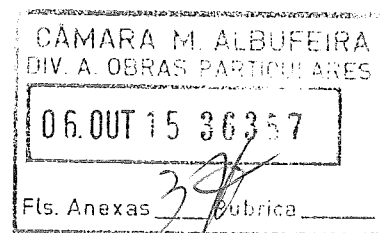


UNIDADE DE EXECUÇÃO

Quinta da Alvorada

REVISÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E
FUNDAMENTAÇÃO



INTRODUÇÃO

Pretende-se efectuar, numa parte do território integrado na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 01 do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), uma Unidade de Execução, constituindo-se como instrumento de programação e execução do referido Plano.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, as Unidades de Execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo ainda integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento e nos Instrumentos Estratégicos em vigor.

Por este motivo, a delimitação de uma unidade de Execução deve estabelecer uma solução urbanística de base na qual se defina os usos e parâmetros a concretizar, bem como os encargos dos mesmos a serem assumidos pelos vários intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização.

1. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNOSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO:

1.1.- ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área objecto da presente delimitação proposta para a Unidade de Execução pertence à freguesia de Albufeira e Olhos de Água, situa-se na zona do Pátio.

É uma zona com intensa intervenção imobiliária, ainda em desenvolvimento, bastante sensível por se apresentar com elevadíssima exposição visual a partir de zonas nobres de estada – Marina de Albufeira, e de circulação – o Eixo Viário.

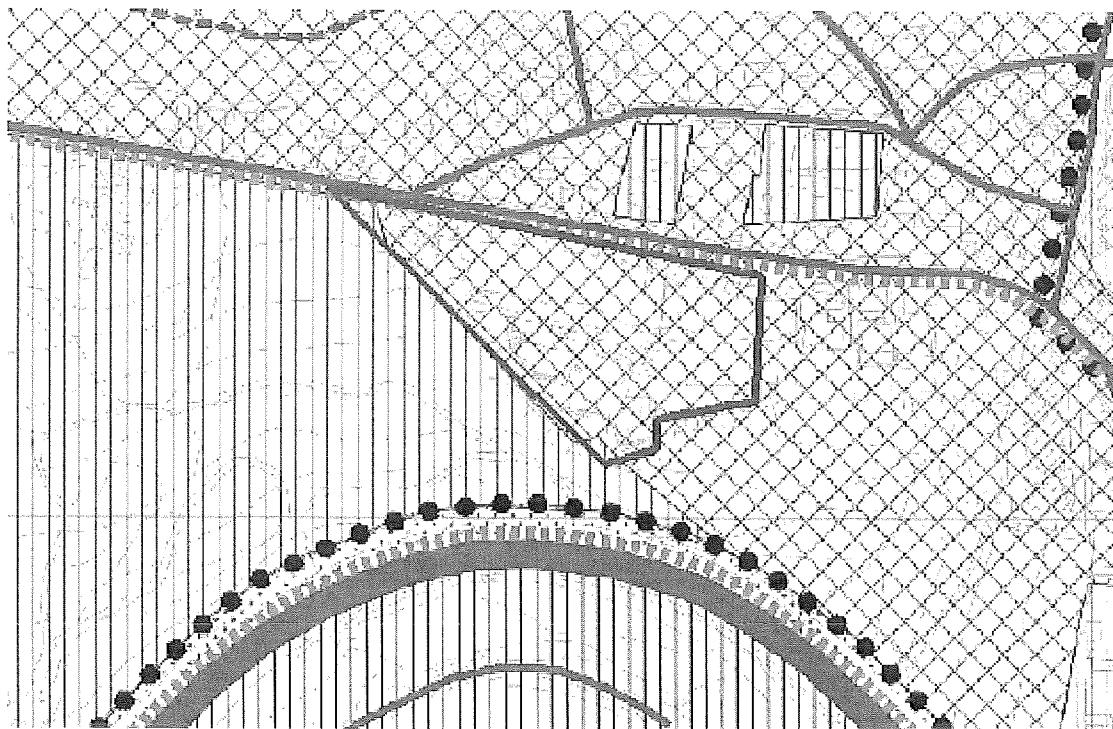
Justifica-se assim uma intervenção de reformulação urbanística com vista à valorização da ocupação territorial existente seguindo as orientações do PUCA que classifica o espaço como **solo urbanizado de renovação** (SUR) definindo-o por *ser constituído por parcelas com deficiente infra-estruturação e desarticuladas da malha urbana envolvente, que têm uma localização estratégica para a estabilização e contenção do perímetro urbano.*

1.2. ENQUADRAMENTO NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA CIDADE DE ALBUFEIRA

“A área da Unidade de Execução não deve corresponder, em regra, ao limite da propriedade de um só interessado. No entanto, admite-se que uma Unidade de Execução possa corresponder a um só prédio, da propriedade do mesmo titular, quando aquele tenha uma dimensão, em termos de área, adequada à concretização de um projecto urbano que, do ponto de vista da ocupação da urbe, se possa considerar integrada e potenciadora de um crescimento urbano harmonioso. Numa situação destas não terá, naturalmente de ocorrer, no interior da Unidade de Execução a repartição de

benefícios e encargos. Subsiste o reconhecimento de que a propriedade de cada indivíduo não é a unidade territorial apropriada para a concretização de intervenções urbanísticas racionais e integradas sendo fundamental incentivar (e empurrar) os proprietários para processos associativos com vista a concretizar projectos urbanísticos de dimensão adequada a um crescimento harmonioso da urbe.” (Oliveira 2008).

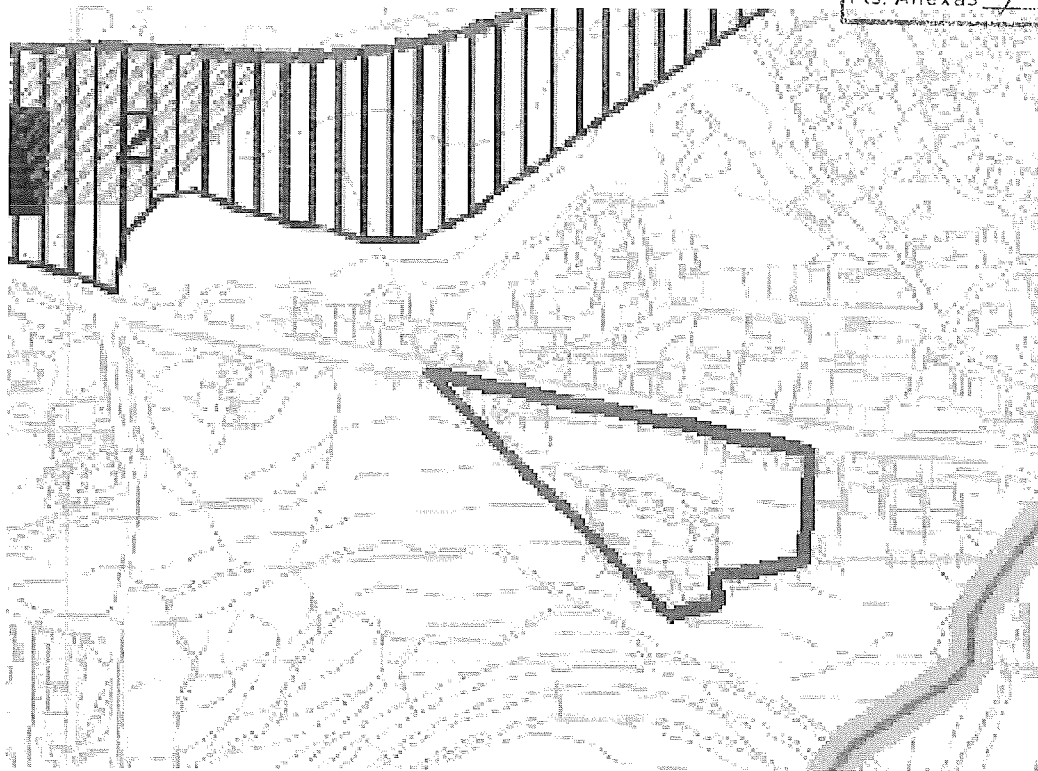
Toda a área da Unidade de Execução pretendida, pertence à UOPG 01e encontra-se em espaço classificado como Solo Urbanizado de Renovação, conforme a Planta de Zonamento 01A – Usos e Edificabilidade.



extracto Planta de Zonamento 01A – Usos e Edificabilidade, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

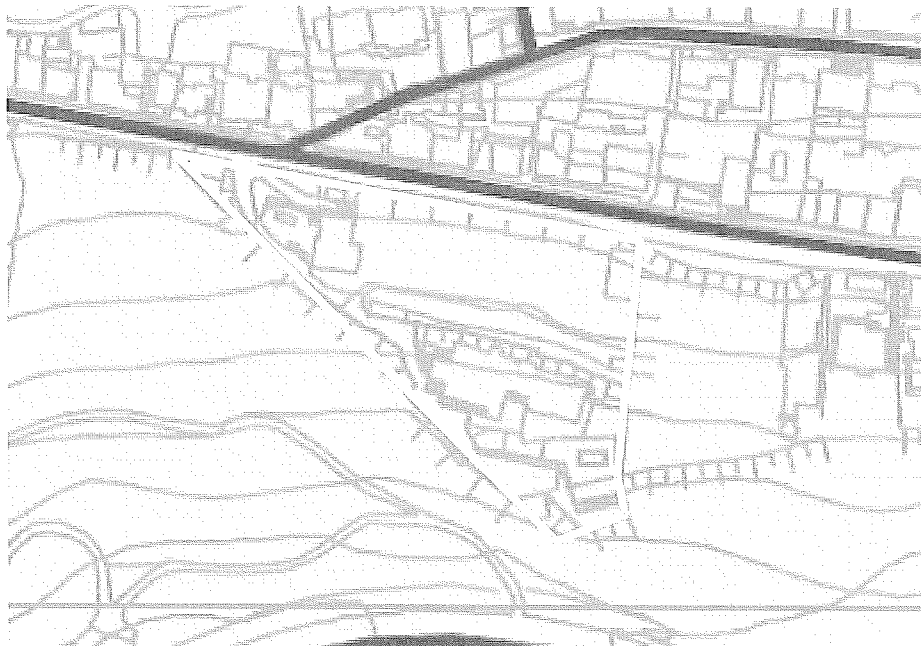
Neste espaço, nos termos do nº 2 do artigo 32º, as operações urbanísticas estão sujeitas ao disposto para cada UOPG e são efectuadas no âmbito de uma ou de várias unidades de execução.

A Planta de Condicionantes, para a área da Unidade de Execução que se pretende delimitar, não apresenta servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.



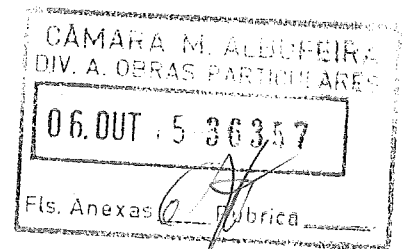
Extracto Planta de Condicionantes, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

A Planta de Zonamento 01-D / Ruido, classifica a área da Unidade de Execução como *Zona Mista*.



extracto Planta de Zonamento 01D – Ruido, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

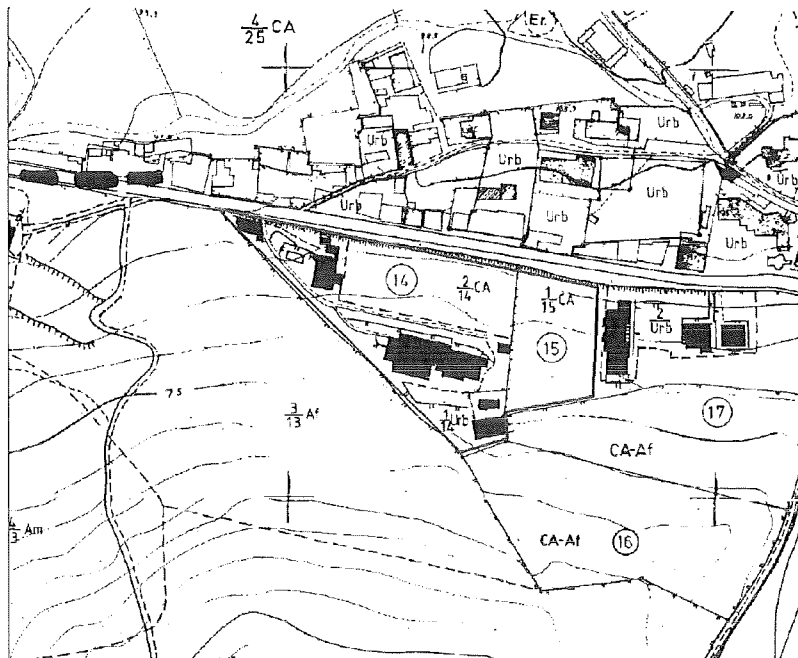
No artigo 50º do PUCA são definidos os termos de referência para a UOPG 01: onde se admitem os usos *habitacional, turístico, comercial, equipamentos, serviços e restauração e ou bebidas, espaços verdes e outros usos compatíveis, sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:*



- a) IC.B máximo: 0,5;
- b) I. Impl. L. máximo: 0,30;
- c) I. Imperm. Máximo: 0,50;
- d) Número máximo de pisos¹: 2;
- e) Cércea máxima: 7,5 m;
- f) Estacionamento — em conformidade com o disposto no artigo 46.º do regulamento do PUCA.
- g) Áreas mínimas de cedência, a afetar aos seguintes usos:
 - i) Espaços verdes de utilização coletiva e ou Equipamentos de utilização coletiva — 40 m² por cada 100 m² de abc;

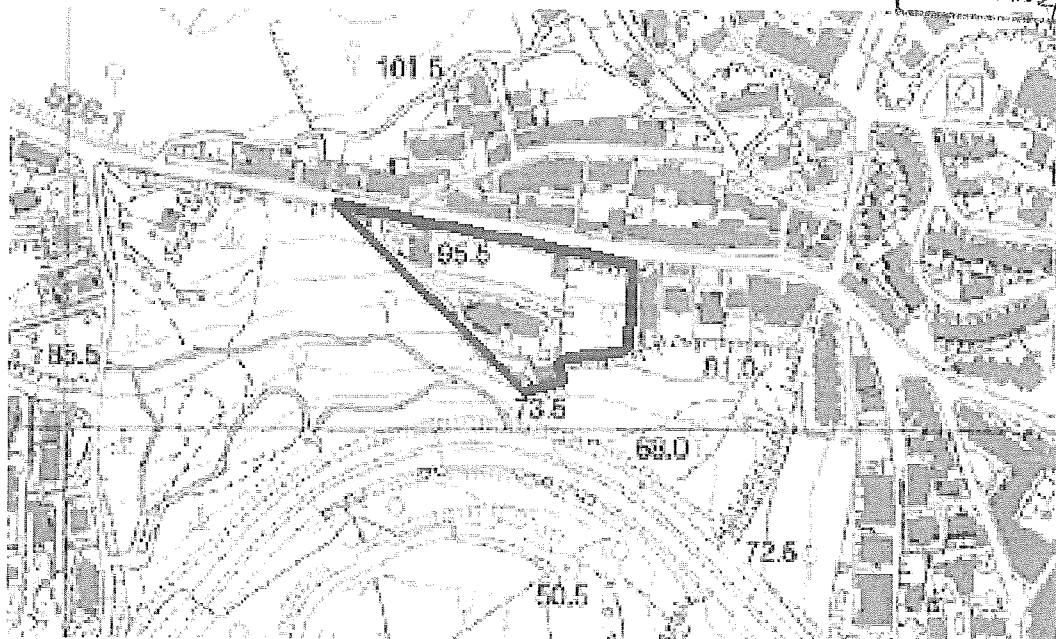
1.3. ANTECEDENTES INTERESSANTES A CONTEXTUALIZAÇÃO TEMPORAL DA INTERVENÇÃO;

Na planta de localização abaixo ainda não apresenta o eixo viário, pelo que a ocupação aqui representada remonta aproximadamente ao final dos anos 90.



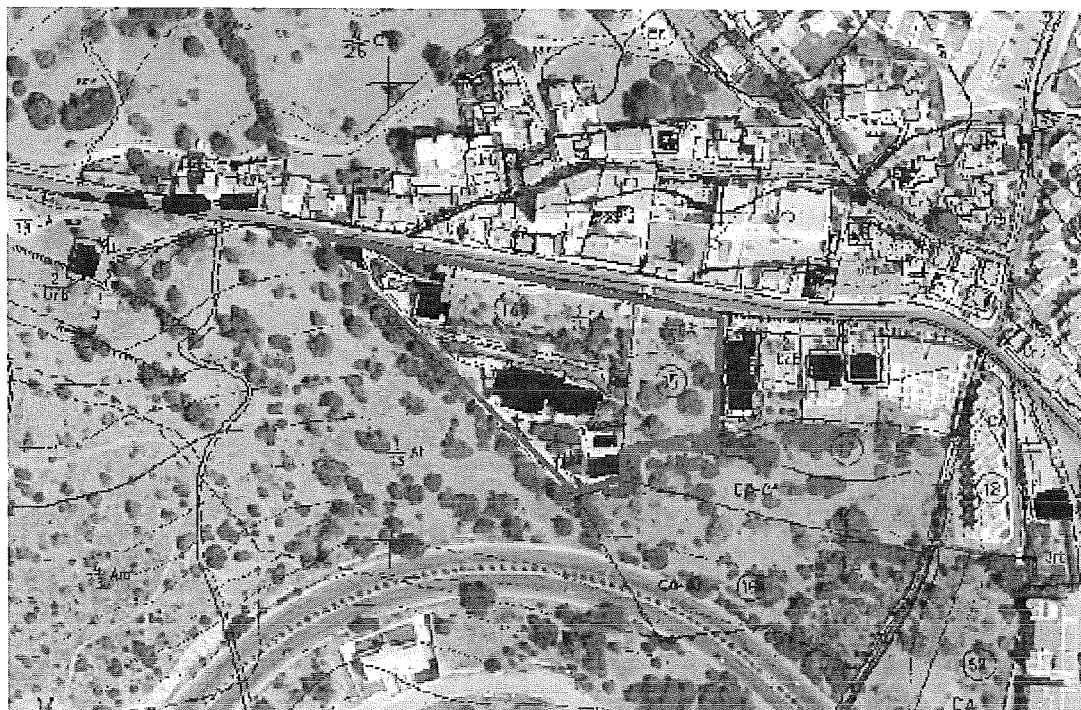
extracto da Planta de Localização 1:2000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

¹ Número máximo de pisos — para efeitos de contagem do número de pisos consideram -se os pisos acima da cota de soleira. São permitidas caves, quando destinadas a estacionamento e áreas técnicas;



Extracto da Planta de Localização 1:10000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

Verifica-se ter havido uma intensificação da ocupação urbanística a norte da estrada (Rua Fernando Pessoa). Na zona a sul que se pretende intervencionar, as ocupações desenvolvidas foram de carácter pontual.

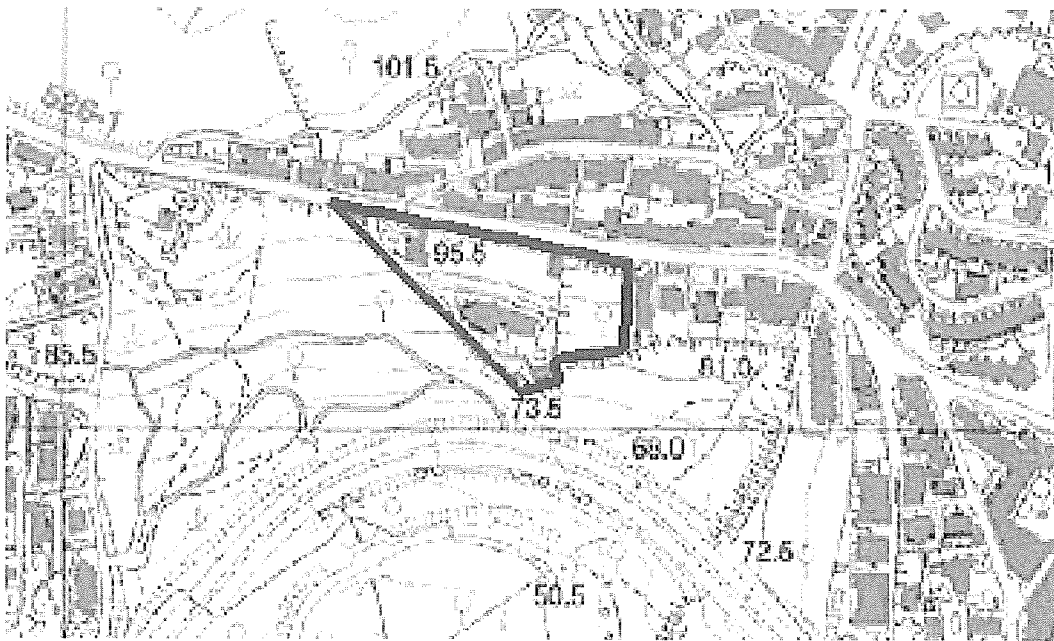


extracto da Planta de Localização 1:5000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

A construção do Eixo Viário e da Marina, ambos numa cota mais baixa veio dar impacto visual a esta zona, até então “escondida” pela distância às zonas de circulação privilegiadas.

A publicação e entrada em vigor do Plano de Urbanização da Cidade de Albufeira (PUCA), definindo para o local, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), condiciona a iniciativa de intervenção particular a uma Unidade de Execução, sendo que, por outro lado, definiu mais concretamente os termos de referência a que se pretende implementar bem como usos e parâmetros urbanísticos melhor adaptados à realidade e mais adequados ao local.

1.4. CARACTERIZAÇÃO FUNDIÁRIA;



(extracto da Planta de Localização 1:10000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira, que constitui o anexo V)

A norte da Rua Fernando Pessoa, existe uma frente urbana estruturada ao longo dessa e de outras vias secundárias, que se caracteriza pela intensa divisão fundiária, completamente diversa e oposta à existente na zona sul, espelhando as características morfológicas também elas, completamente diversas. A encosta com declives acentuados não é de fácil intervenção geotécnica.

1.5. CARACTERIZAÇÃO MORFOTIPOLOGICA E FUNCIONAL DO TECIDO URBANO EXISTENTE E ENVOLVENTE;

A frente urbana densa e estruturada existente norte da Rua Fernando Pessoa, caracteriza-se por edifícios de habitação e algum pequeno comércio. Esta realidade não tem reflexão na zona a sul da Rua, existindo aí baixa densidade de construção. O acentuado declive logo junto a essa via (no lado sul) determina a rotura completa com o outro lado, truncando completamente a comunicação visual e vivência urbana.



Informação obtida em <http://sig:8085/geoportal/#>

Na zona confinante a sul/ ponte existe uma zona loteada, cujo alvará (nº 4 de 1994) prevê um lote destinado a construção de um edifício turístico. Contudo esta previsão determinada pelo alvará de loteamento desde 1994, muito embora ainda não tenha sido concretizada é constitutiva de direitos podendo ser considerados compromissos urbanísticos já assumidos. A área do lote é bastante significativa (cerca de 35 000 m²) pelo que, determinará certamente a programação de ocupação da envolvente, consideram-se importantes para o âmbito deste estudo, a avaliação dos parâmetros urbanísticos desse lote. Conforme consulta ao alvará de loteamento, o lote apresenta o *índice máximo de implantação: 0,20; índice máximo de construção: 0,50 e o número máximo de pisos: 3.*

1.6. IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES EM PRESENÇA (PATRIMONIAIS E NATURAIS) E DAS CARÊNCIAS (ESPAÇOS VERDES E DE EQUIPAMENTOS);

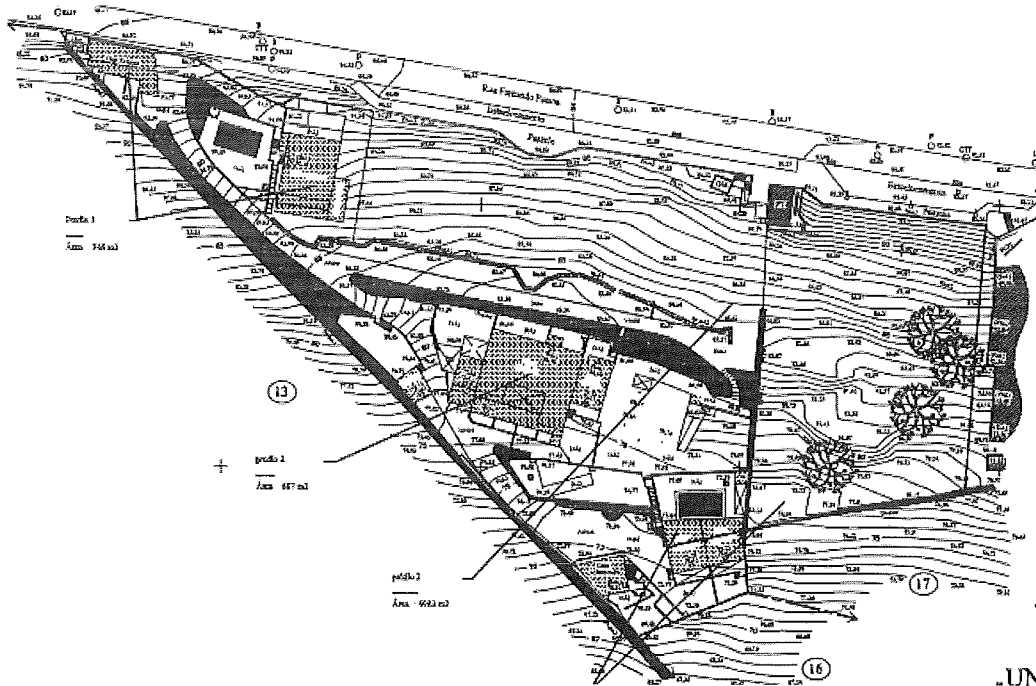
A situação actual do local de intervenção, conforme levantamento topográfico, apresenta a existência de vários edifícios, os quais, muito embora constituam uma unidade funcionalmente dependente, encontram-se dispersos pelo terreno, sem ordenação aparente.

06.OUT 15 36357

Fls. Anexas 10 R. Urbica

Junto à Rua existe uma zona de passeio com um miradouro que se pretende manter, condicionando fortemente a altura máxima das construções, bem como a sua implantação. Já existe também, uma zona de colectores de resíduos sólidos, que se irá redimensionar adequadamente.

A situação morfológica do terreno, integrará a solução, reformulando a construção em diálogo com o declive, privilegiando a libertação de espaços para incremento de espaços verdes.



levantamento topográfico

2. PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA E DO PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO:

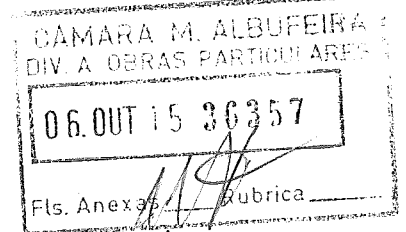
2.1. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE:

- PRINCÍPIOS ORIENTADORES DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE;

O desenvolvimento da solução urbanística de base permite testar um conjunto de princípios e parâmetros urbanísticos definidos. Complementarmente ao estabelecido no conteúdo regulamentar do PUCA, pretende-se fixar princípios programáticos e de condicionamento do desenho urbano, de modo a promover o cumprimento dos objectivos definidos no modelo territorial decorrente dos compromissos urbanísticos já existentes e assumidos.

A Unidade de Execução pretendida visará assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e, salvaguardando ainda, as adequadas compensações previstas no PUCA.





O SUR admite os usos habitacional, empreendimentos turísticos, comercial, serviços, restauração e ou bebidas e outros usos compatíveis.

A dimensão do terreno em causa, tendo em conta a envolvente, mostra-se adequada à concretização de um projecto urbano que, se acredita possa considerar integrado e potenciador de um crescimento urbano harmonioso.

Em consequência da solução morfotipológica a adoptada, o espaço não apresenta cariz de fruição pública e as zonas ajardinadas, irão proporcionar o adequado enquadramento ambiental e paisagístico.

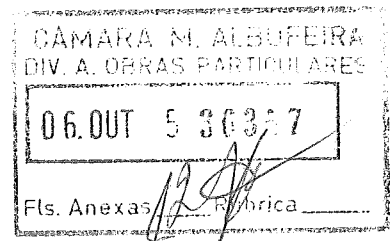
- INTENÇÕES RELATIVAS A ESTRUTURA VIÁRIA/MALHA URBANA EXISTENTE E FUTURA;

As acessibilidades existentes no local consideram-se adequadas ao desenvolvimento do projecto, com um bom nível de desobstrução e de mobilidade.

É previsto requalificar as acessibilidades existentes no interior do terreno e manter uma única intersecção com a Rua pública Por forma a minimizar os conflitos de tráfego e atendendo a que a intervenção não irá sobrecarregar significativamente as condições de fluidez e circulação no local.

- QUANTIFICAÇÃO DAS ÁREAS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA (EQUIPAMENTOS E ÁREAS VERDES);

Os termos de referência para a UOPG 01 definidos No artigo 50º do PUCA determinam na alínea g), as áreas mínimas de cedência, a afectar a Espaços Verdes de utilização colectiva e/ou Equipamentos de utilização colectiva: 40 m² por cada 100 m² de área bruta de construção. A referida situação será tratada em sede aprofundada no âmbito da operação urbanística que vier a ser apresentada, e segundo a respetiva legislação aplicável.



• DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução urbanística a desenvolver irá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no artigo 50º do PUCA e mais especificamente:

- a) Índice de Construção Bruto máximo: 0,50 (correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a totalidade da área da unidade de execução (em m²));
- b) Índice de implantação Líquido máximo: 0,30 (é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a totalidade da área da unidade de execução, com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos);
- c) Índice de impermeabilização Máximo: 0,50 (é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a totalidade da área em causa);
- d) Número máximo de pisos: 2; (para efeitos de contagem do número de pisos consideram -se os pisos acima da cota de soleira. São permitidas caves, quando destinadas a estacionamento e áreas técnicas);
- e) Cércua máxima: 7,5 m (distância vertical medida desde a cota de soleira, referenciada à fachada principal do edifício, ao ponto mais alto da mesma fachada);
- f) Estacionamento — em conformidade com o disposto no artigo 46.º do regulamento do PUCA.
- g) Áreas mínimas de cedência, a afectar aos seguintes usos:
Espaços verdes de utilização colectiva e ou Equipamentos de utilização colectiva — 40 m² por cada 100 m² de abc;
- h) Tipo de edificação — moradia isolada, moradia geminada, moradia em banda, edifício coletivo isolado ou em banda;
- i) Usos permitidos — habitação, turístico, comercial, equipamentos, serviços e restauração e ou bebidas;
- j) Cota máxima da cobertura dos edifícios — 93,50 m;

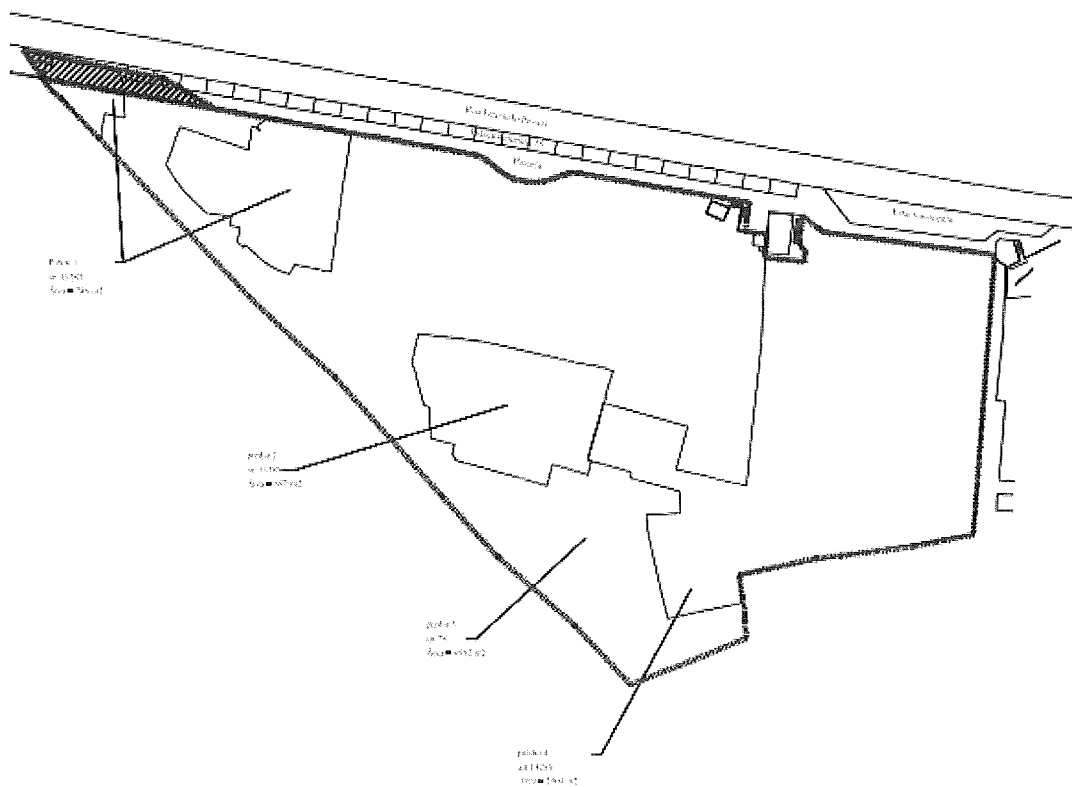
2.2. PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO:

• SITUAÇÃO CADASTRAL

Nos 9325,03 m², correspondentes à área de intervenção da Unidade de Execução, a situação cadastral da propriedade são os constantes no Quadro contíguo e nas Plantas de Delimitação e Cadastro.

Parcela	Artigo matricial	CRP	Proprietário	Área (m ²)	Abc existente
1	13287	7576	N. L. S. P. Promotores e investimentos, LDA	746	370
2	13285	7929	N. L. S. P. Promotores e investimentos, LDA	697	725
3	78	6125	N. L. S. P. Promotores e investimentos, LDA	4982	0
4	13286	13286	N. L. S. P. Promotores e investimentos, LDA	2900,03	468
				9325,03	1563

Os prédios supra identificados encontram-se distribuídos no território conforme se ilustra na planta identificada.



Situación cadastral existente

• SISTEMA DE EXECUÇÃO

Para a execução da Unidade de Execução, no sistema de iniciativa do proprietário (interessado), ficando este obrigado a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no plano ou em regulamento municipal, de acordo com o disposto no número 1 artigo 149.º do RJGT.

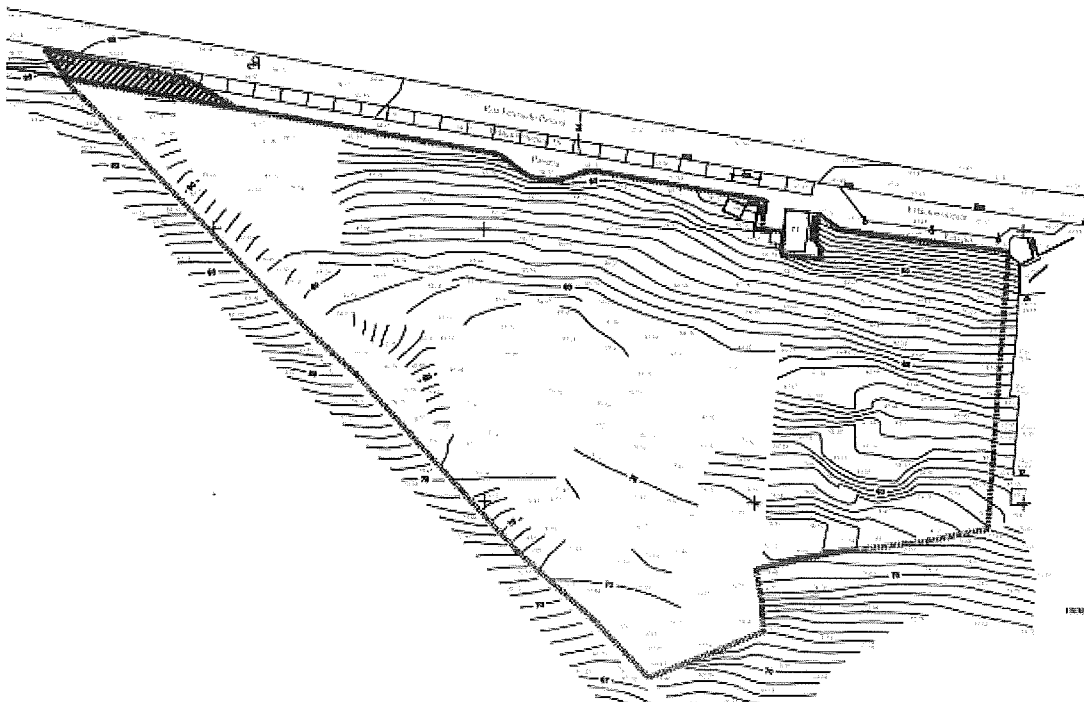


De acordo com o disposto no número 2 artigo 149.º do RJIGT, “Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.” Dado no presente caso tratar-se de uma situação onde tudo foi reunido num única empresa, não haverá necessidade de estabelecer os direitos e deveres consigo próprio. Para este efeito considera-se não haver necessidade de serem celebrados contractos de urbanização.

Atendendo à forma de execução prevista – enquadramento em Unidade de Execução – torna-se necessário garantir que, na delimitação cadastral da Unidade, seja assegurado o desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas a afectar a afectar a Espaços Verdes de utilização colectiva e/ou Equipamentos de utilização colectiva, nos termos do artigo 148.º, n.º2 do RJIGT.

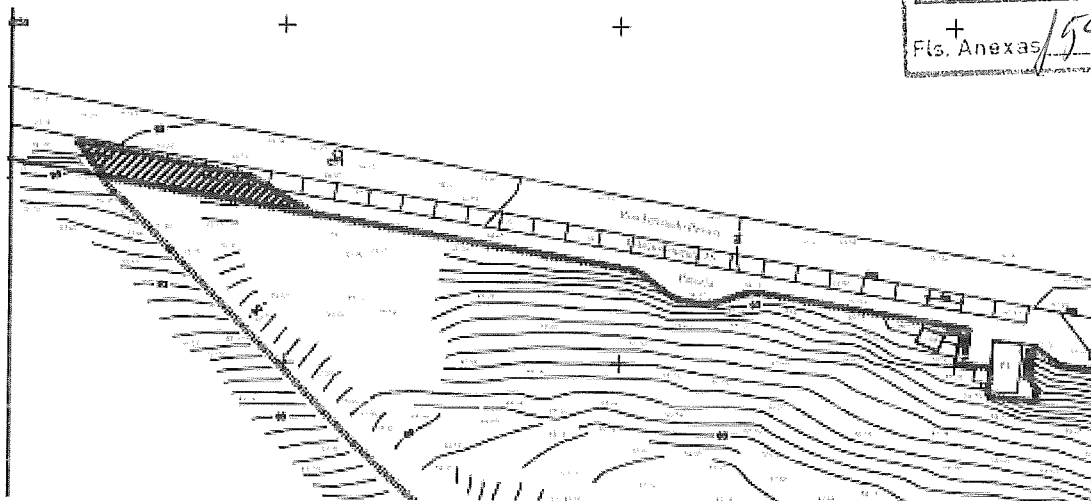
O instrumento que preferencialmente será utilizado na execução da Unidade é o emparcelamento dos quatro artigos, constituindo uma única parcela.


Em resultado do sistema proposto, a solução cadastral final apresenta-se com um único prédio por emparcelamento de todos os existentes.



Situação cadastral final proposta

Conforme identificado na planta anterior (situação cadastral existente), existe uma área junto à estrada municipal designada por Rua Fernando Pessoa, atualmente ocupada com construção que constituirá cedência ao domínio público com 114 m², a qual irá permitir prolongar a zona do miradouro e de estacionamento conferindo-lhe maior dignidade e adequada utilização.



 - Área com 114 m² de cedência para o domínio público.

- Determinação da perequação de encargos e benefícios dos proprietários

Dado que todos os prédios são pertencentes a um único proprietário e será constituída uma única parcela, entende-se não haver lugar a definição do sistema perequativo.

A solução urbanística final, revela-se mais equilibrada e ordenada, proporcionando na via pública, o melhoramento da zona do miradouro e propõe-se a extensão da zona de estacionamento público paralelo à Rua Fernando Pessoa – intervenções e beneficiações a executar no espaço público.

Definem-se as cotas máximas da cobertura e dos pisos das edificações, por forma a que as edificações não condicionem o espaço de observação do miradouro.