

Aviso n.º 4231/2008**Concurso interno de acesso limitado para provimento de um lugar de técnico superior de 1.ª classe (área de engenharia do ambiente)**

No seguimento da abertura do concurso em epígrafe, se torna público que o Presidente desta Câmara Municipal, por despacho de 27 de Dezembro de 2007, nomeou o candidato a seguir indicado:

João Carlos Tomé Martins.

Mais se torna público que o nomeado deverá apresentar-se a aceitar a nomeação no prazo de 20 dias contados da data da publicação deste aviso no *Diário da República*.

28 de Dezembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Manuel António da Luz*.

2611086899

Aviso n.º 4232/2008**Concurso interno de acesso geral para provimento de um lugar de técnico de informática de grau 3, nível 1**

No seguimento da abertura do concurso em epígrafe, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 207, de 26/10/2007, se torna público que o Presidente desta Câmara Municipal, por despacho de 28 de Dezembro de 2007, nomeou o seguinte candidato:

José Manuel Conceição Bicheiro.

Mais se torna público que o nomeado deverá tomar posse no prazo de 20 dias contados da data da publicação deste aviso no *Diário da República*.

28 de Dezembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Manuel António da Luz*.

2611086902

Aviso n.º 4233/2008**Concurso interno de acesso geral para provimento de um lugar de pedreiro principal do grupo de pessoal operário qualificado**

No seguimento da abertura do concurso em epígrafe, publicado na 2.ª série do *Diário da República* n.º 207, de 26/10/2007, se torna público que o Presidente desta Câmara Municipal, por despacho de 27 de Dezembro de 2007, nomeou o seguinte candidato:

José Manuel Gonçalves.

Mais se torna público que o nomeado deverá tomar posse no prazo de 20 dias contados da data da publicação deste aviso no *Diário da República*.

28 de Dezembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *Manuel António da Luz*.

2611086901

Aviso n.º 4234/2008

Torna-se público que ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro de 1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro, na reunião da Assembleia Municipal realizada no dia catorze de Janeiro do ano de dois mil e oito foi aprovado o Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional — Alvor e a alteração do artigo 61.º do Regulamento do Plano Director Municipal.

Nos termos do n.º 4, alínea d), do artigo 148.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro de 1999, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/03, de 10 de Dezembro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro, publica-se em anexo, a deliberação municipal que aprovou o Plano de Urbanização da UP3 de Hotelaria Tradicional — Alvor, incluindo o Regulamento, a planta de Zonamento e a planta de Condicionantes.

16 de Janeiro de 2008. — O Presidente da Câmara, *Manuel António da Luz*.



Certidão

--- HELIODORO MIGUEL DE SOUSA VEIGA, na qualidade de Assessor Administrativo da Assembleia Municipal de Portimão, por delegação administrativa do Presidente da Assembleia Municipal de Portimão «FRANCISCO ANTÓNIO CORREIA FLORENCIO»,

--- CERTIFICA, que da parte da ACTA NÚMERO UM BARRA DOIS MIL E OITO, da PRIMEIRA SESSÃO EXTRAORDINÁRIA do dia catorze de Janeiro do ano de dois mil e oito, consta a seguinte deliberação. ---

--- PERÍODO DA ORDEM DO DIA: ---

--- 2.ª) - DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DA VERSÃO FINAL «DEZEMBRO DE 2007» DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UOP3 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE HOTELARIA TRADICIONAL, COM ALTERAÇÃO DO ARTIGO 61.º DO REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE PORTIMÃO. ---

--- Neste ponto da Ordem de Trabalhos, usaram da palavra diversos membros do Órgão Deliberativo, nomeadamente, João Vieira, do Partido Socialista, Herberto Quental, da bancada do PPD/PSD, António Gomes da Solução para Portimão, João Vasconcelos, do Bloco de Esquerda, Carlos Silva e João Caetano, da bancada do CDS-PP, António Quaresma, do Partido Comunista Português, bem como os esclarecimentos prestados pelo Presidente da Câmara Municipal de Portimão, Manuel António da Luz.

--- De imediato, o Presidente da Mesa da Assembleia Municipal de Portimão, FRANCISCO ANTÓNIO CORREIA FLORENCIO, submeteu à votação a "VERSÃO FINAL - DEZEMBRO DE 2007: DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UOP3 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE HOTELARIA TRADICIONAL". Com a obtenção dos seguintes resultados: ---

VOTAÇÕES	PS	PPD/PSD	MPT	CDS-PP	PCP	BE	SOL/PTM	TOTAL
VOTOS A FAVOR	2	0	0	2	0	0	0	2
ABSTENÇÕES	0	0	0	0	0	0	0	0
VOTOS CONTRA	0	0	1	0	0	0	0	1

--- Assim a versão FINAL - DEZEMBRO DE 2007: DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA UOP3 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE HOTELARIA TRADICIONAL, COM ALTERAÇÃO DO ARTIGO 61.º DO REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE PORTIMÃO, foi "APROVADA POR MAIORIA".

--- Na Primeira Sessão Extraordinária do ano de dois mil e oito, estiveram presentes, os seguintes vinte e três membros da Assembleia Municipal de Portimão: ---

NOMES DOS MEMBROS DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PORTIMÃO	FORÇA POLÍTICA
FRANCISCO ANTÓNIO CORREIA FLORENCIO	PARTIDO SOCIALISTA
HERBERTO QUENTAL	PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA
JOÃO CARLOS BRANCO VIEIRA	PARTIDO SOCIALISTA
LUIS MANUEL PACIÊNCIA DE SOUSA	PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
FERNANDO LOURENÇO DE GOUVEIA	PARTIDO SOCIALISTA
CARLOS ALBERTO NEVES FILIPE DA SILVA	CENTRO DEMOCRÁTICO SOCIAL / PARTIDO POPULAR
MARIA LUISA VIEIRA PENISA GONZALEZ	BLOCO ESQUERDA
LELIO MANUEL DE SOUSA BRANCA	PARTIDO SOCIALISTA
EDITE MARIA XAVIER TAVARES	PARTIDO SOCIALISTA
JORGE ARTUR GUIMARÃES BRITO DOS SANTOS	PARTIDO SOCIALISTA
ANTÓNIO FERNANDO DA SILVA GOMES	SOLUÇÃO PARA PORTIMÃO
JOÃO PEDRO GONÇALVES MARQUES CAETANO	CENTRO DEMOCRÁTICO SOCIAL / PARTIDO POPULAR

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PORTIMÃO - «MANDATO DE 2005/2009»
«CERTIDÃO DA VERSÃO FINAL DA UOP3 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE HOTELARIA TRADICIONAL/2008»



MARIA DA LUZ CÂBEÇA GARRINHO SANTANA NUNES	PARTIDO SOCIALISTA
JOÃO MANUEL DUARTE VASCONCELOS	BLOCO ESQUERDA
CARLOS ALBERTO GARRINHO GONÇALVES CAFÉ	PARTIDO SOCIALISTA
VANESSA SUSANA DA PALMA LOPES	PARTIDO SOCIALISTA
JOSÉ FRANCISCO NASCIMENTO PAZ FORTADO	PARTIDO SOCIALISTA
ANTÓNIO PEDRO DE OLIVEIRA QUARESMA	PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS
JOSÉ FERNANDO RODRIGUES VIEIRA	MPT
MÁRIO HENRIQUE D. N. SEQUEIRA	PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA
ARTUR HUMBERTO DIÓGO SANTANA PRESIDENTE JUNTA DE FREGUESIA DE ALVOR	PARTIDO SOCIALISTA
VENTURA CERRO MARTINS - PRESIDENTE J.º FREGUESIA MEXILHOEIRA GRANDE	PARTIDO SOCIALISTA
ANA MARIA FIGUEIREDO SANTOS - PRESIDENTE J.º FREGUESIA PORTIMÃO	PARTIDO SOCIALISTA

--- Na presente Sessão, faltou a representante da bancada do PPD/PSD: ---

FORÇA POLÍTICA	NOME MEMBROS	DATA DA FALTA
PPD/PSD	MARIA ALEXANDRA MARTINS RODRIGUES EVANGELISTA	14 de Janeiro de 2008

--- É quanto me cumpre CERTIFICAR. ---

PORTIMÃO, 16 de Janeiro de 2008

ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
DA
ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PORTIMÃO,

«HELIODORO MIGUEL DE SOUSA VEIGA»

O DIRECTOR DE DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO
DA
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTIMÃO,

«JOAQUIM MANUEL DAS NEVES CATARINO, LIC.º»

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE PORTIMÃO - «MANDATO DE 2005/2009»
«CERTIDÃO DA VERSÃO FINAL DA UOP3 - UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE HOTELARIA TRADICIONAL/2008»

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objectivos e Âmbito Territorial

1 — O Plano de Urbanização da UOPG3 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Hotelaria Tradicional, adiante designado por UOPG3, tem como objectivo definir os parâmetros para o desenvolvimento urbano, arquitectónico e paisagístico da zona em causa evidenciando, simultaneamente, os aspectos que se mostram fundamentais à viabilidade das expectativas criadas para a sua urbanização.

2 — O Plano da UOPG3 foi elaborado em conformidade com o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e com a nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro, abrangendo a área delimitada nas plantas anexas ao presente Regulamento.

Artigo 2.º

Conteúdo Documental

1 — O Plano de Urbanização é constituído por:

Regulamento;
Planta de Zonamento (esc.1/2000);
Planta de Condicionantes (esc.1/2000);

2 — O Plano de Urbanização é acompanhado por:

Relatório;
Programa de Execução e Plano de Financiamento;
Extracto do Regulamento, da Planta de Ordenamento e da Planta de Condicionantes do PDM de Portimão;
Carta Ecológica
Planta de Enquadramento (esc. 1/2000);
Planta da Situação Existente (esc.1/2000);
Planta de Divisão Cadastral (esc. 1/2000);
Plantas de identificação do traçado de infra-estruturas viárias, abastecimento de águas, saneamento, energia eléctrica;
Relatório Ambiental
Mapa de Ruído

Artigo 3.º

Natureza Jurídica e Força Vinculativa

1 — O Plano da UOPG3 reveste a natureza de Regulamento Administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório quer para as intervenções da iniciativa da Administração Central e Local, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa;

2 — A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer programa ou projecto, bem como o licenciamento de qualquer loteamento, obra ou acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário, regem-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial.

3 — O licenciamento de qualquer operação de loteamento, obra ou acção em violação do Plano da UOPG3, constitui ilegalidade grave, conforme o disposto no Decreto-lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro.

4 — Constitui contra-ordenação, punível com coima, a realização de obras e a utilização de edificações ou do solo, em violação do Plano da UOPG3, nos termos do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro e nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro.

5 — Em toda a área abrangida pelo Plano da UOPG3 serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na Planta Síntese de Condicionantes.

Artigo 4.º

Enquadramento no PDM de Portimão

O presente Regulamento é elaborado de acordo com os artigos 57.º e 61.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Portimão e com a Planta de Ordenamento do mesmo Plano.

Artigo 5.º

Definições e Conceitos

Área de intervenção — área objecto do Plano de Urbanização definida em Planta de Enquadramento.

Solos urbanizados — são caracterizados pelo seu elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção.

Áreas/solos cuja urbanização seja possível programar — são aqueles que poderão vir a adquirir as características dos espaços urbanos e geralmente são designados por áreas de expansão.

Espaços naturais — são os que privilegiam a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos.

Espaços canais — são os que correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

Densidade populacional (D) — valor numérico expresso pela relação entre a população prevista e a área urbanizável.

Área total de implantação (ATI) — é o somatório das áreas resultantes da projecção horizontal de todos os edifícios residenciais e não residenciais, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas.

Área total de impermeabilização (AI) — área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente para arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e outros, logradouros, etc.

Área total de construção (ATC) — valor numérico expresso em m², resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com a exclusão de: sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em cave ou em qualquer tipo de piso semi-enterrado, áreas técnicas e de galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

Coefficiente de afectação do solo (CAS) — quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável (ATI/AUR).

Coefficiente de impermeabilização do solo (CIS) — quociente entre a área total de impermeabilização e a área urbanizável (AI/AUR).

Coefficiente de ocupação do solo (COS) — quociente entre a área total de construção e a área urbanizável (AT/AUR).

Cércea — dimensão vertical da construção medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

Parcela — unidade cadastral não resultante de operação de loteamento.

Quarto de hotel — unidade de alojamento constituído no mínimo por casa de banho e quarto com duas camas.

CAPÍTULO II

Usos do Espaço

Artigo 6.º

Designação e Utilização

De acordo com a Planta de Ordenamento do PDM de Portimão, o território abrangido pelos limites do Plano da UOPG3 constitui, conforme os artigos 57.º e 61.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Portimão, uma zona parcialmente urbanizável destinada à implementação de hotelaria tradicional de qualidade.

CAPÍTULO III

Condicionantes

SECÇÃO 1

Recursos Naturais

Artigo 7.º

Protecção às Linhas de Água

1 — As Linhas de Água assinaladas na Planta de Condicionantes constituem linhas de drenagem natural das águas pluviais pelo que o seu desimpedimento é obrigatório.

2 — É definida uma faixa de protecção de 10 metros às Linhas de Água, em conformidade com o n.º 4 do artigo 11.º da lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro.

3 — Qualquer intervenção nas faixas de protecção às Linhas de Água deverá ser sujeita a apreciação e eventual emissão de título de utilização

de recursos hídricos, pela CCDDR/ARH do Algarve, nos termos da lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro e do Dec. lei n.º 226-A/2007 de 31 de Maio.

Artigo 8º

Faixa de Protecção das Arribas e Falésias

1 — A Zona de Protecção às Arribas e Falésias constitui uma área afecta ao regime da Reserva Ecológica Nacional pelo que está condicionada ao disposto no Dec.-Lei n.º 93/90 de 19 de Março com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Dec.-Lei n.º 213/92 de 12 de Outubro.

2 — As faixas de protecção às arribas, assinaladas na Planta Síntese de Condicionantes, compreendem:

a) Faixa de risco máximo para terra, medida a partir do bordo superior da arriba, para terra;

b) Faixa de protecção para terra, considerada para além da faixa referida na alínea anterior;

c) Faixa de risco máximo para o mar, medida a partir da crista da arriba e definida em função da altura da arriba (h);

Artigo 9º

Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura

A área abrangida pelo POOC Burgau-Vilamoura fica sujeita às disposições estabelecidas pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 33/99 de 27 de Abril.

Artigo 10º

Domínio Público Marítimo

1 — O Domínio Público Marítimo corresponde a uma faixa de 50 metros de largura, ao longo da costa marítima, medida a partir da linha de máxima preia-mar de águas vivas equinociais na direcção do interior do território.

2 — As áreas abrangidas pelo Domínio Público Marítimo (DPM), constituído pelo leito e margem das águas do mar estão sujeitas ao disposto na lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro e Decreto lei n.º 226-A/2007 de 31 de Maio.

SECÇÃO 2

Infra-estruturas Rodoviárias

Artigo 11º

Faixas de Protecção à Rede Viária Principal

1 — De acordo com o estabelecido no artigo 28º do regulamento do PDM, é definida uma faixa de protecção às vias que constituem a Rede Viária Principal (V3) e que abrange 20 metros para cada um dos lados do seu eixo.

2 — Não sendo um espaço edificável, dentro das Faixas de Protecção e a partir do contra-lance dos passeios que ladeiam as duas vias, é possível a construção de elementos definidores do limite da propriedade.

3 — Ao longo das Faixas de Protecção, é aconselhável a arborização por forma a configurar estas áreas como espaços de circulação adequadas ao tráfego pedonal.

Secção 3

Infra-estruturas Básicas

Artigo 12º

Protecção ao Sistema de Abastecimento de Água

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 2,5 metros, medida para cada um dos lados do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1,5 metros, medida para cada um dos lados do traçado das condutas distribuidoras de água.

3 — Em todas as operações deverá ser atendido o disposto nos artigos 17º, 18º e 19º do Regulamento do Plano Director Municipal de Portimão.

Artigo 13º

Protecção à Rede de Esgotos

1 — É interdita a construção numa faixa adjacente, com a largura de 3,00 metros para cada lado, a contar da directriz, dos emissários ou rede de esgotos, salvo quando estas se encontram instaladas em áreas urbanas consolidadas, onde poderão ser mantidos os alinhamentos das construções existentes.

2 — É interdita a plantação de árvores, dos espaços urbanos e urbanizáveis, numa faixa adjacente com a largura de 5,00 metros para cada lado, a contar da directriz dos colectores.

3 — Em todas as operações deverá ser atendido o disposto no artigo 20º do Regulamento do Plano Director Municipal de Portimão.

Artigo 14º

Protecção das Linhas Eléctricas

1 — Os condicionamentos a respeitar relativamente às linhas eléctricas são os constantes no Decreto Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro.

2 — As linhas aéreas eléctricas existentes serão abatidas e substituídas por cablagem enterrada que integrará a vala de distribuição.

SECÇÃO 4

Outras Condicionantes

Artigo 15º

Zonas Verdes Existentes a Preservar

1 — Constituem zonas verdes existentes a preservar as áreas urbanizáveis, não edificáveis, arborizadas cuja natureza vegetal obriga, pelo seu interesse ambiental à protecção e manutenção.

2 — As espécies florestais que constituem estas zonas, deverão ser preservadas e quando necessário substituídas por unidades da mesma espécie ou outras da flora local.

3 — Estas zonas terão uma manutenção que será de total responsabilidade dos proprietários, devendo ser privilegiadas as intervenções com objectivo de reforçar a componente florestal e vegetal dessas áreas garantindo a sua melhor integração nos espaços hoteleiros.

Artigo 16º

Servidão ao Aeródromo Municipal da Penina

A área abrangida pelos limites do Plano de Urbanização da UOPG3 encontra-se abrangida pela Servidão ao Aeródromo Municipal da Penina, de acordo com o exposto no PDM de Portimão, nomeadamente, na sua Carta de Condicionantes e artigo 30º do seu Regulamento encontrando-se também sujeita a parecer da ANA.

CAPÍTULO IV

Zonas Hoteleiras

Artigo 17º

Definição

As Zonas Hoteleiras, num total de 3, são áreas, exclusivamente, afectas às unidades hoteleiras a desenvolver e são delimitadas de acordo com a Planta de Zonamento.

Artigo 18º

Constituição das Zonas Hoteleiras

1 — As Zonas Hoteleiras são constituídas por espaços edificáveis destinados à implantação das unidades hoteleiras e por espaços não edificáveis destinados à estruturação de áreas de apoio, de recreio, de lazer e de enquadramento a essas unidades.

2 — As Zonas Hoteleiras são ainda complementadas pelas áreas não urbanizáveis que compõem a porção de território afecto ao regime do POOC — Burgau/Vilamoura igualmente destinadas à estruturação de áreas de apoio, de recreio, de lazer e de enquadramento das unidades.

CAPÍTULO V

Classes de Espaço

SECÇÃO 1

Espaços Para a Implantação de Hotelaria Tradicional

Artigo 19º

Definição

Os Espaços para a Implantação de Hotelaria Tradicional são espaços urbanizáveis e edificáveis destinados, exclusivamente, à ocupação hoteleira e são identificados pela designação de H1, H2 e H3.

Artigo 20º

Espaço Para a Implantação de Hotelaria Tradicional — H1

1 — O Espaço para a Implantação de Hotelaria Tradicional — H1, designado na Planta de Zonamento como H1 é delimitado de acordo com os limites definidos na mesma planta podendo nele ser implantada uma unidade hoteleira com a categoria de 5 estrelas e com as seguintes características:

Área máxima de construção: 11.979 m²
 Área máxima de implantação: 4.792 m²
 Cércea máxima: 3 pisos
 Número máximo de quartos: 171

2 — Os campos de ténis localizados em parte da parcela 120 estão implantados em área exterior à área do Plano sendo a sua exploração promovida em regime de exclusividade por uma unidade hoteleira existente que integra aquele equipamento.

Artigo 21º

Espaço Para a Implantação de Hotelaria Tradicional — H2

O Espaço Para a Implantação de Hotelaria Tradicional — H2, designado na Planta de Zonamento como H2 é delimitado de acordo com os limites definidos na mesma planta podendo nele ser implantada uma unidade hoteleira com a categoria de 5 estrelas e com as seguintes características:

Área máxima de construção: 10.542 m²
 Área de máxima de implantação: 4.217 m²
 Cércea máxima: 3 pisos
 Número máximo de quartos: 150

Artigo 22º

Espaço Para a Implantação de Hotelaria tradicional- H3

O Espaço Para a Implantação de Hotelaria Tradicional — H3, designado na Planta de zonamento como H3 é delimitado de acordo com os limites definidos na mesma planta podendo nele ser implantada uma unidade hoteleira com a categoria de 5 estrelas e com as seguintes características:

Área máxima de construção: 6.229 m²
 Área Máxima de implantação: 2.492 m²
 Cércea máxima: 3 pisos
 Número máxima de quartos: 90

SECÇÃO 2

Espaços Habitacionais

Artigo 23º

Definição

Os Espaços Habitacionais são, na sua generalidade, urbanizáveis ou urbanos e caracterizam-se pelo seu uso habitacional, podendo ser sujeitos a novas construções ou à ampliação das existentes desde que estas contribuam para qualificação/requalificação da porção de território onde se inserem.

Artigo 24º

Reconstruções e Novas Construções

Nos Espaços Habitacionais são permitidas novas construções para uso habitacional/residencial desde que garantam os seguintes aspectos fundamentais:

- Tendente a obter o fecho de malha da área urbanizável com frente para a via V3, serão edificáveis as parcelas 16 e 17 fixando a planta de zonamento o polígono de implantação das novas habitações MP1 e MP2 respectivamente.
- As novas construções não podem exceder 200m² de implantação, 250m² de área de construção nem a altura máxima de dois pisos.
- As construções existentes nos Espaços Habitacionais podem ser reconstruídas ou ampliadas desde que respeitem o estabelecido no ponto anterior.
- As construções possíveis de reposicionamento são assinaladas na Planta de Zonamento e não poderão exceder as características edificatórias originais (volumetria, área de implantação e área de construção).

e) As construções localizadas no interior ou confinantes com as parcelas contempladas pelas soluções hoteleiras, que por via da sua actual implantação condicionem o desenvolvimento da unidade, poderão vir a ser reposicionadas, mantendo o seu uso habitacional, devendo para o efeito ser apresentado um estudo de solução conjunta, sustentada pelo acordo entre as partes e desde que se promova, em sequência, a rectificação das inscrições e descrições alteradas.

f) As situações que podem vir a ser objecto do preconizado no âmbito do exposto no ponto anterior dizem respeito, exclusivamente:

- à edificação existente na parcela n.º 37, implantada no interior da área afecta à unidade hoteleira H1, para a qual se configura o reposicionamento a Norte do espaço de implantação proposto para a unidade hoteleira.
- à edificação existente na parcela n.º 31, localizada entre as duas áreas hoteleiras H1 e H2, para a qual se configura o reposicionamento a Norte do espaço de implantação proposto para a unidade hoteleira H2.
- à edificação existente na parcela 3S, implantada entre duas áreas da unidade hoteleira H3, limitando a sua interligação funcional, e para a qual se sugere o estabelecimento de acordo entre proprietários sobre o reposicionamento de extremas.
- À ruína existente na parcela 21, implantada entre as áreas das Unidades Hoteleiras H2 e H3, em conformidade com a proposta aprovada.

Artigo 25º

Ampliações e Alterações

1 — As construções existentes nos Espaços Habitacionais podem ser sujeitas a obras de recuperação, beneficiação e ampliação desde que não sejam ultrapassados os limites referidos no parágrafo b) do artigo anterior

2 — A totalidade dos prédios intervencionados no edificado ou alterados no seu contorno por via do traçado das redes de infra-estruturas terão obrigatoriamente de vir a refazer o teor das suas inscrições e descrições, nomeadamente no tocante a dimensões, confrontações e valor patrimonial.

Artigo 26º

Encargos com Infra-estruturação das áreas do plano

As novas edificações e as que venham a beneficiar de remodelação ou ampliação não participam nos custos globais de infra-estruturação da zona (traçado viário, redes de distribuição, arranjos gerais de espaços exteriores) e em alterações que a nova infra-estrutura venha a suscitar em vedações e acessos aos seus prédios.

SECÇÃO 3

Espaços Naturais

Artigo 27º

Identificação

Os Espaços Naturais são os que privilegiam a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos e incluem as arribas e falésias bem como, as respectivas faixas de protecção.

Artigo 28º

Arribas e Falésias (incluindo faixa de protecção)

1 — A zona de arribas e falésias incluindo as respectivas faixas de protecção constituem uma área afecta ao regime da Reserva Ecológica Nacional conforme descrito no artigo 8º deste Regulamento.

2 — Estas zonas deverão ser mantidas de forma a não alterar a estrutura biofísica e a ambiência paisagística prevista na legislação em vigor e, garantir a utilização pública.

3 — A execução, o tratamento e manutenção destas áreas deverá ser da responsabilidade dos proprietários, e subordinadas a um projecto previamente submetido às Entidades com jurisdição no território, tendo por base os princípios orientadores da intervenção contidos no Plano.

4 — A manutenção de qualquer prédio que venha a ser integrado no todo ou em parte numa Zona Hoteleira ficará a cargo dessa unidade.

5 — Poderão ser utilizadas estruturas estética e tecnicamente bem projectadas, de natureza exclusivamente precária, que permitam o acesso à linha de costa, sem que seja alterado o equilíbrio biofísico e paisagístico.

6 — Deverá ser feita uma avaliação e definição dos caminhos e trilhos pedonais existentes por forma a que possam ser utilizados como

acessos devidamente sinalizados e balizados e desde que mantenham a sua natureza permeável.

7 — A iluminação de caminhos que integram a circulação pedonal na frente das Arribas deverá ser executada por razões de protecção e segurança.

Artigo 29º

Espaços Verdes de Enquadramento

Os Espaços Verdes de Enquadramento são constituídos por áreas classificadas com essa designação pelo POOC — Burgau/Vilamoura estando, por isso, sujeitas às disposições da Resolução de Conselho de Ministros n.º 33/99 de 27 de Abril.

SECÇÃO 4

Espaços Verdes

Artigo 30º

Espaços Verdes de Apoio, Recreio e Lazer

1 — Os Espaços Verdes de Recreio e Lazer constituem áreas verdes de enquadramento das unidades hoteleiras ou das habitações existentes e o seu tratamento e manutenção deverá ficar a cargo dos respectivos proprietários e concessionários.

2 — Nos Espaços Verdes de Recreio e Lazer poderão ser construídas piscinas, campos de jogos ou outras estruturas de apoio à função hoteleira e residencial desde que não seja comprometido o seu carácter paisagístico e ambiental e sejam observadas as limitações impostas pelo POOC.

3 — As vedações metálicas ou outras existentes, definidoras do cadastro, deverão ser removidas admitindo-se a sua substituição por sebe viva com protecções ou reforços quer na nova partilha das unidades quer na limitação de zonas de utilização restritiva.

SECÇÃO 5

Espaços Canais

Artigo 31º

Identificação

Os Espaços Canais não admitem qualquer outro uso incompatível com aquele para que foram reservados, são considerados não edificáveis e são constituídos por:

- a) vias de circulação automóvel e respectivas faixas de protecção;
- b) trilhos e caminhos pedonais;
- c) ciclovias;

CAPÍTULO VI

Vias e Estacionamento

Artigo 32º

Rede Viária Principal

A rede viária principal é constituída pela via V3 — troço projectado entre as Rotundas Bolivar e de Alvor.

Artigo 33º

Rede Viária Secundária

A Rede Viária Secundária é constituída pelas restantes vias pavimentadas que, a partir da Via Principal V3 permitem o acesso às Zonas Hoteleiras e às habitações existentes.

Artigo 34º

Trilhos e Caminhos Pedonais

Constituem trilhos e caminhos pedonais, de utilização pública, enquanto parte da estrutura de lazer e enquanto meio de acesso particular às habitações existentes, os espaços identificados na Planta de Zonamento com a designação de Traçado Pedonal.

Artigo 35º

Faixa de Protecção à Rede Viária Principal

1 — Ao longo da via V3 é estabelecida uma faixa de protecção de 20 metros para cada lado a contar do eixo da via.

2 — Dentro da faixa de protecção os dois primeiros metros da propriedade contados a partir do contra-lancil serão classificados como zona de utilização pública. O recobrimento desta área, cuja execução e manutenção deverá ficar a cargo do município, será configurada de acordo com o praticado na envolvente.

3 — A área privada da propriedade, confinante com a referida no ponto anterior deverá ser dotada de um elemento separador em altura não superior a 1,2 m e cujo carácter não vinculativo da definição da propriedade desaconselha a utilização de alvenarias na sua edificação.

4 — Na área privada da propriedade será permitido, nos primeiros 3 metros após o elemento separador, a construção de espaços ajardinados que enquadrem o espaço envolvente às áreas construídas.

5 — Na restante área até ao limite de 20 metros contados a partir do eixo da via serão autorizadas pequenas construções de apoio aos edifícios — “armários” integrados em muros ou sebes para recepção de infra-estruturas, abrigos de contadores e receptáculos de correio. Para além deste tipo de edificações, são permitidos alguns tipos de construção como piscinas, pérgolas, barbecues.

Artigo 36º

Implantação e Pavimentação da Rede Viária

1 — Afim de se garantir a qualidade da implantação das intervenções urbanísticas, a construção da rede viária deverá evitar escavações e aterros em que os taludes adquiram declives iguais ou superiores a 30 %.

2 — Por forma a reduzir as áreas impermeabilizadas, prevê-se que o pavimento das vias no interior da unidade sejam construídos com calçada (grossa).

3 — A via principal de distribuição, no interior da Unidade, terá o perfil transversal tipo A/A, de 13,0 ML caracterizado por:

2 x 2,25 ML — passeio

1 x 8,00 ML — 2 faixas de circulação automóvel

4 — Os caminhos particulares de acesso às edificações existentes, que se desenvolvem a partir do extremo Sul do arruamento principal, terão o perfil tipo B/B, de 9,50 ML com a seguinte repartição:

1 x 2,00 ML — passeio

1 x 4,00 ML — faixa de rodagem (veículos ocasionais)

1 x 3,50 ML — passeio

5 — Os arruamentos a que se refere o ponto anterior são de trânsito reservado e para uso e acesso exclusivo às actuais habitações (parcelas 31, 35, 40 e 4S).

6 — A implantação da rede viária pressupõe com carácter vinculativo o traçado justaposto das demais redes de infra-estruturas sendo meramente indicativo o posicionamento proposto em planta para os seus órgãos e dispositivos.

Artigo 37º

Estacionamento Automóvel

1 — As áreas de estacionamento automóvel afectas às unidades hoteleiras devem respeitar os seguintes parâmetros:

a) 1 lugar de estacionamento por cada 2 camas.

b) 6 lugares de estacionamento para veículos de passageiros (autocarro de turismo) por cada Zona Hoteleira;

c) 60 % dos lugares de estacionamento de cada Zona Hoteleira devem ser integrados na construção.

2 — Os estacionamentos devem ser projectados de forma a integrarem-se paisagisticamente e pavimentados com material semi-permeável não betuminoso.

3 — Nos Espaços Habitacionais deverão ser contabilizados dois lugares de estacionamento por fogo, implantados no interior do prédio.

4 — Ao longo do arruamento principal, no seu segmento dirigido a Sul e no extremo do seu segmento dirigido a Nascente é definido um total de 22 lugares de estacionamento para utilização pública

garantindo também o cumprimento da Portaria n.º 1136 de 25 de Setembro de 2007.

CAPÍTULO VII

Nova estrutura Fundiária

Artigo 38º

Espaços Habitacionais

1 — A actual existência edificada deste sector, as novas 2 unidades cujas propostas de implantação se expressa na planta de zonamento e para as construções que venham a beneficiar de ampliação ou alteração, mantêm-se no essencial a base da sua inscrição e descrição como prédios da malha urbana, para o qual apenas se impõem uma actualização de áreas e confrontações, conforme Quadro Síntese e Planta de Zonamento.

2 — Os prédios que sejam afectados em área pelo traçado da infra-estruturação a realizar na zona, não compartilharão no rateio de encargos, nem em reposições suscitadas por estes, nos termos do artigo 25 do Regulamento e são de igual modo excluídos da perequação compensatória aplicável à solução hoteleira.

Artigo 39º

Espaços Hoteleiros

Os espaços hoteleiros descritos na Planta de Zonamento e Quadro Síntese têm desenvolvimento similar entre o arruamento de acesso norte e a linha de costa a sul e enquadram o seguinte conjunto de principais orientadores:

a) A execução da rede de infra-estruturas no seu novo traçado e as áreas de implantação das unidades hoteleiras passarão a definir títulos de propriedade rectificadas face aos iniciais, onde a titularidade de parte do prédio absorvida a terceiros é compensada pela retribuição definida por perequação.

b) A capacidade edificável com interesse hoteleiro extensiva apenas a 5 proprietários, pode ser transmitida por negociação particular entre os interessados, por molde a cumprir o modelo quantitativo preconizado pela Câmara Municipal de Portimão, ou seja, a repartição de quartos por 3 unidades de acordo com o programa:

Hotel 1 — 171 quartos
Hotel 2 — 150 quartos
Hotel 3 — 90 quartos

c) Os custos globais da infra-estruturação da área do plano serão suportados directamente pelo segmento de hotelaria, na parte proporcional ao n.º de quartos fixado para cada uma das 3 unidades.

d) Os arranjos gerais das áreas exteriores, circuito de peões, tratamento do coberto vegetal, protecção e conservação das arribas, para a totalidade da área afecta a cada unidade, serão executados a expensas exclusivas desta, sendo o âmbito da intervenção e as tarefas de manutenção, as descritas em capítulo próprio do Plano.

e) Para cada uma das 3 unidades hoteleiras caracterizadas no plano é exigível a sua inscrição e descrição após a transmissão da capacidade construtiva a adquirir, retribuição dos valores determinados na perequação e participação nos custos de infra-estruturação.

CAPÍTULO VIII

Disposições Finais

Artigo 40º

Subunidade Operativas de Planeamento e Gestão

1 — Nos termos da alínea j) do artigo 88º do RJIGT são criadas para a área de intervenção do Plano de Urbanização da UOPG3, 2 Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas na Planta de Zonamento proposta.

2 — A Subunidade 1 (S.U.1) localizada no segmento Poente e Norte da Área do Plano, integra na totalidade das áreas a infra-estruturar, a área afecta à unidade hoteleira nº1 (H1) e a mancha do segmento habitacional adjacente à via V3.

3 — A Subunidade 2 (S.U.2) constitui o complemento do espaço caracterizado no ponto anterior face ao todo da Unidade Operativa

incorporando apenas as áreas adstritas às unidades hoteleiras 2 e 3 (H2 e H3 e a habitação confinante sujeita a reposicionamento.

4 — As Subunidades propostas irão constituir-se, dentro da programação fixada para o Plano, como unidades de execução autónomas.

Artigo 41º

Sistema de Perequação Compensatória

O Sistema de Perequação Compensatória elaborado conforme as disposições legais contidas no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e com a nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro, constitui-se como Elemento Anexo a este Regulamento e respeita o modelo designado por “Cooperação”.

Artigo 42º

Prazo de Vigência, Revisão e Alteração

1 — O prazo de vigência máxima do Plano da UOPG3 é de 5 anos a contar da data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo.

2 — Decorridos os 5 anos de vigência do Plano, o mesmo deverá ser sujeito a um processo de revisão, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e com a nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro.

3 — As disposições do Plano da UOPG3 podem ser objecto de alteração, sempre que a Câmara Municipal de Portimão assim o entenda como necessário, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro e com a nova redacção dada pelo Decreto-lei 310/2003 de 10 de Dezembro.

Artigo 43º

Publicação

O Plano da UOPG3 entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

ANEXO

Sistema de Perequação Compensatória

Critério de Aplicação e Cálculo

Caracterização da Unidade Operativa

1 — Índices aplicáveis e quantificação de valores da solução proposta

Os principais parâmetros em aplicação no desenvolvimento da solução urbanística proposta para a unidade, atendem às definições seguintes:

1.1 — Coeficientes Fixados em P.D.M.

4 — CAS < 0,15

5 — COS < 0,50

6 — CIS < 0,30

7 — Densidade Habitacional < 100 hab/ha

1.2 — Coeficientes aceites pela comissão de acompanhamento

Área média do quarto para Unidades Hoteleiras de 5 estrelas — 70 m²

Nº de Ocupantes/ Quarto — 1,5

1.3 Critérios e Índices Definidos pela C.M.Portimão

Edificação de 3 Unidades Hoteleiras de 5 estrelas com diferente capacidade de alojamento.

2 — Dotação global de 411 quartos (para o total da Unidade Operativa).

2 — A capacidade edificável com interesse hoteleiro extensiva a 5 proprietários, deverá ser concentrada por negociação particular em 3 deles, de maneira cumprir a seguinte repartição:

Hotel 1 — atribuível ao proprietário da Parcela 120 — 171 quartos
Hotel 2 — atribuível ao proprietário da Parcela 40 — 150 quartos
Hotel 3 — atribuível ao proprietário da Parcela 41 e 42 — 90 quartos

d) Os titulares contemplados na solução hoteleira, são os actuais proprietários das 3 maiores parcelas que constituem a Unidade Operativa, cujos prédios estão descritos e caracterizados no quadro síntese de áreas (Q1).

QUADRO N.º 1

Caracterização das áreas por parcela da matriz rústica

Número da parcela	Titular	Área do prédio inscrita no cadastro (m²)	Área urbana (m²)	Área urbanizável		Área condicionada		Área edificável		Área de cedência para vias (m²)
				C/ int hoteleiro (m²)	S/ int. hoteleiro (m²)	POOC (m²)	Outros cond. (m²)	C/ int hoteleiro (m²)	S/ int hoteleiro (m²)	
14	J. Silva/R. Penha	2.520,00	2.520,00				258,36		2.261,64	558,34
15	Eric K. Fernandes. . . .	1.000,00	1.000,00				240,49		759,51	
16	Maria G. Freitas	1.400,00			1.400,00		256,92		1.143,08	
17	Herd. J. Inácio	1.580,00			1.580,00		315,13		1.264,87	
17a	F. Ant. G. Jesus.	1.540,00	1.540,00				265,16		1.294,84	1.045,48
18	Mercedes Damaso	8.800,00		2.888,84	5.911,16		1.394,7	2.485,60	4.919,66	
21	José Taveira	8.960,00		8.960,00			2.715,6	6.244,32		
22	Mercedes Damaso . . .	17.160,00	6.530,23	10.629,77			3.716,0	6.913,75		
31	Hallas E. Tavares	3.200,00	3.200,00							1.156,26
34	F. Júdice/I. Boshm . . .	2.000,00			1.006,15	993,85				
37	Rui Nascimento	3.800,00	1.711,32			2.088,68				
38	Primavera Sousa e outros	7.920,00				7.920,00				
39	Moinho Velho.	12.360,00	12.360,00			12.360,00				3040,29
40	Valentim de Carvalho (30, 32, 33, 35, 36)	182.960,00		40.401,50	8.459,02	134.099,48		40.401,50		
41	Hotal.	71.480,00		22.253,21		49.226,79	10.993	11.259,88		
42	B. T. A.	55.800,00		19.938,59		35.861,41	7.323,8	12.614,71		
4S	Comperesa	1.557,00	1.557,00			1.557,00		-		4220,51
120 *	Prainha (5, 23, 24, 25, 26, 29, 44)	69.987,90		30.818,68	3.150,66	36.018,60		29.349,88	2.793,41	
3S	José Alberto Pimentel	6.600,00	5.973,00			627,00	1.935,9			
Total		460.624,90	36.391,55	135.890,59	21.506,99	280.752,81	27.585	109.269,6	14.437,01	3.494,48

* Para a totalidade dos prédios do proprietário foi requerida na Repartição de Finanças de Portimão a inscrição na Matriz Urbana

A área edificável máxima, acima do solo, é dada pelo total de:

411 quartos x 70m²/quarto = 28.750 m²

Cércea máxima de 3 Pisos acima do solo (R/chão + 2 pisos).

Tendente a obstar a um considerável e condicionante acréscimo das áreas de implantação das 3 unidades, admite-se pisos de diferente extensão, onde o piso 1 de cada unidade possa absorver até um máximo de 40% da área total de construção.

Cada uma das Unidades Hoteleiras poderá desenvolver-se em mais de um corpo edificado, deste que a área unitária do corpo, não seja inferior a 12,5% da área total de construção atribuída pelo Plano.

1.4 Áreas, índices e unitários aplicáveis

2 — Áreas trabalho tomadas a partir da actual divisão cadastral e levantamento:

Área Total da Unidade (valores do cadastro) (At) — 46,9201 ha

Área Urbanizável (por medição) — 15,7398 ha

Área Condicionada (por medição) — 31,6918 ha

Área Edificável (por medição) (Ae) — 12,3707 ha

Como área total (At), definida como limite da intervenção do plano, será fixada a extensão de 46,92ha, tida como a área cadastrada para as zonas de intervenção e espaços naturais de protecção adjacentes, a sul, que virão a ser objecto de tarefas primárias de conservação e manutenção continuada e cuja integração na solução urbanística se torna pelo facto exigível.

Índices aplicáveis

Para efeito do cálculo de índices considera-se como área total da unidade a área definida a Norte da linha do POOC que abrange a extensão de 23,0 ha.

Área edificável de cálculo (25% área total da unidade — At)

23,0 ha x 0,25 = 5,75 ha

Área máxima de construção

5,75 ha x 0,5 = 28.750 m², equivalente à solução de 411 quartos com a área média de 70 m².

Unitários

Em acordo com valores correntes de mercado aplicáveis às condições passíveis de virem a ser implementadas nas Unidades Hoteleiras propostas para a área, a apreciação unitária do módulo quarto de 70m² para a categoria fixada fixada, é dada pelo montante mínimo de 50.000€, considerando o terreno infra-estruturado e com aptidão à sua realização.

As principais parcelas que compõem o unitário serão:

Preço do m² equivalente de terreno.

Preço aquisitivo da “capacidade construtiva” do módulo quarto.

Custo equivalente da infra-estruturação a realizar na área de 46,92ha.

2 — Edificações existentes — Segmento Habitacional

O segmento habitacional na sua expressão mínima pretende satisfazer dois objectivos fundamentais do Plano, designadamente:

I. Garantir continuidade à malha parcialmente preenchida por moradias unifamiliares isoladas.

II. Reabilitar ruínas e outras edificações existentes no exterior das áreas atribuídas às Unidades Hoteleiras com vista a uniformizar padrões de qualidade na zona.

A actual ocupação da área do plano tem a seguinte composição:

2.1 Construções existentes em boa condição de habitabilidade

11 Moradias unifamiliares, repartidas pelas seguintes parcelas:

15 / 17 A / 22 / 31 / 37 / 39 / 40 / 3S / 4S (antigo Posto da Guarda Fiscal), todos com 1 fogo. A parcela n.º 42 detém 2 artigos urbanos, sendo um deles a conjugação de 4 potenciais fracções autónomas.

2.2 Construções existentes em estado deficiente

7 edificações, repartidas pelas parcelas:

14 / 18 / 21 / 24 / 30 / 40 / 42 onde as existências citadas para as parcelas 40 e 42 são distintas das descritas em 2.1

2.3 Moradias edificáveis

O plano propõe o adensamento da faixa habitacional existente na “ilha” cercada pelas vias v3 e o arruamento interno de acesso aos

parques das unidades hoteleiras, como fecho da actual malha, com a capacidade edificativa de 2 novas moradias contemplando as seguintes parcelas:

Parcelas.	Área	Nº novos fogos	Designação
16	1.400 m ²	1	MP1
17	1.580 m ²	1	MP2

2.4 — Alteração de registos

A execução do Plano apenas não altera as inscrições e descrições dos prédios existentes nas parcelas 15 / 31 / 37 / 39 / 3S / 4S.

Para os demais prédios são introduzidos alterações averbáveis ao seu registo.

3 — Edificações projectadas — Segmento Hoteleiro

3.1 Novas unidades hoteleiras

O Plano contempla a execução de 3 Unidades Hoteleiras de 5 estrelas implantadas de Norte/Poente a Norte/Nascente da área urbanizável com o seguinte critério de atribuição:

Parcelas (5 + 24 + 25 + 26 + 29 + 30 + 36 + 40 + 120) — Hotel de 171 quartos

Parcelas (21 + 22 + 23 + 30 + 32 + 33 + 35 + 36 + 40 + 41) — Hotel de 150 quartos

Parcelas (41 + 42) — Hotel de 90 quartos

3.2 — Espaço natural de protecção e outras áreas não edificáveis

Os espaços verdes de recreio e lazer e o espaço natural de protecção existentes a sul das áreas de implantação das Unidades Hoteleiras serão objecto de intervenção por parte dos titulares, abrangendo no seu âmbito: arranjos gerais das áreas exteriores, circuito de pedes, tratamento do coberto vegetal, manutenção geral dos espaços, protecção e conservação das arribas, para a totalidade da área afectada a cada unidade.

Estas áreas são tendentes a resolver as necessidades das Unidades Hoteleiras em zonas verdes de enquadramento, acessos e estacionamento de superfície, espaços de desporto e lazer, áreas de serviço, portarias, áreas de protecção e segurança, etc.

QUADRO N.º 2

Áreas totais e por parcela que integram as unidades hoteleiras

Unidade hoteleira 1

Área total da unidade (m ²)	Área total urbanizável hoteleira (m ²)	Composição em parcelas	Área urbanizável hoteleira (m ²)	Área urbanizável não hoteleira (m ²)	Áreas não urbanizáveis (m ²)
134.964,97	35.189,96	5	1.575,27	1.718,64	—
		24	8.494,25	3.596,77	—
		25	1.288,99	—	—
		26	1.743,76	100,76	—
		27	1.079,06	—	—
		28	1.388,28	—	—
		29	2.831,61	119,80	—
		30 (*)	1.967,95	1.316,63	—
		36 (*)	1.747,09	1.916,33	1.587,63
		40 (*)	12.708,32	1.829,07	37.342,09
		120	365,38	1.213,17	49.034,12
		Total	35.189,96	11.811,17	87.963,84

(*) Áreas de parcelas pertencentes a outros proprietários cuja integração fica sujeita a compensação no regime de perequação.

Metros quadrados

Área Urbanizável Hoteleira	35.189,96
Área Urb. Não Hoteleira	11.811,17
Áreas não Urbanizáveis	87.963,84
Área Total.	134.964,97

Unidade hoteleira 2

Área total da unidade (m ²)	Área total urbanizável hoteleira (m ²)	Composição em parcelas	Área urbanizável hoteleira (m ²)	Área urbanizável não hoteleira (m ²)	Áreas não urbanizáveis (m ²)
120.212,30	37.807,63	18 (*)	867,50	618,15	—
		22 (*)	8.154,85	980,16	—
		23 (*)	3.142,48	843,95	—
		24 (*)	147,57	366,78	—
		21 (*)	3.254,79	2.763,95	—
		41 (*)	—	10.730,25	20.465,71
		30/40	20.959,74	2.521,57	40.734,40
		Total	36.526,93	18.824,81	61.200,11

(*) Áreas de parcelas pertencentes a outros proprietários cuja integração fica sujeita a compensação no regime de perequação.

Metros quadrados

Área Urbanizável Hoteleira	36.526,93
Área Urb. Não Hoteleira	18.824,81
Áreas não Urbanizáveis	61.200,11
Área Total.	116.551,85

Unidade hoteleira 3

Área total da unidade (m ²)	Área total urbanizável hoteleira (m ²)	Composição em parcelas	Área urbanizável hoteleira (m ²)	Área urbanizável não hoteleira (m ²)	Áreas não urbanizáveis (m ²)
92.037,53	12.896,83	41	—	10.952,93	26.896,04
		42	12.896,83	6.574,33	34.717,40
		Total	12.896,83	17.527,26	61.613,44

Metros quadrados

Área Urbanizável Hoteleira	12.896,83
Área Urb. Não Hoteleira	17.527,26
Áreas não Urbanizáveis	61.613,44
Área Total.	92.037,53

3.3 Áreas a integrar nos cálculos da perequação

O quadro 2 caracteriza a implantação das 3 unidades face ao cadastro e à diferente aptidão dos espaços que passam a integrar os 3 novos prédios.

A diferença de áreas entre os prédios titulados pelas entidades proprietárias contempladas e os prédios projectados no plano para efeitos da solução hoteleira fica sujeita ao regime de compensações por aplicação de perequação, visando a posse plena áreas de implantação, de recreio/lazer e de protecção.

Poderá concluir-se que as unidades hoteleiras passam a dispor de áreas brutas entre os 9,2 e os 13,5ha, o que corresponderá em termos médios a disponibilidade física de 900m² de terreno/quarto.

O quadro 3 compatibiliza a repartição de quartos na base proporcional que cada proprietário dispunha de início aplicando princípios de proporcionalidade e o desvio que lhes é imposto pela aplicação do modelo distributivo preconizado pela c.M. Portimão.

QUADRO N.º 3

Distribuição de quartos por unidade hoteleira — Aquisição de “capacidade construtiva”

Parcelas de um mesmo titular	Área com interesse hoteleiro	% na repartição de quartos	Número potencial de quartos	Número de quartos na repartição por unid. hoteleiras	Capacidade construtiva a transmitir	
					Venda	Compra
18 e 22	9399,35	8,60	35	0	35	—
21	6244,32	5,72	23	0	23	—
30, 32, 33, 35, 36	40401,5	36,97	152	150	2	—
40 e 41	23874,59	21,85	90	90	0	—
5, 23, 24, 25, 29, 44	29349,88	26,86	111	171	—	60
Totais	109269,64	100	411	411	60	60

QUADRO N.º 4

Verificação de parâmetros urbanísticos

Valores propostos pela actual versão do Plano da UOPG 3	Parâmetros Urbanísticos	Máximos relativos à Área Total do Plano acrescida da faixa de 200 m
230.000	Área Total	469.200
57.500	Área Urbanizável)	157.398
(25% da área total)		(por medição)
28.750	Área de Construção	28.750
11.501	Área Máxima de Implantação	—
617	Nº Habitantes	—
3	Nº Pisos	3

O desvio de valores é tido como “capacidade construtiva a adquirir” pelo único proprietário deficitário, aos demais não contemplados e excedentários, na base de um valor mínimo de referência para negociação, fixado pelo Plano.

O quadro 4 confirma a aplicabilidade dos índices urbanísticos à solução projectada.

4 — Infra-estruturas e arranjos exteriores em áreas públicas

A comparticipação nos custos envolvidos com a materialização das redes de infra-estruturas e arranjos gerais em áreas exteriores que iram dotar toda a zona a intervercionar serão integralmente suportadas pelas 3 novas edificações Hoteleiras propostas pelo Plano, tendo por base a edificabilidade de 28.750 m²/411 quartos, com a repartição:

$$H1 (171 Q) + H2 (150 Q) + H3 (90 Q) = 3 UH (411 Q).$$

4.1 Custos da infra-estruturação

O total envolvido na materialização das infra-estruturas é caracterizado por:

4 — No traçado das vias principais

Âmbito de intervenção:

6 — Arruamentos, Passeios, Parqueamento e Sinalização

7 — Rede de Drenagem Pluvial

8 — Redes de Distribuição de Água Potável, Rega e Incêndio

9 — Rede de Esgotos Domésticos

10 — Electrificação, PT's e Iluminação Pública

11 — Rede de Telecomunicações

12 — Rede de Gás

13 — Toponímia

14 — Arranjos exteriores das áreas envolventes do traçado viário

15 — Reposição de vedações, vãos e acessos a parcelas habitacionais sem admissão pela via V3.

Extensão — 560ML

Unitário — 1508 €/ML

Valor da intervenção (Inc IVA) — 844.480€

5 — No traçado das vias de distribuição

Âmbito de intervenção:

4 — Similar ao ponto A — , com limitações nos capítulos de estacionamento/Drenagens Pluvial/Doméstica/Redes de rega e incêndio/Rede de Gás e Toponímia.

Extensão — 650ML

Unitário — 850 €/ML

Valor da intervenção (inc. IVA) — 552.500€

6 — Circuito de peões

Âmbito de intervenção

5 — Piso do circuito

6 — Iluminação Pública

7 — Drenagem Pluvial integrada nos arranjos gerais da área envolvente

Extensão — 2350ML

Unitário — 45 €/ML

Valor da intervenção (inc. IVA) — 575.750€

O que perfaz como valor global da infra-estruturação do recinto — 1.972.730€

Ou seja o unitário da infra-estruturação por quarto — ± 4.800€

Donde a comparticipação por Unidade Hoteleira seja dada por:

H1 — 171 quartos — 820.800 €.

H2 — 150 quartos — 720.000 €.

H3 — 90 quartos — 432.000 €.

Importâncias a liquidar no acto de licenciamento dos respectivos projectos, o que atendendo à especificidade de um Plano de iniciativa camarária deverá isentar a pratica de quaisquer outras taxas do regulamento Municipal em vigor.

5 — Perequação — Cálculo de valores

5.1 Âmbito de aplicação e quantidades

A aplicação dos critérios de perequação é apenas extensível à totalidade dos prédios envolvidos na caracterização das áreas afectas as unidades hoteleiras, permitindo assim por prédio e de modo diferenciado estabelecer o grau de participação no cálculo de valores de compensação.

São considerados exteriores ao cálculo a totalidade dos prédios em situação consolidada, a que normalmente correspondem edificações habitáveis com ocupação integral do espaço da parcela onde se implantam e já servidas pelas principais infra-estruturas disponíveis na zona.

Os prédios aos quais o Plano confere capacidade construtiva de uma moradia isolada quando a área disponível do terreno inicial se configura a um lote com capacidade única para absorver a edificação, além de não terem comparticipação nos custos do desenvolvimento das infra-estruturas, ficam igualmente isentos de compensações remuneratórias atribuíveis no mecanismo de perequação.

Iráo os demais prédios integrar o cálculo compensatório por perequação atendendo à sua futura composição (Quadro 5) e capacidade construtiva atribuída pelo Plano (Quadro 6).

QUADRO N.º 5

Composição futura dos prédios sujeita a perequação (síntese do quadro 2)

Beneficiário	Parcelas com áreas cedidas	Área Urbanizável hoteleira (m2)	Outras áreas integradas (m2)	Titular do prédio
Hotel 1	30 / 36 / 40	16.423,36	43.991,75	Hotel 2
Hotel 2	18 / 22	9022,35 (a)	1.598,31	—
	21	3254,79 (b)	2763,95	—
	23 / 24	3.290,05	1.210,73	Hotel 1
	41	0,00	31.195,96	Hotel 3

(a) — Titular inscrito — Mercedes Dâmaso

O prédio tem a capacidade construtiva de 35 quartos a ser negociada com o Hotel 1 (ver quadro 3)

(b) — Titular inscrito — José Taveira

O prédio tem a capacidade construtiva de 23 quartos a ser negociada com o Hotel 1 (ver quadro 3)

QUADRO N.º 6

CAPACIDADE CONSTRUTIVA ATRIBUÍDA PELO PLANO

Parcelas	Moradias Unifamiliares	Unidade Hoteleira	Capacidade construtiva	
			A adquirir	A ceder
18 / 22	—	—	—	35
21	—	—	—	23
Hotel 1	—	171 Quartos	60	—
Hotel 2	— (c)	150 Quartos	—	2
Hotel 3	—	90 Quartos	—	—

(c) Dentro do perímetro POOC, o titular inscrito Rui Valentim de Carvalho manterá o prédio misto existente a sul do acesso actual, com a área de 52.430,32 m².

5.2 Unitários aplicáveis

Atendendo a valores recentes de mercado para transacções efectuadas na zona e à totalidade das características que o Plano projecta, os unitários aplicáveis para o estágio actual do estudo, ou seja, “terreno com capacidade edificativa definida”, terão a seguinte expressão:

3 — Aquisição da capacidade construtiva do modulo quarto de 70 m² para U.H de 5 estrelas — Valor Base = 25.000€ / Quarto

4 — Aquisição do m² de terreno de Área Urbanizável Hoteleira “sem transmissão da capacidade construtiva fixada — Valor Base = 25,00€/m²”

5 — Aquisição do m² de terreno para áreas complementares ou Área Urbanizável Hoteleira com capacidade construtiva negociada — Valor Base = 10,00€ / m²

A conjugação dos 3 unitários expressos é fundamentada por transacções efectuadas recentemente dentro da área do Plano e zona periférica para o mesmo segmento imobiliário.

5.3 Cálculo

A aplicação directa dos unitários às quantidades com que os diversos proprietários participam na solução do Plano, em conjugação com o benefício que o Plano lhes confere, apura em cada caso, a importância envolvida na comparticipação:

QUADRO N.º 7A

Aquisição da capacidade construtiva pela prática da unitária base de referência (25.000€/Q)

Titulares	Quantidade a adquirir	Quantidade a ceder	Valor a pagar	Valor a receber
Parcelas 18 / 22 ..	—	35	—	875.000
Parcelas 21	—	23	—	575.000
Hotel 1	60	—	1.500.000	—
Hotel 2	—	2	—	50.000
Hotel 3	—	—	—	—

QUADRO N.º 7B

Aquisição de áreas das parcelas para integração na Unidade Hoteleira

Beneficiário	Parcelas com áreas cedidas	Valor da área cedida
Hotel 1	Hotel 2	16.423,36m ² x 25€/m ² + + 43.991,75m ² x 10€/m ² = = 850.501,5€

Beneficiário	Parcelas com áreas cedidas	Valor da área cedida
Hotel 2	Hotel 1	3.290,05m ² x 25€/m ² + + 1.210,73m ² x 10€/m ² = = 94.358,55€
	Parcelas 18/22. . .	(9.022,35 + 1.598,31)m ² x x 10€/m ² = 106.206,60€
	Parcela 21.	(3254,79 + 2763,95)m ² x x 10€/m ² = 60.187,40€
	Hotel 3	31.195,96m ² x 10€/m ² = =311.959,60€

Ou em resumo, por titular e para o montante de compensação por perequação ter-se-á:

QUADRO N.º 7C

Síntese

	Valor a Pagar	Valor a Receber
Parcelas 18/22	—	106.206,60
Parcelas 21	—	60.187,40
Hotel 1	850.501,50	94.358,55
Hotel 2	572.712,15	850.501,50
Hotel 3	—	311.959,60€

5.4 Processamento das compensações

A compensação devida será realizada de acordo com as disposições legais contidas na legislação em vigor, através da Entidade Promotora do Plano e cumprindo os prazos que venham a ser impostos para a apresentação dos novos Registos na Conservatória do Registo Predial do Concelho a celebrar após ratificação do Plano.

Opções que venham a ser praticadas quanto à posse futura da capacidade construtiva agora proposta, terão sempre por base os unitários praticados e as quantidades e classificação de solos identificadas na versão actual do Plano.

5.5 Opções evolutivas

Os valores calculados por perequação a transitar entre proprietários, a negociação entre beneficiários da solução hoteleira para transmissão da capacidade edificatória das suas unidades, bem como a comparticipação nos custos de infra-estruturas serão processados nos termos e tempos definidos na calendarização dos trabalhos, privilegiando-se sequencialmente a opção de compra de 60 quartos (do quadro n.º 7 A) dirigida a:

H1 — a ser exercida de acordo com o calendário estabelecido pelo Plano;

H2 — na impossibilidade de H1 poder cumprir e para os 60 dias seguintes;

H3 — na impossibilidade de H2 poder cumprir e para os 30 dias seguintes;

Qualquer proprietário da Unidade ou interessado externo, na impossibilidade de H3 poder cumprir, obrigando-se no caso a adquirir a posição de um dos três hotéis.

