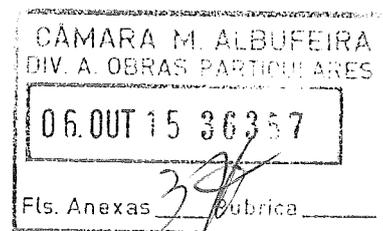


UNIDADE DE EXECUÇÃO

# *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.

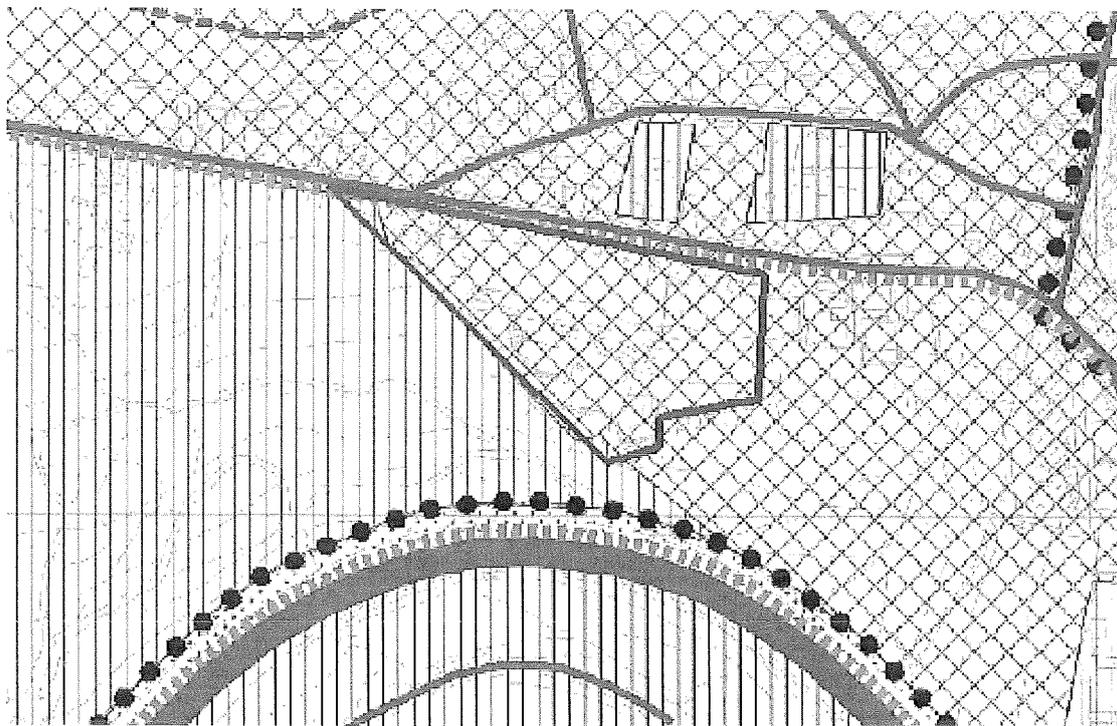
Justifica-se assim uma intervenção de reformulação urbanística com vista à valorização da ocupação territorial existente seguindo as orientações do PUCA que classifica o espaço como **solo urbanizado de renovação** (SUR) definindo-o por *ser constituído por parcelas com deficiente infra-estruturação 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).*

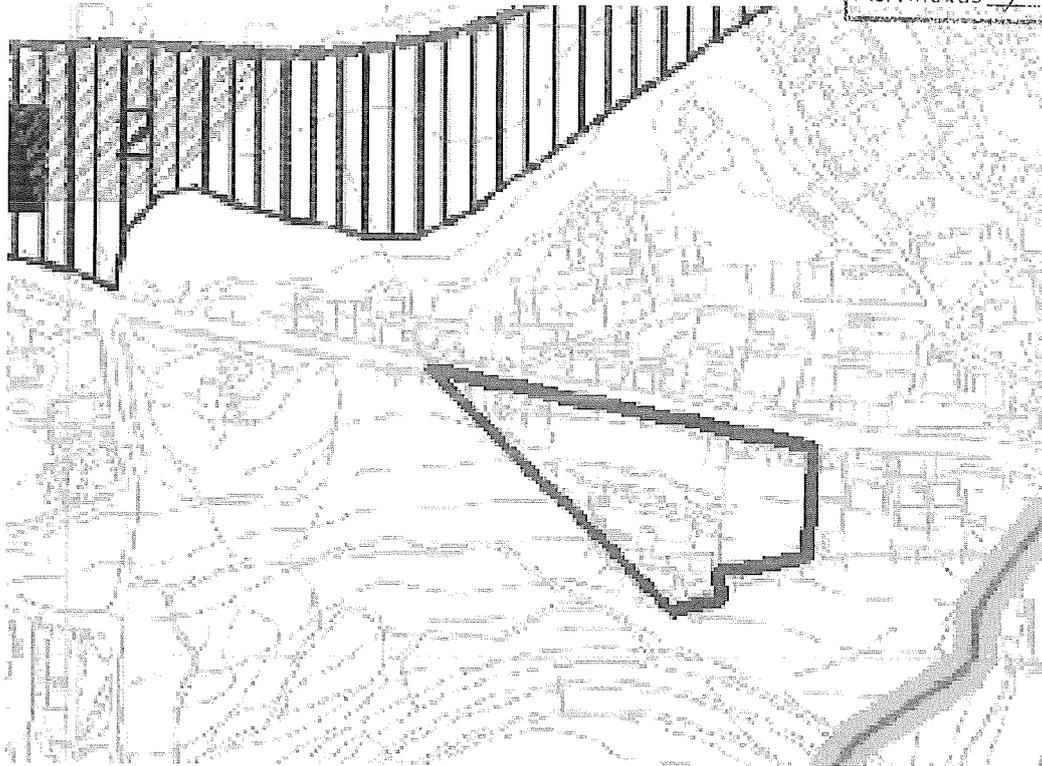
Toda a área da Unidade de Execução pretendida, pertence à UOPG 01e encontra-se em espaço classificado como Solo Urbanizado de Renovação, conforme a Planta de Zonamento 01A – Usos e Edificabilidade.



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.



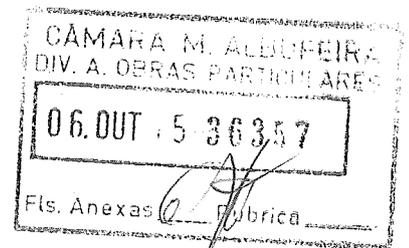
Extracto Planta de Condicionantes, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

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

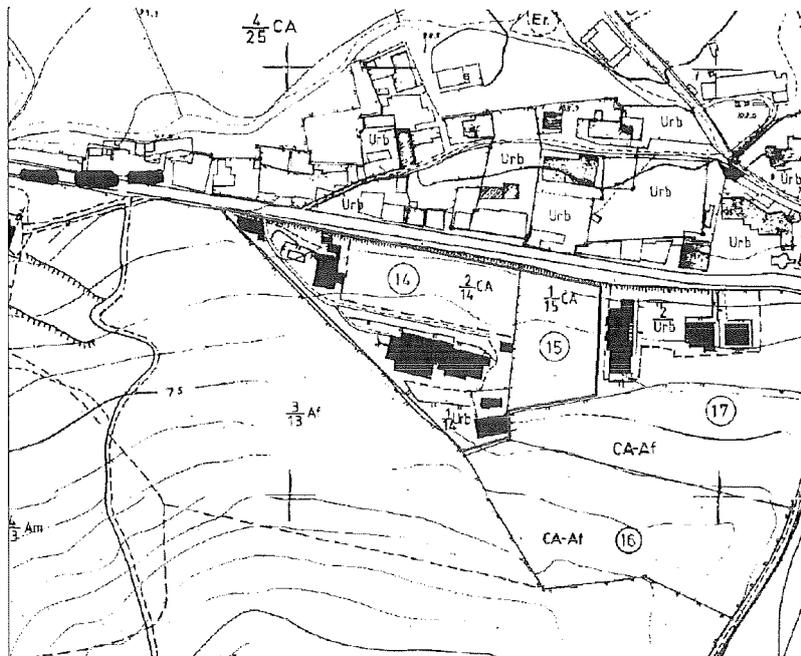
No artigo 50º do PUCA são definidos os termos de referência para a UOPG 01: onde se admitem os usos *habitacional, turístico, comercial, equipamentos, serviços e restauração e ou bebidas, espaços verdes e outros usos compatíveis, sendo aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:*



- a) IC.B máximo: 0,5;
- b) I. Impl. L. máximo: 0,30;
- c) I. Imperm. Máximo: 0,50;
- d) Número máximo de pisos<sup>1</sup>: 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de abc;

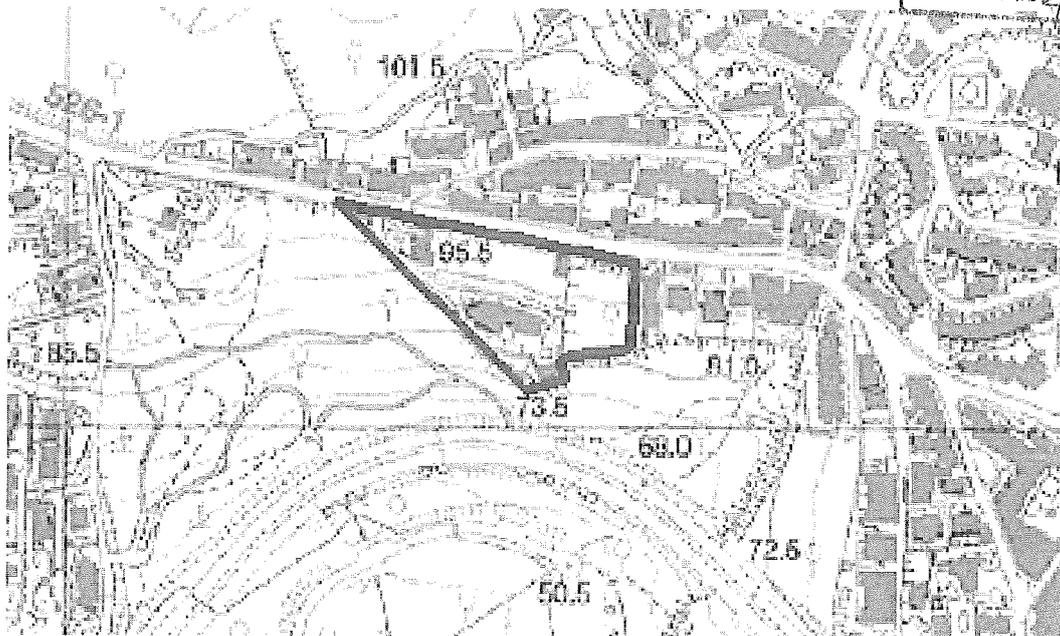
### 1.3. ANTECEDENTES INTERESSANTES A CONTEXTUALIZAÇÃO TEMPORAL DA INTERVENÇÃO;

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



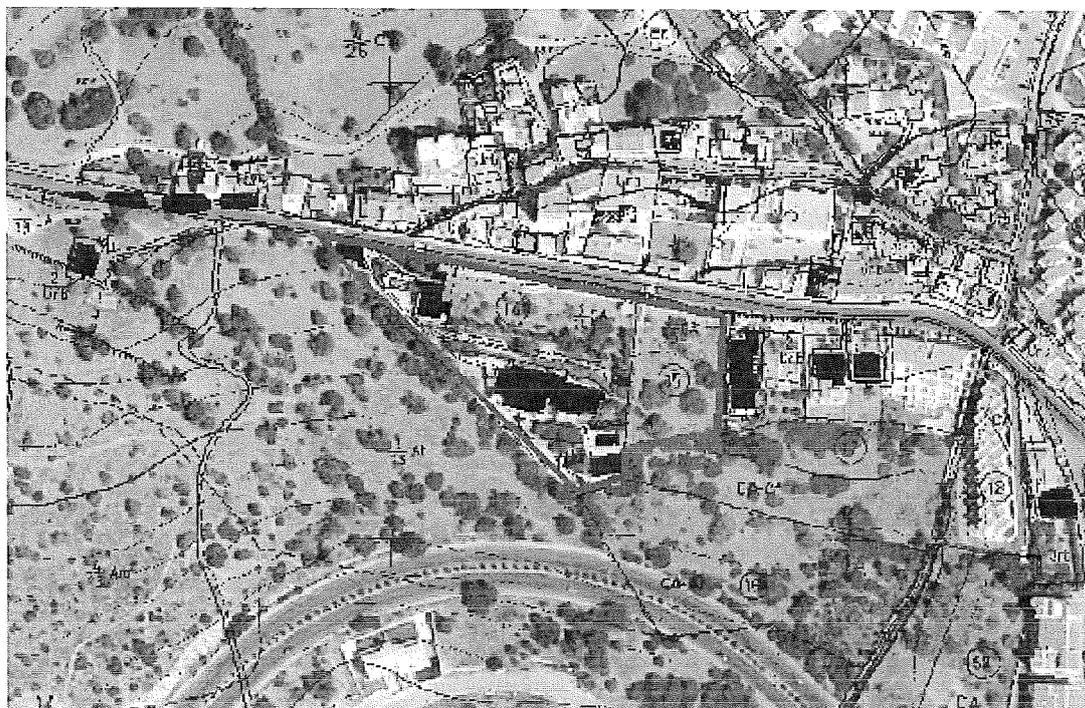
extracto da Planta de Localização 1:2000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

<sup>1</sup> 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.

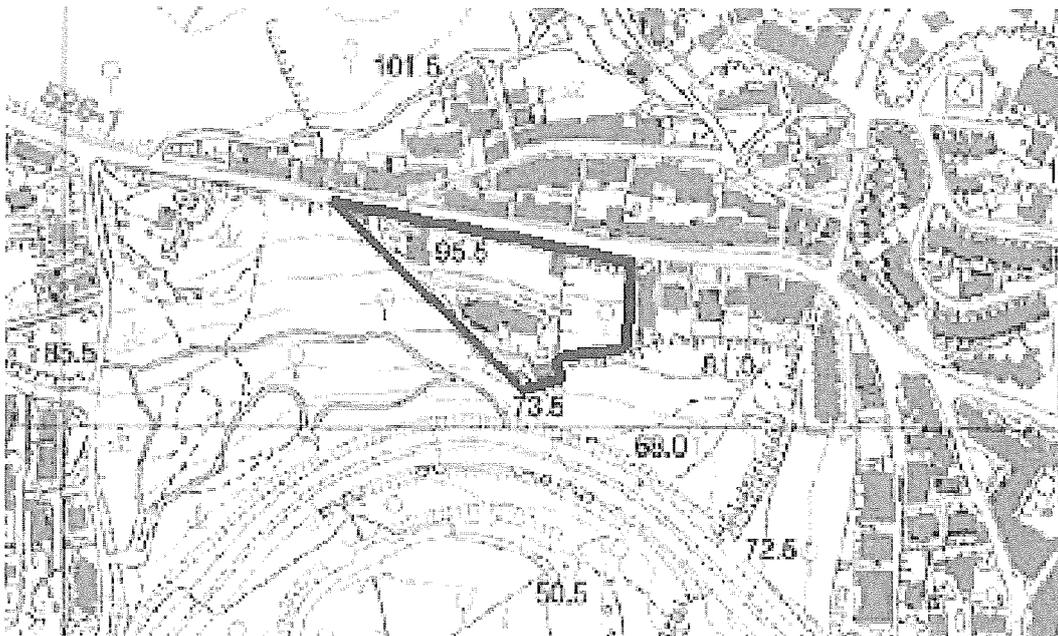


extracto da Planta de Localização 1:5000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira

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;

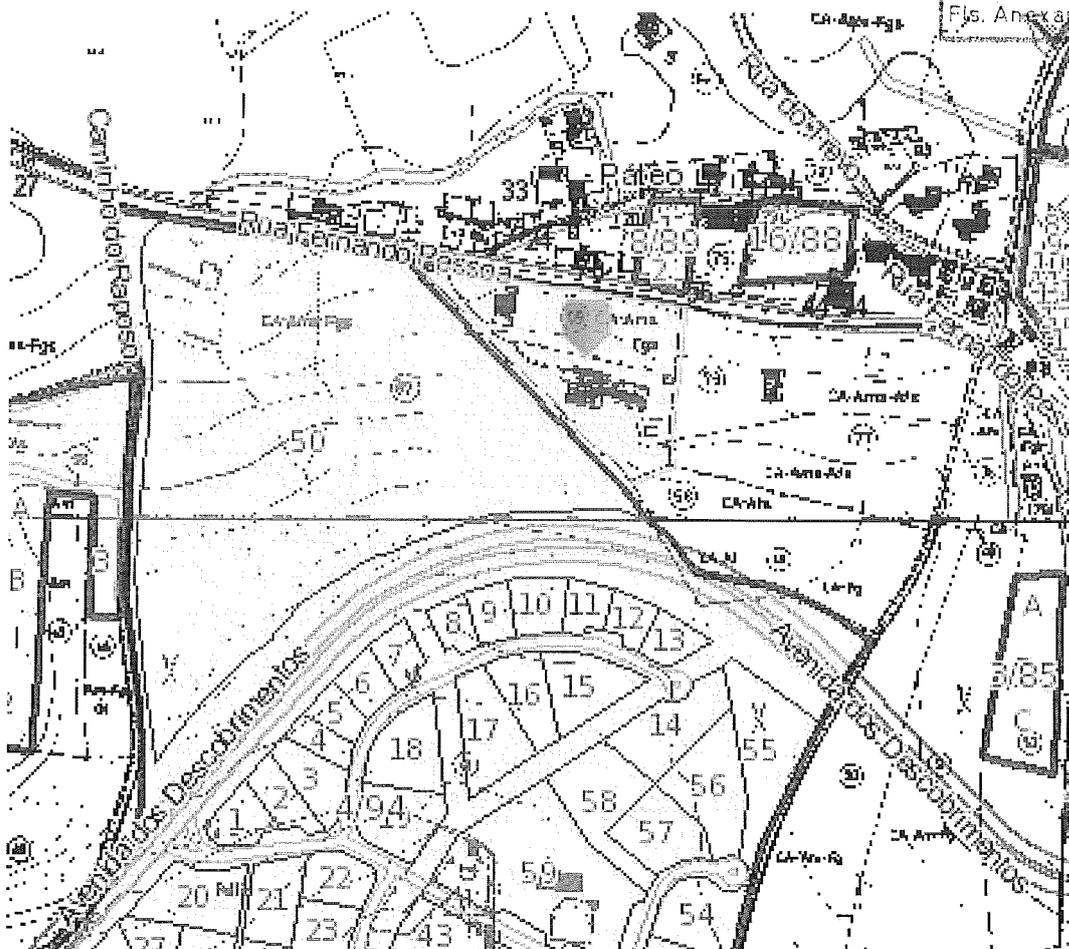


(extracto da Planta de Localização 1:10000, obtida no site da Câmara Municipal de Albufeira, que constitui o anexo V)

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 m<sup>2</sup>) 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);

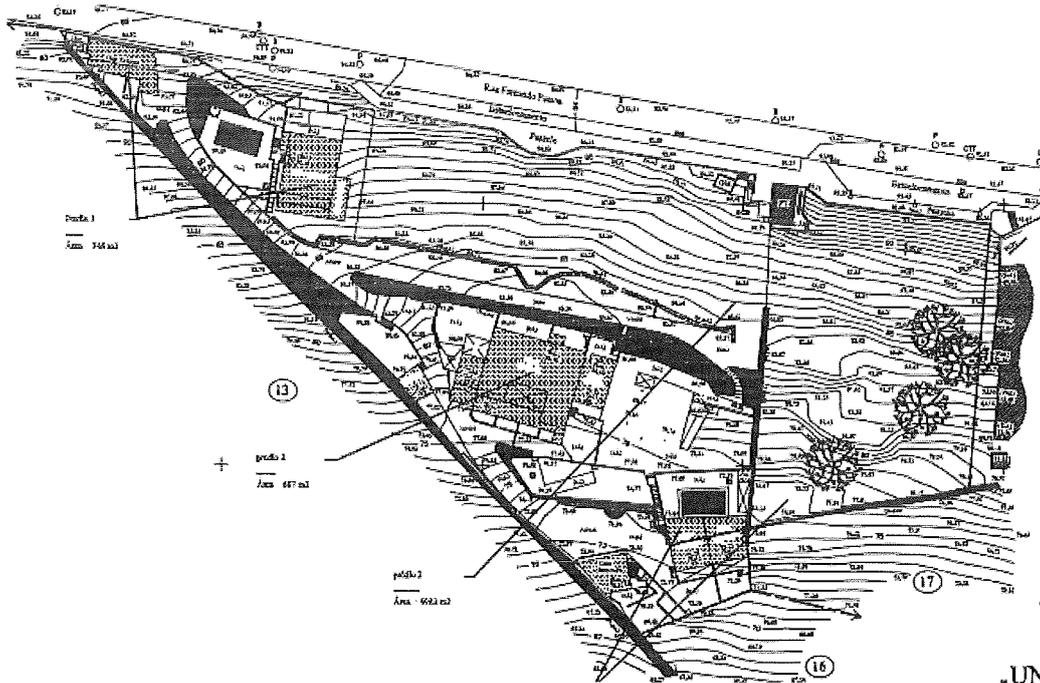
A situação actual do local de intervenção, conforme levantamento topográfico, apresenta a existência de vários edifícios, os quais, muito embora constituam uma unidade funcionalmente dependente, encontram-se dispersos pelo terreno, sem ordenação aparente.

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:

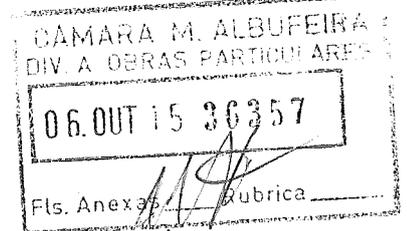
### 2.1. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE:

- 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.

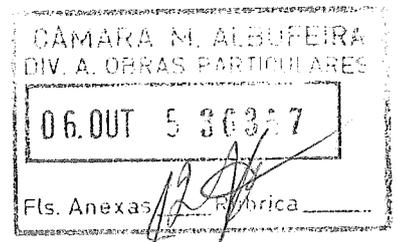
- INTENÇÕES RELATIVAS A ESTRUTURA VIÁRIA/MALHA URBANA EXISTENTE E FUTURA;

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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) e a totalidade da área da unidade de execução (em m<sup>2</sup>));
- 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> 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;

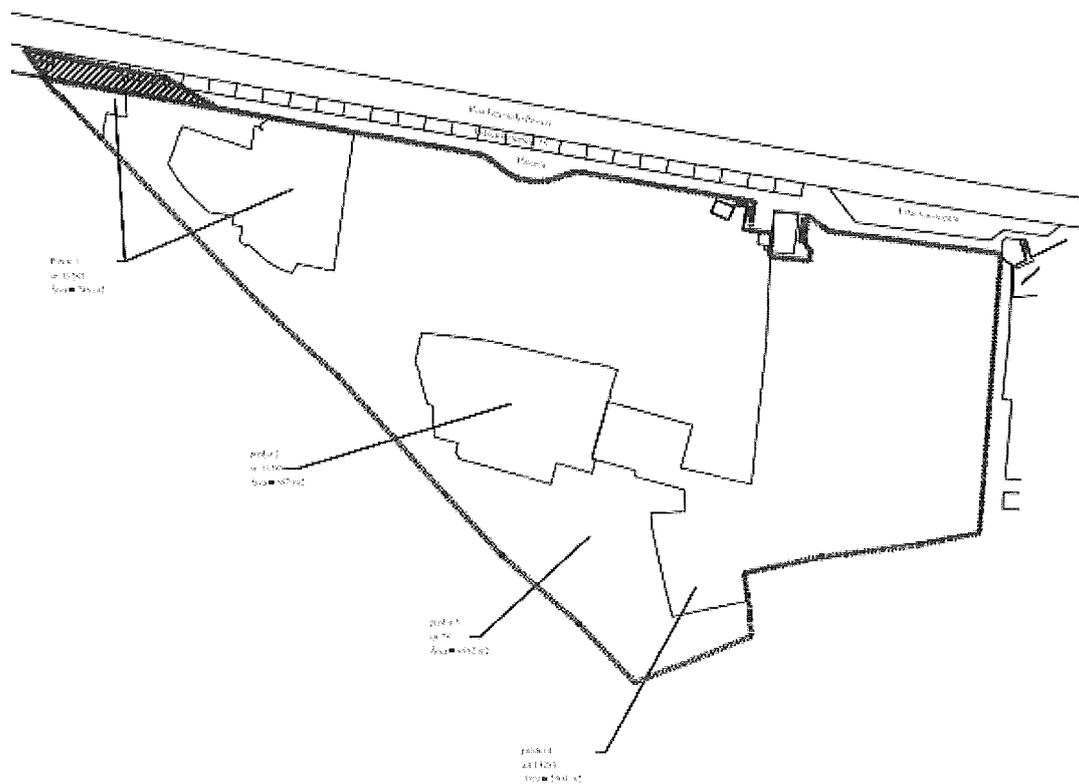
## 2.2. PROCESSO DE IMPLEMENTAÇÃO:

### • SITUAÇÃO CADASTRAL

Nos 9325,03 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	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.

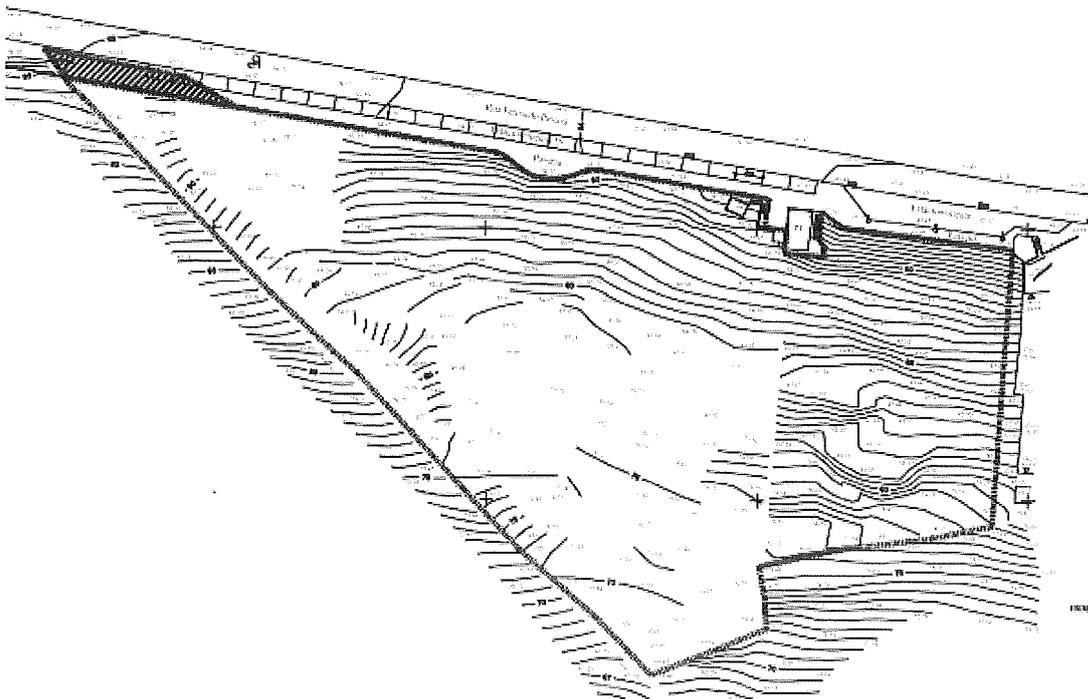


De acordo com o disposto no número 2 artigo 149.º do RJIGT, “Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.” Dado no presente caso tratar-se de uma situação onde tudo foi reunido num única empresa, não haverá necessidade de estabelecer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

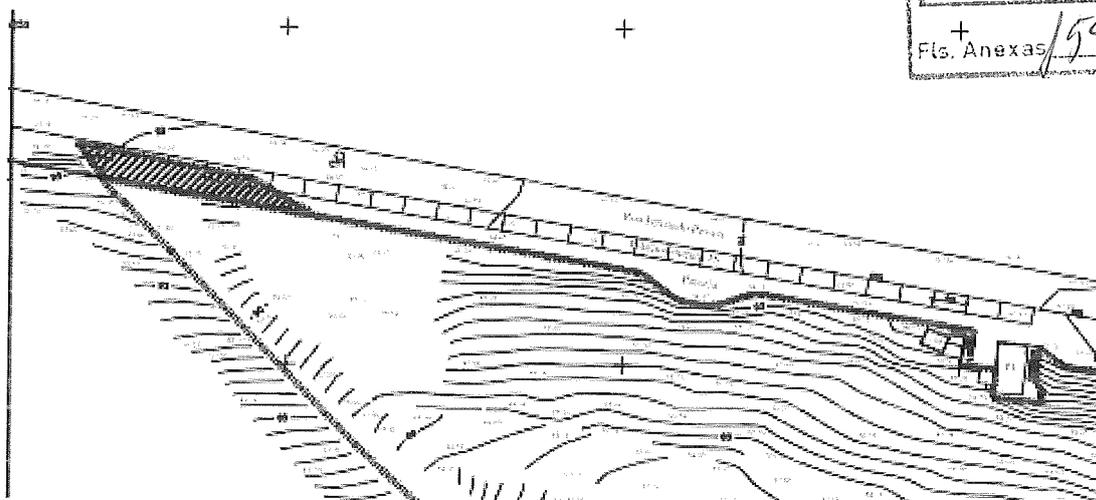
O instrumento que preferencialmente será utilizado na execução da Unidade é o emparcelamento dos quatro artigos, constituindo uma única parcela.

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 m<sup>2</sup>, 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.