

REQUERENTE

Diogo Gonçalves Pereira Ramos Barrote

LOCAL DA OBRA

Sítio da Bouça do Amieiro, Belinho - Esposende

NATUREZA DA OBRA

Construção de Parque de Campismo e Caravanismo

FASE DO PROJECTO

Estudo Prévio

Memória descritiva



Imagem 01 – Localização do terreno, Sítio da Bouça do Amieiro, Porto.

Introdução

O projeto e a memória descritiva que se apresenta referem-se ao projeto de arquitetura relativo ao **Estudo Prévio** para a construção de um **Parque de Campismo e Caravanismo**, que o requerente pretende efetuar no seu prédio localizado no Sítio da Bouça do Amieiro, Belinho, concelho de Esposende.

A presente anexação de elementos visa corrigir um lapso que verificamos referente aos elementos de projeto entregues no Pedido Inicial, que não foram completos. Assim, apresentamos os elementos abaixo descritos, em substituição dos anteriormente apresentados:

- Memória Descritiva
 - Projeto de Arquitetura
-

Localização e área do prédio

O prédio urbano encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial do Esposende com o artigo matricial nº2688, e possui uma área total de terreno registado de 45.250,00 m².

Com a realização do Levantamento Topográfico aqui apresentado, verificou-se a existência de uma diferença em termos de áreas entre a que se encontra registada e a que existe no local.

Por esse facto, nesta fase de Pedido de Informação Prévia optou-se por considerar as áreas verificadas pelo levantamento topográfico, que são menores que as registadas, procedendo-se em fase posterior de Controlo Prévio à retificação de áreas registada na Conservatória.

Será então considerada para o **Estudo Prévio** a área existente do terreno de 43.891,00m2.

Uma vez que se definiu em projeto uma área de cedência para manutenção das circulações periféricas ao parque, a qual perfaz 4 558.00m2, considerou-se em projeto a área de **39 332.00m2** como área de parque, sendo esta a referência para o cumprimento dos artigos n.º 6 e n.º 19.

Enquadramento e adequabilidade da pretensão

Segundo o PDM da Câmara Municipal de Esposende, o terreno insere-se em Solo Rural, classificado como Espaço de Ocupação Turística, estando a totalidade do terreno abrangida pelo Limite do Parque do Litoral Norte (POPNLN), e parte dele abrangida pelo Limite do POOC Caminha – Espinho (POOCCE), conforme se pode ver na Planta Topográfica.

Foram tidos em conta os princípios e fundamentações, assim como uso e características construtivas estipuladas em ambos os Planos, pretendendo-se garantir uma intervenção pontual e não evasiva para o terreno existente.

De acordo com o disposto no artº41 do PDM de Esposende relativamente aos espaços de Ocupação Turística:

“ Nos parques de campismo e de caravanismo a instalar ou na ampliação dos existentes devem ser cumpridas as seguintes regras:

- a) Área de construção máxima correspondente ao índice de utilização do solo (IU) de 0,10 m²/m² aplicado à área da (A) parcela;*
- b) Número máximo de 1 piso acima do solo;*
- c) Dimensão vertical de fachada não superior a 6 metros, contados a partir do ponto em que aquela se implanta no terreno à cota altimétrica mais baixa.”*

Todas as disposições do PDM, relativamente a este projeto foram devidamente respeitadas.

Para a estruturação da capacidade e infraestruturas construídas para funcionamento do Parque de Campismo e Caravanismo foi tida em conta e dado cumprimento aos requisitos estipulados na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, nomeadamente no que diz respeito ao número de utentes, áreas de equipamentos necessárias e distribuição de áreas afetas a cada tipo de ocupação.

Descrição da proposta

A proposta aqui apresentada organiza um Parque de Campismo e Caravanismo, que permita atender a vários tipos de alojamento, com as seguintes capacidades:

- Caravanismo – 82 lugares (60m²/alvéolo) – 4 920.00m²
- Campistas em regime de tenda – 140 unidades (min. 25m²/unidade) – 6 176.00m²
- Alojamento complementar em bungalows / glamping - 30 un – 2 774.00m²

A referida distribuição cumpre os pontos 1, 2 e 3 do artigo 6.º e o artigo 19.º da Portaria n. 1320/2008 de 17 de novembro, uma vez que a área destinada a acampamento não excede 60% da área total do parque campismo e o alojamento complementar é inferior a 25% da área destinada aos campistas.

1 – Área destinada a acampamento será de **13 870.00m²** (4920.00m² autocaravanas + 6176.00m² tendas + 2774.00m² alojamento complementar), representando assim **35.2%** da área total do parque;

2 – Área destinada a vias de circulação interna, instalações e equipamentos será de **9 790.00m²** (9 092.00m² circulações + 698.00m² instalações e equipamentos), representando assim **24.8%** da área total do parque;

3 – Área destinada a espaços livres, instalação de zonas desportivas e lazer será de **15 672.00m²** (8 521.00m² zonas livres + 7 151.00m² , instalação de zonas desportivas e lazer), representando **40.0%** da área total do parque.

Tendo em conta o limite e localização do terreno, organizou-se o parque da seguinte forma:

Entrada e acesso principal no ponto central de acesso a partir da via pública, com a distribuição nesse ponto de estacionamento exterior ao Parque, com a capacidade de 14 lugares individuais.

Pelo exterior do terreno delimitado para o Parque de campismo, é cedida uma área em zonas estratégicas ao longo do perímetro, de forma a permitir garantir o acesso por parte dos proprietários dos terrenos vizinhos aos terrenos. Essa via de circulação que permite a comunicação e ligação exterior entre caminhos existentes que foram sendo criados ao longo dos anos pelos utentes dos terrenos.

Internamente, o Parque organiza-se da seguinte forma:

Na entrada principal do Parque implanta-se o edifício da Recepção e apoio aos utentes, com uma área de 130.00m² e um piso, com um parque de estacionamento já interior ao parque com a capacidade de 38 lugares individuais.

Perpendicularmente ao acesso estrutura-se a via de circulação principal (com 2 sentidos) e uma largura de 6 metros, onde se distribuem as diferentes zonas que compõem o Parque de Campismo e Caravanismo.

Junto à entrada prevê-se uma área reservada para depósito de resíduos sólidos urbanos com coleta seletiva com uma área de 30.00m².

Entre a vedação do Parque de campismo e longo de todo o perímetro é desenhada uma via de circulação interna do Parque, com um sentido de circulação e o mínimo de 3 metros de largura, que permite a circulação de viaturas de emergência assim como a circulação normal dos utentes para acesso a cada uma das zonas, cumprindo assim o artigo 10.º da Portaria n. 1320/2008 de 17 de novembro.

No seguimento da receção, desenvolve-se a área de lazer e espaço de atividades desportivas, contemplando:

- Edifício de restaurante / bar, sala de lazer e jogos e espaço de minimercado, com uma área total de 320.00m² desenvolvido num só piso
- Área exterior de lazer e espaço de atividades desportivas com piscina, campo de jogos e parque infantil, totalizando uma área de 7.151.00m²
- Na área Poente do Parque estrutura-se a zona de Caravanismo, com um total de 4 920.00m², contemplando um total de 82 alvéolos com 60m² cada, e respetivas infraestruturas de apoio: estação de serviço a caravanas (3 unidades), edifícios de Instalações sanitárias e cozinhas exteriores, distribuídos por 3 edifícios de 75m² cada, distribuídos ao longo do espaço afeto às Caravanas.
- Na área do Parque de Campismo inserida nos Planos de POOC e POPNLN, e tirando partido de uma linha de água existente que atravessa o terreno, estruturam-se as zonas de campismo em tenda em regime de livre ocupação, e uma área específica de alojamento complementar em formato de bungalows e glamping.

A área de campismo em regime de tendas tem uma área total de 6176.00m², garantindo a capacidade para 140 utentes (considerando min 25m²/ campista). Esta área tem associado um edifício de utilização comum, com as Instalações sanitárias e instalações de apoio que garantam os requisitos dispostos na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, num total de 150.00 m².

No extremo Sul do terreno organiza-se a zona afeta à modalidade de alojamento complementar de bungalows / glamping, com uma área total de 2 774.00m², associada ao arruamento perimetral.

Assim, propõe-se uma política de ocupação do solo abaixo do permitido, considerando a implantação de estruturas móveis em madeira ao longo do terreno e adaptadas à morfologia topografia existentes.

Atendendo ao índice de construção estipulado no PDM de Esposende, propõe-se um total de 30 unidades de alojamento, com áreas compreendidas entre os 30 m² cada.

A distribuição e tipologia desta modalidade de alojamento será desenvolvida em sede de licenciamento, considerando-se nesta fase uma área total de construção / implantação de 900m², garantindo o cumprimento do disposto na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, que estipula o máximo de 25% da área total do parque afeta a campistas como possibilidade para esta modalidade de alojamento.

Pretende-se em todo o parque valorizar a qualidade ambiental e paisagística existente no terreno, garantindo a manutenção do terreno e espécies vegetais e arbóreas existentes, assim como o desenvolvimento de políticas sustentáveis em termos de construção e funcionamento do conjunto do parque.

Relativamente às infraestruturas viárias criadas, e na perspetiva de se manter o máximo possível de terreno natural existente, propõem-se os caminhos automóveis em materiais permeáveis, em grelha de enrelvamento, e os caminhos pedonais em saibro nas zonas ajardinadas, com pormenor a desenvolver e definir em sede posterior de licenciamento.

As áreas de circulação, incluindo zonas de estacionamento, perfazem 9 092.00m².

Os espaços livres, áreas verdes, zona de proteção do ribeiro, perfazem 8 521.00m².

Acessos

O acesso ao parque será desenvolvido a partir do arruamento municipal existente a Norte, Rua da Painça, a qual liga à N13. A rua da Painça apresenta um perfil pavimentado de 6m e já se encontra pavimentada e infraestruturada.

A ligação entre a rua da Painça e o futuro parque será feita através do caminho público existente, o qual será infraestruturado e beneficiado.

Adequação às infraestruturas e redes existentes

Redes de infraestruturas

A ligação às infraestruturas existentes de águas, eletricidade e telecomunicações é a normal de um prédio urbano, ou seja, com um ponto de entrega por cada rede.

Do ponto de vista da rede viária, a entrada do PCCB estará ligada à rede viária municipal, mais precisamente ao Caminho Municipal 1002 (Rua da Painça), através de um caminho rural existente, a beneficiar. Importa referir que, para o efeito, não existe criação ou aumento das infraestruturas públicas, sejam elas de que natureza forem, apenas se prevendo redes prediais e de circulação dentro do PCCB que não têm qualquer continuidade na rede urbana, não contribuindo para a sua ampliação, e têm um carácter totalmente privado.

Rede de abastecimento de água

A água será proveniente da rede pública e encaminhada para um depósito prefabricado com capacidade para pelo menos 70 m³ aproximadamente, que resulta da soma da capacidade relativa a um dia de consumo, para os 528 utentes a uma média de 80 litros utente/dia (42,2 m³) e um volume excedente para garantir a segurança contra incêndios. A rede será executada de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 23/95, de 23 de agosto.

Encontra-se também previsto a realização de um furo para rega dos espaços verdes, em períodos de menor precipitação. A rede de rega será enterrada, e acompanhará os principais acessos internos do PCCB.

Complementarmente ao furo de rega, será igualmente considerado um sistema de recolha de águas pluviais. Pese embora a área impermeabilizada seja muito reduzida na área do parque, sendo limitada aos edifícios existentes, propõe-se a instalação de reservatórios (com filtro) enterrados para aproveitamento de águas pluviais, associados aos diferentes edifícios (sistema de caleiras). As águas armazenadas nos períodos de maior precipitação (que são importantes nesta região) poderão ser reaproveitadas para rega dos espaços verdes, mas igualmente para lavagem dos pavimentos dos edifícios, ou lavagem dos sanitários.

Rede de esgotos domésticos

Os esgotos domésticos serão ligados a duas fossas sépticas. Uma posicionada na zona norte do PCCB para servidão da zona de caravanismo e dos principais edifícios presentes (receção, bar/restaurante, sanitários e estação de serviço). Uma posicionada a sul, para servir os bungalows e área de campismo de tendas. O acesso às fossas, para recolha de operador autorizado, será efetuado pelo exterior, através da área perimetral cedida.

Rede de águas pluviais

Dada as características do PCCB (com reduzidas áreas de impermeabilização) e da topografia de terreno, as águas pluviais infiltrar-se-ão diretamente no solo, dirigindo-se no sentido de escoamento para a linha de água existente na zona central do mesmo.

Nas áreas impermeabilizadas, coincidentes com o edificado presente (na parte norte), será considerada uma rede interna de drenagem das águas pluviais. Parte da rede pluvial será enterrada, com caixas de visita e sumidouros, e outra parte será conduzida por valeta e superficialmente encaminhada para pontos de cota mais baixo, para infiltração em solo.

Os acessos internos do PCCB serão igualmente acompanhados por valetas de drenagem, permeáveis, que encaminham as águas para pontos cotados mais baixos, possibilitando a infiltração progressiva em solo, ou ligação à linha de água que atravessa o terreno.

Conforme referido anteriormente, prevê-se, igualmente, a instalação de reservatórios para recolha e armazenamento de águas pluviais, junto aos edifícios (associados à rede de caleiras).

Rede de gás

Na área do projeto não existe rede de distribuição de gás, sendo o abastecimento realizado através de botijas adequadas a cada equipamento que utiliza este combustível (restauração/bar).

O aquecimento das águas nos sanitários e nos edifícios presentes será efetuado por painéis solares, instalados nos próprios edifícios.

Rede elétrica e de iluminação

O PCCB será alimentado por duas fontes, nomeadamente:

- Painéis solares de autoconsumo, a instalar em todos os bungalow e nos restantes edifícios do parque.
- Ligação à rede elétrica de serviço público.

Por princípio, o PCCB funcionará assim de forma autónoma, com o sistema de painéis solares. Não obstante, nos períodos em que sistema solar de autoconsumo não seja suficiente, e de forma a garantir energia elétrica para o sistema de segurança, também será efetuada ligação à rede elétrica de serviço público.

A rede interna de baixa tensão será instalada ao longo das zonas pedonais e vala comum com outras especialidades.

Na Iluminação Exterior prevê-se a implementação das luminárias a led, equipados com sensores de movimento, de forma a iluminar os caminhos de circulação do PCCB. A utilização de sensores de

movimento permitirá uma redução do consumo energético, não estando, desta forma, o PCCB iluminado na íntegra durante todo o período noturno.

Rede de telecomunicações

Prevê-se a construção de uma rede de condutas de telecomunicações subterrâneas, com vista à instalação dos futuros cabos de telecomunicações que irão permitir a alimentação às instalações no PCCB. A rede de tubagens ficará preparada para distribuir todas as tecnologias existentes na instalação. Importa referir que a cobertura interna do PCCB será efetuada por *wireless* o que reduz a necessidade e extensão da cablagem, que se deverá limitar aos edifícios principais na metade norte.

Para a interligação com as redes públicas de telecomunicações será instalado junto ao limite da propriedade, na via pública, uma Câmara de Visita Multioperador (CVM).

Movimentos de terras

A implantação do PCCB foi definida respeitando a topografia do terreno, de forma a reduzir ao estritamente necessário os volumes afetos às escavações e aterros.

Destacam-se as áreas afetadas à instalação de equipamentos como a piscina, a zona de campos desportivos, a receção, o restaurante / bar, equipamentos de uso comuns, estacionamento e vias a construir.

Para além destas escavações existem também movimentações de terras associadas à abertura de valas para colocação de infraestruturas enterradas (rede de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, rede de gás, rede de telecomunicações e rede elétrica). No entanto, nestes casos, procede-se à cobertura das valas no final, sendo os volumes de terras sobrantes diminutos e passíveis de serem aplicados localmente.

Adequabilidade da proposta ao Regime de Acessibilidades

Toda a proposta apresentada dará cumprimento ao estipulado no Regime de Acessibilidades, contudo uma vez que se trata de aferir viabilidade, o Plano de Acessibilidades de forma a dar cumprimento ao disposto no n.º 5 do Artº 3 do Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, será apresentado em fase posterior de licenciamento.

Quadro Sinóptico

Matriz n° 2688

Área Total do Terreno

43.891,00 m²

Área cedência domínio publico

4.559,00 m²

Área afeta a ocupação

39.332,00 m²

Área Bruta de construção

1725.00m²

Volumetria

5175.00m³

Área de implantação

1725.00m²

Cércea

3.00m

Número total de pisos

1 piso

Acima da cota de soleira

1 piso

Abaixo da cota de soleira

0

Área de Impermeabilização

2025.00 m²

Estacionamento

Público – 14 lugares

Privado – 69 lugares

Esposende, janeiro 2024

O técnico responsável,