

Loteamento UP3
Memória Descritiva

Julho 2019

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se a uma segunda versão do Projeto de Loteamento submetido à Câmara Municipal de Portimão em 2018 com a referência 3/18-LT e que resulta do Plano de Urbanização da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG3) de Hotelaria Tradicional, aprovado pela Assembleia Municipal de Portimão, sob proposta da Câmara Municipal, em 14 de Janeiro de 2008 (publicado no Diário da República através do Aviso n.º 4234/2008, 2.ª Série, n.º 35, de 19 de Fevereiro), correspondendo, especificamente, às parcelas 5, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 42, 45, 46 e a parte da parcela 120 da Secção M, com uma área total de 316.925 m2.

Esta segunda versão do projeto de loteamento pretende dar resposta às questões e preocupações levantadas pela Declaração de Impacte Ambiental que a primeira versão mereceu procurando responder à concretização da estratégia municipal de desenvolvimento urbano preconizada pelo Plano de Urbanização aprovado e dar ênfase aos objetivos do Município na valorização de um turismo de qualidade devidamente enquadrado e articulado com as componentes paisagísticas e naturais existentes, a preservar.

Sendo assim, a proposta agora reformulada fundamenta-se numa solução em projecto menos densa, com uma menor afectação dos solos, sendo praticamente irrelevante a percepção da ocupação proposta a partir do mar e mesmo imperceptível a partir das praias situadas nas cotas inferiores.

A solução preconizada em sede e loteamento defende também a necessidade das unidades hoteleiras consideradas para cada um dos lotes a constituir, deverem ser desenvolvidas em conformidade com princípios que contribuam para a defesa e protecção da natureza e do ambiente e assumindo as características de eco-hotel.

As unidades a desenvolver deverão por isso, integrar-se de modo equilibrado com a paisagem e com o seu suporte físico e natural, contribuindo também para valorização sustentável dos recursos e da estrutura sócio-cultural da comunidade local.

Independentemente dos cuidados a considerar no desenho de implantação destas unidades ecológicas, deverá ser igualmente considerada a escolha atenta do tipo e sistemas construtivos a utilizar por forma a, também, irem ao encontro dos mesmos princípios de preservação e salvaguarda do contexto natural e paisagístico onde se inserem.

Deverão procurar-se soluções que minimizem a impermeabilização dos solos, bem como a excessiva modelação dos terrenos, tentando ir sempre ao encontro de intervenções que promovam o contacto estritamente necessário com o solo. Neste aspecto será imprescindível a atenção a tomar relativamente aos materiais de pavimentação das áreas adjacentes, promovendo sempre a preservação das características dos terrenos e da flora, tirando partido das características destas por forma a valorizar os ambientes de estadia e de circulação afectos às áreas de lazer, que também deverão atender aos mesmos princípios privilegiando, por exemplo, a integração de piscinas biológicas.

No conjunto edificado, estes aspectos deverão ser particularmente evidentes na escolha e definição dos processos e meios de ventilação, de aquecimento e arrefecimento, da gestão de resíduos, da produção, utilização e consumo de energia e água, recorrendo por exemplo à recolha das águas da chuva para reutilização e à utilização de energias renováveis, minimizando deste modo o impacto destas estruturas sobre o território e sobre o ambiente.

A presente operação de loteamento abrange o conjunto dos principais prédios envolvidos no regime de perequação proposto pelo Plano de Urbanização, aos quais, segundo definição do mesmo Plano de Urbanização, cabe o futuro desenvolvimento das 3 unidades hoteleiras nele consideradas.

As parcelas acima mencionadas que compõem a quase totalidade da área agora proposta a loteamento, configuram o resultado do emparcelamento entretanto ocorrido, das diversas pequenas parcelas que à data da execução do Plano de Urbanização compunham o mosaico cadastral da Unidade Operativa.

As áreas dos restantes prédios integrados nos limites da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da UP3 não são envolvidas na presente operação de loteamento, mantendo por isso as suas características atuais no que respeita à delimitação e capacidade edificatória, conforme consagrado no Plano de Urbanização, não tendo, também por isso, qualquer influência na prossecução da presente proposta.

2. ENQUADRAMENTO NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UOPG3

A presente operação de loteamento observa os princípios gerais de ordenamento do território, bem como as normas regulamentares do Plano de Urbanização, nomeadamente as que se referem aos usos do solo e às utilizações dominantes.

De acordo com o artigo 41.º do Plano de Urbanização o sistema de execução é o sistema de cooperação, cabendo aos particulares interessados cooperar com o Município no desenvolvimento das opções urbanísticas do Plano de Urbanização (cfr. artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro).

Por forma a regular as relações entre os diversos proprietários envolvidos, as suas responsabilidades na repartição dos custos das obras de urbanização e a concretização dos mecanismos de perequação prevê-se a celebração de um contrato de urbanização entre os proprietários interessados na presente operação e a Câmara Municipal de Portimão, consagrando as prerrogativas e direitos consignados pelo Plano de Urbanização, uma vez aprovado o presente Projeto de Loteamento ou em momento/fase a definir pela CMP no decorrer da apreciação/aprovação destes elementos de projeto.

A solução de loteamento apresentada configura pequenos ajustes no que diz respeito à solução de desenho urbano proposto em sede do Plano de Urbanização da UOPG3, nomeadamente nos aspetos que resultam do facto de apenas se incluírem agora as parcelas atrás descritas.

Estes pequenos ajustes traduzem-se fundamentalmente na adequação do traçado viário proposto às parcelas envolvidas nesta operação de loteamento, por forma a que os arruamentos não ultrapassem, na sua extensão, os limites cadastrais das mesmas. Todavia, a solução agora preconizada não inviabiliza, e defende, que o acesso à parcela 21 seja assegurada a partir do impasse localizado a Norte da mesma, assegurando também que o acesso às restantes parcelas localizadas ao longo da Via V3 se mantenha conforme o existente. O desenho proposto para o arruamento, designado por “Rua 2”, é suscetível de poder ser continuado, em fase futura, em conformidade com o desenho estabelecido no Plano de Urbanização.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A Área de Intervenção Operação de Loteamento conta com um total de 304.530m², englobando:

- uma área a lotear/fracionar de 211.640m²
- uma área a ceder ao domínio público de 92.890m².

Desta área de intervenção constam os seguintes prédios anteriormente descritos:

Titular do Prédio	Designação	Área	Artigo Matricial
Astronow	5	3.600m ²	U 5515
Astronow	23	4.560m ²	U 5517
Astronow	24	18.240m ²	U 5518
Astronow	25	1.160m ²	U 5519
Astronow	26	1.960m ²	U 5520
Astronow	27 e 28 (atual 44)	2.560m ²	R M44
Astronow	29	2.800m ²	U 5521
M. I. Estoril Invest	42	55.800m ²	R M42
Areia Feliz	45	71.175m ²	R M45
Top Building	46	119.960m ²	R M46
Prainha	120 (parte)	98.633m ²	U 4304

A referida área localiza-se na Freguesia de Alvor, Concelho de Portimão, Distrito de Faro, ao longo da sua faixa litoral, entre a Praia do Vau e o Alvor (Prainha). A área é, genericamente, delimitada a Norte pela via V3 e a Sul pela linha de costa.

O acesso viário é feito a partir da via V3, desenvolvendo depois, a partir desta, o conjunto de arruamentos propostos, conforme previsto no Plano de Urbanização.

Relativamente à topografia, encontramos um território de declives suaves onde as extensões mais inclinadas não ultrapassam os 15%, dominando as classes de declives de 2-8%.

Apostando na valorização, preservação e divulgação da riqueza paisagística natural existente, o projeto foi concebido com base em medidas ativas de gestão territorial que permitem favorecer a qualidade em detrimento da quantidade, conferindo a todos os habitantes/utentes uma qualidade de vida condicente com as características únicas do local.

4. ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À PROPOSTA

Na área de intervenção da presente operação urbanística são seguidos os seguintes instrumentos de Planeamento urbano:

- O Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau/ Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, de 27 de abril;
- O Plano Diretor Municipal de Portimão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/95, de 7 de junho;
- O Plano de Urbanização da UOPG3 que com a presente operação se pretende implementar.

De acordo com estes instrumentos, a área abrangida por esta operação de loteamento encontra-se classificada como urbana, em categoria de espaço urbanizável, estando sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização da UOPG3:

- CAS < 0,15
- COS < 0,50
- CIS < 0,30
- Densidade Habitacional < 100 Hab./ha
- Cércea Máxima: 3 pisos

O Plano de Urbanização da UOPG3, previa uma dotação global de 411 de quartos para uso turístico, a distribuir pelas 3 Unidades Hoteleiras a considerar, e que seriam repartidos do seguinte modo:

- Unidade Hoteleira 1 (atribuível ao proprietário da Parcela 120): 171 quartos
- Unidade Hoteleira 2 (atribuível ao proprietário da Parcela 46): 150 quartos
- Unidade Hoteleira 3 (atribuível ao proprietário da Parcela 42 e 45): 90 quartos

Refira-se que os 171 quartos à Unidade Hoteleira 1 (a constituir no Lote 1), atribuídos à parcela 120 resultariam da prerrogativa de compra, por parte dos proprietários dessa parcela, da capacidade edificatória das parcelas 18, 21 e 22 bem como, da compra direta de 2 quartos aos proprietários da parcela 46 (conforme Quadro 3 do Sistema de Perequação do Plano de Urbanização da UOPG3).

Não tendo sido possível chegar a acordo com os proprietários das parcelas 19, 21 e 22 sobre a venda da capacidade construtiva a eles atribuída no Plano de Urbanização, na presente operação de loteamento esta prerrogativa de compra não é acionada pelo que o número de quartos a atribuir à Unidade Hoteleira 1 (a constituir no Lote 1) será a correspondente ao que resultar da sua capacidade edificativa original (111 quartos) adicionada dos 2 quartos cedidos pelos proprietários da Unidade Hoteleira 2, conforme será descrito no ponto seguinte desta memória descritiva.

5. DESCRIÇÃO DA PROPOSTA

A proposta de localização e de definição dos lotes e respetivos polígonos de implantação decorre das imposições de desenho definidas pelo Plano de Urbanização da UOPG3.

Em cada um dos três lotes propostos, foi decidido incluir no presente projeto de loteamento a implantação das edificações hoteleiras nos respetivos lotes por forma a dar resposta a duas questões levantadas na Declaração de Impacte Ambiental referente ao projeto de loteamento inicial de referência 3/18-LT, nomeadamente:

- A subavaliação de impactes cénicos e visuais das edificações.
- A existência de uma espécie vegetal protegida – a *Linária Algarviana*.

Refira-se a este propósito que concorrem para salvaguarda destas preocupações, as seguintes medidas:

- a diminuta altura do edificado proposto, 12 metros de altura (inferior à maioria dos edifícios de interesse hoteleiro existentes na área envolvente);
- a proximidade das edificações propostas aos arruamentos principais;
- a definição de cotas de soleira abaixo da crista da falésia (tornando, a partir do mar, os empreendimentos impercetíveis);
- a não sobreposição das implantações propostas com a estrutura vegetal protegida de *Linária Algarviana*;
- o facto de não se atingir a capacidade hoteleira máxima, traduzida numa área total e volumetria de construção (353 quartos) menor do que a prevista no Plano de Urbanização da UOPG3 (411 quartos).
- o facto das infraestruturas e vias previstas pelo loteamento não constituírem elementos intensivos na paisagem apresentando, de resto, uma extensão diminuta.

Refere-se ainda que o arruamento principal para o qual se previa um conjunto de 22 estacionamento irá agora prever 70 unidades.

Para melhor se poder avaliar o efeito, foi incluída uma série de imagens (Ponto 8 e Anexo I) que permitem avaliar o impacto cénico e visual da edificação das três unidades hoteleiras, primeiro numa figura meramente volumétrica, e depois através de simulação 3D dos edifícios propostos.

6. COMPOSIÇÃO DOS LOTES:

Lote 1 (Unidade Hoteleira H1)

- Área Total do Lote: 79.390m²
- composta pelo somatório das partes das parcelas 5 (3.300m²), 24 (12.020m²), 25 (1.160m²), 26 (1.960m²), 29 (2.780m²), 44 (2.560m²), 46 (27.00m²), 120 (28.520m²)
- Área máxima de construção: 7.910,00m²

- Área máxima de implantação: 2.636,00m²
- Cércia máxima: 3 pisos ou 12m
- Número máximo de quartos: 113
- Volume de Construção: 31.640m³
- Cota de Soleira: 39,00
- Número de Lugares de Estacionamento: 113
- Área de Cave: 2.636m²

Lote 2 (Unidade Hoteleira H2)

- Área Total do Lote: 63.470,00 m²
- *composta pelo somatório das partes das parcelas 23 (3.280m²), 24 (430m²), 45 (22.940m²), 46 (36.820m²)*
- Área máxima de construção: 10.500,00m²
- Área máxima de implantação: 3.500,00m²
- Cércia máxima: 3 pisos ou 12m
- Número máximo de quartos: 150
- Volume de Construção: 42.000m³
- Cota de Soleira: 37,00
- Número de Lugares de Estacionamento: 150
- Área de Cave: 3.500,00m²

Lote 3 (Unidade Hoteleira H3)

- Área Total do Lote: 67.500,00m²
- *composta pelo somatório das partes das parcelas 42 (43.550m²), 45 (23.950m²)*
- Área máxima de construção: 6.229m²
- Área máxima de implantação: 2.076,00m²
- Cércia máxima: 3 pisos ou 12m
- Número máximo de quartos: 90
- Volume de Construção: 24.916m³
- Cota de Soleira: 31,00
- Número de Lugares de Estacionamento: 90
- Área de Cave: 2.076,00m²

Os valores acima descritos são aplicáveis às áreas urbanizáveis e edificáveis, com interesse hoteleiro (de acordo com o PU da UOPG3), situadas acima da linha definidora do limite do POOC (identificada na Planta da Situação Existente).

- No lote 1 esta área tem uma superfície de 38.475 m²
- No lote 2 esta área tem uma superfície de 37.125 m²

- No lote 3 esta área tem uma superfície de 31.110 m²

Igualmente integrada na área definida nos respetivos lotes, as áreas não edificáveis, identificadas abaixo da linha que define o limite do POOC (identificada na Planta da Situação Existente) e até à linha que define o limite do Domínio Público Marítimo, encontram-se sujeitas ao disposto no Art. 25º do Regulamento do POOC, classificando-se como Espaço Natural de Enquadramento.

Esta parte da área dos lotes, com uma superfície de:

- Lote 1 - 41.555 m²
- Lote 2 - 26.225 m²
- Lote 3 - 37.150 m²

constitui-se como zona de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacente ao espaço natural de arribas e falésias, de linhas de água e zonas húmidas, afirmando-se como importante área complementar de proteção. Por esse motivo, nestas áreas em particular deverá ser garantida a proteção e valorização da paisagem, a preservação das arribas e falésias (bem como a sua necessária consolidação), das linhas de água e zonas húmidas, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública que, neste caso, será garantida por meio da instalação de percursos de peões e miradouros, conforme descrito na alínea d) do número 2 do Art. 26º do Regulamento do POOC.

Nesta parte dos lotes são, por isso, definidos percursos pedonais que asseguram a utilização responsável do espaço sem comprometer a salvaguarda dos valores paisagísticos e naturais que fundamentam a sua classificação.

Estes percursos pedonais, à semelhança do que tem sido prática corrente em situações idênticas ao longo da costa (em áreas de POOC, e não só), promovem a disciplina do uso e utilização dos solos, contribuindo para que estes não sejam sujeitos ao desgaste físico e contribuindo para a garantia da sua preservação.

7. ÁREAS DE CEDÊNCIA

De acordo com a Portaria 216-B/2008 de 3 de março e em função da ocupação total prevista para a totalidade dos lotes a constituir, o total de áreas de cedência é determinado do seguinte modo:

- (Total da Área Bruta de Construção) / 100m² x 25m² = Área de Cedência p/ Equipamento de Utilização Coletiva = 6.160m²
- (Total da Área Bruta de Construção) / 100m² x 28m² = Área de Cedência p/ Espaços Verde e de Utilização Coletiva = 6.900m²

De acordo com o cálculo efetuado, a área mínima de cedências é estabelecida em 13.060m². Contudo, em conformidade com a solução preconizada em sede de Plano de Urbanização, será contabilizado um total de 92.890m² de área total de cedências que se identificam de acordo com o seguinte quadro:

Vias e Estacionamentos (incluindo 72 Lugares de estacionamento)	5.052m ²
Passeios	2.665 m ²
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva incluindo área de 3.150 m ² para Parque de Estacionamento no Plano da Praia Barranco das Canas	84.740 m ²

No âmbito da operação de loteamento apresentada considera-se que, dada a dimensão da área cedida como Espaço Verde e de Utilização Coletiva e, sobretudo, devido à inclusão de uma área específica dedicada em exclusivo ao estacionamento público automóvel (de acordo com o solicitado pela CMP), deverá a mesma conjugar as valências de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e ao mesmo tempo, de Equipamento de Uso Coletivo (de acordo com a Portaria em vigor).

8. AVALIAÇÃO DE IMPACTES CÉNICOS E VISUAIS

Relativamente ao impacte visual resultante da futura implantação das 3 unidades hoteleiras consideradas, refere-se que:

- As três unidades hoteleiras com um máximo de três pisos serão localizadas a uma distância reduzida do eixo viário (M531) que liga Portimão ao Alvor, deixando livre toda a zona Sul constituída por um conjunto florestal e vegetação natural que se desenvolvem até às arribas e que se prevê manter inalterado.
- Para além das edificações, a implantação de um acesso viário aos lotes L1 e L2 com cerca de 330 metros e um pequeno impasse com cerca de 75 metros trará um impacto visual diminuto. O projeto prevê agora 70 lugares de estacionamento (o Plano de Urbanização previa apenas 22 lugares).

De seguida reproduzem-se algumas imagens sobre o impacto cénico e visual que poderão ajudar a avaliar o sistema de vistas de vários ângulos e altitudes o que se obteve com a ajuda do GOOGLE EARTH e onde se procurou implantar os volumes das edificações com 12 metros de altura distribuídos por 3 pisos com 5,0 metros o piso térreo, 3,5 metros o primeiro piso e 3,5 metros o segundo piso.

Como se poderá verificar pelas imagens que se seguem, as edificações previstas terão pouca expressão quando inseridas nos espaços em que se prevêem e irão manter praticamente inalterado o coberto vegetal que caracteriza o seu entorno.

Por outro lado, tanto do mar como do cimo das arribas a vista das edificações é praticamente inexistente o que se deve ao facto de as mesmas se encontrarem a cotas mais baixas do que a crista das arribas.



Vista SW-NE das três edificações H1, H2 e H3



Vista SE-NW das três edificações H1, H2 e H3



Vista Nascente Poente das edificações hoteleiras H1, H2 e H3



Vista Norte – Sul das edificações hoteleiras H1 e H2



Vista Norte Sul da edificação H3



A edificação da unidade hoteleira no lote H3 vista a partir do mar



Vista Sul Norte dos Lote H1 e H2 a altitudes decrescentes

Na última das três imagens se verifica que a cerca de 30 metros de altitude, deixam de estar visíveis as edificações hoteleiras H1 e H2.

- Por último, o impacte visual para os observadores que se situam na crista das arribas são nulos já que as edificações hoteleiras não são visíveis de praticamente nenhum lugar dado que se trata de edificações (H1 e H2) com apenas três pisos implantadas em cotas inferiores às das arribas.
- As imagens que se seguem demonstram esta situação.



Junto à unidade de alojamento local instalada na zona, junto ao mar



Junto à moradia da Família Valentim de Carvalho



Junto à antiga casa da Guarda Fiscal



Vista de Sul do Lote H3

Como se poderá verificar, da crista das arribas não é possível ver as edificações hoteleiras H1 e H2 não só pela altura reduzidas destas últimas como pela situação morfológica das arribas que apresentam as cotas de crista em geral mais elevadas do que as zonas onde são implantadas as edificações. A última imagem mostra a vista Sul do H3.

De seguida mostram-se algumas imagens a partir da via de acesso, antes e depois da edificação das unidades para avaliar o seu impacto cénico.



Vista da edificação hoteleira o H1 antes e depois de construção, a partir da via pública M531

Como se poderá verificar pelas imagens, a construção desta unidade será mais baixa do que a edificação Prainha Clube que tem cinco pisos nos seus pontos mais altos.



Acima: vista do Hotel H2



Abaixo: vista do Hotel H3

Lisboa, Julho de 2019

Vasco Maria Santos Pinheiro
Arquitecto, 5982 OASRS

Anexo I - Simulação 3D



Vista aérea SW - existente

Vista área SW - proposto





Vista aérea Sul - existente

Vista área Sul - proposto





Vista aérea Nascente - existente

Vista área Nascente - proposto





Vista aérea SE - existente

Vista área SE - proposto

