

Vila Nova Retail Park

Portimão

Projeto de Licenciamento de Arquitetura Paisagista

Memória Descritiva



1 de Fevereiro de 2022

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva ao Projeto de Licenciamento de Especialidade de Arquitetura Paisagista relativo a um edifício designado como Vila Nova Retail Park, situado na urbanização Vale da Arrancada, sítio do Chão das Donas, freguesia de Portimão, destinado a uma unidade comercial do tipo “retail park”, de que é requerente, PORTIRP Investment Unipessoal Lda, identificação fiscal número PT 515452734 com sede em Avenida D. João II, 46, 4ª 1990-095 Lisboa, na qualidade de proprietário. A Licença de Obras de Edificação foi emitida em 28.06.2021, nº referência DGUM/SAE/CI/2328, pela C.M.Portimão.

Nesta localização existiu um outro “retail park”, designado como Portimão Retail Park, inaugurado em abril de 2006 e posteriormente destruído por um incêndio em setembro de 2012. Desde então o terreno encontra-se devoluto.

O projeto apresentado localiza-se no Lote1 do Loteamento Chão das Donas, titulado pelo Alvará n.º 02/2005, no seu aditamento nº 2, e com obras de urbanização já realizadas. O novo “retail park” que se pretende construir, respeita integralmente os parâmetros urbanísticos definidos para o Lote em questão.

A proposta de arquitetura paisagista para os espaços exteriores do Retail Park baseia-se num processo de análise, que segue uma metodologia de intervenção de acordo com o enquadramento urbano envolvente, dando resposta à visão do cliente para os espaços exteriores do empreendimento.

2. PRINCÍPIOS CONCEPTUAIS DA PROPOSTA

O projeto apresentado tem como fundamental preocupação a qualidade e perenidade do tratamento do espaço privado refletindo uma imagem de continuidade e integração do empreendimento na envolvente.

Pretende-se requalificar o espaço existente, atualmente sem uso, promovendo uma boa ligação pedonal com a envolvente, privilegiando a vivência do utente e uma relação de qualidade com a envolvente. Neste sentido, a intervenção reflete a criação de um espaço exterior diferenciado, com um design contemporâneo, articulado com a arquitetura, onde os utilizadores se sentirão integrados no espaço urbano envolvente.

Promove-se assim a criação de espaços exteriores de qualidade onde se cumprem objetivos de ordem estética, funcional e ecológica. A intervenção neste espaço permite por um lado a criação de zonas de estadia de uso comum, e por outro a integração paisagística do edificado, garantindo a circulação e acesso em todo o empreendimento.

Do ponto de vista da integração urbana e paisagística os princípios da implantação do edifício e da organização geral do “retail park” tiveram como objetivo a atenuação da escala do empreendimento, minimizando o seu impacto na envolvente. Optou-se por organizar o “retail park” em zonas de menor dimensão, fragmentando visualmente o edificado.

O novo edifício organiza-se a partir de um eixo central, alinhado com a rotunda de acesso. Nesta zona será criada uma escadaria de acesso, integrada com zonas plantadas «terraceadas com muretes de pedra, criando um acesso pedonal diferenciado ao empreendimento.



O edifício principal será implantado em “L”, com o corpo de maior extensão paralelo à EN-125, em posição recuada, e um corpo perpendicular ao primeiro no lado poente do terreno. As lojas âncora, serão colocadas nos topos Nascente e Poente e a circulação pedonal entre lojas será realizada através de uma galeria ao ar livre. Esta galeria comercial será enquadrada por diversas zonas plantadas, que

separam a circulação pedonal do estacionamento. Ao longo da galeria o percurso será pontuado com mobiliário urbano, como bancos e papeleiras.



Por forma a minimizar o impacto visual da extensão do edifício, este será constituído por dois corpos de lojas separados por um corpo central mais baixo. Desta forma, a grande fachada de lojas resulta dividida em duas blocos edificadas. A linguagem arquitetónica do empreendimento é contemporânea, conceptualmente inspirada em princípios da arquitetura popular algarvia. Deste modo, a galeria receberá pórticos modulares em betão branco, gerando um ritmo regular que se repete com pequenas variações ao longo de toda a galeria.

A mesma galeria será marcada por um alinhamento de palmeiras que irá conferir verticalidade ao elemento edificado, marcando o ritmo regular dos módulos arquitetónicos. Este alinhamento da galeria será reforçado, por um segundo alinhamento de palmeiras, ao longo do eixo de circulação viária do estacionamento, que reforça o ritmo da fachada. A verticalidade das palmeiras permite ainda uma leitura da sinalética das lojas, garantindo a boa orientação dos visitantes.

As ligações pedonais à galeria comercial serão pontuadas por espécies perenifólias com marcada variação cromática ao longo do ano, funcionando assim como elementos de marcação do espaço.

Sobre o eixo central, no parque de estacionamento, implanta-se um conjunto separado de lojas destinadas a restauração, formando um volume edificado de menor dimensão. A sua presença divide o estacionamento em duas zonas, reduzindo assim a escala deste elemento. Este conjunto de pequenas lojas destinadas à restauração, forma um pequeno “pátio” virado sobre si mesmo. Neste espaço serão instaladas as esplanadas dos restaurantes. O espaço será pontuado por um pavimento com estereotomia variada em tijolo maciço, de cor vermelho e areia, e pontuado por uma métrica de laranjeiras plantadas em caldeira, recreando a imagem do laranjal algarvio. Nesta zona será também considerada uma pequena zona de recreio infantil, com 2 equipamentos para faixas etárias diferenciadas. Este espaço será limitado por muro, sendo ainda considerado um portão adaptado a crianças e a respetiva sinalética de segurança.

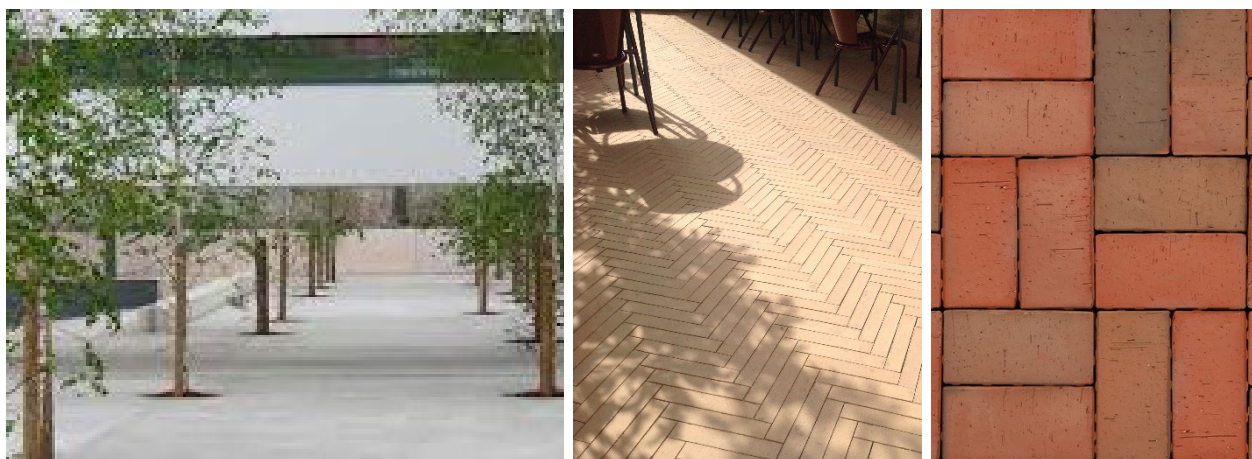


O corpo a Nascente do edifício principal é constituído por uma única loja de grande dimensão. Parte desse corpo é implantada com uma torção relativamente ao corpo Poente, acompanhando a geometria da EN-125, reduzindo-lhe a extensão visual, e concedendo dinamismo ao edificado. O estacionamento adjacente organiza-se segundo esta mesma geometria, contribuindo para dividir o estacionamento em

zonas distintas e de menor escala. As zonas de estacionamento serão marcadas por alinhamentos de árvores de ensombramento. Nas traseiras desta unidade existira uma ampla zona de prado, pontuada por plantações de árvores fruteiras, recreando a métrica do pomar de sequeiro algarvio.

Ao nível da modelação do terreno, as cotas propostas para os espaços exteriores são decorrentes do ajuste de pendentes entre o edificado e a envolvente.

Ao nível dos pavimentos, e por forma a dar cumprimento à área máxima de impermeabilização, o pavimento em betuminoso do parque de estacionamento do antigo “retail park” – que se encontra ainda no local – será demolido e substituído por outro que comprovadamente, tenha as necessárias características de permeabilidade. A proposta será assim marcada pelo uso de pavimento em betão drenante do tipo “Unidren”, da Secil, com várias tonalidades, que garante 100% de permeabilidade. A zona do pátio da restauração, será, tal como referido, pontuada por pavimentos em tijolo cerâmico de duas cores (vermelho e areia), com estereotomia variada (espinhado e alinhado). A escadaria da entrada e os muretes serão em pedra calcária (lloz), mantendo assim a materialidade existente, orientada de acordo com o sentido dominante de circulação pedonal.



Os espaços exteriores serão ainda equipados com mobiliário urbano. A linguagem e materialidade destes elementos reflete o cariz contemporâneo da intervenção, sendo privilegiado o uso do betão branco, em papeleiras e bancos, e da madeira natural, nos equipamentos de recreio infantil.



Ao nível da drenagem, esta será assegurada superficialmente pelas pendentes das zonas pavimentadas existentes (descaios mínimos de 1,5%) e será recolhida em pontos específicos existentes, que não serão alterados (sumidouros ou caleiras) integradas nos projetos de especialidade. Ao nível da drenagem interna propõe-se a colocação de geodrenos em zonas plantadas e no tardo de novos muros e muretes, com a respetiva ligação dos mesmos à rede de águas pluviais. Todas as drenagens serão integradas no projeto da especialidade.

Ao nível da iluminação dos espaços exteriores propõe-se a utilização da mesma como forma de pontuação, marcação e sinalização, garantindo um ambiente de segurança e conforto nos espaços exteriores. Todos os elementos relativos à iluminação dos espaços exteriores estão integrados no projeto de especialidade.

Ao nível da rede de rega a mesma será automática em todos os espaços verdes a regar, nomeadamente zonas arbustivas, caldeiras de árvores, e zonas verdes de enquadramento com prado de regadio. As restantes áreas verdes de enquadramento serão revestidas com prado de sequeiro, considerando que esta zona terá uma rede geral de abastecimento de água, com bocas de rega, para rega manual.

Ao nível da rede de distribuição, a rega será maioritariamente localizada, propondo-se que o sistema de rega gota-a-gota seja utilizado em caldeiras e árvores e zonas com revestimento arbóreo-arbustivas, com cerca de 620m². Na restante área verde de enquadramento a regar existirão prados/arrelvados, regados por pulverização/aspersão, com uma área de 1545m².

Para cálculo das necessidades de rega para estas áreas considerámos que para Portimão os valores médios de pico (período crítico Julho/Agosto) serão de 6mm para as áreas de prado e 4mm para as arbóreo-arbustivas (6L/m²/dia e 4L/m²/dia, respetivamente). Atendendo à área estimada temos 2,48m³ para o sistema gota-a-gota e 9,27m³ para a sistema de aspersão, num total de 11,75m³. A rede de

abastecimento de água para rega será definida em projeto de especialidade, prevendo-se que o abastecimento seja feito através da rede pública.

A estrutura verde proposta será composta pela utilização dos três estratos de vegetação – arbóreo, herbáceo-arbustivo e revestimento/relvados – compostos por espécies de elevada resistência e de fácil manutenção.

A manutenção das zonas verdes surge como preocupação dominante. A solução preconizada facilita as operações de manutenção do espaço, nomeadamente tarefas como a rega e manutenção dos arbustos. O estrato arbóreo está representado pela utilização de exemplares de morfologia distinta de acordo com a sua localização, destacando-se as espécies ornamentais. As espécies arbóreas escolhidas apresentam intensa variação cromática ao longo do ano, seja pela folhagem ou pela floração/frutificação.



O estrato herbáceo-arbustivo é maioritariamente representado por exemplares de arbustos de médio porte, bem como sub-arbustos e gramíneas de diferentes alturas e texturas, valorizados pela variação cromática

ao longo do ano. As espécies seleccionadas apresentam elementos característicos da vegetação bem-adaptada às condições edafo-climáticas e reduzidas necessidades de manutenção e rega.



Em tudo o que esta memória descritiva possa ser omissa, remete-se para as peças desenhadas.

Portimão, 1 de Fevereiro de 2022

Lydia Las Casas, Arquiteta Paisagista
(membro da APAP com o N° 377)