Refira-se que o PPT13 é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor, que seguidamente se analisam detalhadamente, concretizando, como se referiu, a área de localização preferencial de equipamentos turísticos estruturantes T13-Moura-Ardila, prevista no PROZEA, instrumento de gestão territorial que pese embora revogado, constitui enquadramento para o presente Plano, por força do regime transitório previsto na aprovação do PROTA.

#### **3.1. Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão**

O Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão foi revisto pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/2006, publicada no Diário da República nº 150, 1ª Série, de 4 de Agosto de 2006, e visa, numa perspectiva integrada do território,



garantir um ordenamento e desenvolvimento sustentável da área de intervenção, procurando compatibilizar a salvaguarda e valorização do meio ambiente e dos recursos presentes, com a manutenção dos usos e actividades existentes e o enquadramento dos novos projectos promotores de desenvolvimento para aquela área.

O POAAP deixa expresso, no seu preâmbulo, o propósito de *“responder aos princípios estratégicos consignados no Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente do Alqueva (PROZEA), encontrando-se o modelo de ordenamento do território articulado no que respeita ao uso e gestão do solo na área em que se sobrepõem”*.

Por outro lado, o POAAP debruça-se sobre algumas das preocupações que determinaram a elaboração do PROZEA, designadamente, no que diz respeito à “compatibilização da protecção dos valores ambientais com as valias turísticas da região do Alqueva, já que a este instrumento de desenvolvimento territorial corresponde uma visão integrada do Alentejo e das dinâmicas regionais e locais.

O POAAP tem a natureza de regulamento administrativo, e é classificado como plano especial, prevalecendo sobre os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território e com ele devem adequar-se os programas e os projectos a realizar na sua área de intervenção.

A incidência do POAAP na área da Herdade da Defesa de São Brás representa 219,3 hectares. Tais áreas correspondem no PPT13 a áreas de conservação ecológica e a áreas de valorização ambiental e paisagística, encontrando-se incluídas na categoria estrutura ecológica principal, na subcategoria áreas de protecção ecológica e uma parte, a sul, em corredor ecológico de 1.º nível,

Em obediência ao princípio da prevalência dos planos especiais relativamente aos planos municipais (art. 25.º, n.º 3, do RJIGT), nestas áreas aplica-se o disposto nos artigos 26º e 28º do regulamento do POAAP, referentes, respectivamente, a áreas de conservação ecológica e a áreas de valorização ambiental e paisagística, sem prejuízo da aplicação das disposições do Plano que com aquelas se mostrem compatíveis.



### 3.2. Plano da Bacia Hidrográfica do Guadiana

O Plano da Bacia Hidrográfica do Guadiana (PBHG) foi aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 16/2001 de 5 de Dezembro, publicado no Diário da República nº 281, Série I-B, de 05/12/2001.

Em termos de âmbito territorial o PBHG incide sobre a bacia hidrográfica do rio Guadiana, a qual abrange uma superfície total de 66800 km<sup>2</sup>, dos quais 55220 km<sup>2</sup> (83%) localizados em Espanha e 11580 km<sup>2</sup> (17%) localizados em Portugal.

Este é um plano sectorial que procede a um tratamento conjunto e integrado de aspectos técnicos, económicos, ambientais e institucionais, assentando numa estratégia racional de gestão e utilização da bacia hidrográfica do Guadiana, em articulação com o ordenamento do território e a conservação e protecção do ambiente.

Relativamente ao seu âmbito de aplicação temporal, o PBHG vigora por um período máximo de oito anos, *“tratando-se conseqüentemente de um instrumento de planeamento eminentemente programático. Dele resulta, no entanto, um conjunto significativo de objectivos que deverão ser prosseguidos a curto prazo, quer no domínio da implementação de infra-estruturas básicas, como no que respeita à instalação de redes de monitorização do meio hídrico e à realização de acções destinadas a permitir um melhor conhecimento dos recursos hídricos desta bacia e dos fenómenos associados”*.

Acresce que este plano *“visa delinear propostas de medidas e acções e estabelecer a programação física, financeira e institucional das medidas e acções seleccionadas, tendo em vista a prossecução de uma política coerente, eficaz e conseqüente de recursos hídricos, bem como definir normas de orientação com vista ao cumprimento dos objectivos enunciados”*.

Em síntese, pode dizer-se que o PBH pretende alcançar o reforço e a qualificação da participação em outras actividades e instrumentos de ordenamento de forma para que os aspectos relativos a recursos hídricos sejam devidamente contemplados, e acautelados,



contribuindo para uma desejável articulação entre os vários instrumentos de planeamento e para o preenchimento das eventuais lacunas existentes nesses instrumentos.

Tendo em conta a hierarquia dos instrumentos de gestão territorial, o PBH não é um plano que altere instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares preexistentes, designadamente planos municipais e planos especiais de ordenamento do território. De facto, as acções e medidas constantes dos PBH configuram meras normas programáticas, que serão concretizadas através da actuação da administração central e local, fundamentando as opções a tomar sobre a gestão dos recursos hídricos, sejam estas opções decisões individuais e concretas ou soluções a adoptar no âmbito de outros instrumentos de gestão territorial, nomeadamente de novos planos municipais e especiais de ordenamento do território ou da sua revisão e alteração.

Visando a preservação das áreas do domínio hídrico, o PBH define então como principais objectivos operacionais:

- Estabelecer condicionamentos aos usos do solo e às actividades nas albufeiras e nos troços em que o uso não seja compatível com os objectivos de protecção e valorização ambiental dos recursos superficiais e subterrâneos, a incorporar nos planos municipais e especiais de ordenamento do território e nos planos sectoriais com incidência nos recursos hídricos.
- Interditar a destruição da vegetação marginal nos leitos e margens dos cursos de água, excepto quando se destine a garantir a limpeza e desobstrução do escoamento natural ou a valorizar a sua galeria ripícola.
- Estabelecer condicionamentos específicos aos usos do solo e actividades nas áreas de risco de erosão e nas áreas de infiltração máxima, a ter em conta na revisão dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), e promover a instalação de sistemas agro-florestais que contribuam para a protecção dos solos com maior risco de erosão.
- Promover a elaboração dos POA existentes e previstos, dando prioridade, entre outros, ao POA do Alqueva considerados relevantes para o cumprimento dos objectivos do PBH.



O PBH estabelece como recomendação para os PMOT a elaborar a necessidade de definir regras uniformizadas, na perspectiva da protecção e valorização dos recursos hídricos, para todo o território, independentemente da entidade com competência para determinar os usos e actividades que nele têm lugar, e são também apresentadas recomendações no âmbito da elaboração dos POA, considerados como instrumentos de ordenamento essenciais para o desenvolvimento e pormenorização no terreno dos objectivos definidos no âmbito do PBH do Guadiana.

O POA de Alqueva, atendendo às grandes expectativas de alteração dos usos do solo e eventuais pressões urbanísticas e turísticas induzidas por este aproveitamento hídrico, sendo a sua promoção da responsabilidade directa do Estado, reveste especial importância.

É preciso não esquecer que a qualidade da água constitui um dos aspectos fulcrais e uma preocupação relevante deste plano que considera essencial a prevenção de possíveis situações que possam pôr em risco a qualidade dos recursos hídricos, nomeadamente originando impactes negativos com prejuízos ambientais e custos de recuperação muito elevados ou comprometendo irreversivelmente a utilização da água para determinados fins.

Para cumprimento deste objectivo/programa plasmado no PBHG prevê-se, sobretudo, a criação de condições de fiscalização e de monitorização do tratamento e descarga das águas residuais domésticas e industriais.

De facto, o PBH do Guadiana elege a avaliação de impactes ambientais e socioeconómicos como componentes fundamentais dos processos de decisão sobre o desenvolvimento de actividades humanas com impacte significativo na qualidade do ambiente ou na utilização dos recursos naturais. Esta avaliação deverá efectuar-se através do desenvolvimento de estudos de impacte ambiental (EIA) e socioeconómico que têm como principais objectivos identificar, prever, prevenir e divulgar os efeitos significativos dos projectos e das suas alternativas.





O PBH estabelece então que *”todos os instrumentos de planeamento que definam ou determinem a ocupação física do território, nomeadamente os previstos no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, deverão, em articulação com o PBH, integrar condicionamentos para todas as actividades que constituam ocupações e utilizações com potenciais impactes significativos sobre o meio hídrico, designadamente:*

- a) Captações de águas superficiais e subterrâneas;*
- b) Movimentação de terras;*
- c) Florestação;*
- d) Actividades agrícolas;*
- e) Instalação de unidades industriais e grandes superfícies comerciais;*
- f) Navegação e competições desportivas;*
- g) Extracção de inertes;*
- h) Campos de golfe;*
- i) Espaços de recreio e lazer;*
- j) Outras obras de carácter particular;*
- k) Licenciamento do domínio hídrico.”*

O PPT13 garante a concretização das citadas orientações do PHB, mesmo nas pequenas áreas cuja exclusão da REN se propõe, para efeitos de construção de bacias de retenção.

### **3.3. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo**

O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Alentejo (PROF BA) foi aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 18/2006 de 20 de Outubro.

Os PROF são planos sectoriais que se compatibilizam com os planos regionais de ordenamento do território (PROT), fornecendo orientações quanto à ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais, que devem ser integradas nos planos directamente vinculativos dos particulares, designadamente nos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) e nos planos especiais de ordenamento do território (PEOT).



Em termos materiais, os PROF adoptam uma perspectiva ampla de planeamento, levando em linha de conta todos os bens e serviços originados nos espaços florestais, quer em termos da sua natureza produtiva, quer em termos de preservação da biodiversidade, da salvaguarda de paisagens e satisfação das diversas necessidades da sociedade, nomeadamente no que respeita a espaços de recreio e em recursos hídricos em qualidade e em quantidade.

O PROF BA apresenta uma análise estratégica que permite definir objectivos gerais e específicos, bem como delinear medidas e acções com vista à prossecução de uma política florestal coerente e eficaz, definindo normas de intervenção para espaços florestais e modelos de silvicultura.

O âmbito territorial de aplicação do PROF BA localiza-se na zona sul da região do Alentejo, enquadrando-se na região NUTS de nível II Alentejo, sendo coincidente com o limite da região NUTS de nível III Baixo Alentejo e abrange os municípios de Aljustrel, Almodôvar, Alvito, Barrancos, Beja, Castro Verde, Cuba, Ferreira do Alentejo, Mértola, Moura, Ourique, Serpa e Vidigueira, definindo-se a organização do espaço florestal em sub-regiões homogéneas em termos de perfil de funções dos espaços florestais e suas características, assinalando-se a de Campos de Beja, Alqueva, Margem Esquerda, Campo Branco, Cintura de Ourique e Almodôvar.

No que se refere à articulação com PPT13 com o PROF BA, verifica-se que na subcategoria de espaço agro-silvo-pastoril, que integra áreas de matos, de pastagens naturais ou espontâneas, de olival e de pinhal e se destina a actividades agrícolas e pastoris, se consagra expressamente que os novos povoamentos florestais devem obedecer ao PROF BA, designadamente, aos respectivos modelos de silvicultura e normas de intervenção. Garante-se também a concretização das orientações do PROF BA no que respeita à preservação, defesa e protecção do montado de sobreiro e de azinheira.



### **3.4- Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona Envolvente da Albufeira do Alqueva**

O PROZEA foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2002, de 7 Fevereiro, publicada no *Diário da República* n.º 83, Série I-B de 09/04/2002.

O PROZEA elege como objectivos fundamentais, conforme especificado na referida Resolução do Conselho de Ministros, os que se enumeram:

- *Delimitar uma estratégia de ocupação da zona envolvente da albufeira do Alqueva;*
- *Garantir a diversificação e compatibilização de usos e actividades, definindo padrões de ocupação;*
- *Contribuir para a criação de uma solução integrada na envolvente de novas estruturas;*
- *Reorganizar as infra-estruturas e acessibilidades.*

Assim, “o principal desafio do PROZEA consiste em propor soluções adequadas para duas questões centrais:

- *Promover o desenvolvimento económico e social desta sub-região, sem alterar o seu valor ecológico;*
- *Tirar o maior benefício possível do novo empreendimento e, simultaneamente, reduzir os seus efeitos negativos” (o “novo empreendimento” aqui referido é a barragem do Alqueva)”.*

Subjacente ao PROZEA está o modelo territorial constante do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, traduzindo-se numa proposta de estruturação do território que visa responder equilibradamente aos seguintes princípios:

- *“Garantir a sustentabilidade ecológica da zona, tirando o maior rendimento dos recursos existentes e gerados pela construção da albufeira;*
- *Promover o desenvolvimento das actividades económicas e do emprego, dentro de critérios de utilização racional do espaço, organização das infra-estruturas e conservação dos valores paisagísticos;*



- *Consolidar a identidade sub-regional construída em torno do aproveitamento equilibrado de uma infra-estrutura comum a cinco dos seis concelhos em causa (a albufeira do Alqueva), garantindo uma repartição equitativa dos benefícios;*
- *Reforçar as redes de equipamentos e infra-estruturas considerados básicos quer para o bem-estar da população residente, quer para o apoio a novas actividades económicas;*
- *Assegurar a integração da sub-região nos planos e programas de âmbito regional e nacional”.*

Refira-se que um dos objectivos de natureza sectorial presentes no PROZEA é a *“definição das actividades turísticas adequadas ao modelo de desenvolvimento da sub-região, indicação e caracterização das áreas com mais recursos a utilizar e orientações quanto à natureza e localização de investimentos de apoio a estas actividades”.*

Ponderando os cenários de desenvolvimento, o PROZEA refere que *“está em causa a alteração da capacidade de suporte do território para actividades de lazer, recreio e turismo em função da criação de um espelho de água com 250 km<sup>2</sup> de superfície, cerca de 1100 km de margens, 85 km de comprimento e cerca de 440 ilhas, sendo 100 com áreas iguais ou superiores a 1 há. Este factor gera grandes expectativas de desenvolvimento, podendo o turismo representar uma valorização complementar para os concelhos a montante da barragem”.*

No entanto o PROZEA assume também que *“a construção de um destino turístico associado ao aproveitamento da albufeira do Alqueva não surgirá provavelmente de forma espontânea, como resultado do livre funcionamento dos mercados, pensando-se que ela coloca grandes exigências de planeamento e de gestão do desenvolvimento, com recurso, designadamente, a uma forte intervenção do sector público”,* que deverá exercer-se nos seguintes âmbitos:

- *Gestão do território e conservação da natureza;*
- *Rede de infra-estruturas, equipamentos e serviços de suporte;*
- *Imagem e promoção institucional da área;*
- *Atracção, enquadramento e apoio financeiro a investimentos privados;*
- *Sinalização e informação turística;*



- *Formação de recursos humanos.*

O estudo estratégico efectuado no âmbito do PROZEA, identificou os seguintes factores chave:

- *“Implantação de empreendimentos turísticos e de lazer;*
- *Usos do plano de água;*
- *Valorização do património cultural e natural”.*

Em termos de opções estratégicas foi então definida a estratégia de posicionamento turístico da zona envolvente do Alqueva (ZEA) que deverá orientar-se, essencialmente por:

- *“Aproveitamento do capital de imagem do Alentejo no seu conjunto, o que significa preservar e valorizar as identidades regionais;*
- *Diferenciação da ZEA nesse conjunto, fazendo realçar elementos que possam ser facilmente identificáveis, o que pode ser sugerido através do «grande lago», da frescura e das possibilidades de recreio, lazer e desporto que proporciona;*
- *Afirmção de benefício, com propostas que associem o recreio e lazer com o património histórico, a gastronomia, a cultura, a natureza e a descoberta”.*

A possibilidade de se construir um destino de golfe, enquanto produto diferenciador no interior do Alentejo, é apontada como dependente da existência de investidores, sendo admitida a implantação de pelo menos quatro campos de golfe, aceitáveis do ponto de vista ambiental, desde que respeitadas as condicionantes específicas da sua implantação.

A dimensão espacial do turismo surge no PROZEA através de propostas de:

- *“Conservação da natureza e preservação das categorias de espaços sensíveis;*
- *Preservação e valorização do património natural e histórico-cultural;*
- *Condicionantes e orientações para espaços de lazer, recreio e desporto associados ao plano de água;*
- *Implantação de áreas e eixos preferenciais de ordenamento turístico, em função dos potenciais de suporte do território, das acessibilidades e da rede urbana;*
- *Definição de orientações para a implantação de empreendimentos turísticos”.*



O PROZEA estabelece como elementos estruturantes para a estratégia de desenvolvimento turístico a definição de Áreas de Localização Preferencial de Equipamentos Turísticos.

*Segundo o PROZEA “os eixos e centros urbanos de desenvolvimento turístico identificados permitem estruturar o processo de ocupação turística na envolvente da albufeira. Para que este processo seja controlado, propõem-se áreas de localização preferencial de empreendimentos turísticos estruturantes, determinadas essencialmente em função do potencial de desenvolvimento turístico. Não se trata de uma fixação rigorosa de localizações para o desenvolvimento turístico, mas sim da indicação de áreas onde, em função da organização territorial proposta e atendendo aos condicionamentos de conservação da natureza, será possível localizar infra-estruturas, equipamentos e instalações diversos de apoio às práticas de turismo e recreio a desenvolver”.*

Assim, o PROZEA, delimita catorze áreas, destinadas a servirem de apoio aos eixos turísticos, definidas como áreas de localização preferencial de equipamentos turísticos.

Do que fica exposto, retiram-se em concreto três ideias estruturantes:

- 1) O PROZEA, na sua área de intervenção não procede a uma delimitação rigorosa das localizações turísticas, antes distingue as áreas mais adequadas para localização preferencial de empreendimentos turísticos estruturantes, respeitando sempre as condicionantes de conservação da natureza;
- 2) Os PDM dos respectivos concelhos deverão ser alterados ou revistos de forma a enquadrarem as opções estratégicas vertidas no PROZEA, qualificando as respectivas áreas como áreas turísticas;
- 3) Por meio de planos de pormenor, serão desenvolvidas e concretizadas as propostas de organização territorial das áreas, optando em concreto por uma modalidade de ocupação, articulando as diversas tipologias e funcionalidades possíveis e definindo com detalhe as formas de ocupação, nomeadamente índices e parâmetros urbanísticos a utilizar enquadrado juridicamente pela legislação turística e urbanística aplicável ao plano de pormenor.



O T13 Moura/Ardila é definido no PROZEA como fazendo parte do Sistema turístico-cultural (ponto 2.5 do PROZEA), classificado como área de localização preferencial de equipamentos turísticos estruturantes e acrescenta que o T13 – Moura/Ardila é uma área que poderá beneficiar da proximidade da Albufeira do Pedrógão mas, localizando-se fora da sua zona de protecção, perspectiva-se a implantação de empreendimentos turísticos, instalações de desporto e equipamentos de recreio e lazer, que poderão ser articulados com futuros acessos condicionados ao Plano de Água.

O T13 surge classificado como “área rural não directamente articulada com o plano de água” e o PROZEA esclarece que a área do T13 – Moura-Ardila está localizada numa situação vantajosa de proximidade da albufeira do Pedrógão, mas fora da faixa de protecção da mesma (500m), devendo ser planeada de forma a salvaguardar a maior extensão possível do corredor ambiental, que se pretende manter entre as duas margens da albufeira do Alqueva.

O extremo este da área de intervenção do PPT13 incide sobre a área da bacia visual do Alqueva, que corresponde a uma área susceptível de influenciar de forma mais directa a envolvente visual da albufeira ou seja, a faixa visível a partir do plano de água, sendo os condicionamentos definidos conforme a classificação dos espaços no interior, havendo, no entanto, que garantir, de forma especial a integração paisagística.

É assegurada a compatibilidade com a bacia visual do Alqueva, porquanto não se prevê qualquer edificação que crie um obstáculo ou condicione a bacia visual da albufeira do Alqueva.

Para concretização da estratégia delimitada no PROZEA, as áreas de localização preferencial de empreendimentos turísticos, como é o caso do T13, devem ser delimitadas nos planos directores municipais (PDM) dos respectivos concelhos como áreas turísticas, e a sua ocupação será definida através da elaboração de planos de pormenor, onde será definido para cada área o modelo concreto de ocupação turística,



respeitando os critérios específicos para o uso do solo fixados no ponto 3.2.4.3.2 do PROZEA.

O PPT13 segue as orientações definidas no PROZEA, determinando as tipologias dos empreendimentos turísticos e das instalações desportivas, de recreio e lazer, bem como os parâmetros de ocupação do solo nesta área de localização preferencial (T13), respeitando os critérios expressamente definidos naquele Plano, nomeadamente:

- *Localização em espaços a delimitar como áreas turísticas (na revisão, a empreender, dos PDM), cuja ocupação será definida através da elaboração de planos de pormenor;*
- *Implantação fora da bacia visual da albufeira;*
- *Dimensão mínima da área — 50 hectares;*
- *Capacidade de alojamento mínima de 100 camas;*
- *Enquadramento dos empreendimentos nas definições e classificações consagradas na legislação em vigor para o sector turístico e actividades complementares de apoio;*
- *Edificações organizadas de forma concentrada ou nucleada, respeitando as características morfológicas e paisagísticas da área em que se inserem, nomeadamente adaptando as cérceas às características morfológicas dos terrenos de modo a não criar intrusões na paisagem, e assegurando a conformidade formal, funcional e de materiais relativamente às características urbanísticas da região do Alentejo;*
- *Construção das adequadas infra-estruturas de acessibilidade, de saneamento básico, de redes de distribuição de água e energia e de serviços de apoio aos residentes garantida pelo promotor.*

Em concretização das referidas orientações, a Câmara Municipal de Moura definiu como objectivos gerais para o PPT13, os seguintes:

- Definição de um modelo de ocupação turística que preveja a implantação de empreendimentos turísticos e instalações desportivas, de recreio e lazer, que articule diversas tipologias e funcionalidades, optando-se pela nucleação das construções e racionalização das infra-estruturas;
- Promoção da articulação dos empreendimentos turísticos propostos com os futuros acessos condicionados ao plano de água;





- Adopção de uma solução de desenho urbano de conjunto, que garanta uma identidade singular para a nova área turística, tendo necessariamente por base a adequada integração das novas edificações, em termos morfológicos e paisagísticos, e pela conformidade formal, funcional e de materiais, em adopção de uma linha arquitectónica coerente;
- Garantia das infra-estruturas necessárias ao projecto turístico a implementar, nomeadamente no que respeita a: rede de abastecimento de água, rede interna de distribuição de energia eléctrica, vias de circulação interna, postos de transformação de energia eléctrica, reservatório de água potável, reservatórios de combustíveis, parque infantil, portarias, instalações de armazenagem de lixos, campos de jogos, entre outros;
- Promoção de “iniciativas âncora”, de modo a combater a sazonalidade da ocupação, devendo os empreendimentos turísticos a instalar ter um núcleo central, constituindo pólos com centros de animação.

É assim que o presente PP, antecedido da adequada alteração do PDM de Moura, enquadra a concretização daquela área de localização preferencial de empreendimentos turísticos.

No que se refere ao Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, em fase de aprovação, o PP uma vez enquadrado no respectivo regime transitório, mostra-se compatível com as orientações relativas ao pólo turístico do Alqueva.

### **3.5. Plano Director Municipal de Moura**

O PDM de Moura foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/96, de 23 de Fevereiro, e as suas duas primeiras alterações foram ratificadas pelas Resoluções do Conselho de Ministros n.º 39/2000, de 30 de Maio, e n.º 27/2003 de 19 de Fevereiro. Já no decurso da elaboração do PP, o PDM de Moura foi alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de 1 de Setembro de 2008, publicitada através do Aviso n.º 25476/2008, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 205, de 22 de Outubro.

Como referido anteriormente, para a concretização da estratégia delimitada no PROZEA, o T13 foi identificado no PDM de Moura como área de localização preferencial de



empreendimentos turísticos, através da mencionada alteração, e a sua ocupação é definida através da elaboração do presente Plano, onde se define o modelo concreto de ocupação turística, respeitando os critérios específicos para o uso do solo fixados no ponto 3.2.4.3.2 do PROZEA, ou seja, determinando as tipologias dos empreendimentos turísticos e das instalações desportivas, de recreio e lazer, bem como os parâmetros de ocupação do solo nesta área de localização preferencial (T13), em respeito dos critérios expressamente definidos naquele Plano.

Tendo em vista o enquadramento das opções estratégicas vertidas no PROZEA, a alteração do PDM de Moura condicionou a ocupação turística às áreas preferenciais e aos perímetros urbanos existentes, de modo a garantir a sua compatibilidade com as orientações do PROZEA, apenas admitindo recuperação/reutilização das construções existentes para unidades de alojamento enquadráveis nas modalidades de empreendimentos turísticos no espaço rural, nos termos da legislação específica a observar.

Relativamente às “Áreas para a instalação de empreendimentos turísticos/ Áreas com vocação turística” comparativamente ao PROZEA, que classifica o T13 Moura-Ardila como uma área rural não directamente relacionada com o plano de água, a revisão do POAAP passou a considerar parte da parcela da Defesa de S. Brás como estando incluída na UT 10 – Núcleo da Barragem e, portanto directamente ligada com aquele plano.

Esta última determinação é tida em consideração no âmbito da alteração do PDM de Moura, por motivos relativos à compatibilidade entre planos regionais e especiais de ordenamento do território e pelo facto de ser o próprio PROZEA a remeter, ainda que não especificamente quanto a esta área, para os critérios plasmados no POAAP [vide ponto 2.5.2.alínea b) do PROZEA], além de que é esta a proposta que mais se justifica atendendo à própria localização da Herdade da Defesa de S. Brás, que se desenvolve entre a albufeira de Alqueva a Norte e a Albufeira do Pedrógão a Sul.



#### 4. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública presentes na área de intervenção do plano, encontram-se identificadas no art. 6.º do Regulamento e constituem em:

- Domínio público hídrico – águas não navegáveis nem fluviáveis e margens com largura de 10 m e águas navegáveis e/ou fluviáveis, incluindo margens com largura de 30 m;
- Albufeiras de águas públicas – 50 m da zona reservada e 500 m de zona de protecção, nos termos do POAAP;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Sobreiros e azinheiras, em povoamento e exemplares isolados;
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Linha de alta tensão da rede eléctrica;
- Estrada Regional (E.R. 255);
- Marco geodésico.

As servidões administrativas e as restrições de utilidade pública existentes na área de intervenção do PPT13 encontram-se assinaladas na planta de condicionantes, com excepção dos exemplares isolados de sobreiros e azinheiras.

De seguida será tratado o regime jurídico e as implicações de cada condicionante na área de intervenção do PPT13<sup>6</sup>.

#### 4.1- RECURSOS NATURAIS

##### 4.1.1 - Reserva Ecológica Nacional (REN)

A Reserva Ecológica Nacional constitui uma estrutura biofísica básica e diversificada que, através do condicionamento à utilização de áreas com características ecológicas específicas, garante a protecção de ecossistemas e a permanência e intensificação dos

---

<sup>6</sup> Toma-se por base de estudo a publicação *Servidões e Restrições de Utilidade Pública*, DGOTDU, 4ª edição, revista, actualizada e aumentada, de 2006.



processos biológicos essenciais para o enquadramento equilibrado das actividades humanas. Assim, o regime da REN assume-se como um instrumento da maior relevância para o ambiente e para o ordenamento do território nacional num quadro de desejável desenvolvimento sustentável.

O regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN) está previsto no Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto.

Nas áreas delimitadas como REN, são proibidas determinadas os usos e as acções, de iniciativa pública ou privada, a saber: operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, vias de comunicação, escavações e aterros, destruição do coberto vegetal, exceptuando-se, contudo, os usos e as acções que sejam compatíveis com os objectivos de protecção ecológica e ambiental e de prevenção e de redução de riscos naturais de áreas integradas na REN, ficando no entanto sujeitas a autorização ou a comunicação prévia à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente.

Assim, as acções insusceptíveis de afectar o equilíbrio ecológico, consoante a sua natureza, e área de REN em causa, estarão isentas de autorização ou de comunicação prévia, ou ficarão dependentes da obtenção de autorização ou comunicação prévia à CCDR competente.

A REN do concelho de Moura foi delimitada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 113/96, publicada no Diário da República n.º 173, IS-B, de 27-07-1996, sendo que, no âmbito da elaboração do PPT13 e em função da proposta de ocupação prevista no Plano, irá ser requerida, nos termos do procedimento legal aplicável, a desafecção das áreas cuja ocupação se mostra necessária, uma vez não ser a utilização proposta compatível com o respectivo regime legal.

A planta de condicionantes do PPT13 assinala todas as áreas classificadas como REN, de acordo com a delimitação aprovada pela citada Resolução do Conselho de Ministros, excluindo aquelas para as quais será requerida a respectiva desafecção.



No total, a área relativamente à qual se requer a desafecção da actual classificação de REN é de cerca de 152,64 hectares.

#### **4.1.2. Reserva Agrícola Nacional**

O regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) encontra-se previsto no Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, que entrou em vigor já no decurso da elaboração do presente PP. Não obstante, mantém-se em vigor as delimitações da RAN efectuadas ao abrigo do precedente Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, alterado pelos Decretos-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro e n.º 278/95, de 25 de Outubro

A RAN é constituída pelo conjunto das áreas que apresentam maior aptidão agrícola e que constituem elementos essenciais no equilíbrio ecológico das paisagens, não só pela função que desempenham na drenagem das várias bacias hidrográficas, mas também por desempenharem o papel de suporte da produção vegetal, especialmente daquela que se destina à produção.

A criação de uma Reserva Agrícola visa salvaguardar o conjunto das áreas que, em virtude das suas especiais características morfológicas, climatéricas e sociais, apresentem maiores potencialidades para a produção agrícola, justificando-se que todos os solos da RAN sejam exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou inviabilizem as suas potencialidades agrícolas, nomeadamente:

- a) Obras hidráulicas, vias de comunicação e acessos, construção de edifícios, aterros e escavações;
- b) Lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) Despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) Acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, encharcamento, inundações, excesso de salinidade e efeitos perniciosos;
- e) Utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos.



No âmbito do regime jurídico da RAN, carecem de parecer prévio favorável das entidades regionais da RAN as utilizações não agrícolas de solos integrados nesta Reserva, identificadas no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 Março.

Esta condicionante traduz a existência no território das zonas com melhor potencial de produção primária e que, como tal, não podem sofrer alterações irreversíveis dessa situação, fundamental dos pontos de vista biofísico, económico e social.

A RAN do concelho de Moura foi aprovada com a publicação do PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/96, de 17 de Janeiro, constando da respectiva planta de condicionantes.

No âmbito do PPT13 procedeu-se à compatibilização das propostas de intervenção e ocupação com esta reserva que apenas está presente em pequenas áreas.

Na área de intervenção do PPT13, verifica-se a existência de uma pequena área da RAN, localizada na parcela E, com 4,45 hectares, a afectar ao campo de golfe.

Nos termos do regime jurídico aplicável à RAN, esta utilização não agrícola dos solos carece de prévio parecer da entidade regional da RAN, territorialmente competente, junto da qual deve ser instruído o processo de pedido de utilização não agrícola de solos da RAN que, em concreto, deverá ser acompanhado da declaração dos campos de golfe como de interesse para o turismo, por parte do Turismo Portugal, I.P., ex Direcção-Geral do Turismo (art. 22.º, n.º 1, alínea i), do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março).

Numa outra área localizada na parcela M, com cerca de 1,75 hectares, existe área de RAN, inserida em corredor ecológico principal que se mantém classificada como RAN uma vez que, nos termos do regime jurídico aplicável, existe compatibilidade entre o uso proposto (corredor ecológico principal) e as condicionantes resultantes da classificação com área da RAN.



#### 4.1.3. Domínio Público Hídrico

O domínio público hídrico é constituído pelo conjunto de bens que pela sua natureza são considerados de uso e interesse público, justificando, assim, a aplicação de um regime jurídico especial aplicável a qualquer utilização ou intervenção nos leitos das águas do mar e rios, correntes de água, lagos e lagoas, bem como as respectivas margens e zonas adjacentes, com o fim de os proteger.

O regime respeitante às servidões administrativas e restrições de utilidade pública de domínio público hídrico é o constante da Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, na Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro e no Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.

De acordo com a Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro (artigo 11.º), entende-se por margem: *"uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas"*, e a largura dessa faixa é a estabelecida por lei, contando-se a partir da linha limite do leito.

Por seu turno a margem das águas não navegáveis nem fluviáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e córregos de caudal descontínuo, tem a largura de 10 metros.

Na área de intervenção do PPT13 verifica-se a existência de uma servidão administrativa de águas não navegáveis nem fluviáveis e margens com largura de 10 m e águas navegáveis e/ou fluviáveis, incluindo margens com largura de 30 m;

Em termos de regime jurídico, todas as parcelas privadas dos leitos ou margens de águas públicas estão sujeitas a uma servidão de uso público, do interesse geral, de acesso às águas e de passagem ao longo das águas para efeitos de pesca, de navegação ou flutuação (quando se trate de águas navegáveis ou fluviáveis), assim como de fiscalização e polícia das águas, pelas autoridades competentes.

Nas referidas parcelas, no subsolo e no espaço aéreo correspondente, não é permitida a execução de quaisquer obras, permanentes ou temporárias, sem a devida autorização da entidade com jurisdição sobre a utilização das águas públicas correspondentes,



determinando o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio (revogou o Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro) quanto ao regime de utilização dos recursos hídricos cujos títulos são constituídos pela autorização, licença ou concessão, que a sua emissão será requerida pelos particulares à Administração da Região Hidrográfica (ARH) territorialmente competente, respeitando os procedimentos previstos no seu artigo 15.º, bem como outros constantes do referido diploma.

De acrescentar que a utilização abusiva do domínio público hídrico, legitima a autoridade competente a tomar medidas que obriguem o infractor a desocupar o espaço ocupado ou utilizado ou demolir as obras ilegalmente construídas.

O PPT13 identifica as linhas de água classificadas como REN e existentes na área de intervenção do plano, inserindo-as nos corredores ecológicos e assegurando a compatibilidade da respectiva utilização com o regime legal acima referido.

#### **4.1.4. Albufeiras de Águas Públicas**

O regime jurídico que disciplina as albufeiras de águas públicas é constituído pelo Decreto-Lei n.º 107/2009, de 15 de Maio, que revogou, já no decurso da elaboração do PP, o precedente Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro.

A crescente execução de planos de aproveitamento hidráulico originou a criação de numerosas albufeiras de águas públicas, cuja função primordial é a produção de energia eléctrica, por um lado, e o abastecimento de água para consumo e para rega, por outro lado.

As albufeiras de águas públicas classificam-se em albufeiras protegidas, condicionadas, de utilização condicionada e de utilização livre e, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção (artigo 42.º, n.º 2), o instrumento de gestão territorial que as disciplina é um plano especial de ordenamento do território, concretamente um plano de ordenamento de albufeiras de águas públicas.





O PPT13 é abrangido pela servidão de 50 m da zona reservada e 500 m de zona de protecção, nos termos do Plano de Ordenamento das Albufeiras do Alqueva e Pedrógão (POAAP), devidamente assinalada na respectiva planta de condicionantes, sendo observado o regime estabelecido neste Plano.

#### **4.1.5. Árvores com Protecção Legal: Sobreiros e Azinheiras**

A protecção do sobreiro e das azinheiras justifica-se largamente pela sua importância quer económica, quer ambiental, importância de resto reconhecida deste a Lei de Bases da Política Florestal – Lei n.º 33/96, de 17 de Agosto.

O regime jurídico de protecção do sobreiro e da azinheira rege-se pelo Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho.

De acordo com o mencionado regime jurídico, o corte ou o arranque de sobreiros e azinheiras, estejam eles em povoamento ou isolados, carece de autorização sendo exigíveis medidas de compensação (no caso de cortes autorizados) e de reposição (no caso de cortes ilegais), de forma a garantir que a área em causa fique o mínimo possível afectada, em termos de sustentabilidade ambiental.

Na área de intervenção do PPT13 existem alguns exemplares isolados de sobreiros e azinheiras, que determinam a existência da referida restrição de utilidade pública, bem como áreas de povoamento de azinheiras e sobreiros conforme planta de condicionantes que se apresenta.

Em consequência desta restrição de utilidade pública, o corte ou o arranque de sobreiros e azinheiras, mesmo os exemplares isolados, carece de autorização da Direcção-Geral dos Recursos Florestais ou da direcção regional de agricultura, podendo o corte ou arranque ser autorizado, entre outras circunstâncias legalmente previstas, quando razões fitossanitárias, por praga ou doença, o justifiquem, o que encontra acautelado pelos art. 6.º, n.º 2 e 14.º, n.º 2, do Regulamento do PPT13.



## **4.2. INFRA-ESTRUTURAS**

### **4.2.1. Rede Eléctrica**

As linhas eléctricas de alta e de média tensão, assim como as outras infra-estruturas associadas, revestem carácter de utilidade pública, o que, conjugado com os potenciais problemas de segurança inerentes, justificam a obrigatoriedade de manter distâncias mínimas entre os condutores de energia eléctrica, por forma, a evitar contactos humanos e a evitar todo o perigo previsível para pessoas e bens.

Estas servidões são regulamentadas pelo Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960, que determina a existência de servidões de passagem para a instalação de redes eléctricas, bem como pelo Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, que aprova o Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

Na planta de condicionantes do PPT13 foi assinalada uma faixa de protecção à linha de alta tensão.

### **4.2.2. Estrada Regional (E.R. 255)**

Os terrenos ao longo das estradas ficam sujeitos a um regime de servidão destinado a proteger essas vias de ocupações abusivas, susceptíveis de pôr em causa a visibilidade e a segurança da circulação, bem como salvaguardar a eventualidade de futuros alargamentos das vias ou a realização das inerentes obras de beneficiação.

Verifica-se que a largura das faixas de protecção é variável consoante a classificação da estrada em causa e a ocupação pretendida.

Na planta de condicionantes do PPT13 foi delimitada uma faixa de protecção à estrada regional E.R. 255, que corresponde a 20 metros para cada lado do eixo da estrada, nunca a menos de 5 metros da zona da estrada.



A definição da zona da estrada é a que consta da alínea b) do artigo 2º do Decreto-Lei nº 13/94 de 15 de Janeiro.

#### **4.2.3. Marcos Geodésicos**

Os vértices geodésicos, normalmente designados de marcos geodésicos, destinam-se a assinalar pontos fundamentais que servem de apoio à cartografia e levantamento topográfico de uma determinada área, carecendo de protecção por de forma a garantir a sua visibilidade pelo que, nas imediações destes marcos só podem ser autorizadas construções ou plantações que não prejudiquem a sua visibilidade, sendo a servidão constituída a partir da construção dos marcos.

A constituição de servidões relativas à sinalização geodésica e cadastral – vértices ou marcos geodésicos – segue o regime previsto pelo Decreto – Lei n.º 143/84, de 26 de Abril (artigos 19.º e 25.º).

Os marcos geodésicos têm zonas de protecção determinadas, caso a caso, em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais (art.º 22.º do DL n.º 143/82).

Na planta de condicionantes do PPT13 encontra-se indicada uma área de protecção dos marcos geodésicos, com uma extensão de, no mínimo, um raio de 15 metros.

## **5 - RECOMENDAÇÕES DO ESTUDO DE MERCADO - EQUIPAMENTO TURÍSTICO ESTRUTURANTE**

O objectivo das recomendações do estudo de mercado na área do T13 Moura/Ardila é o desenvolvimento de um equipamento turístico estruturante capaz de responder às tendências actuais e futuras de mercado, criando uma *Plataforma Turística* apta para, por si só, atrair ao Alentejo diferenciados segmentos de mercado, combatendo assim a actual sazonalidade da ocupação turística e proporcionando o alargamento dos períodos de estada, procurando igualmente dinamizar e apoiar a exploração turística do grande lago de Alqueva.



Pretende-se criar as condições que permitem desenvolver um projecto turístico em consonância com os objectivos do PENT e do PROZEA e estabelecer uma “plataforma turística”, que suportada na dimensão da oferta de alojamento e conjunto alargado de valências lhe permite gerar a sua “própria procura”

O PPT13 pretende assegurar uma escala apropriada e ordenada de ocupação urbanística, que garanta baixos índices de ocupação e de construção, e que permita a implementação dos equipamentos, serviços e facilidades, bem como de extensas áreas verdes, indispensáveis para o desenvolvimento de um projecto, a longo prazo, de acordo com as tendências da procura.

O facto de no PROZEA se optar por uma estratégia de indicação de áreas que, pelas suas características, apresentam vocação para a localização dos empreendimentos turísticos funciona como um elemento de diferenciação porquanto estabelece um contraste face às demais zonas do concelho que não deverão ser objecto de propostas de ocupação turística.

Na área de intervenção do PPT13 e nas acções preconizadas para a execução deste plano, ressalva-se a importância do património cultural e natural existente, numa perspectiva de um endógeno aproveitamento turístico.

O conceito global a implementar no T13 pretende recriar o ambiente dos Montes Alentejanos, conjugando a exploração agrícola/florestal, os seus produtos, os seus costumes e trajes, com a actividade turística, e passa pela implantação na área, de “Montes” e “Vilas/Aldeias tradicionais”, espaços conjugados com os espaços que marcam a transição e evolução para o “Novo Alentejo” (pós Alqueva) marcado pela presença de lagos, golfe, vida e animação própria, ao longo de todo o ano. Pretende-se criar um recurso turístico de apoio aos visitantes do Grande Lago, aos utilizadores da Plataforma Turística e às populações locais.



Por outro lado, este projecto pretende adoptar uma concepção que privilegie a circulação pedonal e centralize nas praças a animação e o convívio, as lojas, as bancas dos vendedores, consubstanciando um verdadeiro centro comercial ao ar livre, bem como as exposições, os serviços e outras facilidades.

O conceito assenta na plena integração de três eixos de desenvolvimento:

- I- Alojamento Turístico;
- II- Serviços e equipamentos de suporte, desporto, entretenimento e lazer;
- III- Cultura / Produtos Regionais.

Por outro lado, o PPT13 assegura a integração de sete produtos ou motivações turísticas constantes do PENT<sup>7</sup>, a saber:

- Gastronomia e Vinho;
- *Touring* cultural e paisagístico;
- Turismo - Golfe;
- Saúde e Bem-estar;
- Turismo de Natureza;
- Turismo náutico;
- RICE – Reuniões, Incentivos, Conferências e Exposições.

### **5.1 – Factores de Diferenciação**

A diferenciação do projecto a implementar no T13, face aos restantes empreendimentos turísticos em Portugal, assenta em dois factores de diferenciação distintos:

Na integração e compatibilização do espaço natural/rural com a exploração agro silvo pastoril e com a plataforma turística;

---

<sup>7</sup>Resolução do Conselho de Ministros nº 53/2007, de 4 de Abril – Aprova os objectivos e principais linhas de desenvolvimento do Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT)



Na “oferta alargada” de um conjunto diversificado de valências, que permitam a realização de inúmeros eventos, de diversos âmbitos, com capacidade de atracção e satisfação da procura turística e local, designadamente:

- Estabelecimento hoteleiro Golfe;
- Estabelecimento hoteleiro SPA.
- UA do tipo moradias isoladas, geminadas e em banda;
- UA do tipo apartamentos;
- Golfe;
- Centro de eventos;
- Centro hípico e hotel dos animais;
- Clube de ténis, *squash* e *paddle*;
- Pólo cultural (Cidade do Cinema, Cidade da Música, Cidade das Artes Plásticas)
- Campos de jogos polivalentes;
- Piscinas;
- Parque temático (*Birdwatching*);
- Zona de caça turística;
- Albufeiras do Alqueva e do Pedrógão.

## 5.2 - Inovação

Inovação é outra das recomendações do estudo de mercado que se traduz nos seguintes aspectos:

- Certificação dos construtores, dos golfes e do ambiente;
- Interacção e cooperação com entidades do sistema científico, tecnológico e empresarial;
- Pólo de desenvolvimento cultural;
- Centro desportivo;
- Praia (jogos e lazer) num empreendimento turístico do interior;
- SPA assente na utilização dos produtos da exploração agro-silvo-pastoril da propriedade;
- Centro internacional de seminários e *workshops*.
- Disponibilização de transporte gratuito, em circulação permanente ou por solicitação.



É no âmbito deste factor de diferenciação que o projecto contempla uma série de medidas caracterizadoras de um empreendimento regido por normas de vanguarda de responsabilidade social e ambiental, como sejam: a utilização de arquitectura bio-climática, a eficiência energética ao nível da maximização da utilização de energias renováveis capazes de minimizar consumos e desperdícios energéticos e de outros recursos, eco pistas, piscinas biológicas, *green restaurants* e corredores ecológicos hierarquizados.

### **5.3 - Mix da Oferta de Alojamento**

Ao nível da oferta de alojamento, o PPT13 prevê um conceito de miscenização de oferta de diferentes produtos, que consiste na criação de dois estabelecimentos hoteleiros que numa 1ª fase se concretizam num estabelecimento hoteleiro “Apartamentos do Golfe”, com 379 unidades de alojamento e num estabelecimento hoteleiro “SPA” com 140 unidades de alojamento.

Em acréscimo prevê-se alojamento turístico em aldeamentos, essencial para que os estabelecimentos hoteleiros consigam captar faixas mais alargadas dos vários segmentos de mercado, viabilizando a animação e diversos equipamentos e serviços, como o centro de congressos, o golfe, o centro desportivo, o centro equestre, a zona relvada polivalente (empreendimento de animação turística de carácter desportivo), entre outros.

Em termos de tipologias de unidades de alojamento a adoptar, os aldeamentos serão essencialmente compostos por moradias unifamiliares de diversos tipos: isoladas (“monte” que traduz o produto de excelência para a região), geminadas, em banda, bem como apartamentos.

A oferta de alojamento, conforme descrita, será necessariamente suportada por estacionamento capazes de satisfazerem os pontos altos e os momentos chave em termos de organização de eventos em que se prevê um aumento exponencial da afluência de utilizadores do empreendimento, bem como um acréscimo de veículos de transporte como autocarros, veículos de transporte de cavalos, viaturas ligeiras e outros.



#### **5.4 – Equipamentos de Apoio**

Em termos de equipamentos relativos a restauração e bebidas, comércio e serviços, a área prevista para espaços de restauração e bebidas não será inferior a 2.500m<sup>2</sup>, enquanto que o espaço para comércio e serviços será não inferior a 7.500 m<sup>2</sup>.

Nas situações de organização de eventos, o clima da área de intervenção do PPT13 desaconselha a utilização de tendas e o uso de casas de banho amovíveis no apoio aos eventos, ponderando-se esse aspecto no projecto em causa.

A utilização das potencialidades do grande lago do Alqueva é garantida através do acesso directo aos planos de água do Alqueva/Pedrogão, prevendo-se a criação de um pontão de embarque com capacidade para receber embarcações marítimo-turísticas, assim como um canal de acesso e uma zona de apoio/lazer com piscina flutuante.

#### **5.5 – Estrutura Ecológica**

A estrutura ecológica proposta para a área de intervenção do PPT13, a delimitar nos termos do art. 14.º do RJIGT, prevê dois níveis de protecção: a estrutura ecológica principal e a estrutura ecológica secundária.

A estrutura ecológica principal integra as áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental e da biodiversidade, garantindo a intensificação das ligações físicas e naturais entre as diferentes subcategorias de espaços que a integram, com vista a salvaguardar os ecossistemas e intensificar os processos biofísicos, contribuindo para o estabelecimento dos corredores ecológicos definidos no Plano, e estabelece a conectividade entre as zonas de interesse ecológico associadas aos planos de água do Alqueva, a norte, e do Pedrogão, a sul, desde logo preconizadas no POOAP, como áreas de conservação ecológica e como áreas de valorização ambiental e paisagística.

Estas áreas serão ainda potenciadas com a criação, no presente plano, de uma vasta área de protecção ecológica, que será implantada em área adjacente, na zona norte da propriedade.





A conectividade efectiva será assegurada através dos corredores ecológicos de primeiro nível (corredores de 50m de largura, que se inserem e fazem parte integrante da estrutura ecológica principal), cuja implantação corresponde ao principal vale e linha de água associada que se desenvolve na zona central da propriedade no sentido norte/ sul, bem como no limite poente da herdade.

Os corredores ecológicos constituem estruturas lineares e contínuas que promovem a conexão entre áreas dispersas, favorecendo o intercâmbio genético e assegurando:

- a) A ligação entre as bacias do Alqueva e do Pedrógão (Ardila);
- b) O contínuo ecológico entre as diferentes zonas do território de maior potencial natural;
- c) Os fluxos e as ligações entre restantes áreas naturais e semi-naturais do território regional e entre estas e as áreas nucleares de conservação.

Os corredores ecológicos integram as zonas de vale ou depressão e respectivas linhas de água e bacias de retenção associadas, com eventual ocorrência de coberto vegetal que apresenta fragmentos de formações do tipo florestal de *quercíneas* e/ou vegetação ripícola em bom, médio ou baixo estado de conservação.

Assim, a estrutura ecológica principal englobará no essencial áreas de matos altos, de galerias ripícolas, que embora actualmente tenham muito reduzida expressão, evoluirão no sentido de garantir a desejável conectividade entre as zonas de interesse ecológico associadas aos planos de água do Alqueva, fruto da gestão territorial a preconizar, bem como do potencial que estas áreas territoriais apresentam para o efeito. Inserido ainda na estrutura ecológica principal, todo um conjunto de planos de água que existem ou se criarão ao longo das principais linhas de escorrência de águas que ocorrem na propriedade e que integrarão os corredores ecológicos.

Ainda fazendo parte da estrutura ecológica principal há a considerar um sistema de corredores ecológicos de segundo nível, de largura variável entre os 12m e os 25m, implantados em zonas de vale ou de depressão com linha de escorrência de águas



associada, na maior parte dos casos formalizados através de vegetação de linha de água que constituirá as novas faixas de galeria ripícola.

Os espaços afectos à estrutura ecológica principal encontram-se integrados nas diferentes parcelas delimitadas na planta de implantação do PPT13 e a sua gestão deve ser promovida de forma integrada e articulada.

Assinale-se que a estrutura ecológica principal compreende parcelas afectas ao Defesa Parque (equipamento turístico privado criado para explorar turisticamente algumas das áreas afectas à estrutura ecológica principal, compatibilizando essa exploração com uma gestão conservacionista desses espaços e apoiando técnica e cientificamente a sua criação e desenvolvimento), bem como parcelas (parcela M) que para além de afectas ao Defesa Parque são também integradas em espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum do Conjunto Turístico, e ainda corredores ecológicos de 2.º nível integrados em espaços verdes exteriores envolventes para uso comum dos aldeamentos a que pertencem.

Para efeitos da preconizada gestão integrada e articulada da estrutura ecológica principal deve ser promovida a elaboração de um plano de gestão vinculativo para os proprietários das diversas parcelas e entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos, com vista a assegurar a conservação e qualificação destes espaços em regime de administração comum.

A estrutura ecológica secundária integra as áreas que, embora menos naturalizadas, asseguram o estabelecimento de ligações complementares com os corredores ecológicos, contribuindo para a conservação da natureza e para os objectivos de sustentabilidade ambiental e ecológica, para além da valorização paisagística da área de intervenção do PPT13.

A estrutura ecológica secundária contempla as seguintes subcategorias de espaços:



- Espaços de uso agro-silvo-pastoril que integram áreas de matos, de pastagens naturais ou espontâneas, de olival e de pinhal e destinam-se a actividades agrícolas e pastoris;
- As áreas correspondentes aos campos de golfe, que integram as áreas destinadas a estes equipamentos desportivos compostos, designadamente, por *greens*, *fairways*, *tees*, *bunkers*, *roughs*, *driving range* e áreas de enquadramento paisagístico;
- Os espaços e áreas verdes exteriores, envolventes, para uso comum do Conjunto Turístico, os parques verdes dos aldeamentos que correspondem a áreas arborizadas ou de clareira que se destinam a actividades de recreio e lazer e a estabelecer a transição e articulação com as demais categorias e subcategorias de espaço);
- Áreas verdes de protecção e enquadramento ocupadas, no essencial, por formações vegetais de protecção e enquadramento que promovem a ligação com outras categorias e subcategorias de espaços, nomeadamente com os corredores ecológicos, em complemento funcional e estético dos estratos vegetais que aí ocorrem, englobando zonas de mata ou matos altos e zonas de matos rasteiros, neste caso, sujeitos a acções de controlo que não permitam a sua evolução.

As zonas de matos baixos, que representam uma expressão significativa da propriedade, correspondem a áreas territoriais com potencial para ocorrência deste tipo de coberto, que será controlado de forma a não atingir grandes dimensões. Esta opção de controlo prende-se com a necessidade de prevenir a ocorrência ou propagação de fogos, bem como da intenção de enfatizar as formas acidentadas do território, acentuar os contrastes com outros revestimentos previstos (maciços de vegetação correspondentes aos matos altos e galerias ripícolas), bem como a definição e libertação de campos visuais.

Tendo em conta os objectivos atrás mencionados, estas áreas de matos baixos serão implantados nas zonas de meia encosta, imediatamente abaixo das zonas de jardim de cada um dos lotes ou fracções.

As zonas de matos baixos bem como todas as zonas de matos altos, não inseridos nos corredores ecológicos, serão implementados em áreas afectas a parcelas privadas.



A gestão dos espaços afectos à estrutura ecológica secundária efectua-se nos termos acima descritos quanto à gestão da estrutura ecológica principal, isto é, de forma integrada e articulada entre os proprietários das diversas parcelas e as entidades exploradoras dos empreendimentos turísticos, nos termos de um plano de gestão a elaborar com vista a garantir a respectiva conservação e qualificação.

### **5.6 - A Exploração Agro-silvo-pastoril**

A proposta de plano de ocupação para o T13 procura, desde os primeiros esboços, a manutenção do sistema produtivo local, como garante da preservação de uma imagem característica da sua ligação à realidade económica e social da região, o que no conjunto constituirá também um potencial de desenvolvimento e de suporte à actividade turística que se pretende implementar.

O sistema produtivo preconizado assenta na manutenção de algumas das actividades existentes, baseadas quase exclusivamente na produção agro-silvo-pastoril, que ocupa uma área aproximada de 111 hectares.

As modificações introduzidas pelo PPT13 decorrem essencialmente da necessidade de eliminar as culturas ou práticas agrícolas locais sem aptidão para o efeito, como é o caso de grande parte da área de olival, já abandonado por manifesta inviabilidade económica, ou de outras culturas que, embora mantendo a sua rentabilidade, contribuem para a descaracterização paisagística do território e apresentam um muito reduzido interesse do ponto de vista ambiental, como é o caso das explorações silvícolas, de eucalipto.

Verifica-se ainda a necessidade eliminar determinados usos agrícolas das zonas de protecção às albufeiras do Alqueva e de Pedrógão, de forma a assegurar o cumprimento das recomendações dos planos vigentes, o que se traduz na reconversão de áreas de pastagem e de culturas intensivas de regadio noutros usos, quase sempre em áreas agro-silvo-pastoris ou em áreas de protecção e enquadramento.

A manutenção da actividade pecuária, fora da área do conjunto turístico, foi tida como aspecto de especial interesse, porquanto constitui tradição da casa agrícola responsável



pela exploração deste território, pela existência de infra-estruturas de suporte a esta actividade, pela rentabilidade e pela possibilidade de manter viva uma imagem característica e perfeitamente conciliável com o conceito turístico que se pretende desenvolver.

As áreas de olival que se mantêm correspondem a áreas de modelado relativamente suave que permitiu uma implantação em linha com compassos adequados às práticas culturais actuais, ainda rentáveis. Estas áreas de olival localizam-se essencialmente na parte norte da propriedade.

Por fim a produção silvícola, que se confina a manchas correspondentes a reflorestações recentes à base de pináceas e azinheiras, serão, em parte, mantidas.

## **5.7 – Empreendimentos Turísticos – Tipologias**

### **5.7.0 – Conjunto Turístico**

O Conjunto Turístico é formado pelas seguintes Parcelas:

A – Estabelecimento hoteleiro SPA com classificação de 5\*;

B – Aldeamento turístico 1 com classificação de 5 \*;

C – Aldeamento turístico 2 com classificação de 5 \*;

Equipamento de animação autónomo:

E – Conjunto de 4 campos de Golfe de 9 buracos com estabelecimento hoteleiro de apartamentos 5\*

Equipamento de desporto e lazer:

F – Clube de ténis, *Squash* e *Paddle*

Portaria e áreas de estacionamento de uso comum:

H – Portaria/ Recepção geral, com estacionamento para 145 viaturas

I – Portaria, Estacionamento para 65 viaturas

Vias de circulação internas e áreas de estacionamento de uso comum:

S – Via Principal 1 de acesso às parcelas A, B, C, F, H, I, M, V, X e Z, com estacionamento para 125 viaturas e Via Complementar 1 de acesso à parcela

E.



Outros usos:

M – Corredor Ecológico Principal integrante como espaço e área verde exterior envolvente para uso comum do Conjunto Turístico, condicionado pela pertença ao Defesa Parque.

V – Infra-estruturas água e gás

X – Infra-estruturas e Energia Eléctrica

Z – Espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum do Conjunto Turístico com área de 16,44 hectares contendo a piscina do Conjunto Turístico e 35 lugares de estacionamento para uso comum

Os aldeamentos turísticos serão constituídos, por UA do tipo moradias isoladas, geminadas e em banda, bem como UA do tipo apartamentos em edifícios, que no plano figuram com estes nomes. Terão além disso equipamentos próprios de animação desportiva e cultural e ainda equipamentos comerciais para abastecimento dos utentes.

### **5.7.1 – UA tipo Moradias Isoladas e Geminadas**

As moradias isoladas e geminadas ocupam lotes, compostos na sua maioria, por duas partes diferentes, o espaço jardim (área social) e a área de protecção e enquadramento, sendo o primeiro definido pelos seguintes parâmetros:

- A implantação dos edifícios no respectivo lote ou fracção deve garantir o afastamento mínimo de 5 m ao arruamento, bem como às extremas laterais. Exceptuam-se os casos em que a área de implantação do lote contenha, em parte, povoamentos de sobreiros ou azinheiras. Nestes casos os afastamentos poderão ser reduzidos até 3m ao arruamento e 2 m às extremas laterais.
- A edificação terá de profundidade 11,25 metros podendo variar em função da espessura das paredes exteriores a adoptar. No caso de existirem povoamentos de sobreiros ou azinheiras, a profundidade da edificação poderá variar no todo ou em parte de forma a adaptar-se às áreas disponíveis.

A profundidade máxima da área social exterior será de 40 metros contados a partir da berma da rua de acesso ao lote. Considerar, também, neste caso excepção para o caso de, na área social, haver parte ocupada por povoamentos de azinheiras ou sobreiros, podendo a profundidade máxima ser aumentada para 50m.



- Quando o limite da zona social for um muro de suporte de terras este não poderá ter mais de 3 metros de altura em relação à cota do terreno natural adjacente.
- Os limites laterais da zona social serão os limites laterais do lote.
- Na zona social é permitida a alteração da topografia do lote desde que não crie muros de suporte de terras de altura superior a 1,5 metros e será uma zona ajardinada comportando, quando a sua área o permitir, equipamentos lúdicos como: piscinas, equipamentos infantis, barbecue, entre outros, bem como, obrigatoriamente, pelo menos um lugar de estacionamento automóvel. Existindo na área social do lote povoamentos de azinheiras ou sobreiros, a área correspondente a estes povoamentos não deverá ser submetida a alterações topográficas que possam prejudicar as árvores constituintes do povoamento.
- O barbecue e as zonas de estendal para roupas não poderão ser localizadas na área do lote visível do arruamento de acesso.

Como é característico desta tipologia, as moradias geminadas partilham entre si uma parede meeira, enquanto as moradias em banda podem partilhar uma ou 2 paredes meeiras.

Refira-se que o pátio à volta do qual se organizam as moradias geminadas é comum e deve garantir o mínimo de estacionamento, caso alguma das moradias não possa garantir estacionamento no seu interior.

### **5.7.2 – UA do tipo Moradias em Banda – Estrutura e Gestão**

As moradias em banda são previstas nos pólos urbanos, ao longo das ruas e praças, formando espaços canal (ruas) ou espaços alargados (praças e largos), e usufruem de um espaço de jardim no alçado posterior, que é comum a todas as unidades de alojamento que constituem o lote, sendo que estes lotes são definidos por ruas adjacentes e podem incluir uma ou mais UA.



Em termos de tipologias, estas moradias variam entre T0 e T3, com uma área de afectação de solo de (\*) 43,75 m<sup>2</sup> a 87,5 m<sup>2</sup> e uma área de construção que pode ir de 43,75 m<sup>2</sup> (T0) até 175 m<sup>2</sup> para a tipologia máxima prevista para este tipo de moradias.

As moradias, com 2 pisos, terão uma cércea máxima de 5,60 metros e a cota de soleira será 0,10 metros acima da cota média do arruamento de serviço na zona de implantação do edifício.

O espaço exterior existente no interior dos lotes destina-se à implantação do jardim das moradias envolventes e será de gestão comum, sendo que cada moradia terá direito a um pequeno espaço privativo, sob a forma de terraço exterior.

### **5.7.3 – UA do Tipo Apartamentos**

Os edifícios de apartamentos são edifícios de natureza turística em que as unidades de alojamento que o constituem não têm acesso directo à rua, mas sim a uma área comum, que permite o acesso à rua.

Em termos de gestão, os espaços exteriores envolventes são de gestão comum do respectivo aldeamento turístico bem como, os espaços comuns dos edifícios.

As tipologias destes apartamentos variam entre T0 e T3, cérceas de 6 metros e volumetria de 2 pisos e as áreas brutas de afectação de solo e de construção são fixadas caso a caso, fixando-se, no entanto, que os pés direitos mínimos são de 2,7 metros por piso e a cota de soleira é de 0,10 metros acima da cota média do arruamento de serviço na zona de implantação do edifício.

## **6 - PARQUES VERDES DOS ALDEAMENTOS**

Os espaços correspondentes aos parques verdes dos aldeamentos, correspondem a áreas arborizadas ou de clareira que se destinam a actividades de recreio e lazer e a estabelecer a transição e articulação com as demais categorias e subcategorias de espaço.

São vocacionadamente espaços e áreas verdes exteriores para uso comum (EVEUC).





## 6.1 – Parque Verde do Aldeamento 1

O parque preconizado para a Vila das Eirinhas compreende uma área aproximada de 8,4 hectares, que corresponde ao aproveitamento da zona de vale que se desenvolve a partir da zona central da Vila, em direcção a sudoeste, até a um dos principais vales da área de intervenção do presente Plano.

A ideia subjacente à formalização deste parque prende-se essencialmente com o objectivo de estabelecer uma ligação entre zonas de maior índice de construção, a parte urbana da Vila das Eirinhas, nomeadamente o seu principal espaço público - a praça, e zonas não muito distantes, de elevado potencial ambiental, como seja um dos vales mais encaixados deste território, para onde se preconiza a implementação de uns dos principais corredores ecológicos constituintes da estrutura ecológica principal da área de intervenção do presente Plano.

Pretende-se, assim, promover a aproximação desta dualidade de ambiências e realidades e potenciar a sua vivência efectiva, assim como a vertente turística que se pretende desenvolver.

Este parque, constitui uma extensa faixa de território, que no essencial corresponde a áreas permeáveis plantadas, onde serão implantados alguns equipamentos que asseguram um conjunto de funcionalidades direccionadas para o apoio directo à actividade turística do empreendimento.

A implantação destes equipamentos, sobretudo daqueles para os quais se preconizam maiores índices de utilização e que implicam maiores áreas de construção, acontece junto ao núcleo urbano, libertando as zonas centrais e mais baixas do vale, para a manutenção e recriação de ambientes mais naturalizados e implementação de actividades compatíveis. Deste modo, sai reforçada a estrutura urbana da Vila das Eirinhas, potencia-se a taxa de utilização dos equipamentos propostos (porque a relação de proximidade



com as unidades de alojamento e a facilidade de acesso são superiores) e salvaguarda-se uma realidade natural de grande interesse.

De referir ainda, que este parque integra um dos maiores valores naturais detectados e assinalados na fase de análise - uma larga faixa de freixos, que numa extensão considerável, segue adoçada a uma linha de drenagem natural, constituindo um sítio de ambiência muito particular.

O parque compreenderá ainda um sistema de caminhos, essencialmente pedonais, eventualmente cicláveis, que para além de assegurar a ligação eficaz entre os diferentes equipamentos previstos, bem como de diferentes zonas do aldeamento que o envolvem, se inserem em sistemas de caminhos mais vastos e abrangentes, associados a percursos de natureza e de aventura, idealizados para a globalidade do empreendimento.

Do referido parque fazem parte os seguintes equipamentos:

- Três complexos de piscinas, com funcionalidades e dirigidos a segmentos diferenciados (família, animação, e relaxamento), sendo que cada um destes complexos de piscinas terá associado um conjunto edificado que assegura as funcionalidades de suporte às actividades previstas.

Estão ainda previstas nestes complexos áreas pavimentadas de estada, associadas ao plano de água (solários), bem como amplas áreas verdes de estada e enquadramento.

- O clube da criança, que envolverá área coberta de apoio a actividades variadas, bem como a localização, no exterior, de zonas de recreio infantil com equipamento específico entre outras:
  - Um parque infantil, com equipamento de recreio infantil.
  - Um campo polidesportivo descoberto, para realização de desportos tão variados como o basquetebol, andebol, voleibol, futebol de 5/futsal, entre outros.
  - Um circuito de manutenção, que se desenvolverá, sobretudo, na encosta poente, entre a zona central do parque e o clube de ténis, aproveitando o coberto vegetal



em desenvolvimento (pinhal) correspondente a parte de uma parcela actualmente utilizada para florestação.

- Equipamentos ou recintos para utilizadores de faixas etárias mais avançadas, como recintos para jogos tradicionais, parque geriátrico, entre outros.

Na extremidade sul deste parque prevê-se a criação de um ponto de grande valor natural, constituído por um plano de água decorrente do represamento de uma das principais linhas de escorrência da propriedade, onde será criada uma zona de estada.

A área de impermeabilização não poderá ser superior a 12,5% (complexos de piscinas incluindo edifícios, polidesportivo, clube da criança incluindo construção, parque infantil e caminhos/circulações).

## **6.2 - Parque Verde do Aldeamento 2**

O Parque do aldeamento dois, apresenta uma área de cerca de 3,8 hectares, desenvolvendo-se segundo uma forma alongada, que aproveitando parte de um vale, estabelece a ligação entre a sua praça principal e o espaço mais naturalizado, a sul.

À semelhança do que acontece no parque da Vila das Eirinhas, também neste caso, a ideia subjacente à formalização do parque prende-se com a vontade de estabelecer uma ligação entre zonas de maior índice de construção – o aglomerado, e zonas não muito distantes, de elevado potencial, neste caso, agro-ambiental.

Deste parque fazem parte os seguintes equipamentos:

Complexos de piscinas, englobando diferentes tanques direccionados para faixas etárias distintas, com áreas cobertas de apoio, como sejam os balneários, sanitários, apoios de bar ou restauração.

Áreas pavimentadas de estada, associadas ao plano de água (solários), bem como amplas áreas verdes de estada e enquadramento.



- Um parque infantil, com equipamento de recreio infantil direccionado para diferentes faixas etárias.
- Um campo polidesportivo descoberto, para realização de desportos tão variados como o basquetebol, andebol, voleibol, futebol de 5/futsal, entre outros.

Este parque apresenta a particularidade de englobar um conjunto de interesse arqueológico, correspondente a uma malhada de porcos, que constitui pólo de particular interesse.

A área de impermeabilização não poderá ser superior a 12,5% (complexos de piscinas incluindo edifícios, polidesportivo, parque infantil e caminhos / circulações).

### **6.3 – Parque Verde do Aldeamento 3 - Parque Norte e Parque Sul**

A implantação do aldeamento 3 compreende o desenvolvimento de dois núcleos urbanos, o norte e o sul, a que estão associados dois parques distintos, embora de alguma forma complementares nas funcionalidades que encerram.

O parque do núcleo norte desenvolve-se na sua zona central, englobando uma área total de cerca de 2,8 hectares.

Para este espaço preconiza-se a construção de complexos de piscinas, um campo polidesportivo e de um parque infantil, tudo equipamentos articulados por um sistema de caminho pedonais e cicláveis que possibilitam também a ligação entre os diferentes conjuntos edificados previstos.

O parque do núcleo sul, apresenta uma área de implantação ligeiramente inferior, com cerca de 2,4 hectares, e está intimamente ligado a actividades específicas previstas para este local.

Em termos de equipamentos, compreende um parque infantil, que integra um sistema de caminho pedonais e cicláveis que possibilitam também a ligação entre os diferentes conjuntos edificados previstos.



A área de impermeabilização não poderá ser superior a 12,5% (complexos de piscinas incluindo edifícios, polidesportivo, parque infantil e caminhos / circulações).

#### **6.4 – Áreas Verdes Urbanas – Aldeamento 1, Aldeamento 2 e Aldeamento 3**

##### **Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envoltentes para Uso Comum (EVEUC)**

O desenho urbano idealizado para estes núcleos assenta num sistema de arruamentos definidos pelas fachadas principais de bandas de moradias, definindo uma imagem essencialmente construída e inerte. Esta imagem confronta de forma propositada uma realidade assumidamente diferente, que acontece no interior dos quarteirões, entre cada um dos arruamentos, e que se caracteriza pela existência de vastas áreas verdes de enquadramento.

Estas áreas formalizam-se em pequenas pracetas ou em faixas com largura variável entre os 15m e os 18m, definidas de ambos os lados, com as fachadas posteriores dos edifícios em banda e serão essencialmente constituídas por áreas permeáveis, correspondentes a espaços ajardinados, que funcionando como corredores verdes, cumprem um importante papel na definição de uma estrutura verde para o aldeamento, bem como na articulação entre os diferentes espaços públicos nele preconizados.

Estas áreas ajardinadas servirão de suporte a pequenas áreas de permanência associadas às moradias, pequenos terraços ou solários, que funcionam como a área social exterior de cada unidade, bem como à instalação de equipamentos de uso comum para cada conjunto de moradias, como por exemplo piscinas.

Existirão ainda nestas faixas ajardinadas, pequenos centros de estada de carácter comum que poderão suportar funcionalidades ligadas à permanência, convívio e lazer, como áreas de esplanada, pequenas zonas de estar, entre outras.

Para estas faixas ajardinadas preconiza-se a introdução de vegetação, nos seus diferentes estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo, tentando reproduzir ambientes cuidados, agradáveis e sedutores, que para além da função de enquadramento aos



conjuntos edificados, contribuam para amenizar as condições térmicas extremas em determinados períodos do ano, potenciando a sua efectiva vivência.

### **6.5- Espaços Jardim das UA do tipo Moradias Isoladas e Geminadas**

Associado a cada lote para implantação de moradias isoladas (montes) ou geminadas, existirá uma área envolvente próxima que serve de suporte ao edificado e que lhe servirá de apoio e enquadramento, bem como de ligação ao arruamento de acesso.

Estas áreas de jardim, correspondem à área do lote que sofrerá maiores modificações fruto da necessidade de modelação de terreno imprescindível para a implantação do edificado e desempenha a função de com ele se articular, permitindo a concretização de um conjunto de funcionalidades complementares, que viabilizam e potenciam a vivência do conjunto, tais como: circulação pedonal, acesso e estacionamento automóvel, áreas de permanência, equipamentos de recreio e lazer, zonas de jardim com introdução de tipologias de plantação e espécies vegetais diversas, tudo usos que podem, e devem, ser implementadas nestas áreas de envolvente próxima às unidades de alojamento.

Em termos formais, estas áreas traduzem-se nas frentes dos lotes com ligação para os arruamentos, conferindo-lhe acesso, bem como toda a envolvente aos edifícios, devendo estar em perfeita articulação com estes, constituindo, regra geral, um sistema de socalcos que permitem a sua implantação e adaptação aos declives existentes. Esses socalcos serão formalizados em muros ou muretes, que não apresentarão alturas superiores a 1,5 metros, prevendo-se a sua estreita articulação com sistemas de plantação que os integre e articule com a imagem da envolvente.

A extensão destes espaços jardim não deverá exceder os 40 m relativamente à berma da estrada de acesso, podendo, caso existam zonas integradas em povoamentos de sobreiros ou azinheiras, atingir até 50 m. A utilização da vegetação nestas áreas acontecerá com maior intensidade, em quantidade e diversidade de espécies a utilizar, que deverão ser sempre bem adaptadas às condições edafo-climáticas da região.



Em termos de manutenção, prevê-se para estes jardins a implementação de sistemas de rega que possibilitem um melhor e mais rápido desenvolvimento da vegetação instalada.

Os principais objectivos do uso mais intenso da vegetação nestas áreas passam pela promoção do bem-estar, o enquadramento e isolamento das diferentes UA e a sua articulação com a paisagem envolvente.

## **7 - REDE VIÁRIA**

### **7.1- Enquadramento**

Neste ponto procede-se à descrição da rede viária interna do PPT13 da Herdade da Defesa de S. Brás, e nela se mencionam os condicionamentos, as hierarquias e a estrutura viária interna, assim como os pressupostos de tráfego e os tipos de pavimentos, entre outros aspectos.

A Herdade Defesa de S. Brás, como um todo, está delimitada e enquadrada fisicamente de tal forma, que o único acesso viário para ligação do empreendimento ao exterior é a E.R. 255, que o atravessa aproximadamente na direcção Este/Oeste, estabelecendo também como que a fronteira entre uma parte do empreendimento respeitante mais directamente à bacia do Rio Ardila e outra parte respeitante mais directamente à bacia do Rio Guadiana.

A E.R. 255 faz, por conseguinte, a ligação entre o empreendimento e o exterior e é a esta Estrada Regional que devem confluir as redes viárias internas, depois de organizadas e estruturadas, com a convergência a fazer-se em dois locais da E.R. 255, através de duas intersecções de nível, as quais estabelecem a ligação entre a referida E.R. 255 e as denominadas Vias Principais.

### **7.2- Condicionamentos Físicos**

Particularmente relevante se, se poder caracterizar a maior ou menor relevância de todos os factores e condicionamentos, é a orografia do próprio território bastante acidentado, na sua maior parte, com festos e talvegues muito bem definidos e orientados.



Alguns dos festos constituem locais privilegiados de observação visual do território em causa, e, por isso mesmo, aí se desenvolveram antigos caminhos de circulação de viaturas e de vigia, sobre os quais agora se apoia uma parte substancial das vias internas preconizadas.

Um desses festos como que corresponde à separação entre as bacias hidrográficas do Ardila e do Guadiana, aí existindo um dos caminhos de vigia, bastante bem enquadrado e delineado no terreno, sobre o qual agora se apoia a denominada Via Principal 1 (Parcela S) e a qual promove o acesso imediato a todo o território a Sul da E.R. 255. Esta via apresentará declives pouco pronunciados, acompanhando o modelado do terreno natural de uma forma muito harmoniosa.

Esta via conjuntamente com a Via Principal 3 (Parcela U), esta última que promove o acesso imediato a todo o território a Norte da E.R. 255, estão ambas integradas na Intersecção 1, a qual foi concebida num local em que a E.R. 255 não apresenta condicionamentos físicos e viários relevantes e o que permite o desenvolvimento dessa mesma intersecção em condições de segurança muito satisfatórias.

Para além das já referidas Via Principal 1 e Via Principal 3, existe também a denominada Via 2 (Parcela T), a qual bordeja o limite Nascente de todo o território, mas que se desenvolve em terreno bastante acidentado. Esta via também intersecta com a E.R. 255, na denominada Intersecção 2, mas que não possui a mesma importância da Intersecção 1. Nesta mesma intersecção 2 do lado oposto à Via 2 existirá um acesso de restabelecimento dos acessos existentes às propriedades vizinhas da Herdade da Defesa de S. Brás e acesso à Parcela G, que terão que ser alterados por força do estabelecimento de um Aldeamento Turístico na Parcela D.

Estas duas intersecções localizam-se bastante afastadas uma da outra, pelo que não são detectáveis condicionamentos físicos e viários que façam perigar as condições de segurança.





A Via 2 possui uma função essencial de acesso imediato à zona baixa do território, não integrada no Conjunto Turístico (parcela N e propriedade da EDIA).

Acompanhando o desenvolvimento de três dos principais festos do território, os quais apresentam atitude aproximada Norte/Sul, igualmente apoiando-se em caminhos de vigia existentes, mas com desenvolvimento em perfil longitudinal bastante mais agreste, foram concebidas as denominadas Vias Estruturantes 1, 2 e 3.

Destas, apenas a Via Estruturante 2 atingirá a zona mais baixa do empreendimento, pelo menos mantendo a função hierárquica estruturante bem assim como as restantes características físicas e viárias inerentes a esta classificação.

Existe ainda a denominada Via Estruturante 4, a qual possui uma atitude aproximada Nascente/Poente, a qual não se apoia em qualquer caminho de vigia existente, pelo menos de forma evidente. Esta via permite essencialmente uma ligação em anel entre a Via Complementar 1 do Conjunto Turístico e a Via Estruturante 2, na zona baixa do empreendimento e faz a distribuição interna da parcela E a partir do acesso interno do Conjunto Turístico a esta parcela.

### **7.3- Hierarquia da Rede Viária**

Na área de intervenção do PPT13 a rede viária é assegurada por um conjunto de vias de diferentes níveis:

- a) Rede viária principal, que dá acesso às parcelas delimitadas na planta de implantação (exceptua-se a parcela E que tem acesso pela Via Complementar 1 do C.T., que sai da Via Principal 1);
- b) Rede viária estruturante, que estabelece a ligação no interior daquelas parcelas;
- c) Rede viária complementar, que dá acesso às moradias isoladas ou geminadas dos aldeamentos turísticos.

Os antigos caminhos de circulação de viaturas e de vigia do território, aliás bem representados na carta à escala 1:25000, apresentam eles próprios uma caracterização e integração física que os distingue.



Por um lado existem três caminhos apoiados em linhas de fecho sensivelmente com atitude Norte/Sul e que estão integrados na bacia hidrográfica do Rio Ardila (Vias Estruturantes 1, 2 e 3).

Por outro lado existe um caminho, também apoiado em linhas de fecho, mas com atitude aproximadamente transversal aos três primeiros, este que faz a clara separação física entre a zona do território que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Ardila e a que faz parte da bacia hidrográfica do Rio Guadiana (Via Principal 1).

Esta integração física dos caminhos existentes não foi contrariada no estudo de ordenamento do território, tendo-se procurado que as vias internas fundamentais naturalmente se apoiassem neles próprios, mas em que, para efeitos da estruturação e hierarquização da rede, se optou pelo seguinte:

- O caminho com atitude transversal ao território, a Sul da E.R. 255, o qual separa claramente as bacias hidrográficas do Ardila e do Guadiana, apoia o que se convencionou designar por Via Principal 1, a qual, permite a penetração na parte mais extensa e mais densa do território;
- Os três caminhos com atitude aproximada Norte/Sul, enquadrando linhas de água da bacia do Rio Ardila, constituem o que se convencionou designarem Vias Estruturantes (estruturante 1, 2 e 3).
- O caminho com atitude aproximadamente Norte/Sul e depois Nascente/Poente, que faz a ligação da Via Principal 1 com a parcela E (Via Complementar 1 do C.T.).

As duas classificações hierárquicas mais relevantes são, por conseguinte, as Vias Principais e as Vias Estruturantes. Nas primeiras também se enquadram a denominada Via Principal 3, por razões evidentes de penetração no território a Norte da E.R. 255. Por outro lado, ao enquadrar-se, na Intersecção 1, como que de forma subsidiária à Via Principal 1, não fazia sentido diminuir-lhe a classificação hierárquica nem as



características que lhe correspondem, pese embora que o território a Norte da E.R. 255 seja substancialmente menos extenso e menos denso que a Sul.

A Via 2, é essencialmente de acesso imediato à zona baixa do território (Parcela N e propriedade da EDIA).

As Vias estruturantes, como o próprio nome indica, desempenham uma função estrutural e de organização geral do território, que, neste caso, como também já se disse, se apoiam na própria configuração orográfica desse mesmo território.

A ligação entre a E.R. 255 e as várias Parcelas do T13 far-se-á exclusivamente através das duas intersecções de nível já referidas, respectivamente Intersecção 1, interessando às Vias Principais 1 e 3, e a Intersecção 2, interessando a Via 2.

Para além das duas classificações hierárquicas já referidas, que são afinal as vias que promovem a organização geral do território, existirá ainda uma terceira categoria de vias, mas que trata apenas de pequenas vias locais, servindo os montes e/ou grupos de moradias, não sendo relevantes sob o ponto de vista da organização e estruturação.

Obviamente, para além destas, ainda haverá que referir as vias com carácter eminentemente urbano, que fazem parte dos núcleos dos aldeamentos turísticos, mas cuja função é estritamente local.

#### **7.4- Características dos Traçados**

De um ponto de vista geral, as Vias Principais e as Vias Estruturantes apoiam-se substancialmente em caminhos existentes, uma vez que esses caminhos existentes resultam de uma harmonia conseguida ao longo dos tempos, representada por uma relação custo/benefício muito evidente. Ou seja, tendo-se como ponto assente que as Vias Estruturantes se teriam que apoiar em caminhos existentes, o que acaba por se verificar é que são raros os casos em que os traçados propostos diferem significativamente desses caminhos existentes.



Assim, introduzindo-se características técnicas adequadas nos traçados em planta, o facto é, que, no geral, as vias mais relevantes (Via Principal 1 e três Vias Estruturantes) pouco se afastam dos caminhos existentes. Exceptuam-se naturalmente certos trechos pontuais, nos quais, ainda assim, se procurou uma melhor harmonia no traçado em planta, ou em que se foi obrigado a sair um pouco dos traçados existentes, mas apenas porque se tiveram que respeitar certos critérios técnicos e viários aplicáveis.

No que respeita ao traçado em perfil longitudinal, há que respeitar os mínimos condicionamentos técnicos impostos pela segurança rodoviária, mas procurando manter também um mínimo de movimentação de terras possível, o que, para além de se tratar de uma questão ambiental fundamental, é também uma questão económica de relevo, mas que, por vezes, não consegue que se evitem alguns traineis bem pronunciados.

Em face do que antecede, pode concluir-se:

- Na Via Principal 1, quer o traçado em planta quer o traçado em perfil são um pouco mais tensos que nas restantes vias estruturantes, o que se justifica não só pela classificação hierárquica desta via, mas porque as próprias condições orográficas o permitem;
- Nas Vias Estruturantes os traçados em planta e em perfil não são tão tensos quanto na Via Principal 1, seguindo, por conseguinte, a orografia existente, mas apenas na medida em que os condicionamentos técnicos o permitem;
- As vias locais, de acesso restrito às UA tipo moradias isoladas e/ou grupos de moradias, tratar-se-á de vias sem uma definição geométrica dependente de critérios técnicos muito específicos, o que se justifica porque se tratam de vias com um carácter praticamente privado;
- As vias urbanas dependem de características técnicas próprias, mas que são menos dependentes da orografia restrita dos locais nos quais se inserem, sendo muito mais dependentes da macro-orografia das zonas urbanas nas quais se inserem;



- A Via 2 não se apoia em qualquer caminho existente e desenvolve-se em terreno natural muito acidentado. Por conseguinte, ainda que o respectivo traçado em planta seja bastante tenso, o respectivo traçado em perfil longitudinal representa claramente as dificuldades que a orografia apresenta.

No que respeita aos perfis transversais, tipo das vias internas, tem-se o seguinte:

- Vias Principais 1 e 3 – 2,25 m (berma) + 6,50 m (faixa de rodagem) + 1,60m (berma);
- Vias Estruturantes – 1,50 m (berma) + 5,50 m (faixa de rodagem) + 1,00 m (berma);
- Vias de acesso a UA tipo moradias isoladas ou geminadas – 0,50 m (berma) + 4,50 m (faixa de rodagem) + 1,50 m (berma);
- Vias essencialmente urbanas - dependem da respectiva localização, dentro dos aldeamentos, variando as secções transversais;
- Via Complementar 1 do Conjunto Turístico – 1,50 m (berma) + 5,50 m (faixa de rodagem) + 1,00 m (berma).

No caso das Vias Principais ou das Vias Estruturantes as bermas preconizadas poderão converter-se em passeio sobrelevado, com largura superior à largura-tipo, sempre que isso se justifique, em função da vizinhança dessas vias relativamente a zonas essencialmente urbanas e que exijam passeios mais largos.

Exceptuando o caso das vias principais que, deverão possuir pavimento impermeabilizado com camada de betuminoso, as restantes vias terão a faixa de rodagem com pavimentos permeáveis e não revestidos, com terra estabilizada com aglomerante.

### **7.5- Caminhos Pedonais, Equestres, Ciclovias e Circulação para Conservação e Gestão da Propriedade**

A vertente turística do PPT13 apoia-se de forma inequívoca num território que apresenta inegáveis valores naturais e paisagísticos, pretendendo-se, assim, que esses valores



estejam acessíveis aos utentes do empreendimento de forma fácil e apetecível. Para o efeito preconizam-se redes de caminhos pedonais, em alguns casos eventualmente cicláveis, com características diversas e graus de dificuldade de utilização distintos.

Os traçados dos caminhos pedonais e equestres e das ciclo vias são definidos nos projectos respectivos numa rede de caminhos baseada, em primeira instância, nas vias principais e nas estruturantes, bem como em toda a rede de estradas dos aldeamentos, que para além da função de circulação automóvel, poderão eventualmente suportar as circulações pedonais e de ciclistas.

As penetrações deste tipo de actividades far-se-á, a partir das zonas mais urbanas, para zonas mais naturalizadas, num primeiro nível, através das redes de caminhos preconizadas nos diferentes parques verdes dos aldeamentos, que na sua génese procuram estabelecer a ponte do sistema turístico mais urbano, para o sistema de protecção e enquadramento, mais naturalizado e igualmente com grande potencial turístico.

Uma vez que estas ocorrências, se limitadas aos parques verdes dos aldeamentos se tornariam deveras limitativas, (considerando todo o enorme potencial natural e paisagístico da propriedade), surgem outras redes de caminhos, essencialmente pedonais, que se apoiam no traçado dos corredores ecológicos de primeiro e segundo nível bem como da área afectada ao Defesa Parque, que permitem penetrações em zonas de grande beleza e biodiversidade, que seria grave lacuna não explorar.

Esta rede de caminhos permitirá a definição de percursos de graus de dificuldade variada, pela extensão e traçados escolhidos (que poderá ir de uma hora a um dia de caminhada), possibilitando, ainda, a eventual definição de percursos temáticos associados a determinadas actividades ou zonas particulares da propriedade como sejam a observação de aves, a pesca, a visualização do grande lago ou da cidade de Moura, o golfe, a escalada, entre outros.



Estes caminhos, no essencial, adaptam-se ao modelado do terreno, sobre ele assentando, sem que impliquem quaisquer artificialidades do local em que se implantam, consubstanciando trilhos de natureza, que permitem percursos isolados ou em grupos, com ou sem guias, sem impacto significativo no território em que se implantam, sendo por isso perfeitamente compatíveis com as funções ecológicas dos corredores a que se associam.

Em alguns casos, prevêem-se caminhos da maior largura, que permitam acessibilidade a zonas mais recônditas da propriedade, fundamentais nas funções de protecção e manutenção das áreas mais naturalizadas da propriedade, que podem, em alguns casos, andar associados aos corredores ecológicos, sendo constituídos por faixas de território livres de obstáculos, simples trilhos sem caixas de pavimentos associados, por de forma a permitir a circulação eventual de carros de manutenção (carros todo o terreno).

Os caminhos ou trilhos que permitem os trabalhos de gestão e manutenção do património natural do empreendimento serão definidos de acordo com o plano de gestão a desenvolver, e poderão conciliar a função turístico-recreativa, suportando os percursos de natureza e articulando-se com a rede de caminhos pedonais a definir.

## **8- INFRA-ESTRUTURAS GERAIS E INFRA-ESTRUTURAS DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS**

Os empreendimentos turísticos a implementar no T13 são dotados dum conjunto de infra-estruturas designadas por infra-estruturas gerais, que se destinam ao abastecimento ou acesso aos vários empreendimentos turísticos, independentes e individualmente considerados.

Os espaços de infra-estruturas que integram as áreas afectas à instalação de infra-estruturas tendentes à prestação de serviços gerais na área de intervenção do PPT13, são os seguintes:

- a) Rede viária;
- b) Estacionamento de utilização comum;



- c) Passeios, caminhos pedonais e equestres e ciclovias;
- d) Redes de saneamento e distribuição de água e energia compreendendo a rede eléctrica abastecedora, o posto de seccionamento principal a partir do qual se faz o abastecimento das parcelas e a respectiva rede de distribuição até à entrada (postos de seccionamento das parcelas);
- e) Depósitos gerais de água e estação de tratamento de água anexa, nomeadamente águas de rega e os depósitos principais a partir dos quais se faz a distribuição pelas parcelas e rede de distribuição de água para rega ou abastecimento doméstico desde o depósito principal a cada uma das parcelas e rede de distribuição de água do sistema de defesa contra incêndios
- f) Depósito geral de gás e as canalizações necessárias à sua condução até às várias parcelas.
- g) A portaria ou portarias gerais que controlam o acesso dos moradores ou visitantes às várias parcelas onde se implantam os empreendimentos turísticos que compõem o T13.

Em termos de recolha de resíduos sólidos, os respectivos equipamentos, localizam-se nos termos constantes da planta que se segue:

Planta: Lote 1 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Lote 2 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Lote 3 - 1 Ecotainer B3 + 1 Citytainer SM3

Lote 4 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Lote 5 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Lote 6 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Lote 7 - 1 Ecotainer B4 + 1 Citytainer SM3

Nas restantes casas dispersas a recolha dos resíduos sólidos far-se-à na modalidade de “recolha porta-a-porta” com os contentores MGB, 2 rodas de 240 lts, os quais seriam vazados dos resíduos provenientes da parte interna das UA’s, separados por cada tipo de resíduo, através de contentores “Urba” de 40 lts identificados por uma cor correspondente a cada tipo de resíduo (papel/vidro/embalagens e RSU), fomentando assim a separação do lixo e induzindo adopção de comportamentos amigos do ambiente.





Para efectivação da separação do lixo, no interior de cada “Urba” existirá um saco com as cores correspondentes aos respectivos resíduos, sendo a separação feita num centro de triagem.

Posteriormente reúne-se os sacos correspondentes a cada cor que são depositados no equipamento Bigtainer de 20 m<sup>3</sup> (um para cada tipo de resíduo).

Todas estas infra-estruturas gerais serão objecto de uma gestão unificada e os seus percursos serão sempre efectuados em caleira técnica enterrada e visitável, localizada junto à rede viária, preferencialmente em passeio anexo à mesma.

As redes de esgotos domésticos serão privativas de cada parcela, o sistema de evacuação previsto será por vácuo e serão descritas aquando da descrição dos mesmos.

## **9 - PRINCÍPIOS GERAIS DE IMPLANTAÇÃO E GESTÃO DOS GRANDES EQUIPAMENTOS**

São considerados grandes equipamentos, aqueles que, pela sua dimensão espacial e importância económica, merecem especial destaque.

### **9.1- Defesa Parque**

O recurso turístico primário, Defesa Parque, é um equipamento que se destina a proteger, promover, estudar, explorar turisticamente e gerir técnica e cientificamente, de forma conservacionista, as áreas das parcelas classificadas como de sensibilidade ecológica.

O Defesa Parque é composto de 3 Parcelas a saber:

- Parcela J limitada a Norte pelo pano de água da barragem do Alqueva, a Nascente pela Herdade de Cid Almeida, a Sul pela Parcela D e a poente por ER 255, Parcela R, Parcela Q e pano de água da barragem do Alqueva. Tem uma área de 1.821.259 m<sup>2</sup>.



Nela existirá uma construção com área de 200 m<sup>2</sup> destinada à sede do Defesa Parque e Centro de Interpretação do mesmo, dotada de um parque de estacionamento com 15 lugares para uso comum e 5 lugares para uso privativo.

- Parcela L do lado Poente da ER 255, Corredor Ecológico Principal limitado a Norte pela Parcela P a Nascente pela ER 255, Sul pela Parcela O, Parcela M e Parcela Z e a Poente pela Herdade dos Colaços com uma área de 119.050 m<sup>2</sup>.
- Parcela M integra o Conjunto Turístico, confronta a Norte com a Parcela L e Parcela C, a Nascente com as Parcelas A, D, C e propriedade da EDIA, a Sul com a Parcela N propriedade da EDIA e Parcela B e a Poente com Parcela B, Parcela C propriedade da EDIA e Herdade dos Colaços com uma área de 555.157 m<sup>2</sup>. Para além de se inserir no Defesa Parque e integrar a estrutura ecológica principal como corredor ecológico de 1.º nível, esta parcela constitui espaço verde exterior envolvente para uso comum do Conjunto Turístico.

O Defesa Parque tem uma área total de 2.495.466 m<sup>2</sup>.

## **9.2- Campos de Golfe – Princípios de Implantação e Gestão**

Situado na Freguesia de S. João Baptista, no Concelho de Moura, nasce este projecto de Golfe como mais uma infra-estrutura de valorização turística da Região Alentejana aumentando o potencial deste destino golfístico.

Localizado a Norte de Moura, o território está delimitado e enquadrado fisicamente, de tal forma, que o único acesso viário para ligação do empreendimento ao exterior é a E.R. 255, que o atravessa aproximadamente na direcção Este/Oeste.

Em termos de enquadramento territorial, a Herdade Defesa de S. Brás é uma vasta propriedade, com uma área total de 1 034,7641 hectares, dos quais, aproximadamente, 112 hectares se destinam a quatro campos de Golfe de 9 buracos e áreas complementares.



A topografia é interessante para o lançamento dos percursos de Golfe, ficando 18 buracos para Norte, inseridos nos lotes E2 e E3, em relevo mais acidentado e 18 para Sul, nos lotes E4 e E5, em terreno mais suave. O solo confortável, no que respeita à drenagem e às modelações a efectuar.

Como é natural, implantou-se o conjunto Estabelecimento Hoteleiro – Club House (Lote E6), numa zona central do terreno e como é óbvio pela análise, é no seu entorno que nascem as quatro voltas de 9 buracos, que daqui partem e chegam. O fundamental campo de prática (driving range) e outras facilidades de treino também se localizam na sua proximidade

A análise das condicionantes deu-nos a perceber que a optimização da propriedade em termos de aproveitamento dos seus recursos para Golfe, como já referido, desenvolve-se em quatro voltas de 9 buracos.

As várias combinações destes percursos de 9, em conjuntos de 18 buracos, oferecem ao jogador 6 alternativas diferentes de 18, quando os 36 buracos estiverem concluídos.

A suavidade da ondulação e da altimetria, permite campos de Golfe sem desníveis exagerados, e a caminhada no jogo não será desgastante para os utilizadores.

Contudo, são exactamente estas diferenças morfológicas do terreno, seja na altimétrica, seja na configuração planimétrica, que tornam o projecto um desafio tão aliciante para o arquitecto de Golfe e que permitem desenhar Golfe com tanta variedade.

Se é verdade que o terreno é bastante interessante para um projecto do género, também é verdade que a implantação de um campo de Golfe é um exercício de relação com os elementos turísticos do projecto, dentro do programa a seguir para a globalidade do empreendimento, e pela preservação da natureza do terreno.

Pelas plataformas de cotas mais altas e pelas encostas das áreas mais elevadas, contaremos com a utilização estratégica dos desníveis do terreno, utilizando a precisão



como filosofia de jogo e aproveitando a estética natural do terreno. A adaptação ao terreno natural será objecto de toda a concepção, evitando assim o desnecessário aumento de terraplanagens e desmatações.

O objectivo dos layouts produzidos é apresentar percursos variados, bonitos, com desafios interessantes e equilibrados, com soluções técnicas que facilitem uma adequada manutenção, sempre pensando na integração e conservação dos valores paisagísticos e na defesa dos valores ambientais. Neste projecto, devido às combinações dos diversos tipos de topografia da propriedade, juntamente com a área de Golfe preconizada, a oferta de Golfe em quantidade, qualidade e variedade é maximizada.

A solução da proposta terá torneado as dificuldades encontradas, conseguindo aproveitar as potencialidades do terreno e mostrar um percurso que sem ter uma vertente puramente campeonato, será desportivamente aliciante para todos os jogadores.

O campo será concebido de forma a proteger e valorizar os valores ambientais. A drenagem dos *greens* será encaminhada para zonas de tratamento de águas. O equipamento de manutenção permitirá um sistema de operações que privilegiarão os métodos mecânicos de manutenção em detrimento dos químicos. Os carrinhos de *Golfe* (buggies) serão eléctricos. O Centro de operações de manutenção será equipado de acordo com os procedimentos ambientais. Os caminhos de Golfe e serviço não serão impermeabilizados.

O trajecto dos buracos foi estudado para conseguir uma boa adaptação à topografia do terreno, tentando evitar movimentos de terra supérfluos, aproveitando ao máximo a arborização existente relevante, procurando uma integração natural, de forma que uma vez terminados os trabalhos a quantidade inevitável de terraplanagens nalguns locais, pouco ou nada se percebam.

Conseguiu-se também, e dentro do possível evitar o paralelismo do traçado e obter buracos variados em estratégia, esteticamente conseguidos e com ângulos de jogo em quase todas as direcções. As distâncias, entre os *greens* e os *tees* do buraco seguintes



são em geral, curtas e o percurso, apesar do layout mostrar uma ocupação importante do terreno, não apresenta problemas de segurança, nem relativamente a outros buracos de *Golfe*, nem para as zonas a construir. Isto deve-se ao equilíbrio espacial com que a globalidade do projecto, foi idealizado, sem exagero na quantidade, relativamente à área do terreno.

A variada localização dos conjuntos de *tees* permite-nos modificar as distâncias de jogo de cada buraco adaptando-o ao nível de cada jogador ou situação, possibilitando a este campo uma grande flexibilidade em termos de dificuldade. Os *greens*, de boa dimensão e configuração trabalhada, também ajudarão esta filosofia oferecendo inúmeras localizações de bandeira, desde as fáceis às complicadas. *Bunkers* judiciosamente colocados tentarão penalizar o jogo arriscado e não conseguido, possibilitando um contornar seguro para os mais conservadores.

Outros buracos, mais curtos, mas não menos competitivos, alguns de acentuada estratégia, beleza e dificuldade, culminam em buracos elaborados, com o desequilíbrio no *score* que a sua relação risco / recompensa oferece. Excelente para terminar um torneio de forma espectacular.

À riqueza natural da paisagem, juntámos alguns lagos que, como é natural, foram colocados em zonas naturais para o efeito, como elementos estéticos, de dificuldade da estratégia de jogo de alguns buracos e de armazenamento de água para a rega. A sua localização aumenta significativamente a beleza, o interesse e a complexidade do percurso.

Uma rede de caminhos não impermeabilizados de carrinhos de *Golfe* será objecto do projecto global. Se assim o desejarem, os jogadores terão à sua disposição estes veículos de *Golfe*, podendo assim facilitar o seu percurso.

Procurámos um bom aproveitamento do espaço, mas deixando margens de segurança suficientes, que nos garantem a viabilidade de implantação de um bom campo e áreas circundantes.



### **9.3- Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos 5\* Golfe – Lote E6**

Os princípios fundamentais que determinaram a localização da implantação do Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos de 5\* Golfe foram:

- Centralidade do lote em relação aos campos de golfe a criar;
- Proximidade do acesso à parcela de forma a diminuir o mais possível o trânsito automóvel dentro da mesma;
- Proximidade em relação ao campo de prática e implantação do clube de golfe como parte integrante do estabelecimento hoteleiro.

Para além destes princípios foi também determinante colocar o estabelecimento hoteleiro em zona suficientemente elevada para que todas as UA tivessem vista ampla e desafogada sobre os campos de golfe envolventes o que implicou, também, na forma de implantação escolhida para o sobredito estabelecimento hoteleiro. Necessidades de continuidade territorial determinaram a colocação das UA anexas numa zona mais baixa e em situações que permitem perturbar o menos possível as vistas do Hotel embora as prejudiquem, um pouco.

### **9.4- Clube de Ténis, Squash e Paddle - Parcela F**

Trata-se de uma parcela com acesso pela Via Principal 1 (Parcela S), localizada entre o aglomerado urbano da vila das Eirinhas e a Parcela A destinada ao Estabelecimento Hoteleiro SPA.

O território a ele destinado caracteriza-se por uma zona de cabeceira a poente, contigua a uma zona de meia encosta, que estabelece a transição para o aldeamento e respectivo parque verde. Será nesta zona de meia encosta que estará implantado o programa desportivo com as construções inerentes, conseguindo-se deste modo que o edificado e o território mais artificializado para constituição das plataformas a que correspondem os diferentes campos de jogos tenha maior relação com o edificado do aldeamento e tenha menor impacto visual porque se poderá adaptar à zona de meia encosta.



Por oposição, a zona mais elevada da parcela, a zona de cabeceira será afectada a funções de protecção e enquadramento, constituída por vegetação arbóreo-arbustiva que fechará visualmente este conjunto de equipamentos à circulação através da Via Principal 1.

A função essencialmente desportiva baseia-se nas modalidades do ténis, paddle e squash, prevendo-se a instalação de vários equipamentos e facilidades, de que se destacam: dois campos de ténis cobertos, em pavilhões com pé direito máximo de 15 metros implantados de forma que a cota de soleira do pavilhão fique pelo menos a 3 metros abaixo da cota do arruamento de serviço, quatro campos de squash e dois campos de paddle cobertos com pé direito máximo de 15 m.

Para além destes pavilhões existirá ainda um edifício com cércea de 7,5 m e dois pisos onde se instalará o clube, balneários, sanitários de apoio e espaços complementares.

O clube de ténis, squash e paddle inclui ainda mais campos de ténis descobertos, um dos quais com bancadas, bate-bolas e campos de paddle descobertos, assim como as necessárias zonas de circulação e estacionamento automóvel (40 viaturas), zonas de circulação pedonal e estada e respectivas áreas verdes de enquadramento.

De referir que todas estas estruturas serão implantadas tendo em atenção a minimização de movimentos de terra e a integração na paisagem.

### **9.5- Estabelecimento Hoteleiro SPA 5\* - Parcela A**

Trata-se de uma parcela com acesso pela Via Principal 1 (Parcela S), com capacidade para 140 unidades de alojamento e com uma instalação de SPA incluída.

A sua implantação resultou do reconhecimento de um ponto muito favorável de vistas sobre o pano de água da barragem do Pedrógão e um domínio de todo o braço principal do corredor ecológico principal, dando uma vista deslumbrante ao edifício que se localiza num esporão entre duas linhas de água que mais abaixo se unem na barragem da lagoa, com uma terceira linha de água a dividir este esporão em 2 braços, o que determinou a forma em **U** que caracteriza o hotel.



Esta terceira linha de água será represada de forma a criar um pano de água em frente ao hotel, pano este que se ligará, visualmente, com a futura piscina do hotel.

As áreas de implantação foram situadas de forma a reduzir ao mínimo os movimentos de terra e a criação de muros de suporte que, quando necessários, nunca poderão ter mais de 3 metros de altura.

A parcela será dividida de forma a contemplar áreas exteriores de passeio e usufruto dos hóspedes e áreas de protecção e enquadramento cuja vegetação e gestão serão mais naturalizadas, não se destinando a uso directo dos utentes do hotel.

Tem estacionamento privativo para 70 viaturas, estacionamento de uso comum para 77 viaturas ligeiras e 3 pesadas de passageiros.

## **9.6 – Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envolventes para Uso Comum e Piscina do Conjunto Turístico - Parcelas Z e M**

Os Espaços exteriores privativos do Conjunto Turístico são uma exigência legal para satisfazer a qual se procurou uma Parcela do PPT13 que tivesse acesso pela Via Principal 1 (Parcela S), pudesse comportar um mínimo de construção de edifícios de apoio a actividades lúdicas. A Parcela Z com uma área de 16,44 hectares conterà a Piscina do Conjunto Turístico e será tratada de forma a poder ser usufruída pelos utentes do Conjunto Turístico. Prevê-se a existência de um parque de estacionamento automóvel com 35 lugares de uso comum. Faz ainda parte dos espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum do Conjunto Turístico a parcela M, Corredor Ecológico Principal que também integra o Defesa Parque e tem uma área de 55,5 hectares.

## **10 - EQUIPAMENTOS RELEVANTES ESPECÍFICOS DAS VÁRIAS PARCELAS**

*(Ver plantas parcelares à escala 1:2 500 para localização destes equipamentos).*

### **Parcela B**

#### **10.1- Centro de Eventos, Praça da Vila das Eirinhas**

Localizado na Vila das Eirinhas, na Parcela B é composto por um espaço de praça e um conjunto de edifícios com funções múltiplas de apoio aos eventos a promover naquele





espaço ou no interior do edifício principal da mesma, o designado Centro de Congressos. Nele se integra, o Mini Mercado do Aldeamento B.

### **10.2- Centro Comercial**

Localizado na Vila das Eirinhas, destina-se a concentrar os espaços comerciais de maior impacto na vila. Situa-se no extremo norte da povoação.

### **10.3- Piscina do Lago e Praia Anexa**

Localizado na Aldeia do Lago, Parcela B, a implantação deste equipamento resulta directamente da possibilidade de se criar a barragem que deu origem ao lago.

Dentro da bacia da linha de água principal da herdade e uma vez criada a barragem, o local escolhido para a piscina e praia tinha que ser um lugar relativamente plano para que as cotas da piscina e da água do lago ficassem suficientemente próximas para criar a sensação de continuidade.

A inserção de uma pequena linha de água na barragem fornecia as condições necessárias para o fim que se pretendia,

A piscina é um organismo autónomo que não tem qualquer ligação com a lagoa quer para abastecimento quer para escoamento da sua água.

Será previsto o tratamento sanitário da areia e, claro, da água da piscina.

### **Parcela C**

#### **10.4- Centro Hípico**

A situar dentro do Aldeamento 2, Parcela C, com uma área de 54 339 m<sup>2</sup> a sua implantação foi estudada aproveitando uma zona de depressão que forma um nicho de terreno que não oferece visibilidade do pano de água do Alqueva.

Foi também determinante a suavidade do relevo na zona, formando um vale suficientemente aberto para permitir a implantação de picadeiro, campos de ar livre e alojamentos para cavalos e edifício administrativo sem grandes movimentos de terra.



Além destes equipamentos prevê-se ainda, a existência de instalações para um centro de veterinária e um hotel para animais domésticos.

Ainda fazendo parte da área afecta ao centro hípico prevêem-se áreas de circulação e estacionamento automóvel, zonas de circulação pedonal e estada e respectivas áreas verdes de enquadramento (que incluem uma pequena bacia de retenção de águas).

Na zona de vale, e associado à bacia de retenção atrás referida, prevê-se uma área de protecção e enquadramento, com função ecológica associada, constituída por vegetação arbóreo-arbustiva.

### **Parcela D (não pertence ao Conjunto Turístico)**

#### **10.5- Empreendimento de Animação Turística de Carácter Desportivo**

Localiza-se na Parcela D, sendo composto por um campo relvado com área de 50 400 m<sup>2</sup> e anexos para estacionamento de viaturas e infra-estruturas de apoio à realização de eventos de massas.

A sua implantação foi estudada de forma a minimizar impactos provocados pela necessidade de grande área plana, procurando-se um local onde fosse possível a implantação de tal espaço, sem a criação de muros de suporte ou cortes de terreno de alturas superiores a 3 metros, com este mesmo princípio a presidir à escolha dos principais locais para estacionamento automóvel.

As construções de apoio a estes empreendimentos de carácter desportivo devem ser implantadas de forma a aproveitarem os movimentos de terra executados para criação do campo ficando enterradas em relação à cota deste.

## **11- PROPOSTA URBANÍSTICA**

### **11.1- Descrição da Solução Adoptada – Estrutura Fundiária do Conjunto Turístico**

Constituído pelas Parcelas:

A – Hotel SPA 5\*;

B – Aldeamento Turístico 1 onde se situa o Restaurante Geral;



- C – Aldeamento Turístico;
- E – Campos de Golfe e Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos 5\* do Golfe;
- F – Clube Ténis, Squash e Paddle;
- H – Portaria Geral do Conjunto Turístico;
- I – Portaria Geral do Conjunto Turístico;
- M - Corredor Ecológico Principal integrado no Conjunto Turístico como espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum;
- S – A Estrutura Viária do Conjunto Turístico é composta pela Via Principal 1 de acesso às parcelas A, B, C, F, H, I, M, V, X e Z e pela Via Complementar 1 que sai da Via Principal 1 ao quilómetro 0,15 à esquerda e se prolonga por 2.950 metros até à Portaria da parcela E.
- V – Depósitos e Estação de Tratamento de Águas e Depósito de Gás;
- X – Posto Principal de Seccionamento de Energia Eléctrica;
- Z - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva do Conjunto Turístico incluindo Piscina do Conjunto Turístico.

### **Parcela A**

A parcela A tem acesso pela Via Principal 1 (Parcela S) ao quilómetro 1,01 e destina-se à implantação de um Estabelecimento Hoteleiro com classificação de 5\*, com 140 unidades de alojamento (210 camas), dotado de uma unidade de “Clube de Saúde” com uma área prevista de 2 500 m<sup>2</sup> e estacionamento coberto privativo, em cave, com capacidade mínima para 70 viaturas (50% do total dos quartos), mais 80 lugares exteriores de uso comum.

Em termos de confrontações, esta parcela confronta a Norte com a Parcela S, a Nascente e Sul com a Parcela B e a Poente com a Parcela M.

Esta parcela tem uma área de 55 240 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,091 e um índice de ocupação de solo de 0,326 e prevê como equipamentos exteriores uma piscina de ar livre, zonas de esplanada, etc.

Ocupa a cabeceira de um sistema de linhas de água, formando 2 espigões salientes separados entre si por uma bacia onde nasce uma linha de água pelo que, em termos de



arquitectura o edifício do Estabelecimento hoteleiro “SPA” desenvolve-se em 3 corpos, formando um **U**, nos termos a seguir descritos.

Do acesso à Parcela, um largo distribui para duas vias, uma de serviço e de acesso ao estacionamento em cave (cota 188,5) e outra, de acesso à entrada do hotel à cota 192.

O corpo que contem a recepção e áreas sociais tem a sua maior dimensão no sentido Nascente/Poente.

Na sua extremidade nascente desenvolve-se um corpo bastante alongado com a maior dimensão no sentido Norte/Sul e assente num dos espigões atrás citados, enquanto que na sua extremidade Poente desenvolve-se, outro corpo mais curto mas ainda com a maior dimensão no sentido Norte/Sul.

As orientações aqui expressas são apenas aproximadas.

Ambos os braços estão implantados em espigões cuja cota de terreno é a do acesso à cave do hotel pelo que, o vale que fica rodeado pelos braços do edifício se encontra a cotas mais baixas, sendo possível aproveitar parte de um piso de cave para áreas sociais, que devam contactar com o espaço exterior de lazer dos hóspedes.

O restante espaço do vale é ocupado com um pano de água conseguido por represamento da linha de água que nele passa criando assim um clima mais ameno e uma vista agradável sobre o pano de água da pequena barragem à cota 186.

Esta barragem poderá ter utilizações lúdicas ou desportivas por parte dos utilizadores do hotel, e representa também grande utilidade enquanto reserva de água em caso de incêndio.

O edifício terá uma cave geral que terá como cota de pavimento à cota 188 e terá 3 pisos acima da cota natural do terreno (cota 192) no acesso ao hall e recepção do Hotel e terá uma cércea máxima de 15 metros.



## Parcela B

### Aldeamento 1 e Vila das Eirinhas

A parcela B (Aldeamento 1) tem a sua entrada pela Via Principal 1 (Parcela S) ao quilómetro 0,3 pela vila das Eirinhas, estando a portaria/recepção colocada no início do RU1 (arruamento urbano 1) e destina-se à implantação de um aldeamento turístico com a classificação de 5 estrelas.

Esta parcela tem uma área de 2 210 323 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,047 e um índice de ocupação de solo de 0,074.

Em termos de unidades de alojamento prevêem-se 786 unidades de alojamento assim distribuídas:

**Quadro Tipológico**  
**Parcela B – Aldeamento 1 – 5\* Conjunto Turístico**

<b>PARCELA B LOTES</b>	<b>Tipologia Máxima</b>	<b>Total de Lotes</b>	<b>Total de U.Aloj.</b>	<b>Total de Camas</b>
Banda	T3	40	392	1.334,0
Montes Isolados	T6	176	176	994,0
Montes Geminados/Pátios	T6	38	93	545,5
Moradias Isoladas-Golfe	T6	71	71	363,5
Moradias Isoladas-Lago	T4	18	18	93,0
Moradias em Ilhas	T4	9	9	49,5
Apartamentos-Lagoa	T3	1	27	93,5
<b>TOTAL</b>		<b>353</b>	<b>786</b>	<b>3.473,0</b>



Contabilização do nº de camas dos quartos duplos de hotel nos termos do disposto no Despacho nº 11.375/2007, de 17 de Maio e das unidades de alojamento do tipo apartamento ou moradia pela fórmula do  $TN=N+1,5$ , em que N corresponde ao número de quartos.

Para cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo II da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, são contabilizadas a totalidade das camas fixas que serão 4.632, o que dá para efeitos do mesmo Requisito 477 m<sup>2</sup>/cama.

- Moradias em banda 49,9%
- Moradias isoladas 34,9%
- Moradias geminadas e em pátio 11,8%
- Apartamentos 3,4%

Com, uma ocupação de 3.473 camas (Despacho nº 11375/2007 de 17 de Maio – D.R.II série de 11 de Junho de 2007).

Para efeitos do cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo 2 da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, o número total de camas fixas será de 4.632.

As confrontações desta parcela são: a Norte com a Parcela S, Parcela H, Parcela F e Parcela A, a Nascente com a Parcela S e Parcela E, a Sul com a Parcela E e a Poente com o Parcela M, Parcela A e Parcela N.

O Aldeamento Turístico será composto de 386 lotes que se destinam a:

**Requisitos mínimos obrigatórios:**

Portaria/Recepção – Lotes B1 e B1a com estacionamento próprio coberto (25 viaturas) e descoberto (30 viaturas)

Piscina – Localizada no lote B 22 destinado a Parque Verde Urbano

Parque Infantil – Idem do anterior

Mini Mercado – A localizar no lote B21 destinado a Centro de Eventos

Restaurante – Lote B25 chamado do Restaurante Geral.

Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envolventes de Uso Comum (EVEUC) – Lote 22, Parque Verde Urbano, Espaços Públicos da Estrutura Ecológica Principal e Secundária (Lote 361 e 364.1, 364.2 a 382), Espaços Verdes Exteriores Urbanos (Lotes B2 a B21 e



B23 a B25, B57, B106 a B125, B153, B299 a B301), largos e praças com uma área de 442.963 m<sup>2</sup> representando 20% da área total do aldeamento e 564 m<sup>2</sup>/unidade de alojamento.

Infra-estruturas gerais – Rede viária interna e estacionamento do aldeamento, Rede de abastecimento de água, de gás, de electricidade e telecomunicações, Redes de drenagem pluvial quando existam, rede de recolha de esgotos domésticos, central de tratamento dos mesmos, rede de recolha de lixos e resíduos sólidos, rede de combate a incêndios.

### **Lotes**

1. UA do tipo moradias em banda organizadas em aldeias e lugares - 40 lotes com 392 unidades de alojamento (ver números em Quadro Síntese).
2. UA tipo moradias geminadas ou organizadas em pátios com um máximo de 3 unidades - 38 lotes com 93 unidades de alojamento (ver números em Quadro Síntese).
3. UA tipo moradias isoladas - 274 lotes com 274 unidades de alojamento (ver números em Quadro Síntese).
4. Lote de edifícios de UA do tipo apartamentos da lagoa - lote B57 com 27 unidades de alojamento.
5. Comércio em 5 lotes – 2 na Vila das Eirinhas (Lote B4 Centro Comercial e Lote B21 Centro de Eventos) e 3 na Praça da Aldeia do Lago (Lotes B107, B108 e B117), admitindo-se a existência de um apoio de comércio ou serviços a localizar junto ao aglomerado de moradias em banda designado por Lugar da Barragem.
6. Equipamento religioso no lote B7 designado por Capela.
7. Equipamento de restauração no lote B25 designado por Restaurante Geral.
8. Equipamento para a realização de eventos e reuniões, no lote B21 designado por Centro de Eventos, contendo um edifício especial designado por Centro de Congressos e um conjunto de edifícios rodeando a praça e contendo estruturas de apoio ao funcionamento do Centro de Congressos (incluindo comércio) e à realização de eventos de todo o tipo. Parque de estacionamento em cave para 210 viaturas.



9. Equipamento lúdico - Parque Verde Urbano - lote B22 dispendo de equipamentos e serviços de que se destacam: pavilhão polidesportivo, parques infantis, clubes da criança, do jovem e do sénior, piscinas, bares, restaurantes e instalações de apoio.
10. Áreas verdes comuns de espaços exteriores da Estrutura Ecológica Secundária (lotes 361 e 364.1, 364.2 e 367 a 382).
11. Lotes B365 e B366 da Estrutura Ecológica Principal.
12. Infra-estruturas:
  - Lote B386 Rede viária estruturante, rede viária complementar, acessos às UA tipo moradias isoladas, geminadas, rede viária urbana de acesso às moradias em banda e um mínimo de 192 lugares de estacionamento.
  - Lote B384 Depósitos de água de consumo doméstico e rega.
  - Lote B385 ETAR.
  - Rede de contentores de recolha de lixos.
  - Depósito de gás.
  - Postos da rede eléctrica de distribuição e estação de tratamento de esgotos.
  - Rede de combate a incêndios
13. Lote B153 Barragem e lago da Aldeia do Lago.
14. Lote B117 praia e piscina da Aldeia do Lago.
15. Lote B383 contendo malhada de porcos existente a preservar.

***(Para uma visão pormenorizada, ver planta parcial 1.1.2 à escala 1: 2 500)***

### **Rede Viária Estruturante**

A rede viária estruturante da Parcela é constituída pelos arruamentos urbanos 1 e 2 da Vila das Eirinhas e pelos arruamentos estruturantes 2 e 3.

O arruamento urbano 1 que se inicia na Via Principal 1 dá acesso à portaria do Aldeamento Turístico e prolonga-se até ao extremo nascente da praça da aldeia onde entronca com o arruamento urbano 2. Este é perpendicular ao arruamento urbano 1, tem um sentido de desenvolvimento mais ou menos Norte/Sul e prolonga-se até ao extremo da aldeia onde se inicia o arruamento estruturante R.E2.





Os arruamentos estruturantes são arruamentos de ligação entre núcleos urbanos do aldeamento ou que servem vários fins de exploração e manutenção dos espaços não urbanos existentes entre os núcleos urbanos sendo que, para a concepção do seu traçado foi considerada como base a rede de caminhos rurais existente na propriedade que, na maioria dos casos, foi simplesmente melhorada tanto no seu perfil transversal como no perfil longitudinal, para se adaptar à nova circulação que vai comportar (em pequena percentagem, a rede complementar propõe alguns troços novos). Destinam-se a servir as moradias isoladas, geminadas ou em banda e ainda a rede de manutenção, a rede de percursos pedonais, a rede de percursos de natureza, e outros.

O R.E 2 tem um sentido geral de desenvolvimento de Norte/Sul, iniciando na Vila das Eirinhas e terminando no extremo Sul/Poente da Aldeia do Lago, depois de passar na Rotunda A.

Esta via tem um comprimento de 2,92 quilómetros e um perfil transversal de 1 metro de berma, 5,5 metros de faixa de rodagem e 1,5 metros de berma, e prevê, ao longo do seu percurso, 80 lugares de estacionamento, servindo vários conjuntos de moradias isoladas e geminadas, bem como acessos de manutenção, percursos de natureza e outros.

Na berma de 1,5 metros corre um canal técnico onde se encontram as infra-estruturas eléctricas, de telecomunicações, de gás e distribuição de água doméstica/rega.

A característica do pavimento desta via será em terra estabilizada, tolerando-se inclinações no perfil longitudinal até 12% e destinando-se à circulação de veículos automóveis a velocidades inferiores a 50 km/hora.

R.E3 tem um sentido geral de desenvolvimento Norte/Sul, inicia-se na Aldeia das Eirinhas, no cruzamento do arruamento urbano 9 com o arruamento urbano 5 e termina junto à Parcela E, à qual não dá acesso.

Esta via tem 1,7 quilómetros de comprimento e um perfil transversal e restantes características semelhantes à R.E2 e prevê, ao longo do seu percurso, 50 lugares de



estacionamento, servindo de acesso a vários grupos de UA tipo moradias isoladas, geminadas e em banda, e servindo também de apoio, tal como a R.E2, a todas as actividades que se processam no território envolvente.

A cerca de 340 metros do seu início a partir da Vila das Eirinhas, entronca, na R.E3 a R.C2.

A R.C2, embora pertencente à rede complementar e não à rede estruturante, tem importância idêntica às anteriores e tem uma orientação também Norte/Sul, um comprimento de 1,75 quilómetros e ao longo do seu percurso, prevê-se a criação de 50 lugares de estacionamento.

A R.C2 termina no acesso ao núcleo de UA tipo moradias isoladas designado de moradias do Golfe, servindo, no seu percurso, o lugar da barragem e ainda as UA tipo moradias isoladas, geminadas e em banda, bem como todos os outros fins já apontados para as restantes R.E.

A R.C1, como muitos outros arruamentos rurais complementares, tem uma orientação geral Nascente/Poente, começando na Vila das Eirinhas, no prolongamento do arruamento urbano 8 e limitando a Norte o Parque Urbano, a Nascente/Sul e Poente o Clube de Ténis e segue para Poente, indo servir de limite a Parcela do Hotel SPA a Nascente, terminando no conjunto de UA tipo apartamentos da Lagoa.

Esta via tem um comprimento de 1,33 quilómetros, um perfil transversal idêntico ao dos restantes R.C e serve no seu percurso, para além das funções múltiplas de manutenção e ligação já citadas para as restantes vias, um conjunto de UA tipo moradias isoladas e geminadas, assim como o conjunto de UA tipo apartamentos, da Lagoa, prevendo ao longo do seu percurso, um total de 12 lugares de estacionamento.

Saliente-se que a inclusão desta via na descrição da rede viária estruturante se justifica pela importância da sua função distribuidora.



Os dois arruamentos estruturantes R.E2 e 3 e, os dois arruamentos complementares R.C1 e 2, constituem a rede viária interna da Parcela B.

Esta rede específica é complementada por uma rede de acessos com fins múltiplos, com características viárias ainda de menor velocidade que, simultaneamente, cumprem funções de manutenção do território, de ligação das redes de caminhos pedonais e percursos de natureza, e de serviço de UA tipo moradias isoladas, geminadas e em pátio.

Estes arruamentos destinam-se a velocidades de circulação inferiores a 40 Km/hora e as características do perfil transversal serão bermas de 0,50 e 1,50 metros e faixa de rodagem de 4,5 metros de largura, admitindo-se inclinações do perfil longitudinal até 15%, com as características do pavimento e restantes características técnicas idênticas aos R.E.

Na berma de 1,50 metros prevista no perfil transversal-tipo correrá uma calha técnica com as infra-estruturas de electricidade, telecomunicações, gás e água de consumo doméstico/rega.

Refira-se que a concepção de estacionamento automóvel dentro do aldeamento parte do princípio que a circulação automóvel interna deverá ser reduzida ao mínimo, assegurando-se, para o transporte dos utilizadores, uma rede eficiente de transportes colectivos, sendo desejável que a maior parte do estacionamento do aldeamento se localize nas proximidades da portaria do mesmo ou na envolvente próxima dos seus núcleos principais de desenvolvimento urbano.

A capacidade mínima de estacionamento do aldeamento deverá ser de 1.400 lugares, dos quais: 666 lugares (370 de uso comum e 296 de uso privativos) localizados em estacionamento coberto, ou descoberto, na Vila das Eirinhas; os restantes distribuídos da seguinte forma:

- Nos lotes de montes, montes geminados ou em pátio e lotes de moradias do golfe, no mínimo, um lugar de estacionamento privativo por UA no total de 340 lugares privativos.
- No lugar da barragem, em espaço ou espaços colectivos cobertos ou descobertos no total, mínimo, de 23 lugares de estacionamento privativo.



- Na aldeia do Lago 127 lugares de estacionamento privativo sendo, 27 privativos dos lotes das casas do Lago e Ilhas e os restantes 100 em espaço ou espaços colectivos cobertos ou descobertos e ainda 25 lugares de estacionamento de uso comum.
- Junto aos apartamentos da Lagoa 27 lugares de estacionamento de uso privativo de superfície ou cobertos.
- Ao longo dos arruamentos estruturantes e da rede complementar, 192 lugares de estacionamento de uso comum.

## **Descrição da Solução das Aldeias e dos Lugares**

### **Vila das Eirinhas**

A vila tem uma estrutura viária fundamental constituída pelas RU1 e RU2.

Estas duas vias faziam parte da rede de acessos rurais existente e cruzavam-se numa área de cabeceira, sensivelmente plana, onde foi implantada a Praça Central.

A partir destes dois arruamentos encontraram-se as direcções fundamentais da maioria dos arruamentos da povoação, que são paralelos ou perpendiculares a estes dois.

Esta estrutura define nas suas intersecções, um conjunto de áreas, cuja periferia numa profundidade de 8,75 metros, será construída com moradias em banda de tipologias variadas e com cércea máxima de 6 metros e volumetria de 2 pisos.

O restante terreno, interiorizado, constituirá uma área de espaços exteriores sob administração comum, gerida pela entidade exploradora do empreendimento turístico.

Exceptua-se a este esquema, o conjunto de edifícios que formam a Praça Central da Vila das Eirinhas, com cérceas e volumetrias variáveis entre 2,3 pisos e 6,5 m a 9,3 m que têm funções múltiplas de apoio ao funcionamento do Centro de Congressos e que “fecham” a Praça pelos lados Norte/Nascente, Nascente/Sul e Poente/Norte.

A 4ª face da Praça, virada a Sul/Poente, é fechada por um edifício especial - o Centro de Congressos - que para além de ser volumetricamente maior e ter uma cércea de 15 metros, é um edifício destinado à organização de congressos, reuniões, exposições e de apoio a eventos desportivos, culturais ou lúdicos.



A sua fachada Norte/Nascente abre sobre a Praça e a fachada Sul/Poente abre para o Parque Urbano, sendo que este conjunto edificado em volta da praça Central da Vila constitui o Centro de Eventos. Nele se prevê a instalação do Mini Mercado obrigatório bem como outros apoios comerciais.

No subsolo da Praça do Centro de Eventos, com uma área de 6300 m<sup>2</sup>, será criado um parque de estacionamento subterrâneo, com capacidade para um mínimo de 210 viaturas.

Em lugares estratégicos, nomeadamente junto à portaria, localizam-se 55 lugares de estacionamento dos quais 30 à superfície e 25 subterrâneos.

Os arruamentos urbanos têm um perfil transversal de 7,5 metros, sem passeios, destinado a circulação pedonal predominante que, no entanto, terão marcadas por diferença de pavimento, zonas de circulação exclusivamente pedonal formando faixas de passeio, uma com 1 metro de largura e outra com 1,5 metros que correm junto às edificações, com a faixa de rodagem, onde é permitida a eventual circulação de viaturas, com 5 metros.

A Vila das Eirinhas terá 293 unidades de alojamento organizadas em moradias em banda e com tipologia máxima de T3 e os espaços exteriores, directamente afectos ao enquadramento das referidas unidade de alojamento, bem como outros espaços ou equipamentos de uso comum, serão objecto de administração conjunta a estabelecer no âmbito do regime de exploração turística.

Nos, lotes rurais, as unidades de alojamento a prever serão moradias isoladas, moradias geminadas, moradias em pátio e moradias do golfe, com tipologia máxima de T6.

As tipologias de unidades de alojamento variam em função da área dos lotes, assim:

- Lotes rurais onde são previstas unidades de alojamento das tipologias moradias isoladas e geminadas, para a tipologia de T3, devem ser lotes menores que 2.400 m<sup>2</sup>; para a tipologia de T4 devem ser lotes com áreas entre 2.400 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>; para a tipologia



de T5 devem ser lotes com áreas entre 4.000 m<sup>2</sup> e 7.000 m<sup>2</sup>; para a tipologia de T6 devem ser lotes com área superior a 7.000 m<sup>2</sup>.

- Moradias de golfe, com a tipologia de T3 devem ser lotes menores que 1.500 m<sup>2</sup>; para a tipologia de T4 devem ser lotes entre 1.500 e 1800 m<sup>2</sup>; para a tipologia de T5 devem ser lotes entre 1.800 m<sup>2</sup> e 4.000 m<sup>2</sup>; para a tipologia de T6 devem ser lotes com área superior a 4.000 m<sup>2</sup>.

As moradias em questão têm uma cêrcea de 2,9 metros na sua fachada de cota de soleira menor, podendo ter 1 piso (T3) ou, noutros casos, uma cêrcea máxima na fachada de cota de soleira maior de 6,00 metros ou 2 pisos (T4, T5 e T6).

### **Aldeia do Lago**

A Aldeia do Lago desenvolve-se no extremo Sul/Poente da Parcela B e tem acesso pela R.E2 a partir da rotunda mais a Sul.

O Lago que deu origem ao desenvolvimento urbano que lhe é anexo nasce da criação de uma barragem no extremo sul da linha de água principal.

Esta barragem, com 10m de altura no paredão, gera um pano de água à cota 98 com 2,62 hectares, permitindo estabelecer uma zona de usufruto directo de água que o T13, pelas suas características, não possui.

Em termos de concepção, o Aldeamento nasce em torno de uma grande piscina colectiva com um pano de água de 2630 m<sup>2</sup>, acompanhados de 2406 m<sup>2</sup> de praia de areia, que visualmente funciona integrado no pano de água geral da barragem, embora na realidade o não esteja.

No Aldeamento existe um conjunto de moradias em banda com características, tipologias e áreas semelhantes às da Vila das Eirinhas, constituindo um conjunto de moradias em banda que totaliza 100 moradias e 3 unidades comerciais ou de serviços e ainda, 27 moradias isoladas (moradias do lago e ilhas), com lotes rondando os 600m<sup>2</sup>.

Completa o núcleo, um conjunto de moradias de golfe, em número de 14.



A estrutura viária da Aldeia do Lago é completada por um conjunto de espaços informais, orgânicos, do tipo largo e foi criado um conjunto de 9 ilhas junto às margens do lago onde surgirão 9 lotes, sendo que todas as ilhas têm acesso a terra por ponte e, tal como os restantes lotes que têm contacto directo com a água, poderão ter pequenos cais. De acrescentar que no lago poderão praticar-se desportos ou actividades de lazer.

### **Lugar da Barragem**

O Lugar da Barragem é um pequeno lugar constituído por um conjunto de 23 moradias em banda, localizado no R.C2 ao quilómetro 0,90.

Este lugar ocupa um espigão com cerca de 150 metros, com excelente vista sobre os panos de água de duas barragens existentes na linha de água do vale e a plataforma de implantação é relativamente estreita, percorrida por acesso que parte da R.C2 pelo que, o desenvolvimento do lugar é feito linearmente.

As moradias aproveitam nichos de implantação possível sem grande movimento de terras e no extremo poente do lugar, constituem uma quase estrutura de cascata debruçada sobre o vale.

Em termos de actividades a desenvolver, prevê-se a implantação de um estabelecimento comercial e existirão percursos que permitem a contemplação próxima dos panos de água que, eventualmente, podem vir a ser usados para fins lúdicos ou desportivos.

As infra-estruturas de estacionamento previstas para o local são de, no mínimo, 23 lugares de estacionamento privativo.

### **Núcleo de Apartamentos da Lagoa**

O núcleo de apartamentos da Lagoa é constituído por um conjunto de 10 edifícios, com uma área de afectação de 1750 m<sup>2</sup> e uma área de construção de 3063 m<sup>2</sup>, destinados a conter apartamentos localizados junto à lagoa resultante da barragem prevista para o extremo norte da linha de água principal do território que divide as Parcelas B e C.



Este núcleo tem acesso pela R.C1, com excelente vista sobre a lagoa, na qual será possível a prática de desportos ou de qualquer tipo de actividades lúdicas, prevendo-se que o conjunto de apartamentos tenha como tipologia máxima T3 e um mínimo de 27 lugares de estacionamento privativo.

### **Património Edificado**

Nesta Parcela assinala-se a existência de um conjunto de malhadas de porcos situadas no R.E3, ao quilómetro 0,92 da origem do arruamento.

Este conjunto de património edificado possui um lote próprio, devendo ser restaurado e enquadrado paisagisticamente, como elemento com valor de testemunho das anteriores funções do território e das técnicas construtivas usuais no mesmo.

### **Parcela C**

#### **Aldeamento Turístico 2 e Aldeia do Poente**

A parcela C tem acesso pela Via Principal 1 (Parcela S) ao quilómetro 1,25 e destina-se à implantação de um Aldeamento Turístico com a classificação de 5 estrelas.

Relativamente às confrontações, esta parcela confronta a Norte com a Parcela Z, a Nascente com a Parcela M, a Sul com a Parcela M e a Poente com as Parcelas M e Z.

Esta parcela tem uma área de 1 613 553 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,047 e um índice de ocupação de solo de 0,077.





Em termos de unidades de alojamento prevêem-se 673 com a seguinte distribuição:

**Quadro Tipológico**  
**Parcela C – Aldeamento 2 – 5\* Conjunto Turístico**

<b>PARCELA C LOTES</b>	<b>Tipologia Máxima</b>	<b>Total de Lotes</b>	<b>Total de U.Alojam.</b>	<b>Total de Camas</b>
Banda	T3	39	368	1.252,0
Montes Isolados	T6	155	155	846,0
Montes Geminados/Pátio	T6	25	69	462,0
Apartamentos-Monte	T3	1	81	240,0
<b>TOTAL</b>		<b>220</b>	<b>673</b>	<b>2.800,0</b>

Contabilização do nº de camas dos quartos duplos de hotel nos termos do disposto no Despacho nº 11.375/2007, de 17 de Maio e das unidades de alojamento do tipo apartamento ou moradia pela fórmula do  $TN=N+1,5$ , em que N corresponde ao número de quartos.

Para cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo II da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, são contabilizadas a totalidade das camas fixas que serão 3.724, o que dá para efeitos do mesmo Requisito 433 m<sup>2</sup>/cama.

- Moradias em banda 54,7%
- Moradias isoladas 23%
- Moradias geminadas e em pátio 10,3%
- Apartamentos 12%

E, uma ocupação de 2 800 camas (Despacho nº 11375/2007 de 17 de Maio – D.R.II série de 11 de Junho de 2007).

Para efeitos do cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo 2 da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, o número total de camas fixas será de 3.724.



O Aldeamento Turístico é composto por 236 lotes que se destinam:

**Requisitos mínimos obrigatórios:**

Portaria/recepção – Lote C1 com parque de estacionamento descoberto para 60 viaturas

Piscina – incluída no lote C26 destinado a Parque Verde Urbano

Parque Infantil - idem do anterior

Mini Mercado - a localizar na área comercial prevista na praça da Aldeia (Lote C14)

Restaurante - a localizar no lote C 14 que se situa na Praça da Aldeia

Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envolventes de Uso Comum (EVEUC) – Lote C26 destinado a Parque Verde Urbano, espaços exteriores da Estrutura Ecológica Secundária, Lote C226 a C235 e Estrutura Ecológica Principal Lote C225, espaços exteriores urbanos (praças, largos) totalizando uma área de 333 133 m<sup>2</sup> perfazendo 20,7% do total da área do empreendimento e 495 m<sup>2</sup>/ unidade de alojamento.

**Infra-estruturas Gerais**

Rede viária interna e estacionamento do aldeamento (Lote C236), redes de distribuição de águas, gás, electricidade e telecomunicações, rede de drenagem pluvial quando exista, rede de recolha de esgotos domésticos e estação de tratamento respectiva (Lote C224), rede de recolha de lixos e resíduos sólidos, rede de combate a incêndios.

**Lotes**

1. UA tipo moradias em banda organizadas em aldeias e lugares - 39 lotes com 368 UA (ver quadro Síntese da Parcela).
2. UA tipo moradias geminadas ou organizadas em pátio com um máximo de 3 unidades - 25 lotes com 69 UA (ver quadro Síntese da Parcela).
3. UA tipo moradias isoladas - 155 lotes com 155 UA (ver quadro Síntese da Parcela).
4. UA em edifícios de tipo apartamentos - 1 lote com uma previsão de 81 UA (Lote C127).
5. Comércio - 4 lotes localizados na Aldeia do Poente (Lote C8, C14, C34 e C34a) e 1 lote no lugar da Casa de Chá (Lote C181).



6. Equipamento Lúdico – lote C26 com parque verde do aldeamento equipado com diversos equipamentos e facilidades. Destaca-se uma malhada de porcos a preservar;
7. Equipamento Desportivo – Lote C27 Centro Hípico, com área de 54 339 m<sup>2</sup>, com índice afectação de solo de 0,06 e índice de ocupação de solo de 0,18.
8. Infra-estruturas do aldeamento:
  - Lote C236, rede viária estruturante, rede viária complementar, acessos às UA do tipo moradias isoladas, geminadas, rede viária urbana de acesso às moradias em banda e um mínimo de 185 lugares de estacionamento.
  - Depósitos de água de consumo doméstico e rega.
  - Depósitos de gás.
  - Postos de Transformação da rede eléctrica de distribuição.
  - Rede de contentores de recolha de lixos.
  - Lote C224, estação de tratamento de esgotos.
  - Rede de água de combate a incêndios.

***(Para uma visão pormenorizada, ver planta parcial 1.1.3 à escala 1: 2 500)***

A rede viária estruturante do Aldeamento é constituída pelo arruamento urbano R.U1, que prolonga a Via Principal 1 para além da portaria do aldeamento e que tem um sentido geral de desenvolvimento Nascente/Poente, e pelos arruamentos, urbano RU2 e estruturante RE1, com sentido geral de desenvolvimento Norte/Sul.

O arruamento urbano RU1 assenta em estradão já existente na propriedade e que a atravessava no mesmo sentido, devido à proximidade da linha de festo principal que divide as bacias do Alqueva e do Pedrógão.

Ao quilómetro 0,3 desta via, entronca nela o arruamento urbano RU2, também assente num antigo caminho de festo da propriedade e que estabelece com o arruamento urbano RU1 os principais sentidos de desenvolvimento da malha urbana da Aldeia Poente.



No prolongamento do arruamento urbano RU2 encontra-se a R.E1 que é via estruturante do Aldeamento 2 e que se desenvolve no sentido Norte/Sul, assente em antigo caminho agrícola existente ao longo do festo principal.

A R.E1 funciona, assim, como espinha dorsal da estruturação do território deste aldeamento, distribuindo vias complementares pelos colos e festos secundários que nela entroncam e na maioria dos quais existiam já caminhos rurais de apoio à exploração agro-florestal do território.

Destacam-se pela sua importância no território ainda, as R.C1 e R.C2.

A R.C1 inicia-se ao quilómetro 0,74 da RU1, servindo a extremidade Poente/Norte do território do Aldeamento, e a R.C2 entronca na R.E1 ao quilómetro 0,12 a partir da RU2, servindo um vasto território a Poente/Sul e terminando no núcleo de Apartamentos do Monte.

A R.E1 tem um comprimento de 1900 metros e, no seu percurso, além de servir moradias isoladas, geminadas e em banda, serve também para a gestão do território que atravessa e para o acesso a infra-estruturas como por exemplo a estação de tratamento de esgotos do aldeamento.

As suas características técnicas, que são definidas e desenvolvidas na memória descritiva da rede viária, são idênticas às dos arruamentos de igual categoria do Aldeamento 1 (Parcela B).

Ao longo do percurso da R.E1 são previstos 57 lugares de estacionamento e, também ao longo da R.C1 e R.C2 serão localizados lugares de estacionamento em número, respectivamente, de 33 e 60, sendo que, em princípio, nas restantes vias da rede complementar serão localizados 35 lugares de estacionamento.

Na Aldeia Poente são previstos 304 lugares de estacionamento de uso comum e 343 de uso privativo, seguindo-se o mesmo critério exposto quando se descreveu o Aldeamento 1.



Assim, no total o Aldeamento 2 deverá dispor de 1200 lugares de estacionamento, dos quais 673 lugares previstos como estacionamentos privativos e 527 como estacionamentos de uso comum.

### **Aldeia do Poente**

A Aldeia do Poente situa-se no extremo norte do território do aldeamento e é composta por 337 unidades de alojamento de tipologia máxima T3.

Em termos de caracterização, a Aldeia Poente assenta num território de cabeceiras relativamente planáltico, embora mais movimentado do que o da Aldeia das Eirinhas, pelo que, a sua estrutura urbana é mais orgânica e agarrada ao terreno.

Nesta aldeia, os arruamentos urbanos 1 e 2 estruturam o Aldeamento, tendo o primeiro uma orientação Nascente/Poente e o segundo uma orientação Norte/Sul.

O arruamento urbano 2 parte do arruamento urbano 1, ao quilómetro 0,3 deste, a partir da portaria e, ao quilómetro 0,380 um afastamento das construções na margem Sul do arruamento urbano 1 cria uma praça redonda, que é a praça principal do Aldeamento, onde se concentram o comércio e actividades de lazer da Aldeia.

Na cave por baixo da praça existirá um parque de estacionamento com capacidade, mínima, para 80 viaturas.

O arruamento urbano 1 continua para Poente e dá ainda acesso ao Centro Hípico na margem Norte ao quilómetro 0,74 e ao R.C1 na margem Sul no mesmo quilómetro, terminando numa praceta de retorno.

A praça central do Aldeamento, que se situa num ponto alto do território, vai gerar na sua envolvente a Sul uma malha de vias paralelas ao seu sentido de desenvolvimento, que são depois completadas por outras vias que acompanham o movimento do terreno.

A Nascente da praça nasce uma linha de água com alguma presença no território e à volta dela, e para sua preservação, foi estruturado o parque urbano da aldeia que a



atravessa com uma orientação Nordeste/Sudoeste, acompanhando a linha da água em causa.

Saliente-se que, no lote do Parque Urbano localiza-se um conjunto de valor patrimonial (malhada de porcos em xisto) integrado no Parque Urbano.

Junto ao Centro Hípico, em lugar favorável, foi desenvolvido um núcleo de habitações em torno de uma praça circular, que será servido por um parque de estacionamento subterrâneo, situado por baixo da praça, com capacidade mínima, para 50 viaturas.

### **Lugar da Casa de Chá**

Ao quilómetro 0,49 da R.E1, virando à direita, encontra-se um pequeno lugar urbano composto por um conjunto de moradias em banda que se desenvolvem ao longo de um largo, resultante de um colo e dominado por um cabeço com vista deslumbrante para Sul, composto por 31 unidades de alojamento com tipologia máxima T3.

No cabeço que domina este lugar prevê-se a localização de uma estrutura comercial, em princípio destinada a um estabelecimento de restauração e bebidas.

### **Apartamentos do Monte**

O conjunto edificado de Apartamentos do Monte é composto de 2 edifícios de apartamentos situados numa posição privilegiada, no cimo de um cabeço que domina todo o pano de água provocada pela barragem do Pedrógão no leito do Ardila.

Este conjunto edificado é composto por 81 apartamentos de tipologia máxima T3, com o acesso a fazer-se pelo R.C2 que termina no lote e prevendo-se a implantação de um mínimo de 81 lugares de estacionamento privativo, em garagem na cave e 20 de uso comum na superfície.



### Moradias Isoladas e Geminadas

As moradias isoladas, geminadas e em pátio seguem especificações idênticas às do Aldeamento da Parcela B, com um total de 180 lotes isolados, geminados e em pátio, com 224 unidades de alojamento, com tipologia máxima T6.

### Parcela D

#### Aldeamento 3

A parcela D tem acesso ao quilómetro 0,56 pela Via Principal 3 (Parcela U) e destina-se à implantação de um Aldeamento Turístico com a classificação de 4 estrelas.

Esta parcela não integra o Conjunto Turístico.

Confronta a Norte com a Parcela U e a Parcela J, a Nascente com a Herdade Cid de Almeida, a Sul com a Parcela G e a Poente com E.R. 255.

Tem uma área de 440 369 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,055 e um índice de ocupação de solo de 0,123, terá 253 unidades de alojamento assim distribuídas:

**Quadro Tipológico**  
**Parcela D – Aldeamento 3 – 4\***

<b>PARCELA D LOTES</b>	<b>Tipologia Máxima</b>	<b>Total de Lotes</b>	<b>Total de U.Alojam.</b>	<b>Total de Camas</b>
Banda	T3	39	248	835,5
Montes Isolados	T6	5	5	33,5
<b>TOTAL</b>		<b>44</b>	<b>253</b>	<b>869,0</b>

Contabilização do nº de camas dos quartos duplos de hotel nos termos do disposto no Despacho nº 11.375/ /2007, de 17 de Maio e das unidades de alojamento do tipo apartamento ou moradia pela fórmula do  $TN=N+1,5$ , em que N corresponde ao número de quartos.



Para cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo II da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, são contabilizadas a totalidade das camas fixas que serão 1.156, o que dá para efeitos do mesmo Requisito 381 m<sup>2</sup>/cama.

- Moradias em banda 98%
- Moradias isoladas 2%

E, uma ocupação de 869 camas (Despacho nº 11375/2007 de 17 de Maio – D.R.II série de 11 de Junho de 2007).

Para efeitos do cumprimento do Requisito nº 104 do Anexo 2 da Portaria 327/2008 de 28 de Abril, o número total de camas fixas será de 1.156.

O Aldeamento Turístico é composto por 64 lotes que são destinados a:

**Requisitos mínimos Obrigatórios:**

Portaria/recepção – Lote D1 com parque de estacionamento coberto (25 viaturas) e descoberto (30 viaturas)

Piscina – Integrada no lote D12 destinado a Parque Verde Urbano

Parque Infantil – Idem do anterior

Mini Mercado – A localizar no lote D13

Restaurante – A localizar no lote D12 destinado à implantação do Parque Verde Urbano

Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envolventes de Uso Comum (EVEUC) - espaços exteriores da Estrutura Ecológica Secundária (Lotes D56 e D58 a D61), Estrutura Ecológica Principal (Lote D57) e Parques Verdes Urbanos (Lotes D12 e D33), espaços exteriores urbanos (praças e largos) totalizando uma área de 186 527 m<sup>2</sup> (42,4% da área total do empreendimento) e 737 m<sup>2</sup>/unidade de alojamento.

**Infra-estruturas Gerais**

Rede viária interna (Lote D63), redes de abastecimento de águas, gás, electricidade e telecomunicações, rede de recolha e de esgotos domésticos, estação de tratamento de esgotos (Lote D62), rede de drenagem pluvial quando exista, rede de recolha de lixo e resíduos sólidos, rede de combate a incêndios.





1. UA tipo moradias em banda organizadas em 4 lugares, 41 lotes e 248 UA (ver quadro síntese da parcela)
2. UA tipo moradias isoladas 5 lotes com 5 UA (ver quadro síntese da parcela).
3. 6 Lotes comerciais nas praças dos lugares (Lote D4, D13, D25, D32, D35 e D48).
4. Cidade do Cinema – lote D37, com área de 15025 m<sup>2</sup> com índice de afectação de solo de 0,14 e índice de ocupação de solo de 0,45.
5. Cidade da Música – lote D40, com área de 13 525 m<sup>2</sup> com índice de afectação de solo de 0,14 e índice de ocupação de solo de 0,42.
6. Cidade dos Artistas Plásticos - lote D47, com área de 5 593 m<sup>2</sup> com índice de afectação de solo de 0,2 e índice de ocupação de solo de 0,65.
7. Empreendimento de animação turística de carácter desportivo – lote D2, com área de 121 389 m<sup>2</sup> sem capacidade construtiva permanente acima do solo, prevendo-se, abaixo do solo, a construção de estruturas de apoio sanitário, administrativas e de restauração. Capacidade de estacionamento para 512 viaturas ligeiras e 60 viaturas pesadas.
8. Parques Verdes do Aldeamento - lotes D12 e D33, com equipamentos e facilidades diversas, tais como: Piscinas e apoios respectivos, e um restaurante com funções de restaurante central do Aldeamento. Os dois lotes compreendem áreas de 28 347 m<sup>2</sup> e 24 343 m<sup>2</sup> num total de 52 690 m<sup>2</sup>.
9. Centro Internacional de Seminários e Workshops – lote D3, com área de 10 946 m<sup>2</sup> com índice de afectação de solo de 0,037 e índice de ocupação de solo de 0,073.
10. Lote D56, protecção à estrada regional ER 255.
11. Infra-estruturas.
  - Lote D63, rede viária complementar, acessos a UA tipo moradias isoladas e um mínimo de 105 lugares de estacionamento de uso comum.
  - Lote D64.3, depósitos de água de consumo doméstico e rega.
  - Depósito de gás.
  - Postos de transformação da rede eléctrica de distribuição.
  - Rede de contentores de recolha de lixos.
  - Lote D62, estação de tratamento de esgotos.



***(Para uma visão pormenorizada, ver planta parcial 1.1.4 à escala 1: 2 500)***

Neste aldeamento a rede viária é composta pela rua complementar 1 (RC1), com sentido geral Nascente/Poente que serve na margem Norte o lote de Equipamento “Empreendimento de Animação Turística de Carácter Desportivo” (EATCD) e, na margem Sul, após a portaria/recepção o Lote do Centro Internacional de Seminários e Workshops, o entroncamento com a rua complementar 2 (RC2) e o acesso a três lotes de moradias isoladas do tipo Montes (lotes D56, D57, D58).

A rua complementar 1 (R.C1) termina junto à entrada do Lote do EATCD, perfazendo um comprimento de 650 metros e dispendo de características idênticas aos arruamentos RC, já descritos para outros aldeamentos.

Ao quilómetro 0,5 o RC2 entronca no RC1, com sentido geral de desenvolvimento Norte/Sul.

Este arruamento tem 720 metros de comprimento e serve os Núcleos 1, 2, 3 e 4 que constituem o Aldeamento da Parcela D, também conhecido por Aldeamento 3.

O Núcleo 1 desenvolve-se a Poente do entroncamento da RC2, o seu acesso é feito pela RU1 que parte de uma rotunda existente sobre a RC2 ao quilómetro 0,03 e que distribui a Poente para o dito Núcleo. Esta via (RU1) tem 290 metros de comprimento e características de arruamento urbano.

Em termos de caracterização, o Núcleo Urbano 1 é composto por 3 praças à volta das quais se dispõem moradias em banda de tipologias idênticas às já descritas para a Parcela B, Vila das Eirinhas e prevê uma estrutura de 50 moradias de tipologia máxima T3, assim como uma unidade comercial (Mini Mercado).

Este núcleo urbano terá na sua proximidade, um mínimo de 50 lugares de estacionamento de uso privativo, distribuídos pelo parque de estacionamento<sup>1</sup>, localizado próximo da praça 1, ao que acrescem mais 6 lugares de estacionamento de uso comum, junto às praças 2 e 3.



Tal como já foi dito, para a Vila das Eirinhas e Aldeia do Poente os lotes terão um espaço exterior urbano próprio, nas traseiras do lote, que será de administração comum no âmbito de regime de exploração turística a fixar para o aldeamento e para usufruto predominante dos utilizadores das moradias implantadas no lote, sendo que o restante terreno a Norte fará parte da estrutura verde de protecção e enquadramento do Aldeamento e a Sul do Parque Urbano1 (Lote D12) do Aldeamento.

O prolongamento da RC2 para Nascente/Sul dá acesso ao Núcleo 2 com uma estrutura urbana semelhante ao Núcleo 1 mas, com maior dimensão territorial e humana.

O Núcleo 2 é composto por um conjunto de praças e pequenos largos unidos por 3 ruas urbanas a RU2 (150 m), a RU3 (140 m) e a RU4 (150 m) que se desenvolvem, a poente da RC2 e a RU5 (30 m) que se desenvolve a Nascente da mesma RC2 e ainda por um conjunto de 3 lotes de moradias isoladas do tipo Monte, D53, D54 e D55 todos com tipologia T5 e com acesso pela R.C1.

Descendo pelo lado Nascente prossegue-se na RC2, via estruturante que segue para Sul atravessando o vale ao quilómetro 0,245, cuja margem Norte, é uma área de protecção e enquadramento que enquadra um lote da estrutura ecológica, ao longo da linha de água de maior importância do território da Parcela D (D59), e a Sul é o Parque Urbano 2 do Aldeamento 3 (Lote D33).

O atravessamento deste vale é feito em viaduto para não perturbar a continuidade da estrutura ecológica.

Na margem Norte da RC2 em frente do atravessamento do vale, desenvolve-se o Lote D 23 e junto ao atravessamento entronca na RC2 a RU3 que se orienta no sentido Sul/Norte e vai terminar, como dissemos, num largo, sensivelmente a meio da RU3 entronca nesta a RU4 com orientação Nascente/Poente.

O Núcleo 2 é envolvido a Norte pelo Parque Verde Urbano 1 do Aldeamento 3 (Lote D12), que se desenvolve entre este núcleo e o Núcleo 1 e a Sul por áreas de protecção e



enquadramento do Lote D57 da Estrutura Ecológica (o lote D57 segue a linha principal de drenagem natural do espaço do aldeamento, tem uma largura de 25 metros e um comprimento de cerca de 650 metros).

A área de protecção e enquadramento ocupa a encosta Norte do vale e a encosta Sul é ocupada pelo Parque Verde Urbano 2 do Aldeamento 3 (Lote D33).

No total este núcleo tem 106 unidades de alojamento do tipo moradias em banda, com tipologia máxima T3 e 3 unidades comerciais, entre as quais se prevê um minimercado e unidades de restauração e bebidas e ainda, 3 unidades de alojamento em moradias isoladas.

Este núcleo deverá comportar um mínimo de 119 lugares de estacionamento, dos quais 10 de uso comum e 109 de uso privativo.

Como referido, o R.C2 atravessa em viaduto o vale do Lote D57 e prolonga-se para Sul ao longo de 200 metros até uma rotunda, dando no seu percurso acesso a 2 lotes de moradias isoladas D38 e D39 com tipologia máxima T6 e localizados nas encostas de um cabeço, permitindo vistas de grande interesse.

A citada rotunda distribui para Poente, para uma praça, ao quilómetro 0,45, sendo esta praça a unidade principal do Núcleo 3 do Aldeamento 3, envolvida a Norte pelo Lote D33 (Parque Urbano 2) e a Sul pelo Lote D40 (Cidade da Musica). Dá ainda acesso à Cidade do Cinema (Lote D37).

O número total de unidades de alojamento deste Núcleo é de 16 moradias mais 1 unidade comercial, prevendo-se para este núcleo um mínimo de 4 lugares de estacionamento de uso comum e 16 lugares de uso privativo.

A RC2 continua para Sul após a rotunda, num percurso de 140 metros em que serve na margem Nascente a Cidade do Cinema, Lote D37 com acesso pela rotunda com uma área de 15 025 m<sup>2</sup>, onde se prevê o aparecimento de pavilhões para filmagens, áreas administrativas e outras áreas de apoio à produção de filmes.



Este lote deverá ser dotado de estacionamento próprio, em cave ou à superfície, com um número mínimo de lugares de estacionamento de 0,5 lugares de estacionamento por 100 m<sup>2</sup> de área bruta construída.

A cércea máxima dos pavilhões de filmagens será de 15 metros e para os edifícios administrativos a cércea máxima será de 9,5 metros, com um número máximo de 3 pisos.

Na margem Poente, a RC2 serve outro equipamento importante, o Lote D40 onde se implantará a Cidade da Música, com acesso também ao quilómetro 0,5 do RC2.

A Cidade da Música será composta por um conjunto de pavilhões destinados, em princípio, ao aperfeiçoamento da teoria e prática musical e de artes de palco (salas de conferências, salas de ensaio, salas de prática instrumental individual e colectiva, entre outros) bem como, de 2 espaços destinados à apresentação pública dos artistas, um auditório de ar livre e uma sala de concertos/espectáculos.

Na Cidade da Música prevê-se, também, a implantação de um edifício administrativo.

A cércea máxima dos pavilhões será de 9.5 metros, com 3 pisos, e a do edifício administrativo será de 7,5 metros com 2 pisos, enquanto que a sala de concertos poderá ter uma cércea máxima de 15 metros.

O lote deve ter estacionamento próprio em número mínimo de 0,5 lugares de estacionamento por 100 metros de área bruta de construção em cave ou à superfície, prevendo-se junto à sala de espectáculos o estacionamento próprio para o público.

A 200 metros da rotunda atrás referida, o RC2 dá acesso a uma praça ao quilómetro 0,6 e, em seguida, vira para Poente, prolongando-se ainda por mais 150 metros, dando acesso à Cidade das Artes Plásticas.



Na sua margem Sul a 50 metros do acesso à praça já referida (quilómetro 0,65), entronca na RC2 a RU6, com um comprimento de 125 metros até dar acesso a Nascente a uma praça e a Poente a um largo que constitui o Núcleo 4 do Aldeamento3.

O Núcleo 4 prevê a implantação de um total de 78 unidades de alojamento e 1 unidade comercial, prevendo-se uma capacidade de estacionamento mínima de 78 lugares privativos.

Os restantes estacionamentos de uso comum em número de 115, serão localizados ao longo das vias de acesso e dos espaços de uso comum do Lote D64.

A Cidade das Artes Plásticas (Lote D47) é um lote com 5 593 m<sup>2</sup> de área, com acesso ao quilómetro 0,72 da RC2, onde serão edificados pavilhões para exposições e espaços de atelier para trabalho de artistas e artesãos, nomeadamente na área da escultura, pintura, modelação, joalheria, e outras.

Os pavilhões para exposições terão uma cércea máxima de 10 metros e 3 pisos, os espaços de ateliê terão uma cércea máxima de 5,6 metros e 2 pisos podendo, em casos em que se justifique, ter um único piso com a cércea de 5,6 metros, e prevendo-se, em cave ou à superfície, lugares de estacionamento para um mínimo de 0,5 viaturas por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

### **Parcela E**

A parcela E tem acesso pela Via Complementar 1 do Conjunto Turístico, ao quilómetro 2,950 (Parcela S).

Destina-se à implantação de 4 campos de golfe e de um Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos – Golfe de 5 estrelas com capacidade para 379 unidades de alojamento.

Esta Parcela faz parte integrante do Conjunto Turístico.

Tem uma área de 1 196 105 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,0119 e um índice de ocupação do solo de 0,038.



Confronta a Norte com a Parcela B, a Nascente com as Parcelas S, T e B, a Sul com a Parcela N e a Poente com as Parcelas N e B.

Prevê-se a instalação, nesta parcela, em lote individualizado (E6), de um Estabelecimento Hoteleiro com 379 unidades de alojamento, perfazendo um total de 720 camas.

### Quadro Tipológico

#### Parcela E – Campos de Golfe – Conjunto Turístico Lote E6

LOTE E6	Tipologia Máxima	Total de U.Alojam.	Total de Camas
Estabelecimento Hoteleiro	T2	270	405,0
Apart. Geminados do Estab.Hoteleiro	T3	28	126,0
Apart. Banda do Estab. Hoteleiro	T3	81	189,0
<b>TOTAL</b>		<b>379</b>	<b>720,0</b>

Contabilização do nº de camas dos quartos duplos de hotel nos termos do disposto no Despacho nº 11.375/ /2007, de 17 de Maio e das unidades de alojamento do tipo apartamento ou moradia pela fórmula do  $TN=N+1,5$ , em que N corresponde ao número de quartos.

A parcela E é composta por 7 lotes destinados:

1. Lote E1, tem uma área de 870 m<sup>2</sup>, é composto por portaria com 47 m<sup>2</sup> e um parque de estacionamento de uso comum para 30 viaturas.
2. Lotes E2 a E5 destinados a 4 campos de Golfe de 9 buracos e áreas complementares, com áreas de E2 - 334 744 m<sup>2</sup>, E3 - 311 810 m<sup>2</sup>, E4 - 288 598 m<sup>2</sup> e E5 - 189 392 m<sup>2</sup>.
3. Lote E6, Estabelecimento Hoteleiro de Apartamentos – Golfe, de 5 estrelas - com uma área de 60 315 m<sup>2</sup>, com índice de afectação de solo de 0,23 e índice de ocupação de solo de 0,72. Tem capacidade para 379 unidades de alojamento, 720



camas (Despacho nº 11375/2007 de 17 de Maio – D.R.II série de 11 de Junho de 2007) e inclui o Clube de Golfe. Confronta a Norte com os lotes E2 e E3, a Nascente com os lotes E3, E1 e E4, a Sul com os lotes E4 e E5 e a Poente com os lotes E5 e E2.

#### 4. Lote E7, infra-estruturas

- Rede viária estruturante (RE4), rede viária complementar e 60 lugares de estacionamento de uso comum.
- Depósitos de água de consumo doméstico e de rega.
- Depósito de gás.
- Postos de transformação da rede eléctrica de distribuição.
- Rede de contentores de recolha de lixos.
- Estação de tratamento de esgotos e estação central de vácuo do sistema de esgotos.
- Rede água para combate a incêndios.

O acesso faz-se pela Via Complementar 1 do Conjunto Turístico que começa ao quilómetro 0,15 da Via Principal 1 e termina 2,950 metros depois junto à portaria da parcela E, onde existe um parque de estacionamento para uso comum de 30 viaturas.

#### **Lote E6**

Tem acesso pela rotunda que se desenvolve a Poente da portaria da parcela E.

Um arruamento interno com um sentido de desenvolvimento Nascente/Poente e um desenvolvimento de cerca de 300 metros apoia, na sua margem Sul, apartamentos geminados T3 e, na sua margem Norte, apartamentos geminados T3 na extremidade Poente e um conjunto de edifícios de apartamentos, de tipologias T2 a T0, formando, com o edifício hoteleiro, uma praça que assume as funções de espaço nobre de recepção do conjunto, a nascente.

Dentro do lote E6 existirá capacidade de estacionamento de superfície para 11 lugares de estacionamento de ligeiros e 3 lugares para pesados de passageiros.

No lote E1, situado na proximidade do Estabelecimento Hoteleiro existe um parque de estacionamento de uso comum (portaria) com capacidade para 30 viaturas que completará, com os 60 lugares do parque de estacionamento da RE4, os 101 lugares de





superfície previstos para esta unidade. Em cave estarão previstos 349 lugares de estacionamento de uso privativo.

Ao quilómetro 0,36 da RE4, nova rotunda distribui para o parque de estacionamento com 60 lugares de uso comum a Nascente, que se destina a servir o campo de prática do golfe localizado ali perto, assim como o Clube de Golfe que se encontra instalado no 1º piso do Hotel e o próprio Hotel.

A RE4 a partir desta rotunda prossegue para Poente indo terminar na Rotunda A.

Saliente-se no entanto que a Rotunda A já faz parte da rede viária estruturante da Parcela B.

A RE4 limita a Norte os lotes E2 e E3, onde se desenvolvem 2 campos de golfe, e a Sul os Lotes E4 e E5, onde se desenvolvem os outros dois campos de golfe.

Como apoio, encontra-se ainda um lote de infra-estruturas que contém as estações de vácuo ao serviço das redes de esgotos dos Aldeamentos das Parcelas B e C e da Parcela E.

### **Parcela F**

A Parcela F tem acesso pela Via Principal 1 (Parcela S) ao quilómetro 0,55 e destina-se à implantação de um Clube de Ténis, Squash e Paddle.

Esta parcela faz parte integrante do Conjunto Turístico.

Tem uma área de 37 952 m<sup>2</sup>, com índice de afectação de solo 0,092 e índice de ocupação de solo 0,092, e confronta a Norte com a Parcela S e a Nascente, Sul e Poente com a Parcela B.

Em termos de infra-estruturas, prevê-se a criação de um mínimo de 40 lugares de estacionamento privativos.



Prevê-se uma capacidade inicial para 6 campos de ténis, 2 dos quais cobertos e um terceiro com bancadas bem como, 4 campos de paddle e de 4 campos de squash.

Prevê-se ainda em edifício próprio., a sede de clube com balneários, zonas sociais e uma pequena loja desportiva.

### **Parcela G**

A parcela G tem acesso a partir da Intersecção 2 com a ER 255 que a Poente dá origem à Via Principal 2 e a Nascente dá origem a um acesso de restabelecimento dos acessos às propriedades confinantes. A Parcela G terá acesso por este troço de restabelecimento e destina-se à Implantação das Instalações Técnicas de Manutenção e abastecimento do T13.

Esta parcela tem uma área de 54 295 m<sup>2</sup>, com um índice de afectação de solo de 0,067 e um índice de ocupação de solo de 0,067, e confronta a Norte com a Parcela D, a Nascente com a Herdade Cid de Almeida e a Sul e Poente com a ER 255.

Destina-se ao edifício de manutenção contendo ainda viveiros e áreas agrícolas e/ou florestais de apoio à manutenção dos empreendimentos que constituem o T13, com uma área de construção prevista de 3 640 m<sup>2</sup>, este edifício ou edifícios terão uma cêrcea máxima de 9 m e poderá ter zonas com 2 pisos até uma percentagem de 30% da área total de implantação.

Nesta parcela prevê-se a existência de um mínimo de 40 lugares de estacionamento privativo com pelo menos 5 lugares para veículos pesados de carga bem como infra-estruturas da rede de distribuição eléctrica, da rede de contentores de recolha de lixo e de tratamento de esgotos.

### **Parcela H**

A Parcela H tem acesso pela Via Principal 1 (Parcela S) ao quilómetro 0,03 e destina-se à construção da Portaria/recepção Geral do Conjunto Turístico e departamento de vendas.

Confrontando a Norte com a Parcela S, a Nascente com ER 255 e a Sul e Poente com a Parcela S.



Esta parcela tem uma área de 2 820 m<sup>2</sup>, um índice de afectação de solo de 0,09 e um índice de ocupação de solo de 0,18.

Nesta parcela prevê-se a existência de um parque de estacionamento com lotação para 60 viaturas na superfície e mais 85 viaturas na cave.

### **Parcela I**

A parcela I tem acesso pela Via Principal 1 ao quilómetro 0,05 e destina-se à implantação do parque de estacionamento complementar do Parque de estacionamento da Portaria Geral da Parcela H. Faz parte integrante do Conjunto Turístico

Confronta a Norte com a Parcela O, a Nascente com a Parcela S e a Sul e Poente com a Parcela O.

Esta parcela tem uma área de 1871 m<sup>2</sup>.

O estacionamento a implantar tem capacidade para 65 lugares, podendo eventualmente prever-se a construção de uma cave para estacionamento de mais 50 viaturas, não constando quaisquer áreas de construção acima do solo.

### **Parcela J**

A parcela J tem acesso pela Via Principal 3 (Parcela V).

Confronta a Norte com o pano de água do Alqueva e Parcela Q, a Nascente com a Herdade Cid de Almeida e pano de água do Alqueva, a Sul com a Parcela D, Parcela Q, Parcela R e Parcela U e a Poente com o pano de água do Alqueva Parcela Q, R e ER 255.

Tem uma área de 1 821 259 m<sup>2</sup> com um índice de afectação do solo de 0,0001 e um índice de ocupação de solo idêntico.

Esta Parcela não pertence ao Conjunto Turístico.

Destina-se à criação do Defesa Parque (ver ponto 9.1 deste relatório) e está nela prevista a construção da sede Administrativa do mesmo e de um Centro de Interpretação.



Junto a estes existirá um parque de estacionamento com 5 lugares privativos e 15 de uso comum.

### **Parcela L**

Tem acesso por caminho rural existente, confronta a Norte com a Parcela P, a Nascente com a ER255, a Sul com as Parcelas O, M e Z e a Poente com a Herdade dos Colaços.

Tem uma área de 119.060 m<sup>2</sup>. Destina-se à implantação de um Corredor Ecológico Principal que fará parte do Defesa Parque.

A sua função é estabelecer a ligação entre o Corredor Ecológico Principal da Parcela M e da Parcela J bem como estabelecer ligações de Corredor Ecológico, directas, com a bacia do Alqueva através do futuro UT10.

Não faz parte do Conjunto Turístico.

### **Parcela M**

A Parcela M tem acesso pela via principal 1 (Parcela S), confronta a Norte com as Parcelas L e C, a Nascente com as Parcelas A, B e Parcela C e propriedade da EDIA e a Sul com as Parcelas B e N e propriedade da EDIA e a Poente com as Parcelas B, C, propriedade da EDIA e Herdade dos Colaços.

Tem uma área de 555.157 m<sup>2</sup> e destina-se à implantação de um Corredor Ecológico Principal que une as zonas naturalizadas da bacia do Ardila com as da bacia do Alqueva.

Faz parte integrante do Conjunto Turístico e do Defesa Parque. Esta parcela constitui espaço verde exterior envolvente para uso comum do Conjunto Turístico.

### **Parcelas J, L e M**

As Parcelas J, L e M que correspondem ao Defesa Parque, são uma área com aproximadamente, 250 hectares e enquadram-se na zona de transição da Região mediterrânica entre o Alto Alentejo e o Baixo Alentejo, dispondo de um clima pouco chuvoso e continentalizado no Outono/Inverno e sub-húmido a seco na Primavera/Verão, este reduto abriga um património natural relevante.



Com uma vista magnífica sobre o grande lago de Alqueva, o Defesa Parque é uma zona que constitui um habitat protegido<sup>8</sup>. No sub-bosque salienta-se a presença de espécies típicas das etapas sucessionais dos bosques esclerófilos mediterrânicos, como a corruda-maior (*Asparagus aphyllus* L.), o rosmaninho (*Lavandula Luisieri* (Roseira) Rivas-Martínez), a piorneira (*Retama sphaerocarpa* (L.) Boiss.) e o tojo-durázio (*Ulex eriocladus* C. Vicioso), entre outros. É de salientar a ocorrência de espécies de marcado carácter termófilo como o sagarço (*C. monspeliensis* L). Nas escassas linhas de água temporárias que sulcam a peneplanície ondulada ocorrem pequenos redutos de floresta-de-galeria e mesmo pequenos prados que constituem zonas de elevado valor ecológico, sendo actualmente utilizados como corredores ecológicos<sup>9</sup> para os animais.

A vegetação arbórea edafófila climácica encontra-se sinalizada pela presença de indivíduos isolados de freixo (*Fraxinus angustifolia* Vahl. subsp. *angustifolia*), da borrazeira-branca (*Salix salviifolia* Brot.) e da tamargueira (*Tamarix africana* Poiret), são pequenos oásis numa vegetação esclerófila.

Este meio com condições bio-edafo-climáticas particulares tem elevada importância faunística tanto a nível nacional como europeu, quer pela grande diversidade biológica quer pela ocorrência de espécies ameaçadas que aqui encontram local de alimento, refúgio e reprodução.

No Defesa Parque já foram registadas 128 espécies de aves, 11 espécies de anfíbios, 14 espécies de répteis e 34 espécies de mamíferos (incluindo os quirópteros).

Pretende-se explorar este espaço natural numa forma científica e pedagógica, com base, designadamente, nas seguintes vertentes:

1. Explorar as paisagens espaços naturais do Alentejo;

---

<sup>8</sup> Habitat Florestas Esclerófilas Mediterrânicas (9340 - Florestas de *Quercus ilex* e *Quercus rotundifolia* e/ou 9330)

<sup>9</sup> Habitat Comunidades Edafófilas (Florestas galerias de *Salix alba* e *Populus alba* (92A0) e/ou (6420) Pradarias húmidas Mediterrânicas de ervas altas da *Molinion-Holoschoenion*),



2. Explorar a flora e a vegetação mediterrânica típica da região;
3. Explorar a fauna natural do Alentejo.

Complementarmente pretende-se que todos os visitantes participem em acções de:

1. Educação ambiental;
2. Conservação de espécies protegidas, nos seus habitats naturais;
3. Turismo e desenvolvimento sustentável.

A parcela M faz parte integrante do Conjunto Turístico (espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum) e tem uma área aproximada de 55,5 hectares.

Faz parte da Estrutura Ecológica Principal e é gerida pelo Defesa Parque em conjunto com o Conjunto Turístico.

### **Parcela N**

A parcela N tem acesso pela Via 2 ao quilómetro 2,3.

Não pertence ao Conjunto Turístico.

Confronta a Norte com as Parcelas M e E, a Nascente com caminho público de acesso à propriedade da EDIA e Parcelas B e E, a Sul com a propriedade da EDIA e a Poente com a propriedade da EDIA.

Tem uma área de 467.031 m<sup>2</sup>

Destina-se a residência do proprietário, a uma unidade “TER” e a actividade agro-silvo-pastoril.

Contem uma área construída de 11.157,9 m<sup>2</sup> com direito de ampliação até 15.000 m<sup>2</sup>.

A unidade “TER” tem capacidade para 15 unidades de alojamento e 62 camas.

Existem construções de apoio à actividade agrícola, florestal e pecuária.

### **Parcela O**

Tem acesso por caminho rural existente.

Confronta a Norte com a ER 255 e Parcela L, a Nascente com a ER 255 e Parcela S, a Sul com as Parcelas S, I e V e a Poente confronta com as Parcelas S e L.

Tem uma área de 204.497 m<sup>2</sup>.



Destina-se a uso agro-silvo-pastoril, prevendo-se a existência de construções de apoio a estas actividades.

Não pertence ao Conjunto Turístico.

### **Parcela P**

Tem acesso por caminho rural existente.

Confronta a Norte com a ER 255 e futura UT10, a Nascente com a ER 255, a Sul com a Parcela L e a Poente com a Parcela L e futura UT10.

Tem uma área de 207.432 m<sup>2</sup>.

Destina-se a uso agro-silvo-pastoril, prevendo-se a existência de construções de apoio a estas actividades.

Não pertence ao Conjunto Turístico.

### **Parcela Q**

Tem acesso por caminho rural existente.

Confronta a Norte, Nascente e Sul com a Parcela J e a Poente com a ER 255.

Tem uma área de 59.462 m<sup>2</sup>

Destina-se a uso agro-silvo-pastoril, prevendo-se a existência de construções de apoio a estas actividades.

Não pertence ao Conjunto Turístico.

### **Parcela R**

Tem acesso por caminho rural existente.

Confronta a Norte, Nascente e Sul com a Parcela J e a Poente com a ER 255.

Tem uma área de 180.459 m<sup>2</sup>

Destina-se a uso agro-silvo-pastoril, prevendo-se a existência de construções de apoio a estas actividades.

Não pertence ao Conjunto Turístico.

### **Parcela S**

Tem acesso pela ER 255 na intersecção 1.



Confronta a Norte com as Parcelas O, I, V e Parcela L, a Nascente com a ER 255 e Parcela T, a Sul com as Parcelas B, H, F, A e M e a Poente com a Parcela C e E.

Tem uma área de 79.564 m<sup>2</sup>.

Destina-se à implantação da Rede Viária do Conjunto Turístico e é composta por:

- Via Principal 1 que tem um desenvolvimento linear de 1.250 metros ao longo dos quais são localizados 125 lugares de estacionamento. Dá acesso a todas as parcelas do Conjunto Turístico bem como, aos Espaços e Áreas Verdes Exteriores Envoltentes de Uso Comum (EVEUC) do Conjunto Turístico e faz parte integrante do mesmo.
- Via Complementar 1 que tem um desenvolvimento linear de 2.950 metros, inicia-se ao quilómetro 0,15 da Via Principal 1 e dá acesso à Parcela E.

### **Parcela T**

Tem acesso pela ER 255 na intersecção 2.

Confronta a Norte com a Parcela S, a Nascente com a ER 255 e a Herdade da Rola, a Sul com a propriedade da EDIA e a Poente com as Parcelas S, E e N.

Tem uma área de 29.003 m<sup>2</sup> e destina-se à implantação da Via 2 que dá acesso à Parcela N e à propriedade da EDIA.

Tem um desenvolvimento linear de 2.600 metros, não faz parte do Conjunto Turístico e a sua gestão será de responsabilidade de Sociedade Gestora a constituir para o efeito, quando necessário.

### **Parcela U**

Tem acesso a partir da ER 255 pela intersecção 1.

Confronta a Norte com a Parcela J, a Nascente e Sul com a Parcela D e a Poente com a ER 255.

Tem uma área de 2.778 m<sup>2</sup> e destina-se à implantação da Via Principal 3 que dá acesso às Parcelas D e J.

Tem um desenvolvimento linear de 80 metros, não faz parte do Conjunto Turístico e a sua gestão será de responsabilidade de Sociedade Gestora a constituir para o efeito, quando necessário





### **Parcela V**

Tem acesso pela Via Principal 1 ao quilómetro 0,25.

Confronta a Norte e Nascente com a Parcela O, a Sul com a Parcela S e a Poente com a Parcela O.

Tem uma área de 6.793 m<sup>2</sup> e destina-se à implantação de infra-estruturas gerais de água e gás dos empreendimentos turísticos constituintes do T13.

Faz parte do Conjunto Turístico.

### **Parcela X**

A Parcela X tem acesso pela Via Principal 1 ao quilómetro 0,02.

Confronta a Norte com a Parcela O, a Nascente com a ER 255, a Sul e Poente com a Parcela O.

Tem uma área de 54 m<sup>2</sup> e destina-se à implantação do posto de seccionamento principal de energia eléctrica que alimenta as parcelas constituintes do Conjunto Turístico.

Faz parte do Conjunto Turístico.

Em termos de gestão será de responsabilidade da REN.

### **Parcela Z**

Esta parcela tem acesso pela Via Principal 1 ao quilómetro 1,25, à direita.

Confronta a Norte e a Nascente com a Parcela L, a Sul com a Parcela C e a Poente com a Parcela M.

Tem uma área de 164.488 m<sup>2</sup> um índice de afectação do solo de 0,0015 e um índice de ocupação de solo de 0,0015.

Destina-se aos espaços e áreas verdes exteriores envolventes para uso comum do Conjunto Turístico, incluindo a piscina do Conjunto Turístico.

Prevê-se para apoio da mesma um parque de estacionamento com capacidade para 35 viaturas.

Prevê-se uma piscina com um tanque de 550 m<sup>2</sup> de superfície de pano de água complementado com um tanque de 50 m<sup>2</sup> destinado a crianças.

O espaço envolvente, tratado como cais, é de cerca de 2.500 m<sup>2</sup>, limitado a Sul e Nascente pelo edifício de balneários e bar, que terá uma área de implantação e bruta de construção de 200 m<sup>2</sup>.



**Câmara Municipal de Moura**



**Sociedade Agrícola Defesa de São Brás**

A Nascente deste edifício situa-se o parque de estacionamento para 35 viaturas e o acesso para a Via Principal 1.

Os restantes 158.588 m<sup>2</sup> destinam-se:

- 118.588 m<sup>2</sup> a um parque verde e os restantes 40.000 m<sup>2</sup> a espaços verdes de protecção e enquadramento.

Todas estas áreas poderão ser usadas para vários fins lúdicos.

Lisboa, Julho de 2011