

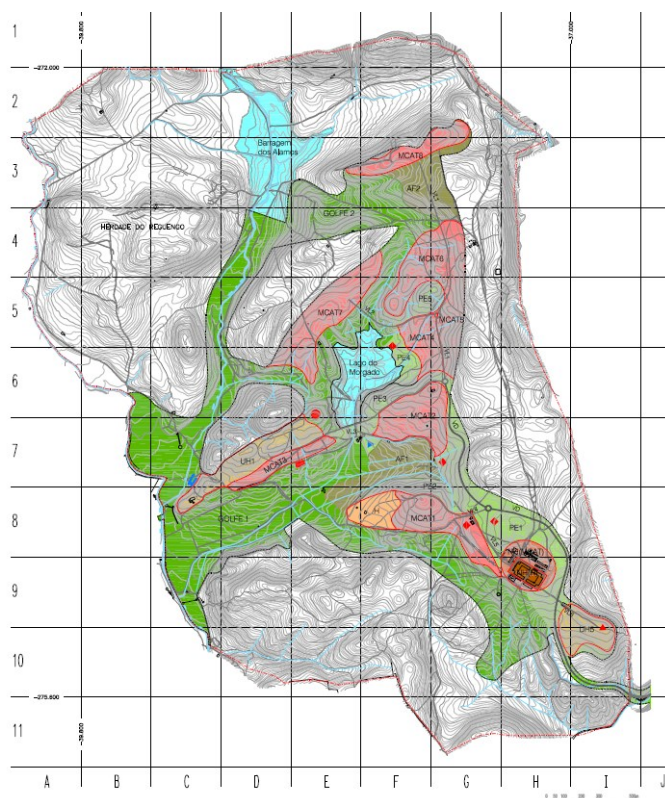
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A.
Herdade do Morgado do Reguengo | Portimão
Operação de Loteamento | Fase 2

Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à Operação de Loteamento, a realizar em área que integra o Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR), localizada na Herdade do Morgado do Reguengo, freguesia de Portimão, concelho de Portimão, cujo licenciamento é requerido por IMOREGUENGO – Desenvolvimento e Promoção Imobiliária, S.A., contribuinte n.º 503 116 629, com sede na Avenida do Forte, n.º 3 – Edifício Suécia IV – 2º Piso – sala 2.12, freguesia de Carnaxide, concelho de Oeiras - Lisboa.

De referir que é apresentada proposta de loteamento de acordo com o previsto no PUMR – peças desenhadas – PL.03, PL.04 e PL.ACE.01 – e paralelamente uma outra proposta de acordo com o Estudo Impacto Ambiental (EIA) – peças desenhadas PL.05, PL.06 e PL.ACE.02 –, exigindo assim uma redefinição do traçado viário e consequentemente da configuração de alguns lotes. Todos os dados numéricos desta memória descritiva; plano de faseamento das obras de urbanização, orçamentos, prazos e dados dos elementos estatísticos INE Q1 são referentes à proposta de acordo com o EIA.



1. Planta de Zonamento do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (PUMR)

Área objeto do pedido

(alínea a, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A Herdade do Morgado do Reguengo localiza-se na região do Algarve, Distrito de Faro, Concelho de Portimão e Freguesia de Portimão e da Mexilhoeira Grande, com uma área total de 960 ha.

Inclui-se totalmente na Área de Aptidão Turística (AAT) e integra o Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo (NDTR) com uma área de 366,80 ha.

A Operação de Loteamento da Fase II da Herdade do Morgado do Reguengo, inserida numa área com cerca de 178 ha, prevista no Plano Diretor Municipal de Portimão como AAT, para a qual se encontra em vigor o Plano de Urbanização do Morgado de Reguengo (PUMR) – cf. artigo 58.º do respetivo regulamento. A área específica da Operação de Loteamento corresponde à segunda fase do desenvolvimento urbanístico preconizado no PUMR, contemplando áreas destinadas a meios complementares de alojamento turístico (MCAT) – mais precisamente, as áreas contempladas no PUMR como MCAT4, MCAT5, MCAT6, MCAT7, MCAT8 –, bem como áreas destinadas a equipamentos associados – Golfe2 –, áreas de proteção e enquadramento – PE4 e PE5 – e uma área agro-florestal – AF2.



2. Sobreposição em Extrato de Ortofotomapa

 Área de intervenção da Operação de Loteamento Fase 2

Caraterização da operação urbanística

(alínea b, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Conforme referido, pretende-se junto da Câmara Municipal de Portimão, apresentar um pedido de licenciamento de operação de loteamento, referente a uma área inserida no PUMR.

A presente proposta, de acordo com as definições do PU, corresponde à criação de lotes destinados a Aldeamento Turístico de tipologias T1, T2 e T3, nas zonas destinadas a “meios complementares de alojamento turístico” – MCAT4 (lote 1), MCAT5 (lotes 2, 3, 4, 5 e 6), MCAT6 (lotes 7, 8, 9, 10 e 11), MCAT7 (12, 13, 14, 15 e 16) e MCAT8 (lotes 17 e 18) –, bem como ao desenvolvimento/manutenção das restantes zonas definidas no PU – Golfe2 (lote 19), PE4 e PE5 (EVUC 1) e AF2.

A área sujeita à Operação de Loteamento será constituída por 19 lotes, com as respetivas áreas definidas no quadro geral em planta de lotes, constituídas por cave e dois pisos acima da cota de soleira nos lotes inseridos nos MCAT's, e cave e um piso acima da cota de soleira da construção prevista no Golfe 2.

Nos MCAT's será assegurado o cumprimento da imposição de 50% das camas atribuídas ao conjunto destas áreas serem obrigatoriamente incluídas em aldeamentos turísticos, sendo, na verdade, todos os lotes constituídos nos MCAT's afetos a aldeamentos turísticos, sendo a correspondente zona habitacional turística expressamente destinada a aldeamentos turísticos, nos termos do PUMR, sendo ainda estruturada por vias/arruamentos de acordo com os lotes, em que se procura uma unidade integrada e ordenada numa leitura arquitetónica futura de conjunto com diferenciações muito relacionadas com a morfologia do terreno e sua orientação, assim como o total respeito pelas zonas definidas pelo PUMR para o efeito.

A proposta de arruamentos é estruturada da seguinte forma: rede viária secundária (VL1 e VL2) com faixa de rodagem com 7,5 m e passeios com 2,25m (x2); Rede viária terciária (VI1 e VI2) com faixa de rodagem com 7,0m, estacionamento com 2,50 m (x2) e passeios com 2,25m (x2).

Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

(alínea c, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Conforme se referiu, *supra*, a área de intervenção da operação de loteamento está inserida no PUMR, e, conseqüentemente, no Núcleo de Desenvolvimento Turístico do Reguengo (NDTR) e AAT prevista no artigo 58.º do Plano Diretor Municipal de Portimão (PDM), encontrando-se a plena eficácia do PUMR expressamente salvaguardada pela deliberação que aprovou o Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROTA) em vigor.

Considera-se ainda a seguinte legislação, normas, recomendações e prescrições aplicáveis:

- Regulamento Plano Diretor Municipal de Portimão (RPDM), na sua atual redação;
- Regulamento do Plano de Urbanização do Morgado do Reguengo (RPUMR), na sua atual redação;
- Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação;
- Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951, na sua atual redação;
- Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos (RJET), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 de 7 de Março, na sua atual redação;
- Decreto-Lei n.º 46/1994, de 22 de Fevereiro;

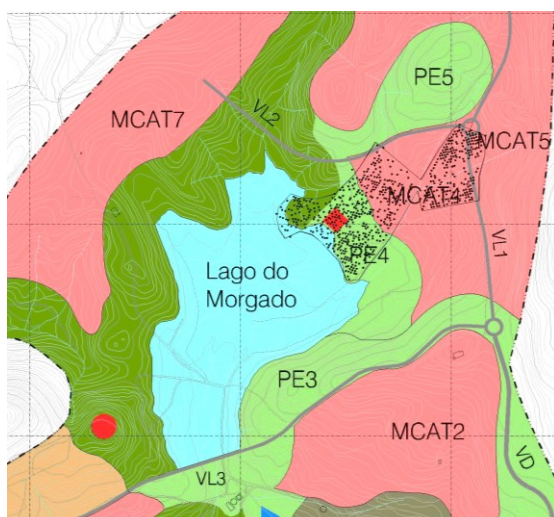
- Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios (RJSCIE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de Novembro), na sua atual redação;
- Regime Jurídico da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que recebem Público, Via Pública e Edifícios Habitacionais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, na sua atual redação;
- Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril, que identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no RJUE;
- Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (RTSCIE), aprovado pela Portaria n.º 1532/2008 de 23 de Abril, na sua atual redação;
- Portaria n.º 216-B/2008 de 8 de Agosto, que fixa os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização.

Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação

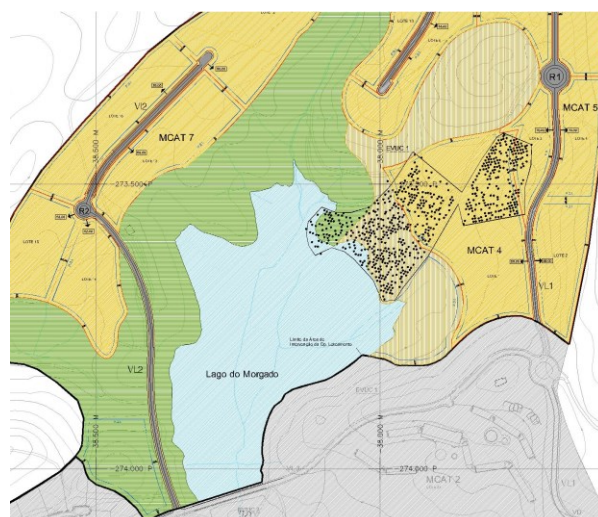
(alínea d, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

A operação de loteamento da Fase II procura respeitar o património construído e natural, sendo estes sinais de identidade de um local, contribuindo de forma significativa para a história das localidades e para a valorização da imagem urbana e paisagística da Herdade do Reguengo.

Com esta premissa em mente e face à proposta do Estudo de Impacto Ambiental (EIA), nomeadamente no que concerne à proteção da mancha de sobreiros existentes, propõe-se o redesenho das vias de acesso, de forma a não interferir com o povoamento de sobreiros, a efetivar através de uma alteração do PUMR, em procedimento a espoletar pela Câmara Municipal de Portimão, nos termos solicitados no documento em anexo a este processo (ver ficheiro OUTRO – Outros documentos).



3. Sobreposição do povoamento de sobreiros sobre PUMR



4. Sobreposição do povoamento de sobreiros sobre a proposta

A proposta da operação de loteamento da Fase II teve por isso em atenção a valorização da imagem construída do conjunto da Herdade do Morgado do Reguengo, patenteando um desenho de continuidade do Plano de Urbanização, na área envolvente ao loteamento da Fase I do PUMR, já construído.

Relativamente ao enquadramento paisagístico a proposta teve como premissa a preservação e manutenção da arborização natural e coberto vegetal existente, sendo definido no regulamento do loteamento que todas as árvores que não se encontrem na área de construção devem ser preservadas. Esta opção pretende manter a identidade de um local com uma paisagem marcante.

Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes

(alínea e, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

Serão respeitadas as diretrizes definidas em PUMR relativamente às infraestruturas e redes existentes, procedendo-se à instalação de todas as restantes infraestruturas adaptadas às implantações propostas, cumprindo-se a legislação em vigor e garantindo-se todos os meios para a sua melhor execução.

Serão posteriormente apresentados todos os projetos de obras de urbanização de acordo com a legislação em vigor.

Programa de utilização das edificações, incluindo a área a afetar aos diversos usos

(alínea f, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

O parcelamento e as caracterizações dos lotes ou parcelas obedecem ao prescrito no PUMR nomeadamente índices e parâmetros urbanísticos a aplicar às áreas urbanizáveis. Para as demais áreas estipulam-se as utilizações e, quando permitido, as áreas de construção admissíveis.

Áreas Urbanizáveis/Golfe2

Caracterização

ZONA DO P.U.	IDENT. LOTE	UTILIZ.	ÁREA DO LOTE m ²	A.I. m ²	A.T.I. m ²	A.T.C. m ²	TIPOLOGIAS			N.º Camas	N.º Unidades de Alojam.
							T1	T2	T3		
MCAT4	1	A*	54.000,00	13.500,00	8.100,00	10.800,00	37	51	15	319	103
	2	A*	19.431,00	4.857,75	2.914,65	3.886,20	15	21	6	130	42
	3	A*	11.758,00	2.939,50	1.763,70	2.351,60	10	14	4	87	28
MCAT5	4	A*	16.199,00	4.049,75	2.429,85	3.239,80	10	15	4	91	29
	5	A*	17.540,00	4.385,00	2.631,00	3.508,00	11	15	4	93	30
	6	A*	22.398,00	5.599,50	3.359,70	4.479,60	15	21	6	130	42
			87.326,00	21.831,50	13.098,90	17.465,20	61	86	24	531	171

MCAT6	7	A*	15.281,00	3.820,25	2.292,15	3.056,20	15	20	6	127	41
	8	A*	18.481,00	4.620,25	2.772,15	3.696,20	18	25	7	155	50
	9	A*	14.654,00	3.663,50	2.198,10	2.930,80	15	20	6	127	41
	10	A*	12.265,00	3.816,25	2.289,75	3.053,00	15	21	6	130	42
	11	A*	18.048,00	4.512,00	2.707,20	3.609,60	18	25	6	151	49
			81.729,00	20.432,25	12.259,35	16.345,80	81	111	31	690	223
MCAT7	12	A*	41.494,00	10.373,50	6.224,10	8.298,80	30	42	13	266	85
	13	A*	26.593,00	6.648,25	3.988,95	5.318,60	20	24	8	160	52
	14	A*	20.256,00	5.064,00	3.038,40	4.051,20	15	20	6	127	41
	15	A*	22.558,00	5.639,50	3.383,70	4.511,60	16	22	6	136	44
	16	A*	26.214,00	6.553,50	3.932,10	5.242,80	19	25	8	161	52
			137.115,00	34.278,75	20.567,25	27.423,00	100	133	41	850	274
MCAT8	17	A*	31.777,00	7.944,25	4.766,55	6.355,40	22	31	8	189	61
	18	A*	35.061,00	8.765,25	5.259,15	7.012,20	24	34	10	212	68
			66.838,00	16.709,50	10.025,70	13.367,60	46	65	18	401	129
G2	19	B*	858.069,00	-	2.500,00	2.500,00	-	-	-	-	-
TOTAIS			1.285.077,00	106.752,00	66.551,20	87.901,60	325	446	129	2.791	900

* A – Aldeamentos Turísticos; * B – Animação Turística.

Nota 1: Edifício do Clube de Golf no lote 19 (Golfe 2), com 1.200,00 m² e instalações de manutenção com 1.300,00 m² (Artigo 20.º do Regulamento do PUMR). Prevê-se ainda 50 lugares de estacionamento descobertos (ver tabela seguinte de cálculo de índices do número de estacionamentos).

Cálculo de índices do número de estacionamentos (Artigo 31.º do PUMR)

ZONA DO P.U.	N.º fogos	Índice	N.º mínimo de lugares de estacionamento automóvel
MCATs	900	1 Lugar por apartamento	900
G2	-	1 Lugar por cada 50 m2 de construção	50
TOTAIS			950

Nota 2: Permitida a construção de caves abaixo do solo, desde que destinadas a garagem ou áreas técnicas (Artigo 19º do Regulamento do PUMR). Quando necessário, serão asseguradas bolsas de estacionamento laterais às vias por forma a evitar o estacionamento sobre as faixas de rodagem, disposto no ponto 6 do Art.º 31 do PUMR.

EVUC – Espaços verdes de uso comum

Caracterização

ZONA DO P.U.	IDENTIF. PARCELA	UTILIZAÇÃO	ÁREA DA PARCELA m ²	EDIFICABILIDADE m ²	A.T.C. m ²
PE4	EVUC 1	PROTEÇÃO + ENQUADRAMENTO*	42.000,00	CLUBE/RESTAURANTE	1.000,00 (1 PISO)
PE5		PROTEÇÃO + ENQUADRAMENTO	33.735,00	-	-
TOTAIS			75.735,00		1.000,00 (1 PISO)

* Nas condições do artigo 22º do Regulamento do PUMR.

Nota 3: Os EVUC(s) por força do disposto no ponto 4 do Art.º 43.º do DL 555/99 de 16 de Dezembro na sua atual redação, constituem partes comuns dos lotes resultantes da Operação de Loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos Art.ºs 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

AF – Áreas Agro-florestais

Caracterização

ZONA DO P.U.	IDENTIF. PARCELA	UTILIZAÇÃO	ÁREA DA PARCELA m ²	EDIFICABILIDADE m ²	A.T.C. m ²
AF2	AF2	AGRO-FLORESTAL	368.993,62	-	-
TOTAIS			368.993,62		

Nota 4: Em AF2 não é permitido a construção. (Artigo 23.º do Regulamento do PUMR)

Infraestruturas a integrar no domínio privado

Pretende-se a inclusão das áreas de infraestruturas urbanísticas que se preconizaria ceder para o domínio público municipal na propriedade privada coletiva e comum do loteamento, de acordo com os princípios invocados no contexto da alteração do loteamento da Fase I com o alvará 2/2007, inserido no PUMR e com a deliberação favorável n.º 586/11 com a data de 2011/08/11 da Câmara Municipal de Portimão. Nomeadamente a integração das vias secundárias (VL) e terciárias (VI), incluindo faixas de rodagem, estacionamento, passeios, arranjos exteriores, drenagens e leitos das infraestruturas enterradas.

IDENTIFICAÇÃO DA REDE VIÁRIA	ESTRUTURAÇÃO GERAL Artigos 32º a 35º do Regulamento do PUMR
VL (VL1 E VL2) – VIAS DE ACESSO LOCAL	Rede Viária Secundária
VI (VI1 E VI2) – VIAS INTERNAS	Rede Viária Terciária

Nota 5: Infraestruturas Viárias:

Integradas em propriedade privada todas as infraestruturas urbanísticas, nomeadamente as vias secundárias (VL) e terciárias (VI), incluindo faixas de rodagem, estacionamento, passeios, drenagens e leitos das infraestruturas enterradas, nos termos do n.º 4 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação, e regem-se pelo disposto nos Art.ºs 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PRIVADO	ÁREA m ²
ARRUAMENTOS	37.150,00
ESTACIONAMENTO	4.000,00
PASSEIOS	13.517,00
TOTAL	54.667,00

Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação de loteamento
(alínea h, ponto 5, anexo I da Portaria n.º 113/2015)

ÁREAS	m ²
ÁREA TOTAL DOS LOTES	1.285.077,00
ÁREA TOTAL DE INFRAESTRURAS DOMÍNIO PRIVADO	54.667,00
ÁREA TOTAL EVUC's (EVUC 1)	75.735,00
ÁREA TOTAL AGRO-FLORESTAL (AF2)	368.993,62
TOTAL	1.784.472,62

Em tudo o omissa na memória descritiva e justificativa e no projeto da Operação de Loteamento da Fase II, respeitar-se-ão as boas normas de construção e as disposições legais e regulamentares em vigor.

Identificação do técnico autor e coordenador dos projetos

José Miguel Silva Miranda, inscrito na Ordem dos Arquitetos sob o nº 9595.
Projeto de loteamento; Coordenação dos Projetos.

Anexa-se a esta memória descritiva plano de faseamento das obras de urbanização, o orçamento correspondente e respetivos prazos.

Portimão, 09 de Maio de 2022

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
HERDADE DO MORGADO DO REGUENGO | PORTIMÃO
FASE 2

PLANO DE FASEAMENTO DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO, ORÇAMENTOS E PRAZOS

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Estão previstas 3 fases:

Fase 1 – A concretizar em três anos, com início no ano 1 e a concluir no ano 3, compreende a execução de:

- Aldeamentos Turísticos designados por MCAT4 e MCAT7;
- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 1 (R1) e respetivas infraestruturas;
- Rede viária de ligação (VL2) → Rotunda 2 (R2) → Rede viária interna (VI2) e respetivas infraestruturas.

Fase 2 – A concretizar em quatro anos, com início no ano 4 e a concluir no ano 7, compreende a execução de:

- Aldeamentos turísticos designados por MCAT5 e MCAT8;
- Rede viária de ligação (VL1) → Rotunda 3 (R3) e respetivas infraestruturas.

Fase 3 – A concretizar em três anos, com início no ano 7 e a concluir no ano 9, compreende a execução de:

- Aldeamento Turístico designado por MCAT6;
- Rede viária interna (VI1) e respetivas infraestruturas.

2. PLANO DE FINANCIAMENTO

Não estão previstos na área do núcleo de desenvolvimento turísticos investimentos públicos.

Está previsto que todo o investimento seja privado com recurso a, pelo menos, 30% de capitais próprios e, no máximo, a 70% eventuais mecanismos de financiamento comunitários.

PLANO DE INVESTIMENTO		Área do terreno (ha)	Área de construção (m ²)	Valor unitário em euros/m ² estimativo construção	Valor total Euros
Fase 1					
MCAT 4	Aldeamento turístico	5,4000	10 800,00	1 100,00	11 880 000,00
MCAT 7	Aldeamento turístico	13,7115	27 423,00	1 100,00	30 165 300,00
Infraestruturas	---	---	29 100,00	100,00	2 910 000,00
Subtotal Fase 1	---	---	---	---	44 955 300,00
Fase 2					
MCAT 5	Aldeamento turístico	8,7326	17 465,20	1 100,00	19 211 720,00
MCAT 8	Aldeamento turístico	6,6838	13 367,60	1 100,00	14 704 360,00
Infraestruturas	---	---	16 700,00	100,00	1 670 000,00
Subtotal Fase 2	---	---	---	---	35 586 080,00
Fase 3					
MCAT 6	Aldeamento turístico	8,1729	16 345,80	1 100,00	17 980 380,00
Infraestruturas	---	---	8 867,00	100,00	886 700,00
Subtotal Fase 3	---	---	---	---	18 867 080,00

99 408 460,00

	Valor total euros	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9
Fase 1										
MCAT 4	11 880 000,00	3 960 000,00	3 960 000,00	3 960 000,00						
MCAT 7	30 165 300,00	10 055 100,00	10 055 100,00	10 055 100,00						
Infraestruturas	2 910 000,00	970 000,00	970 000,00	970 000,00						
Subtotal Fase 1	44 955 300,00	14 985 100,00	14 985 100,00	14 985 100,00						
Fase 2										
MCAT 5	19 211 720,00				4 802 930,00	4 802 930,00	4 802 930,00	4 802 930,00		
MCAT 8	14 704 360,00				3 676 090,00	3 676 090,00	3 676 090,00	3 676 090,00		
Infraestruturas	1 670 000,00				417 500,00	417 500,00	417 500,00	417 500,00		
Subtotal Fase 2	35 586 080,00				8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00		
Fase 3										
MCAT 6	17 980 380,00							5 993 460,00	5 993 460,00	5 993 460,00
Infraestruturas	886 700,00							295 566,67	295 566,67	295 566,67
Subtotal Fase 3	18 867 080,00							6 289 026,67	6 289 026,67	6 289 026,67
Total Plano	99 408 460,00	14 985 100,00	14 985 100,00	14 985 100,00	8 896 520,00	8 896 520,00	8 896 520,00	15 185 546,67	6 289 026,67	6 289 026,67