



Câmara Municipal de Sesimbra

AVISO N.º 181/2022 – DAJ/UTACP ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 02/2022

Nos termos do artigo 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, é emitido o alvará de licenciamento da operação de loteamento n.º 02/2022, em nome de **MAGNA WOODLANDS – ECO RESORT DEVELOPMENTS, S.A.**, pessoa coletiva n.º 516 207 130, com sede na Rua Latino Coelho, 87, 1050-134 Lisboa, a que diz respeito o processo de loteamento n.º 01/2020L, que titula a licença de loteamento e as respetivas obras de urbanização, que incide sobre o prédio sito em Herdade do Cabeço da Pedra, freguesia do Castelo, concelho de Sesimbra, descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Sesimbra sob o n.º 9662 da freguesia do Castelo e inscrito na matriz rústica sob o artigo 8 da secção B-1 (parte) da mesma freguesia.

A operação de loteamento foi aprovada por deliberação da câmara municipal em 26/10/2022.

A operação exige a execução de obras de urbanização licenciadas por deliberação da câmara municipal de 28/11/2022.

A operação de loteamento respeita o disposto no Plano de Pormenor da Zona Sul da Mata de Sesimbra, publicado pela Deliberação n.º 1012/2008, no Diário da República, 2.ª Série, de 7 de abril de 2008, alterado nos termos do Aviso n.º 13527/2019, publicado no Diário da República n.º 164, 2.ª Série, de 28 de agosto de 2019 e da Declaração n.º 118/2021, publicada no Diário da República n.º 158, 2.ª Série, de 16 de agosto de 2021 e apresenta, de acordo com a Planta e Quadro de Síntese que constitui o Anexo I, as seguintes características:

1. Quanto ao Loteamento:

- 1.1 Área do prédio a lotear: 1.309.050,67 m²;
- 1.2 Área total dos lotes: 1.189.337,27 m²;
- 1.3 Área total de implantação: 138.000,00 m²;
- 1.4 Área total de construção (STP): 138.000,00 m²;
- 1.5 Número de lotes: 4;
- 1.6 Área total de cedência: 33.546,99 m².

2. Quanto aos lotes:

2.1 - Lote 1:

- Área do lote: 341.680,57m²;
- Área total de implantação: 56.000,00m²;
- Área total de construção (STP): 56.000,00m²;
- Finalidade/uso: turístico/ tipo de empreendimento: Aldeamento Turístico;



Câmara Municipal de Sesimbra

N.º de pisos: 2 para comércio, equipamento e moradias, 3+Cv para apartamentos;

N.º máximo unidades/camas: 540 unidades de alojamento/1620 camas.

2.2 - Lote 2:

Área do lote: 45.370,16m²;

Área total de implantação: 14.000,00m²;

Área total de construção (STP): 14.000,00m²;

Finalidade/uso: turístico/tipo de empreendimento: Estabelecimento Hoteleiro;

N.º de pisos: 3+CV;

N.º máximo unidades/camas: 200 unidades de alojamento /400camas.

2.3 - Lote 3

Área do lote: 439.601,08m²;

Área total de implantação – 66.000,00m²;

Área total de construção (STP) – 66.000,00m²;

Finalidade/uso: turístico/ tipo de empreendimento: Aldeamento Turístico;

N.º de pisos: 2 para comércio, equipamento e moradias/ 3+Cv para apartamentos;

N.º máximo unidade/camas – 633 unidades de alojamento /1900 camas.

2.4 - Lote 4

Área do lote: 362.685,46m²;

Área total de implantação – 2.000,00m²;

Área total de construção (STP) – 2.000,00m²

Finalidade/uso: Equipamento (Golf/Edificações de Apoio/Outros Equipamentos Sociais, Culturais, Desportivos e de Lazer);

N.º de pisos: 2.

3 - Quanto às condições de execução das obras de urbanização:

3.1. O prazo para a conclusão das obras de urbanização são de 18 meses;

3.2. Na execução das obras de urbanização devem ser observadas todas as condições referidas nos pareceres técnicos, que devem ficar refletidas nas telas finais, nomeadamente:

a) Projeto de arruamentos/sinalização:

No troço de ligação à Estrada Nacional o betuminoso deverá ter inertes de basalto.

b) Distribuição de Água:

Captações: Necessidade de incluir o pormenor do isolamento da camisa do furo (aço inox 316I AISI) com isolamento, "I" em calda de cimento com calda de cimento na proporção de 33 litros de água por 50 Kg, enchimento da base para o topo";



Câmara Municipal de Sesimbra

Conduta Adutora: incluir no mapa de quantidades o T em FFD de 300 X 100mm em PN16 e apresentação de peça desenhada, planta e alçado, para a caixa em alvenaria a construir no caminho de acesso à Herdade da Ferraria para receber um contador com um diâmetro de 30 mm e o referido supressor;

Conduta Distribuidora: Colocação no projeto o troço da conduta distribuidora de abastecimento de água, desde a Fase1, até à Fase 2, passando por baixo da rotunda a construir;

c) Recolha e transporte de águas residuais:

Saneamento de águas residuais domésticas: entrega de cópia do pedido de licenciamento, na APA, para o despejo do efluente doméstico no meio hídrico do empreendimento para o caso de avaria da EEAR e entregar planta com um pormenor do ponto de ligação do efluente doméstico na Rua dos Agapantos na Carrasqueira;

Saneamento de águas residuais pluviais: entrega de cópia da licença na APA para a descarga das águas residuais pluviais para a linha de água conforme referenciada no projeto.

Água tratada para rega proveniente da SIMARSUL: projeto com o traçado da conduta distribuidora de água para rega, que irá fazer o abastecimento do empreendimento a construir futuramente na zona nascente à EN 378.

Entrega de cópia do pedido de licença na APA, para o uso da água tratada fornecida pela SIMARSUL para a rega com ApR.

d) Projeto de abastecimento de energia elétrica/iluminação:

Todas as linhas de MT ou AT existentes dentro do loteamento deverão ser desviadas ou apeadas na fase de execução das obras de urbanização;

Na rotunda a contruir na EN378 deverão ser projetadas caixas e condutas para passagem de infraestruturas, para que o betuminoso não seja futuramente afetado por travessias;

Deverá ser executada uma rede de distribuição pública de energia elétrica em BT para alimentar o reservatório de água a ceder à CMS;

Verificada a necessidade de instalar um PTD (Posto de Transformação de Distribuição) público e explorado pela E-Redes, este poderá ser instalado na área a ceder para a instalação do reservatório de água;

Deverá ser projetada e executada a infraestrutura de iluminação pública na rotunda a construir na EN 378, em colunas octogonais de 8 metros com luminárias de tecnologia led em cor 3000°, devidamente dimensionada.

e) Projeto de telecomunicações ITUR:

Deverá ser projetada e executada uma ITUR pública, interligada com a existente na EN378, para fornecimento de telecomunicações ao reservatório de água a ceder à CMS.

4. Quanto às cedências para o domínio municipal:



Câmara Municipal de Sesimbra

4.1 São cedidos à Câmara Municipal, para integração no domínio público municipal, de acordo a Planta e Quadro de Síntese que constitui o Anexo I e com o “Mapa de Cedência para o Domínio Público” que constitui o anexo IV-A ao contrato de urbanização anexo ao presente alvará:

A parcela com a área de 11.315,86 m², destinada à faixa de proteção da estrada nacional 378;

A parcela com a área de 16.745,79 m², destinada à via da Carrasqueira prevista no PACS

A parcela com a área de 5.485,34 m², destinada ao reservatório de água de Pinheiro dos Corvos;

4.2 É, ainda, cedido à Câmara Municipal, para integração no domínio privado municipal, nos termos referidos no Contrato de Urbanização, o prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Sesimbra sob o número 6114, com área de 10 hectares, cujos limites territoriais e afetação se encontram devidamente discriminados no “Mapa de Cedências para o Domínio Privado” que constitui o Anexo IV-B ao contrato de urbanização anexo ao presente alvará.-

5. Constituição de Servidões Administrativas:

Devem ser constituídas, com a receção provisória das respetivas obras, servidões administrativas de instalação e manutenção de infraestruturas no subsolo sobre as áreas cujos limites territoriais se encontram discriminados no Mapa de Servidões Administrativas que constitui o Anexo IV-C ao contrato de urbanização anexo ao presente alvará, e que se consubstanciam:

a) Na obrigação de tolerar a ocupação permanente do subsolo por infraestruturas lineares;

b) Na proibição das atividades de escavação, de edificação e de qualquer outra, incluindo o plantio de árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,8 m, a título duradouro ou precário, suscetível de prejudicar a segurança e a integridade das infraestruturas;

c) Na obrigação de tolerar o acesso por parte de terceiros para a realização de trabalhos de conservação, de manutenção, de reparação ou de requalificação das infraestruturas.

6. Quanto às condições do licenciamento da Operação de Loteamento:

6.1. O deferimento do pedido de autorização de utilização das edificações e a respetiva emissão do alvará depende da verificação das seguintes condições:

a) Conclusão das obras de urbanização que constituem infraestruturas internas;

b) Receção provisória das infraestruturas gerais e das obras previstas no PACS2012 associadas à operação de loteamento

c) Devem ser cumpridas todas as obrigações assumidas pela promotora no contrato de urbanização.

A operação de loteamento e as obras de urbanização são também reguladas por Contrato de Urbanização, celebrado em 04 de novembro de 2022 entre o Município de Sesimbra e a titular do presente Alvará que se junta como Anexo II.



Câmara Municipal de Sesimbra

Foi prestada a caução a que se refere o artigo 25.º, n.ºs 3 e 4, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, no valor de **7.070.200,00 EUR** (sete milhões, setenta mil e duzentos euros), integralmente por meio de garantia bancária N.º GAR/22302427, prestada pelo Banco BPI, S.A., emitida em 20/12/2022.

Fazem parte integrante do presente alvará os anexos I e II.

Paços do Município de Sesimbra, 21 de Dezembro de 2022

O Presidente da Câmara,

Francisco Jesus, Dr.