



Homestead in Setubal



Informações do Revendedor

Name:	ArKadia
Nome da Empresa:	
País:	Reino Unido
Telefone:	
Languages:	Dutch, English, French, German, Italian, Polish, Portuguese, Romanian, Russian, Spanish, Swedish

Detalhes do anúncio

Imóveis para:	Venda
Preço:	USD 9,927,279.29

Localização

Country:	Portugal
State/Region/Province:	Distrito de Setúbal
Cidade:	Setúbal
Adicionado:	21/03/2025

Informação adicional:

Herdade em Setúbal

A meia hora de Lisboa,

Herdade com 132,34 Hectares localizada junto à cidade de Setúbal e do estuário do Sado,

Diversas edificações,

duas casas rurais

instalações de natureza agrícola e pecuária totalizando 2239 m² ,descativadas,

Terrenos agrícolas,

pomares variados

eucaliptal,

montado de sobro,

olival

zonas de pastagens

culturas agrícolas

A propriedade tem água em abundância, em tempos teve produção de arroz, trigo e uva.

Projeto turístico

Objeto de Estudo Urbanístico / Master Plan de 2016 , em apreciação pela C.M. Setúbal,

prevendo aldeamentos turísticos, hotel de apartamentos e equipamentos para um total de 588 unidades de



alojamento com 2429 camas e área bruta total de 142.842 m².

Aplicando-se sumariamente os índices de edificabilidade que os zonamentos referentes às áreas de Espaços consolidados, Espaços Urbanizáveis, Espaços Industriais permitem, obtemos aproximadamente:

- Habitação - 62 062,00m² de área bruta de construção
 - Outros usos - 80 778,00m² de área bruta de construção
(Serviços, Comércio, Indústria, Logística, outros)
- Num total de - 142 842,00 m²

Em sede de revisão do PDM, foi obtida a informação junto dos serviços da Câmara de Setúbal de que existe a intenção de integrar a Herdade em Área de Vocação Turística (AVT) o que pressupõe a criação nessas áreas de Núcleos de Desenvolvimento Turístico (NDT).

5. Programa Regional de Ordenamento do Território - Área Metropolitana de Lisboa

No âmbito do PROT-AML, as principais orientações para o Sector do Turismo, atendendo à Unidade Territorial 10 - Setúbal apontam para o turismo de negócios, desportivo (golf, náutica de recreio), integrados em empreendimentos turísticos ou conjuntos turísticos (resort's).

O princípio subjacente a esta visão é o de afirmar a relevância do eixo Setúbal / Palmela como centralidade estruturadora das dinâmicas turísticas envolventes.

Esta unidade territorial surge classificada como Pólo Turístico Emergente de Nível 2, associado a diversas tipologias de oferta de alojamento turístico apoiadas nos equipamentos de animação, entretenimento e apoio à visitação turística.

As motivações prioritárias desta UT são baseadas nas atividades Marítimo-Turísticas, no Golf, na Saúde e Bem-estar, na Gastronomia, nos Desportos Náuticos e Turismo de Cruzeiros, no caso, à escala do Estuário do Sado e da sua Reserva Natural. É fundamental que os empreendimentos turísticos pugnem pela recuperação e valorização dos recursos naturais e à manutenção das atividades e usos agrícolas e florestais do território onde se localiza.

O PROT-AML define ainda que a construção de campos de golf esteja amplamente associada ao desenvolvimento de resort's.

O Limiar (acréscimo) de Capacidade de Alojamento para o horizonte de 2020 é de, para a Península de Setúbal, 50 000 camas.

Esta tendência de aceleração dos fluxos de turistas internacionais em todo o Mundo assenta na:

- Procura crescente por short breaks
- Aumento do número de adultos/seniores que viajam
- Procura de experiências diversificadas
- Envelhecimento da população europeia
- Aumento dos gastos com a estadia e redução dos gastos com a viagem
- Crescimento do conceito do it yourself e diminuição das viagens organizadas

6. Valores patrimoniais

Como referido atrás, no terreno existem construções dispersas, a maior parte das quais em ruínas, incluindo a Casa da Quinta e os respetivos anexos.

Com especial relevância em toda esta zona, o antigo moinho de maré da Mourisca (associado à produção de arroz), é o ex-libris da região. Outrora integrada na Herdade da Mourisca, da qual fazia parte, este edifício, possivelmente construído na primeira metade do Séc. XVII, foi recentemente recuperado pela



Reserva Natural do Estuário do Sado, nele funcionando um Centro de Educação Ambiental. Este local possui características únicas para a Observação da Natureza e de Aves em particular e é identificado como local de elevado potencial para fotógrafos de Natureza.

7. Infraestruturas Urbanas

A Herdade, não sendo infraestruturada, mas estando a sua envolvente urbanizada, possui condições para que o abastecimento de Energia elétrica, Rede de Comunicações, Água de consumo e Gás se faça nas condições necessárias.

Quanto à drenagem de Águas Pluviais, a Herdade possui condições naturais para que o encaminhamento para as linhas de água se faça de forma bastante simplificada.

Relativamente às Águas Residuais, o terreno é atravessado pelos Emissário do Alto da Guerra.

Estes emissários desaguam na lagoa da Estação Elevatória Faralhão 2 que através do Emissário de Sto Ovídeo encaminham as águas residuais para a ETAR de Setúbal (S. Sebastião). No entanto, em informação obtida nos Serviços da Câmara, a ETAR da Mourisca será para desactivar.

A SIMARSUL possui um conjunto de remodelações previstas que irão integrar a carga edificada prevista no âmbito do presente processo.

Rede de Saneamento

As infraestruturas previstas são, resumidamente:

Rede de abastecimento de água;

Rede de drenagem de águas residuais;

Rede de drenagem de águas pluviais com aproveitamento parcial para rega;

Rede de drenagem de águas resultantes de alguns processos industriais incluindo estações de tratamento para reutilização de água para rega;

Rede de gás;

Rede de electricidade (abastecimento e venda à rede através da microgeração);

Redes de telecomunicações e dados;

Bancos, seguros, serviços de correio, hotelaria, restauração e bebidas;

Espaços verdes/estrutura de circulação pedonal e equipamentos de apoio à circulação pedonal e ao lazer, seleção e colocação de pessoal, limpeza industrial, secretariado e alojamento e restauração.

Paralelamente, existem cadastrados dois poços de captação de águas de consumo da rede pública e o respetivo depósito de água sobrelevado.

A Herdade é ainda atravessada por duas redes de Média Tensão aéreas que serão, naturalmente, enterradas.

A Herdade da Mourisca existe numa proximidade com os centros urbanos de Lisboa, Setúbal e Évora (Turismo de cidade) e, simultaneamente, com uma imensidão de recursos naturais - Arrábida, Tróia, Estuário do Sado (Turismo de Natureza, Ambiental, Náutica e Pesca), Montado (Gastronomia, Caça, Aldeias típicas, Pousadas).

O terreno possui uma zona agrícola vasta na região central orientada Norte/Sul formando assim, margens com pendentes Nascente e Poente, com vista para o amplo vale do Estuário do rio Sado com os seus campos de arroz planos e verdes e seus sapais ricos em flora e fauna especialmente aves marinhas.



8. Conclusão

A zona, nas imediações Nascente da cidade de Setúbal, beneficia da proximidade (pouco mais de meia hora) à cidade de Lisboa, o que constitui um aspecto fundamental para o mercado de 2ª ou mesmo primeira habitação, aspecto este compatível com o uso turístico. Além disto, beneficia da proximidade do Alto Alentejo, com as suas cidades, especialmente Évora, com a sua Cultura, Gastronomia, Vinicultura e Paisagens. No local e nas imediações, é ainda possível a prática de diversas actividades de Ar Livre. Marcam ainda presença nas imediações as praias da costa alentejana desde a Arrábida até Sines, passando por Tróia e Comporta. Finalmente, acentuar importância da vizinhança com a Reserva Natural do Estuário do Sado, com a sua incomparável paisagem, Fauna e Flora, as actividades náuticas e de pesca desportiva.

Todas estas componentes são fundamentais para atrair turistas seniores, reformados e famílias com poder de compra oriundos do Norte da Europa, especialmente escandinavos, alemães e ingleses.

Os valores de edificabilidade aqui patentes correspondem aos que decorrem da aplicação dos índices do PDM em vigor e por isso não representam qualquer acréscimo. Os usos propostos são aqueles que a Sociedade gestora da Herdade e o autor do estudo entendem ser os que indo também ao encontro das expectativas camarárias, melhor se enquadram naquilo que o mercado poderá vir a absorver nos próximos anos.

Neste estudo foram ouvidos o Turismo de Portugal IP, a Câmara Municipal de Setúbal e o ICNB.

A região tornou-se um destino turístico de excelência graças à natureza protegida dos Parques Naturais da Arrábida e Marinho D. Luis Saldanha, à Reserva Natural do Estuário do Sado, à Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Caparica, às excelentes infra-estruturas Turísticas e ao património edificado, igualmente rico em diversidade e importância histórica, estando em curso o reconhecimento da Arrábida como Património Natural e Cultural da Humanidade. A Península de Setúbal tem uma área de 1.421 Km² e abrange nove concelhos, onde vivem 782 044 pessoas.

Do Parque Natural da Arrábida, à Reserva Natural do Estuário do Tejo. De Setúbal, a Sesimbra. Da Moita, a Palmela, Alcochete e Montijo. São quilómetros de tesouros naturais, arquitetónicos e gastronómicos que constituem uma das regiões mais ricas de Portugal.

A Península de Setúbal apresenta dois tipos de paisagens. Uma caracteriza-se pelo seu relevo mais acentuado com vinhas plantadas em solos argiloso-calcários, entre os 100 e os 500 metros, aproveitando as encostas da Serra da Arrábida que as protegem do oceano Atlântico.

Categoria Energética: Isento

#ref:8693

Novo: Sim

Comum

Pés quadrados acabados: 62062 m²

Tamanho do lote: 1323400 m²



Lease terms

Date Available:

Informação adicional

URL do site:

http://www.arkadia.com/GTWW-T157/?utm_campaign=multicast&utm_medium=web&utm_source=IMLIX.COM

Contact information

IMLIX ID:

8693

