

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Portimão aprovou, em 30 de Abril de 2007, o Plano de Pormenor do Escampadinho, na Mexilhoeira Grande, no município de Portimão (PP).

A elaboração do PP obedeceu ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública que decorreu nos termos daquele diploma legal.

Na área de intervenção do PP encontram-se em vigor o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTAL), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de Março, e o Plano Director Municipal de Portimão (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de Junho.

O PP integra o projecto denominado Parque de Desportos Motorizados de Portimão — Autódromo Internacional do Algarve, ao qual foi reconhecido interesse público através do despacho conjunto n.º 665/2005, de 28 de Julho, dos Ministros do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional e da Economia e da Inovação, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 173, de 8 de Setembro de 2005, ao abrigo do disposto no artigo 41.º do PROTAL, bem como conferido o estatuto de Projecto de Interesse Nacional (PIN) ao abrigo do sistema criado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 95/2005, de 24 de Maio.

O PP procede à reclassificação como solo urbano de áreas classificadas na planta de ordenamento do PDM como espaços florestais/povoamentos florestais, espaços agrícolas integrados na RAN, espaços agrícolas de fomento agro-florestal e UP6/Unidade operativa de planeamento e gestão (destinada à implantação de equipamentos), pelo que está sujeito a ratificação pelo Governo, nos termos da alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Verifica-se a conformidade do PP com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 6 do artigo 10.º, no n.º 6 do artigo 11.º e na alínea a) do n.º 2 e nos n.ºs 3 e 7 do artigo 18.º do Regulamento, por a previsão de parques de estacionamento de carácter ocasional e os percursos de todo o terreno em área com povoamentos de sobreiros e área com sobreiros dispersos não se enquadrar no disposto no n.º 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, e, portanto, violar o disposto no n.º 1 do artigo 2.º e no artigo 16.º do mesmo diploma, conforme o parecer da Direcção-Geral dos Recursos Florestais — Circunscrição Florestal do Sul.

É de referir que dadas as características da zona em causa deve ser desenvolvido um estudo hidráulico e hidrológico específico para a área do plano, de modo a equacionar os impactes dos atravessamentos da rede hidrográfica e da zona ameaçada por cheias e permitir dimensioná-los para o caudal centenário.

Atendendo à área do plano, realça-se a necessidade de observar a legislação em matéria de património cultural arqueológico.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve emitiu parecer favorável para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei

n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

Enquadrada no processo de elaboração do PP, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, 203/2002, de 1 de Outubro, e 180/2006, de 6 de Setembro, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Portimão, designadamente na área sujeita ao PP, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de Junho.

Sobre a referida alteração da delimitação foi ouvida a Câmara Municipal de Portimão.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional emitiu parecer favorável sobre a nova delimitação proposta, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º e da alínea b) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, bem como nos n.ºs 1, 10, 11 e 12 do artigo 3.º e na alínea b) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, e 180/2006, de 6 de Setembro, e nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Escampadinho, no município de Portimão, cujo Regulamento, contendo quadro síntese anexo, plantas de implantação e plantas de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o disposto no n.º 6 do artigo 10.º, no n.º 6 do artigo 11.º e na alínea a) do n.º 2, no n.º 3 e no n.º 7 todos do artigo 18.º do Regulamento.

3 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Portimão, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 47/2000, de 7 de Junho, sendo integradas e excluídas as áreas identificadas na planta anexa à presente resolução e que dela faz parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Junho de 2007. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO ESCAMPADINHO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto, âmbito territorial, hierarquia

1 — O Plano de Pormenor do Escampadinho (doravante também designado apenas por Plano) estabelece as regras a que devem obedecer a ocupação, uso, e transformação

do território para a sua área de intervenção e define as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na respectiva execução, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

2 — A área de intervenção do Plano abrange terrenos situados no sítio do Escampadinho (próximo do lugar da Pereira), freguesia da Mexilhoeira Grande, com área global aproximada de 4 025 000 m² e encontra-se definida na planta de implantação do Plano.

3 — A área de intervenção do Plano integra a rede viária de acesso — também designada por corredor de acesso ou canal de canal de acesso — que efectuará a ligação entre a A 22 e estrada municipal n.º 1145, a qual abrange uma área de cerca de 1 217 000 m².

4 — À excepção dos terrenos destinados à implantação da rede viária de acesso referida no artigo antecedente, a demais área de intervenção do Plano abrange, exclusivamente, terrenos pertencentes ao domínio privado do Município de Portimão e à sociedade promotora do projecto Parkalgar — Parques Tecnológicos, L.^{da} (doravante também designada apenas por promotora e ou Parkalgar).

5 — Todas as acções de intervenção pública ou privada que impliquem alterações ao uso do solo a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão, obrigatoriamente, as disposições constantes do presente Regulamento, sem prejuízo do definido noutras normas de hierarquia superior.

Artigo 2.º

Objectivos

1 — Constitui objectivo primordial do Plano o de permitir a construção de um projecto de interesse público, designado por «Parque de Desportos Motorizados de Portimão — Autódromo Internacional do Algarve» (doravante também designado por Parque) o qual será composto, nomeadamente, por autódromo, kartódromo, infra-estruturas de apoio aos mesmos e um parque tecnológico.

2 — Sem prejuízo do referido no número antecedente, o presente Plano visa ainda:

a) Dotar a área envolvente de um conjunto de edificações e equipamentos associados que permitam a cabal prossecução dos fins a que o Parque se destina, designadamente, à promoção e realização de eventos de natureza desportiva, e bem assim a implantação de uma unidade hoteleira — de 4 ou 5 estrelas — e meios complementares de alojamento turístico, afectas, primordialmente, ao alojamento e acomodação de utilizadores ocasionais e ou permanentes do Parque e respectivos visitantes;

b) Propiciar o desenvolvimento e bem-estar das populações, nomeadamente nas áreas do lazer, desporto, cultura, investigação e ambiente;

c) Estabelecer a concepção geral da forma urbana, os parâmetros urbanísticos, o destino das construções, a localização, fim e características dos equipamentos, o traçado da rede viária e os recursos naturais (hídricos e paisagísticos) a preservar e ou proteger, tudo de molde a promover a sua adequação às potencialidades da área do Plano;

d) Estabelecer uma disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores paisagísticos;

e) Constituir o enquadramento do loteamento da área de intervenção do Plano e subsequentes projectos de execução.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

2 — O presente Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Planta de cadastro;
- c) Programa de financiamento e de execução;
- d) Planta de enquadramento;
- e) Planta das áreas públicas/privadas;
- f) Planta de apresentação;
- g) Planta da estrutura verde;
- h) Planta de modelação do terreno;
- i) Projecto dos espaços exteriores;
- j) Projectos de infra-estruturas:
 - j.1) Rede viária;
 - j.2) Abastecimento de água;
 - j.3) Drenagem de águas pluviais;
 - j.4) Drenagem de águas residuais;
 - j.5) Rede de distribuição de gás;
 - j.6) Recolha de resíduos sólidos urbanos;
 - j.7) Infra-estruturas de energia eléctrica;
 - j.8) Infra-estruturas de telecomunicações.

3 — O Plano é ainda acompanhado por:

- a) Planta da situação existente;
- b) Extracto de planta de condicionantes do PDM;
- c) Extracto de planta de ordenamento do PDM;
- d) Caracterização do Plano;
- e) Estudo de tráfego;
- f) Estudo dos arqueosítios;
- g) Estudo da envolvente regional;
- h) Declaração de impacte ambiental;
- i) Proposta de delimitação da Reserva Ecológica Nacional;
- j) Análise de zonas inundáveis/estudo da cheia centenária;
- k) Caracterização sonora do local — relatório de ensaio;
- l) Medidas minimizadoras de ruído — dimensionamento acústico.

Artigo 4.º

Definições e conceitos

Para efeitos de aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições, conceitos e abreviaturas:

«Área de intervenção do Plano (AIP)» — área objecto do Plano de Pormenor, incluindo o corredor de acesso (CA), com os limites constantes da planta de implantação;

«Corredor de acesso (CA)» — área destinada à implantação da rede viária de acesso, que efectuará a ligação entre a A 22 e a estrada municipal n.º 1145;

«Solo cuja urbanização seja possível programar (AU)» — área a transformar através de infra-estrutura urbana com vista à edificação turística e não turística, com observância das regras estipuladas no presente Regulamento e demais legislação aplicável;

«Área total de implantação (ATI)» — somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edi-

fícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas;

«Área de impermeabilização (AI)» — valor numérico expresso em metros quadrados resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros;

«Área de bruta de construção (ABC)» — valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

«Coeficiente de afectação do solo (CAS)» — quociente entre área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AU);

«Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS)» — quociente entre área total de impermeabilização e a área urbanizável (AI/AU);

«Coeficiente de ocupação do solo (COS)» — quociente entre área total de construção e a área urbanizável (ABC/AU);

«Número de pisos» — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;

«Polígono de implantação» — linha poligonal que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício ou equipamento considerado.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Identificação e regime

1 — Na área de intervenção Plano as servidões e restrições são as seguintes:

- a) RAN;
- b) REN;
- c) Montados de sobro;
- d) Domínio hídrico;
- e) Infra-estruturas de transporte:

Aeródromo Municipal da Penina;
Rede rodoviária municipal;
Rede nacional complementar;

f) Infra-estruturas básicas:

Rede de abastecimento de água;
Rede de esgotos e ETAR;
Linhas eléctricas de média e baixa tensão;
Linha eléctrica de alta tensão;
Rede de distribuição de gás.

2 — Devem ser cumpridas todas as servidões administrativas e outras restrições de utilidade do uso do solo, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 6.º

Protecção de áreas inundáveis

1 — As áreas inundáveis estão sujeitas ao regime hídrico e ao regime da REN, sendo que todas as intervenções que careçam de ser licenciadas deverão respeitar a legislação aplicável.

2 — Quando o curso de água seja abrangido pelos espaços urbanos ou urbanizáveis deverá ser o mesmo mantido nas suas condições naturais ou sujeito a tratamento paisagístico a definir no âmbito do projecto de execução de espaços exteriores.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores admitem-se, nos termos da legislação aplicável, intervenções e acertos pontuais nos cursos de água, que resultem indispensáveis no âmbito da execução da rede viária.

CAPÍTULO III

Usos dos solos

Artigo 7.º

Uso do solo

Na área de intervenção do Plano são admitidos os usos previstos no quadro síntese anexo ao presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

Artigo 8.º

Ocupação da área do Plano

1 — A área de intervenção do Plano será objecto de uma operação de loteamento única, a qual deverá respeitar integralmente o desenho estabelecido na planta de implantação do Plano de Pormenor.

2 — Cada uma das parcelas estabelecidas pelo Plano corresponderá a um lote.

3 — Os lotes previstos pelo Plano podem ser agrupados ou transformados num único lote, neste caso, a superfície total de pavimento é o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes, devendo ser respeitadas as áreas de implantação e cumpridos os restantes parâmetros.

4 — Sem prejuízo do consignado no n.º 4 do artigo 16.º infra, a construção a implantar num lote resultante da junção de dois ou mais lotes, além de cumprir o disposto no número anterior, terá de respeitar a planta de implantação e harmonizar-se esteticamente com as construções adjacentes e ou envolvente próxima.

5 — As cotas de soleira fixadas no quadro síntese da Planta de implantação do Plano são definidas em função do polígono de implantação de cada um dos edifícios a que se reportam.

6 — Em sede de projecto de execução dos empreendimentos turísticos e do complexo desportivo os valores das cotas de soleira fixados para cada um dos edifícios poderão sofrer uma variação máxima — para mais ou para menos — de 1,5 m.

7 — Dado que na área de intervenção do Plano se verificam diversos desníveis topográficos — e sem prejuízo da cêrcea fixada no quadro síntese da planta de implantação para cada um dos edifícios — o número de pisos visível da zona de menor cota, à superfície do terreno, não pode ser superior ao número de pisos acima da cota de soleira adicionados a uma unidade.

8 — Os projectos dos edifícios deverão, sempre, contemplar soluções para o arranjo paisagístico dos espaços do lote que não se destinem a ser ocupados com construção.

9 — Na fase de execução do projecto imposto pelo Plano deverão ser adoptadas medidas de minimização sobre eventual património arqueológico, nomeadamente:

- a) Acompanhamento arqueológico de todas acções com impacte no solo ou desmantelamento de património construído;
- b) Execução de prospecção arqueológica após a desmatação;
- c) Suspensão dos trabalhos sempre que, no decurso das intervenções, surjam vestígios arqueológicos, impondo-se a imediata comunicação de tais ocorrências ao IPA.

CAPÍTULO IV

Área afectada a equipamentos

Artigo 9.º

Área de equipamento a edificar

A área de equipamento a edificar abrange três lotes destinados à implantação dos seguintes equipamentos:

- a) E1 — Autódromo Internacional do Algarve;
- b) E2 — Kartódromo Internacional do Algarve;
- c) E3 — complexo desportivo.

Artigo 10.º

Autódromo Internacional do Algarve

1 — A parcela E1, com a área de 899 732 m², destina-se à construção do Autódromo Internacional do Algarve e equipamento complementar, e será objecto de um projecto de execução específico, que integrará, nomeadamente, a construção de um circuito de velocidade com tribunas e bancadas que poderão ter mais de 70 000 lugares sentados, zonas comerciais e de serviços administrativos, áreas de acomodação e torre de controlo, centro de imprensa, centro médico, instalações sanitárias, balneários, estacionamento interno do circuito e parque de estacionamento com capacidade para cerca de 2500 lugares, sendo que os projectos de espaços exteriores devem articular-se com o projecto a desenvolver nas parcelas confinantes.

2 — A localização das edificações fica confinada ao polígono de base definido na planta de implantação do Plano.

3 — Os edifícios a implantar nesta parcela serão constituídos em regime de propriedade horizontal.

4 — As cotas de soleira, o número de pisos e cêrcea e demais parâmetros urbanísticos são os definidos no quadro síntese anexo ao presente Regulamento

5 — As áreas afectas a bancadas, bem como as de acesso às mesmas, excluírem-se dos cálculos da AC, do COS e do CAS.

6 — As necessidades pontuais de estacionamento suplementar podem ser supridas através da afectação, parcial, das parcelas VEq4, VEq5 e VEq6 a parques de estacionamento de carácter temporário, não impermeabilizados, visando apenas suprir as necessidades de estacionamento durante a fase de realização dos eventos desportivos e provas de treino.

Artigo 11.º

Kartódromo

1 — A parcela E2, com a área de 196 706 m², destina-se à construção de uma pista de *karting* e equipamento complementar, e será objecto de um projecto de execução específico, que integrará, nomeadamente, a construção de um circuito afecto à prática da modalidade, com tribunas e bancadas que poderão ter mais de 2000 lugares sentados, zonas comerciais e de serviços administrativos, áreas de acomodação e instalações sanitárias, balneários e estacionamento interno, parque de estacionamento com capacidade para 500 lugares e projectos de espaços exteriores que devem articular-se com o projecto a desenvolver nas parcelas confinantes.

2 — Os edifícios a implantar nesta parcela serão constituídos em regime de propriedade horizontal.

3 — A localização das edificações fica confinada ao polígono de base definido na planta de implantação do Plano.

4 — As cotas de soleira, o número de pisos e cêrcea e demais parâmetros urbanísticos são os definidos no quadro síntese anexo ao presente Regulamento.

5 — As áreas afectas a bancadas, bem como as de acesso às mesmas, excluírem-se dos cálculos da AC, do COS e do CAS.

6 — As zonas destinadas a estacionamento ocasional previstas nas parcelas VEq4, VEq5 e VEq6 poderão ser utilizadas nos moldes, e para os fins, consignados no artigo antecedente.

Artigo 12.º

Complexo desportivo

1 — A parcela E3, com a área de 17 174 m², destina-se à construção de um complexo desportivo, composto, nomeadamente, por um ou mais pavilhões com piscinas, ginásio, instalações sanitárias, balneários, parque de estacionamento com capacidade para cerca de 51 lugares e projectos de espaços exteriores.

2 — A localização das edificações fica confinada ao polígono de base definido na planta de implantação do Plano.

3 — As cotas de soleira, o número de pisos e cêrcea e demais parâmetros urbanísticos a respeitar nesta parcela são os definidos no quadro síntese anexo ao presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Área afectada a empreendimentos turísticos

Artigo 13.º

Empreendimentos turísticos

1 — O solo cuja urbanização seja possível programar destinado à instalação de empreendimentos turísticos subdivide-se em:

- a) Área destinada à construção de um hotel, designada por T1, na planta de implantação do Plano;
- b) Áreas destinadas a meios complementares de alojamento turístico, especificamente, instalação de apartamentos turísticos e respectivo equipamento de uso comum, designadas por T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10 e T11.

2 — Cada uma das áreas identificadas nas alíneas a) e b) do número antecedente corresponderá a um lote, sendo

que o número de lotes, a área de cada lote, as áreas de construção, implantação e de impermeabilização dos edifícios, e bem assim, o número de pisos, a cota de soleira e cêrcea são os constantes do quadro síntese da planta de implantação do presente Plano.

3 — Nas áreas afectas à instalação dos empreendimentos turísticos previstos pelo Plano é permitida a construção de caves abaixo do solo, desde que destinadas a garagens ou a áreas técnicas; estas áreas complementares excluem-se do cálculo do COS.

Artigo 14.º

Estabelecimento hoteleiro

1 — A área afecta à instalação do hotel é de cerca de 58 666 m².

2 — O hotel a edificar terá 200 quartos e deverá reunir os requisitos necessários à classificação de 4 ou 5 estrelas.

3 — O hotel disporá de 425 lugares de estacionamento.

Artigo 15.º

Apartamentos turísticos

1 — A área afecta à instalação dos apartamentos turísticos é de cerca de 47 273 m², a utilização é de alojamento turístico, com um número global de 160 unidades de alojamento.

2 — Esta área incluirá instalações de recreio, desporto, restauração, bebidas, recepção, comércio e apoio administrativo, admitindo-se, ainda a existência de piscinas, ginásio, *health club* e outros equipamentos de lazer.

3 — O empreendimento turístico, na área dos respectivos lotes, deverá satisfazer as necessidades de estacionamento dos seus utentes, fixando-se, no quadro síntese da planta de implantação do Plano, o número mínimo de lugares para tal fim.

4 — Os apartamentos turísticos previstos pelo Plano integrarão um único estabelecimento turístico, composto por 160 unidades de alojamento turístico distribuídas por sete edifícios.

5 — Os edifícios previstos para cada um dos lotes serão constituídos em regime de propriedade horizontal.

CAPÍTULO VI

Área afecta a comércio e serviços

Artigo 16.º

Parque tecnológico

1 — O parque tecnológico constitui a área afecta a comércio e serviços que abrange, aproximadamente, 98 932 m² da área de intervenção do Plano e subdivide-se em 10 lotes identificados, respectivamente, como PT1, PT2, PT3, PT4, PT5, PT6, PT7, PT8, PT9 e PT10.

2 — Os edifícios a implantar nos supra-referidos lotes serão constituídos em regime de propriedade horizontal.

3 — É permitida a afectação de um ou mais edifícios a um pólo universitário.

4 — Nos lotes designados como PT1 a PT10 poderão os polígonos de implantação ser ajustados de forma a permitir a construção de um único edifício abrangendo dois ou mais lotes.

5 — A área afecta a cada um dos lotes que integra o parque tecnológico, o número de lotes, as áreas de construção, implantação e de impermeabilização do solo, o número de lugares de estacionamento, e bem assim, as cotas de soleira, o número de pisos — acima e abaixo da cota da soleira — de cada um dos edifícios previstos é o constante do quadro síntese que faz parte do Plano.

6 — O estacionamento previsto para cada lote poderá localizar-se em cave e ou à superfície. Os lugares de estacionamento que se localizem à superfície poderão, dentro do respectivo lote, ocupar área exterior ao polígono de implantação dos edifícios.

Os lugares de estacionamento respeitarão o dimensionamento mínimo previsto na legislação aplicável.

CAPÍTULO VII

Área afecta a infra-estruturas e área verde equipada

Artigo 17.º

Infra-estruturas

Os espaços especiais afectos a infra-estruturas são os designados na planta de implantação como i1, i2 e i3 e destinam-se à edificação de diversas infra-estruturas gerais e específicas, nomeadamente, ETAR, reservatórios de água, centrais elevatórias, postos de transformação e instalação de painéis foto-voltáicos.

Artigo 18.º

Área verde equipada

1 — Esta área é constituída por oito lotes identificados na planta de implantação como VEq1 a VEq8, compreendendo uma área global, aproximada, de 790 420 m², com funções de regulação e protecção, onde se prevê o desenvolvimento de actividades de lazer, lúdicas e desportivas.

2 — A área verde equipada será objecto de um projecto de execução específico que deve contemplar a criação dos seguintes equipamentos:

- a) Percursos de todo o terreno para automóveis e motocicletas;
- b) Espaços ajardinados para lazer;
- c) Requalificação das albufeiras existentes, para enquadramento, lazer e rega;
- d) Circuito de manutenção, em articulação com a restante área do empreendimento;
- e) Parque de merendas.

3 — O equipamento identificados na alínea a) do número anterior será implantado na parcela VEq5, admitindo-se, ao nível de projecto de execução, acertos pontuais no traçado impostos pela modelação do terreno.

4 — Os equipamentos a que se alude nas alíneas d) e e) do mesmo número localizar-se-ão na parcela VEq7.

5 — As intervenções nesta zona serão essencialmente de carácter não construído, podendo contudo prever-se percursos pedonais e viários, desde que paisagisticamente integrados e sem destruir a imagem do maciço arbóreo existente.

6 — Poderão ser ainda efectuadas operações de intervenção vegetal, quer para limpeza de mato e redução de risco de incêndio quer para melhoria e manutenção do

coberto vegetal, utilizando, sempre, espécies autóctones ou tradicionais na paisagem em causa.

7 — Sem prejuízo da legislação aplicável à REN e RAN, nas parcelas VEq4, VEq5 e VEq6 admite-se a implantação de parques de estacionamento de carácter temporário estritamente destinados à satisfação das necessidades de estacionamento durante a fase de realização dos eventos desportivos e provas de treino.

8 — As áreas de cada uma das parcelas que integram a zona verde equipada são as constantes do quadro síntese da planta de implantação do Plano.

Artigo 19.º

Área verde de enquadramento

1 — A área verde de enquadramento é constituída por nove lotes, identificados na planta de implantação como VE1 a VE9 e compreende uma área global, aproximada de 132 087 m².

2 — As áreas verdes de enquadramento correspondem, na generalidade, a áreas envolventes de edificações, infra-estruturas e equipamentos a construir, integrando parcialmente áreas de REN e RAN.

Artigo 20.º

Área verde de protecção/valorização

1 — A área verde de protecção/valorização é constituída por cinco lotes, identificados na planta de implantação como VP1 a VP5, e abrange uma área aproximada de 110 890 m².

2 — As áreas verdes de protecção constituem a área envolvente à linha de água (RAN e ou REN) de protecção e valorização das mesmas de uso condicionado, devendo pugnar-se pela manutenção e reconstrução da galeria ripícola ao longo da ribeira da Amieira.

3 — Para estas áreas preconiza-se quer a evolução do coberto arbóreo e arbustivo para matas com base na flora climática quer a valorização das faixas adjacentes às linhas de drenagem correspondentes às linhas de água secundárias.

4 — Sem prejuízo da legislação aplicável à REN e RAN, nesta área é possível actividade de lazer compatível com a sensibilidade das mesmas.

CAPÍTULO VIII

Rede viária

Artigo 21.º

Rede viária de níveis principal e secundário

1 — A rede viária do Plano compreende a rede de nível principal e a rede de nível secundário. A rede de nível principal é constituída pela via acesso e pelos arruamentos A e arruamento B, tal como se encontram definidos e identificados na planta denominada definição planimétrica que integra o presente Plano.

A rede de nível secundário é constituída pelas vias/arruamentos que possibilitam o acesso às diferentes utilizações e não conta para o cálculo do CIS em qualquer circunstância.

2 — A rede viária deve obedecer ao estabelecido nas peças escritas e desenhadas do presente Plano, nomeada-

mente quanto aos perfis transversais tipo, traçado e áreas de estacionamento associadas.

3 — Os perfis transversais da rede viária encontram-se definidos nas cartas de perfis que integram o presente Plano, designadas por «2.1 — Rede viária — Área de intervenção — Perfis transversais tipo» e «2.2 — Rede viária — Canal de acesso — Perfil transversal tipo».

CAPÍTULO IX

Unidades de gestão, sistema de execução e licenciamento

Artigo 22.º

Unidades de gestão

1 — Cada unidade de gestão consubstancia parcelas de terreno para as quais são definidos uso e ocupações e respectivos parâmetros urbanísticos e o regime de fracionamento.

2 — O faseamento da execução do plano e ou a operação de loteamento e respectivas obras de urbanização devem respeitar a divisão da área do Plano nas unidades de gestão ou seus conjuntos.

3 — Para o presente Plano são estabelecidas as seguintes unidades de gestão (UG), conforme consta da planta de delimitação das unidades que está reproduzida na planta de implantação:

a) Unidade de gestão 1 (UG 1), destinada à implantação dos arruamentos A, B, E, F, G, I, J, K e M infra-estruturas urbanas que lhe estejam associadas, abrangendo ainda as parcelas i2, VP1, VP2, VP3, VP4, VP5, VE1 (parcialmente), VE2, VEq5 e VEq6;

b) Unidade de gestão 2 (UG 2), destinada à implantação da estrada de acesso entre a A 22 e a estrada municipal n.º 1145 (corredor ou canal de acesso);

c) Unidade de gestão 3 (UG 3), destinada à implantação do autódromo, bem como dos edifícios e infra-estruturas associados, construção dos arruamentos C e D (parcialmente), abrangendo, ainda, as parcelas VEq4, VEq7, VE5, VE7, VE8 e VE9;

d) Unidade de gestão 4 (UG 4), destinada à implantação do hotel e arruamento D (parcialmente), abrangendo ainda a parcela VE3;

e) Unidade de gestão 5 (UG 5), destinada à implantação dos apartamentos turísticos a edificar nas parcelas T1 a T11, arruamentos N e O, abrangendo, ainda, as parcelas VEq2 e VEq3;

f) Unidade de gestão 6 (UG 6), destinada à implantação do complexo desportivo, arruamento L (parcialmente) e parcela VE1 (parcialmente);

g) Unidade de gestão 7 (UG 7), destinada à implantação do kartódromo, bem como dos edifícios e infra-estruturas associados e arruamentos H (parcialmente) e P;

h) Unidade de gestão 8 (UG 8), destinada à implantação do parque tecnológico — parcelas PT6 a PT10 — e arruamento H, abrangendo, ainda, as parcelas VE6 e i1;

i) Unidade de gestão 9 (UG 9), destinada à implantação do parque tecnológico parcelas PT1 a PT5 — e arruamento L, abrangendo, ainda, as parcelas VE4, VEq1, VEq8 e i3.

Artigo 23.º

Sistemas de execução e perequação

1 — Para a execução do Plano serão adoptados dois tipos de sistemas o de imposição administrativa e o de cooperação:

- a)* Na área destinada à construção do canal de acesso (UG 2) a execução do Plano far-se-á através do sistema de imposição administrativa, promovendo o município a compra ou expropriação dos terrenos constantes desta unidade de gestão e que se imponham como necessários a tal fim;
- b)* Nas demais unidades de gestão previstas, o Plano será executado através de sistema de cooperação.

2 — Não haverá lugar, no presente Plano, à aplicação dos mecanismos perequativos entre particulares, dado inexistir repartição de benefícios e encargos entre estes.

Artigo 24.º

Do licenciamento faseado

1 — O licenciamento das obras previstas e impostas pelo presente Plano de Pormenor será efectuado em duas fases.

2 — A primeira fase corresponderá ao licenciamento referente ao autódromo e ao hotel.

3 — A segunda fase corresponderá ao licenciamento das demais infra-estruturas, equipamentos e edificações previstas no Plano.

4 — A licença de utilização turística do hotel só poderá ser emitida desde que a construção do autódromo se encontre realizada em 75 %.

5 — As licenças de utilização turística dos apartamentos turísticos só poderão ser emitidas quando as obras referentes ao autódromo e ao hotel estiverem concluídas.

6 — Constituirá prova da verificação da condição prevista nos números anteriores a exibição perante as entidades licenciadoras do auto de vistoria a emitir pela Câmara Municipal de Portimão comprovativo de tal circunstância.

7 — Uma vez verificadas as condições impostas nos n.ºs 4 e 5 do presente artigo, é admitida a antecipação de qualquer uma das demais obras previstas pelo Plano de forma a permitir uma maior flexibilidade na sua execução.

CAPÍTULO X

Disposições finais

Artigo 25.º

Das obrigações da Parkalgar

1 — De acordo com o consignado nos protocolos celebrados no âmbito deste Plano, a sociedade promotora assumiu todos os custos impostos pela prossecução dos objectivos do mesmo, à excepção dos atinentes à aquisição dos terrenos abrangidos pelo canal de acesso.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior e, bem assim, dos direitos e obrigações que, eventualmente, vierem a ser estabelecidas no contrato — ou contratos — de urbanização que legalmente se impuserem, constituirá obrigação da Parkalgar, na área a lotear:

- a)* Construir e infra-estruturar o terreno de acordo com o Plano;
- b)* Executar as infra-estruturas e empreendimentos previstos no Plano em conformidade com as medidas miti-

gadoras enunciadas na declaração de impacte ambiental emitida para o Plano;

c) Ceder gratuitamente, para integração no domínio público municipal, as áreas afectas a arruamentos, estações públicas e áreas verdes públicas.

3 — Serão obrigatoriamente executadas por conta, risco e responsabilidade da Parkalgar as seguintes obras e empreendimentos:

- a)* Rede viária interna;
- b)* Arranjos exteriores, que contemplam plantações e sementeiras, aquisição e implantação de mobiliário exterior, requalificação da ribeira da Amieira e das barragens;
- c)* Infra-estruturas diversas: instalações eléctricas e de telecomunicações, postos de transformação, redes de distribuição de gás, de fibra óptica e de equipamento de luta contra incêndios, reservatórios de água e estações de tratamento de águas residuais e respectiva rede colectora de esgotos;
- d)* Traçado viário entre a A 22 e a estrada municipal n.º 1145, incluindo conduta adutora, sinalização e arranjos exteriores desta via;
- e)* Autódromo e kartódromo;
- f)* Parque tecnológico;
- g)* Hotel e apartamentos turísticos;
- h)* Complexo desportivo.

4 — As taxas associadas às operações urbanísticas devem considerar os encargos da sociedade promotora com as obras de urbanização, em moldes e valores a fixar no contrato de urbanização.

5 — As obrigações supraconsignadas não revestem a natureza de mecanismos perequativos.

6 — No decurso da execução do Plano, a Câmara Municipal de Portimão, em cumprimento de obrigações protocolares assumidas, transferirá para a sociedade promotora o direito de superfície sobre as parcelas pertencentes ao domínio privado do município abrangidas pela área de intervenção do Plano, em moldes a fixar nos instrumentos contratuais específicos.

Artigo 26.º

Ónus de inalienabilidade e restrições à desafecção turística

1 — Durante um prazo de 20 anos contados da emissão da respectiva licença de utilização os apartamentos turísticos não poderão ser alienados ou fraccionados, atendendo à complementaridade e dependência directa com os outros equipamentos, nomeadamente, autódromo, kartódromo e parque tecnológico.

2 — Os apartamentos turísticos não podem, em caso algum, ser desafectados da exploração turística ou convertidos em apartamentos destinados a habitação durante um período de 20 anos.

3 — Quer o ónus de inalienabilidade quer as restrições à desafecção turística deverão ser registados na conservatória do registo predial.

Artigo 27.º

Gestão de infra-estruturas comuns

Tendo em conta a complementaridade entre os diversos equipamentos previstos pelo Plano, e no sentido de garantir uma solução coerente ao projecto no seu todo, a gestão

das infra-estruturas comuns a todos os equipamentos, bem como os espaços comuns, deverá ser assegurada por uma única entidade, sem prejuízo da exploração de cada um dos empreendimentos turísticos, a qual deve também, nos termos da lei, ser unitária.

Artigo 28.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Quadro das parcelas a constituir

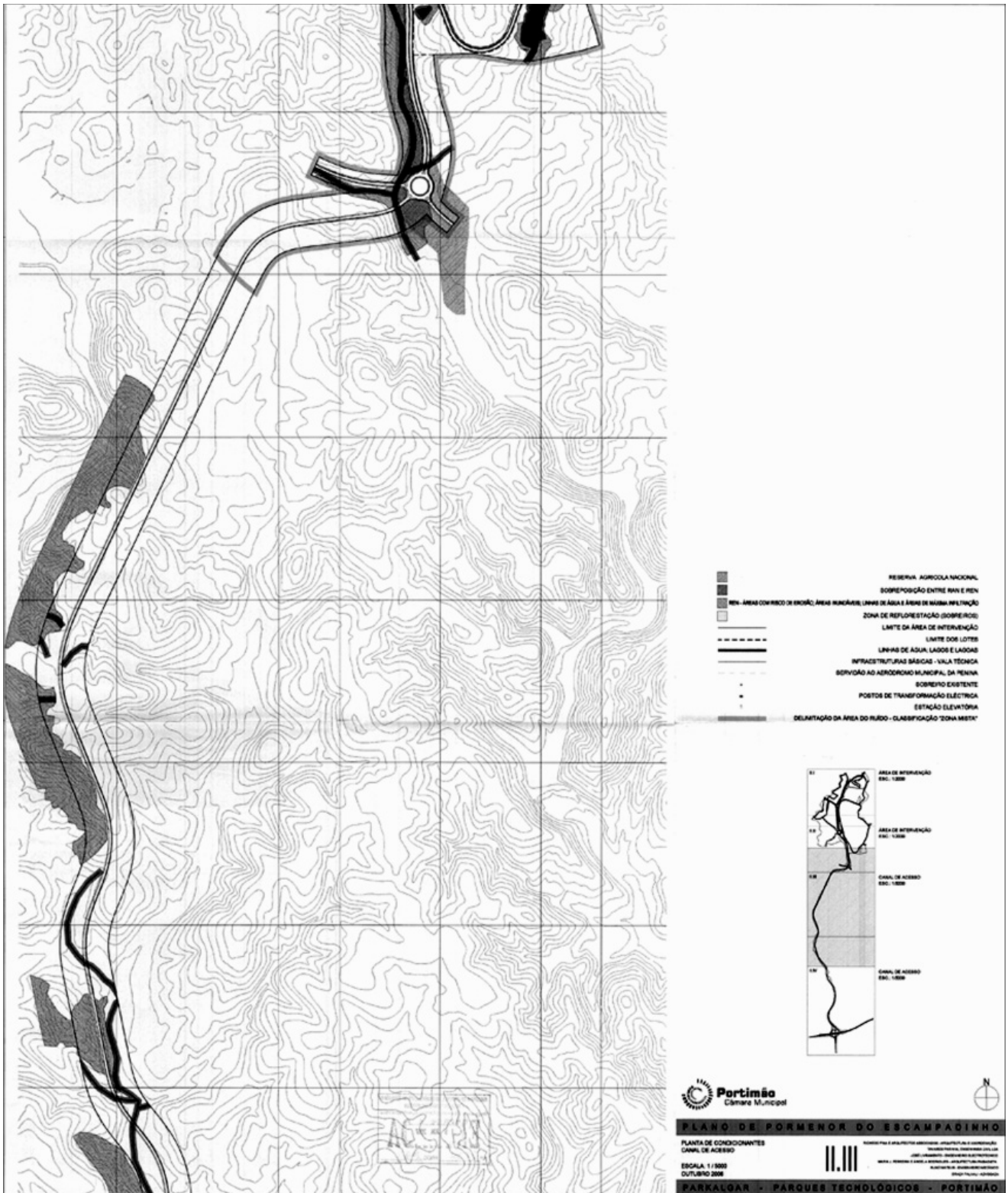
USO	DESCRIÇÃO	UG	LOTE	ÁREA LOTE	ÁREAS MÁXIMAS					ESTACION.	N.º FOGOS	TIPOLOGIA	COTAS SOLEIRA	N.º PISOS		CÉRCEA	
					CONST.	C.O.S.	IMPLANT.	C.A.S.	IMPERM.					C.I.S.	ACIMA C.S.		ABAIXO C.S.
EQUIPAMENTO	AUTÓDROMO	3	E 1	899,732,00 m ²	134.959,80 m ²	0.15	44.986,60 m ²	0.05	166.919,60 m ²	0.19	2500 + 380 pes.		90,00 a 130,00	05	02	35 m	
	KARTÓDROMO	7	E 2	196.706,00 m ²	19.670,60 m ²	0.10	13.769,42 m ²	0.07	59.011,80 m ²	0.30	500 + 25 pes.		100,00 a 130,00	03	01	20 m	
	COMPLEXO DESPORTIVO	6	E 3	17.174,00 m ²	8.733,00 m ²	0.51	5.822,00 m ²	0.34	8.733,00 m ²	0.51	115		127,00	02	01	15 m	
	TOTAL			1.113.612,00 m ²	163.363,40 m ²	0.15	64.578,02 m ²	0.06	234.664,40 m ²	0.21	3115 + 405 pes.						
SERVIÇOS / COMÉRCIO	PARQUE TECNOLÓGICO	9	PT 1	12.192,00 m ²	6.217,92 m ²	0.51	2.072,64 m ²	0.17	6.217,92 m ²	0.51	495		130,00	03	01	11 m	
		9	PT 2	5.856,00 m ²	1.932,48 m ²	0.33	995,52 m ²	0.17	1.756,80 m ²	0.30	103		130,00	02	02	07 m	
		9	PT 3	3.712,00 m ²	1.930,24 m ²	0.52	965,12 m ²	0.26	1.744,64 m ²	0.47	103 + 4 pes.		130,00	02	02	07 m	
		9	PT 4	3.962,00 m ²	1.941,38 m ²	0.49	990,50 m ²	0.25	1.743,28 m ²	0.44	103 + 4 pes.		130,00	02	02	07 m	
		9	PT 5	2.770,00 m ²	1.938,00 m ²	0.70	969,50 m ²	0.35	1.745,10 m ²	0.63	103		130,00	02	02	07 m	
		8	PT 6	15.929,00 m ²	11.150,30 m ²	0.70	4.460,12 m ²	0.26	9.079,53 m ²	0.57	414 + 2 pes.		126,50	03	02	11 m	
		8	PT 7	16.334,00 m ²	11.107,12 m ²	0.68	4.410,18 m ²	0.27	9.147,04 m ²	0.56	464 + 2 pes.		131,00	03	02	11 m	
		8	PT 8	1.891,00 m ²	832,04 m ²	0.44	699,67 m ²	0.37	907,68 m ²	0.46	2		131,00	02	01	07 m	
		8	PT 9	16.957,00 m ²	11.022,05 m ²	0.65	4.408,82 m ²	0.26	9.156,78 m ²	0.54	414 + 2 pes.		134,00	03	02	11 m	
		8	PT 10	19.329,00 m ²	11.017,53 m ²	0.57	4.445,67 m ²	0.23	9.084,63 m ²	0.47	414 + 2 pes.		138,00	03	02	11 m	
TOTAL			98.932,00 m ²	59.090,06 m ²	0.60	24.417,74 m ²	0.25	50.983,40 m ²	0.51	2605 + 16 pes.							
TURISMO	HOTEL	4	T1	58.666,00 m ²	15.253,16 m ²	0.26	5.279,94 m ²	0.09	30.506,32 m ²	0.52	425	200 QUARTOS	155,00	03	02	11 m	
		5	T2	2.478,00 m ²	2.205,42 m ²	0.89	768,18 m ²	0.31	1.660,26 m ²	0.67	26	24	3 T1 + 21 T2	147,00	03	01	11 m
		5	T3	1.699,00 m ²	1.953,85 m ²	1.15	662,61 m ²	0.39	1.699,00 m ²	1.00	23	21	9 T3 + 12 T1	147,00	03	01	11 m
		5	T4	2.656,00 m ²	2.204,48 m ²	0.83	849,92 m ²	0.32	1.699,84 m ²	0.64	27	26	3T1+22T2+1T3	147,00	03	01	11 m
		5	T5	2.467,00 m ²	2.269,64 m ²	0.92	690,76 m ²	0.28	2.047,61 m ²	0.83	23	21	9T1+3 T2+9T3	138,00	03	01	11 m
		5	T6	2.302,00 m ²	1.956,70 m ²	0.85	759,66 m ²	0.33	2.302,00 m ²	1.00	27	24	12 T1+3T2+9T3	138,00	03	01	11 m
		5	T7	2.025,00 m ²	2.207,25 m ²	1.09	688,50 m ²	0.34	1.802,25 m ²	0.89	22	21	21 T2	138,00	03	01	11 m
		5	T8	3.053,00 m ²	1.953,92 m ²	0.64	763,25 m ²	0.25	1.770,74 m ²	0.56	23	23	9T1+4T2+10T3	138,00	03	01	11 m
		5	T9	1.677,00 m ²	251,56 m ²	0.15	251,56 m ²	0.15	1.006,20 m ²	0.60				128,00	01	01	11 m
		5	T10	2.426,00 m ²	266,86 m ²	0.11	266,86 m ²	0.11	1.018,92 m ²	0.42				128,00	01	01	4 m
		5	T11	26.490,00 m ²	1.059,60 m ²	0.04	1.589,40 m ²	0.06	6.092,70 m ²	0.23				128,00	01	01	4 m
TOTAL			105.939,00 m ²	31.582,43 m ²	0.30	12.570,63 m ²	0.12	51.805,84 m ²	0.49	596	160 F + 200 Q	38T3+74T2+48T1					
ESPAÇOS VERDES	VERDE ENQUADRAMENTO	5-6	VE 1	10.924,00 m ²													
		5	VE 2	619,00 m ²													
		4	VE 3	17.937,00 m ²													
		9	VE 4	45.353,00 m ²													
		3-4	VE 5	38.460,00 m ²													
		1	VE 6	10.293,00 m ²													
		3	VE 7	303,00 m ²													
		3	VE 8	3.970,00 m ²													
		3	VE 9	4.228,00 m ²													
		TOTAL			132.087,00 m ²												
	ZONA VERDE EQUIPADA	6-9	VEq 1	67.293,00 m ²					3.364,65 m ²	0.05							
		5	VEq 2	17.906,00 m ²					895,30 m ²	0.05							
		5	VEq 3	5.104,00 m ²					255,20 m ²	0.05							
		3	VEq 4	239.859,00 m ²					11.992,95 m ²	0.05							
		1	VEq 5	317.235,00 m ²					15.861,75 m ²	0.05							
		1	VEq 6	67.848,00 m ²					3.392,40 m ²	0.05							
		3	VEq 7	56.482,00 m ²					2.824,10 m ²	0.05							
		9	VEq 8	17.086,00 m ²					854,30 m ²	0.05							
		5	VEq 9	1.605,00 m ²					80,25 m ²	0.05							
		TOTAL			790.418,00 m ²				39.520,90 m ²	0.05							
ZONA VERDE PROTECÇÃO	1	VP 1	29.148,00 m ²					582,96 m ²	0.02								
	1	VP 2	38.583,00 m ²					771,66 m ²	0.02								
	1	VP 3	2.754,00 m ²					55,08 m ²	0.02								
	1	VP 4	15.987,00 m ²					319,74 m ²	0.02								
	1	VP 5	24.418,00 m ²					488,36 m ²	0.02								
TOTAL			110.890,00 m ²				2.217,80 m ²	0.02									
INFRAESTRUTURAS		1	i 1	16.387,00 m ²	3.113,53 m ²	0.19	3.113,53 m ²	0.19	4.096,75 m ²	0.25		NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	N. D.	N. D.	NÃO DEFINIDO
		1	i 2	30.115,00 m ²	1.505,75 m ²	0.05	1.505,75 m ²	0.05	4.517,25 m ²	0.15		NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	N. D.	N. D.	NÃO DEFINIDO
		9	i 3	12.584,00 m ²	125,84 m ²	0.01	125,84 m ²	0.01	251,68 m ²	0.02		NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	NÃO DEFINIDO	N. D.	N. D.	NÃO DEFINIDO
TOTAL			59.086,00 m ²	4.745,12 m ²	0.08	4.745,12 m ²	0.08	8.865,68 m ²	0.15								
REDE VIÁRIA	CIRC. AUTOMÓVEL		TOTAL	397.036,00 m ²						1427							
ÁREAS TOTAIS				2.808.000,00 m ²	258.781,01 m ²	0.09	106.311,51 m ²	0.04	387.458,02 m ²	0.14	7743 + 421 pes.	160 F + 200 Q	38T3+74T2+48T1				

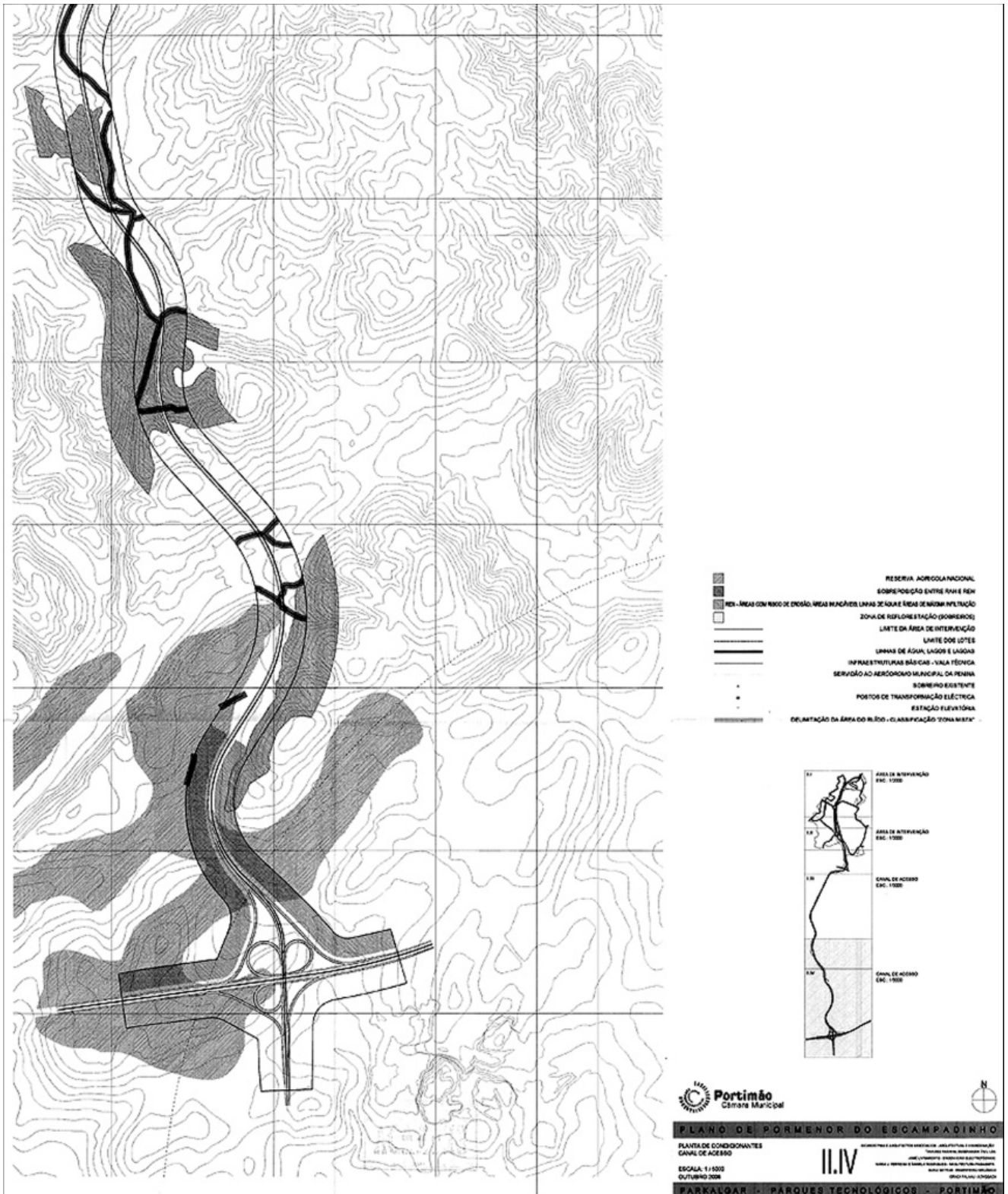
1 - Ruído - A área encontra-se classificada como mista de acordo com o estipulado no n.º 3 do art.º 4º e no n.º 3 do art.º 8º do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000 de 14 de Novembro.

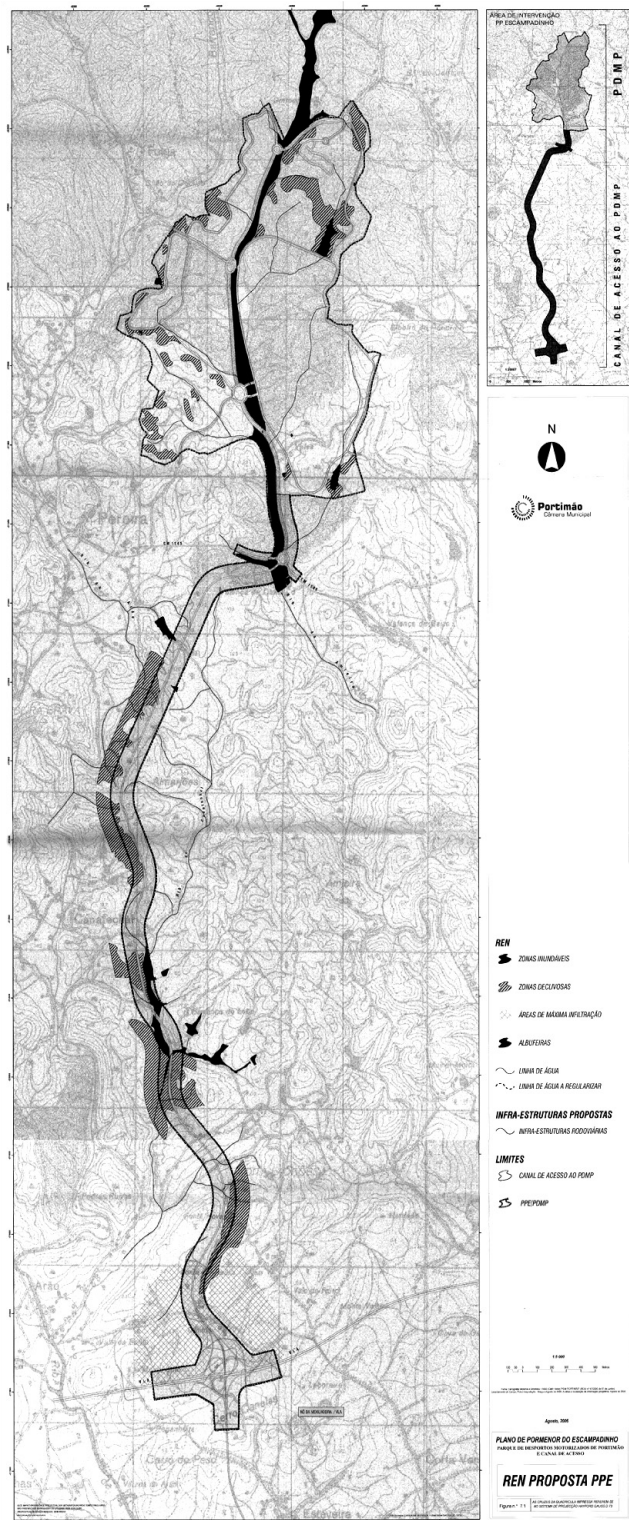
2 - Os lugares de estacionamento ocasional não estão contabilizados no quadro, sendo os mesmos anotados na planta.

3 - Os valores de estacionamento dos lotes são indicativos dado que o n.º de estacionamentos devem ser aferidos quanto ao uso e área a construir dos mesmos.









Resolução do Conselho de Ministros n.º 153/2007

Foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDR Algarve), nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção dada pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, 203/2002, de 1 de Outubro, e 180/2006, de 6 de Setembro, a proposta de delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Alcoutim.

A Câmara Municipal de Alcoutim e a Assembleia Municipal emitiram parecer favorável à delimitação proposta.

Por outro lado, foi ouvida a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN), que se pronunciou favoravelmente à delimitação proposta, nos termos do mencionado artigo 3.º do diploma citado, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão datada de 6 de Julho de 2005.

É, ainda, de referir que posteriormente à apresentação da referida proposta de delimitação por parte da CCDR Algarve e do parecer da CNREN, foi definido o traçado do IC 27 — Alcoutim-Albernoa, o qual foi já objecto de uma declaração de impacte ambiental favorável, sendo, assim, necessário acautelar a devida compatibilização entre a delimitação da Reserva Ecológica Nacional e o referido projecto.

Assim:

Ao abrigo do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua redacção actual, e nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Aprovar a delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Alcoutim, com excepção da área referente ao espaço canal do projecto relativo ao IC 27 — Alcoutim-Albernoa, com as áreas a integrar e a excluir identificadas nas plantas anexas à presente resolução e que dela fazem parte integrante.

2 — Determinar que os originais das plantas referidas no número anterior estão disponíveis para consulta na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve.

Presidência do Conselho de Ministros, 9 de Agosto de 2007. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

