



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO SANTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO 10

INTEGRADO NO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR

CAMPO DE BAIXO/PONTA DA CALHETA

Junho 2017



**UNIDADE DE EXECUÇÃO 10 DO “PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR CAMPO DE
BAIXO/PONTA DA CALHETA”**

Índice

RELATÓRIO

1. BREVE DESCRIÇÃO HISTÓRICA E GEOGRÁFICA DO PORTO SANTO.....	6
- Descrição Geral da Ilha do Porto Santo.	6
- Um Clima seco e estável.....	7
- Um Turismo de Saúde.	8
2. QUAIS FORAM OS MODELOS TERRITORIAIS E TURÍSTICOS PARA O PORTO SANTO E PARA A ÁREA DE INTERVENÇÃO (AI).....	8
- 1999, O PDM Porto Santo.	9
- 2002, O Plano de Ordenamento Turístico Regional (POT).....	9
- 2012, O Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta.	13
- 2016, A Unidade de Execução 10 do Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo/Ponta da Calheta”.....	14
- 2017, O Novo POT para a RAM.	15
3. A UNIDADE DE EXECUÇÃO 10 DO “PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR CAMPO DE BAIXO/PONTA DA CALHETA”	19
- 2017, Assinatura do Contrato de Planeamento.	19
- Relação da Proposta Urbanística da UE com o Contrato e seu Sistema de Execução.	21
4. PROPOSTA URBANÍSTICA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 10.....	22
- A intervenção Proposta.....	22
- As Peças desenhadas da Proposta Urbanística para a Unidade de Execução 10.....	24
- Os Parâmetros Urbanísticos Gerais Propostos.....	24
BIBLIOGRAFIA	26
EQUIPA TÉCNICA	27

PEÇAS DESENHADAS

- 1.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL
- 1.2. ORTOFOTOMAPA.....
- 1.3. LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
- 1.4. PRÉ EXISTÊNCIAS.....
- 1.5. DINÂMICAS DA ENVOLVENTE
- 1.6. REDE DE ACESSIBILIDADES
- 1.7. EXTRATO E MAPA CADASTRAL
- 1.8. CARACTERIZAÇÃO MORFOLOGICA
- 1.9. IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES PATRIMONIAIS
- 2.0. IDENTIFICAÇÃO DE CARÊNCIAS (ESPAÇOS VERDES)
- 2.1. COMPROMISSOS URBANISTICOS
- 2.2. PLANTA SINTESE DO PROPOSTO

DADOS GERAIS

Designação Ue10 (Unidade de Execução 10)	
Localização Ribeiro Salgado, Ilha do Porto Santo, RAM	
Área da Unidade de Execução (área dos prédios registados)	54,900m ²
Prédios abrangidos pela Unidade de Execução	11
Enquadramento no PDM Integrado no plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo/Ponta da Calheta Planta de Zonamento / Gestão do Plano de Urbanização	
Funções urbanas Hotelaria	
Área bruta de construção total	17,065m ²
Índice Médio de utilização (IMU)	0,31
Número máximo de pisos	3
Finalidade das áreas de cedência Vias pedonais de ligação à praia	648m ²
Pavimentos pedonais	5 750,29 m ²
Pavimentos auto	4 903,33 m ²
Planos de água	1 753,13 m ²
Solários	3 093,80 m ²
Campos desportivos	1 083,20 m ²
Jardins	18 000,00 m ²
Área de valorização da duna	8 053 m ²

UNIDADE DE EXECUÇÃO 10 DO “PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR CAMPO DE BAIXO/PONTA DA CALHETA”

- RELATÓRIO -

1. BREVE DESCRIÇÃO HISTÓRICA E GEOGRÁFICA DO PORTO SANTO

- Descrição Geral da Ilha do Porto Santo.

A ilha do Porto Santo fica localizada a apenas 40 Km a nordeste da ilha da Madeira, no oceano Atlântico

Delimitada a sul por uma longa praia de fina areia dourada que se estende por 9 Km de costa, o seu verdadeiro *ex-libris*, é banhada por um mar calmo, límpido e com tonalidades múltiplas entre o azul e o verde. A sua singular praia de areia fina, é considerada por muitos uma das praias mais bonitas de Portugal e mesmo da Europa.

A ilha do Porto Santo foi então descoberta em 1418 por João Gonçalves Zarco e Tristão Vaz Teixeira. Foi a primeira descoberta dos portugueses no século XV, iniciando-se assim, o período glorioso dos Descobrimentos. Aqui se deu início então à grande epopeia dos Descobrimentos, iniciada pelo Infante D. Henrique.

O mesmo Infante doou em 1446 a ilha a Bartolomeu Perestrelo, tornando-o o seu primeiro capitão donatário. A sua filha, D. Filipa de Moniz, viria a ser a primeira mulher de Cristóvão Colombo, que segundo reza a história, residiu temporariamente nesta pequena ilha. Os primeiros contactos de Colombo com a Madeira ocorreram em 1478, quando o Funchal se dedicava ao comércio de açúcar, mas os laços mais profundos com este arquipélago derivam do seu casamento. Presumivelmente entre 1480 e 1482 Colombo viveu no arquipélago, tendo o seu filho primogénito Diogo nascido no Porto Santo.

Elevada a Concelho em 1835, em Agosto de 1996 a população local viu a sua capital, Vila Baleira, ser elevada à categoria de cidade, mais tarde denominada de Cidade do Porto Santo.

A ilha apresenta uma dimensão em termos de superfície de 42,17 Km², o que corresponde a apenas 6% da ilha da Madeira. Sendo quase desprovida de vegetação e muita mais plana, ostenta por isso, ao contrário daquela, poucas elevações. O seu ponto mais alto, o pico do Facho, não ultrapassa os 516 metros. Apresenta portanto uma morfologia onde 85% da sua superfície se situa abaixo da cota 200m.

Pela praia e pela paisagem maioritariamente de tons quentes, áridos e secos, bem como pelo ancestral cultivo dos cereais atualmente quase inexistente, mas em tempos o principal sustento da população, a ilha ganhou o epíteto de Ilha Dourada.

- Um Clima seco e estável.

Além dos recursos naturais, dos quais se destaca obviamente a bela praia, a ilha do Porto Santo possui um clima seco e estável, com pouca variação térmica, o que possibilita a atividade turística durante todo o ano. A sua posição geográfica privilegiada confere-lhe por isso, uma espantosa amenidade climática. Temperaturas médias muito suaves, de 22º no Verão e de 17º no Inverno e uma humidade considerável (valor médio anual da humidade atmosférica do ar entre 71% e 90%), dão-lhe excepcionais características de subtropicalidade. A precipitação anual total entre 250 mm e 500 mm, sendo semi-árido. De um modo geral, pode classificar-se então como um clima temperado, oceânico e húmido.

Os cursos de água existentes resumem-se a ribeiros de carácter torrencial, onde a água corre e em pequena quantidade somente após chuvadas. Dadas as características desses ribeiros e às da natureza do solo, existem ravinas fortemente penalizadas pela erosão que se transformam em córregos profundos. A ilha é por tudo isto, extremamente deficitária em termos de água, o que apesar da construção de obras hidráulicas (barragens, levadas, e “represas”) que visam a captação das escorrências e águas superficiais, obrigou a ter que recorrer-se à dessalinização da água do mar. Neste momento, esse método de transformação de água salina em água potável, cobre quase a totalidade do consumo de água na ilha. Refira-se que o consumo no Verão chega quase a ser duplo em relação ao Inverno.

A ilha do Porto Santo é banhada por um mar de águas calmas e cristalinas, com temperaturas bastante agradáveis, propícias para a prática de desportos náuticos. A temperatura da água do mar é muito temperada, por influência da corrente quente do Golfo, apresentando médias no Verão de 22°C e no Inverno de 18°C.

- Um Turismo de Saúde.

Outro factor de extrema importância na caracterização da ilha, é o facto de se atribuírem qualidades terapêuticas à sua areia. O que a distingue de outras areias, é o grão que é muito fino e macio. A areia do Porto Santo é constituída por organoplastos, ou seja, restos de seres vivos marinhos (corais, conchas e ouriços) e a sua composição química é essencialmente carbonatada, ao contrário da maioria das praias cujas areias são siliciosas.

Assim sendo, dadas as características e as limitações da ilha, a tendência foi então, a de tornar a “Ilha Dourada” numa economia complementar à economia da ilha da Madeira, isto através da aposta feita no sector do turismo, como atividade principal e fonte de rendimento, sendo sem dúvida o sector-motor da pequena economia portossantense. O Turismo tem mesmo sido considerado como uma das poucas soluções para se sair de uma crise local ou regional, e isso explica o multiplicar de projectos turísticos em todo o território, apostando-se no Turismo do Porto Santo alavancado numa proposta de valor suportada em características distintivas e inovadoras do país, bem como pelo desenvolvimento do turismo baseado na qualificação e competitividade da oferta, na excelência ambiental/urbanística, na formação dos recursos humanos e na dinâmica/modernização empresarial e das entidades pública, afirmando-se sem duvida, a sua importância crescente na economia, constituindo-se como um dos motores de desenvolvimento social, económico e ambiental, a **nível local e regional**.

2. QUAIS FORAM OS MODELOS TERRITORIAIS E TURISTICOS PARA O PORTO SANTO E PARA A AREA DE INTERVENÇÃO (AI)

- Desde o PDM 1999, ao POT 2002, ao PU 2012, Unidade de Execução (UE) 2016 e POT 2017

-

- 1999, O PDM Porto Santo.

Em 1999, a Assembleia Municipal do Porto Santo aprovou no dia 2 de Junho do mesmo ano, a ratificação do Plano Diretor Municipal (PDM) do Porto Santo, iniciando-se assim, um novo e longo ciclo de estratégias de ordenamento do território, pela aplicabilidade de classificações do uso do solo e respetivos parâmetros urbanísticos, para uma cobertura total do território em causa.

Dessa forma, esse mesmo PDM, e no seu artigo 29º, previa, e para atual área da presente Unidade de Execução aqui em estudo, a delimitação de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), denominada por UOPG 02 – Campo de Baixo/ Espírito Santo, regulamentando-se para estes efeito, que todas as áreas abrangidas por UOPGs, seriam alvos de Planos de Urbanização (PU) ou de Planos de Pormenor (PP), isto no que diz respeito aos solos localizados dentro do perímetro urbano definido pelo respetivo PDM, ou então a planos especiais no caso de terrenos localizados fora da área do mesmo perímetro.

Da mesma forma, e nesse contexto, foram definidos parâmetros base para estes terrenos nomeadamente sobre densidade média, índice de utilização máximo, % de superfície impermeabilizada máxima, cêrcea máxima ou média.

- 2002, O Plano de Ordenamento Turístico Regional (POT).

Entretanto o Plano de Ordenamento Turístico (POT) da Região Autónoma da Madeira entrou em vigor em 2002 (Decreto Legislativo Regional n.º 17/2002/M) isto num contexto de mudança de ciclo da Região) em que urgia definir uma estratégia de desenvolvimento do turismo na Região e um modelo territorial a adotar, com vista a orientar os investimentos, tanto públicos como privados, garantindo-se o equilíbrio na distribuição territorial dos alojamentos e equipamentos turísticos, bem como um melhor aproveitamento e valorização dos recursos humanos, culturais e naturais.

Contudo, esse POT, e no que se referia à ilha do Porto Santo, não contemplava grandes acções estratégicas e estruturais de desenvolvimento, provavelmente devido à sua pequena dimensão demográfica, à fragilidade da sua estrutura económica e do seu perfil sociodemográfico, pouco preparados para acolherem novas dinâmicas de transformação, mas também porque se perspectivavam um conjunto de iniciativas e de investimentos públicos e privados, ainda não concretizados e pouco conhecidos.

Foi neste contexto de mudança e incerteza que o POT definiu os objetivos de Desenvolvimento para a Ilha do Porto Santo.

Assim sendo, e nesse período, a Ilha do Porto Santo era identificada como um destino de praia (normalmente associado a Sol e Mar, bom clima e animação), e como tal diferenciada da Ilha da Madeira (sem areia, nem praias).

O diagnóstico do POT 2002 para o Porto Santo apontava esta Ilha como um destino de Lazer e Turístico, em que o Produto de Lazer era a praia, associada maioritariamente a uma tipologia de alojamento de lazer – residências secundárias, em loteamentos urbanos; e o Produto Turístico, ainda preferencialmente associado ao recurso praia, e apoiado por uma tipologia dominante de hotelaria tradicional, organizada em função daquele recurso.

Ou seja, ao contrário da Ilha da Madeira que se assumia como um destino turístico de excelência, onde as componentes residenciais ainda não eram significativas (embora com tendência para crescer), a Ilha do Porto Santo apresentava duas vertentes muito claras de ocupação – a de lazer, com uma forte componente sazonal, associada ao recurso praia e apoiada por alojamento não hoteleiro; e a turística, que deveria ser organizada em torno de outros recursos capazes de mobilizar turistas ao longo de todo o ano.

O objetivo era **Redefinir o Produto Turístico do Porto Santo**, fosse numa perspectiva de complementaridade com a Madeira, fosse numa perspectiva de afirmação das suas especificidades, como destino turístico e de lazer.

Neste sentido haveria que definir uma ideia-chave para o Porto Santo, no âmbito de um Projeto de Marketing específico, mas que desde logo se apontava como – ***Uma Ilha de Sossego.***

A estratégia de turismo principal, preconizada pelo POT 2002, era então, e consequentemente, um caminho para a concretização e implementação destes produtos turísticos, que basicamente se traduziam em:

Produtos Principais

- Hotel-resort – na proximidade do mar;
- Natureza – passeios, praia;
- Turismo de Saúde (SPA);
- Turismo desportivo – estágios;
- Pesca Desportiva.

Produtos Complementares

- Náutica de Recreio e desportiva;
- Passeios Marítimos;
- Passeios na Ilha – pedestres, a cavalo, de bicicleta.
- Actividades desportivas;
- Gastronomia;
- Animação turística.

Tipologia de Alojamento

Hotel – resort;

Hotel-apartamento – resort;

Residencial de lazer.

Nessa época considerou-se que a tipologia de alojamento deveria ser mais ajustada às características climáticas da Ilha, proporcionando condições de conforto ao longo de todo o ano. De facto, a oferta de alojamento turístico estava tipificada para o produto “sol e praia”, e como tal, desajustada.

O tecto de alojamento no horizonte do POT 2002 era para esta Ilha de 4 000 camas. Tendo sido questionado que a questão da sazonalidade só poderia ser ultrapassada através de um melhor ajustamento do *Produto Porto Santo* ao segmento / segmentos de mercado, para os quais o Porto Santo poderia ser bastante atractivo. O maior aproveitamento do Mar enquanto recurso turístico e de lazer era também uma aposta para Porto Santo.

- O POT 2002, ao fim de 14 anos, desatualizou-se em termos de políticas estratégicas preconizadas.

Dessa forma, e entre a publicação do POT em 2002 e os anos de 2008/2009 marcados pelo início da crise mundial, a realidade no Porto Santo alterou-se substancialmente, sobretudo devido a quatro factores:

- Houve um forte investimento público em infraestruturas, equipamentos turísticos e melhoria de espaços públicos;
- Deu-se início a um forte investimento privado em termos hoteleiros pelo Grupo Pestana, de que são expressão o Hotel Pestana Porto Santo e o Columbus Resort; também em termos de restauração e serviços associados ao turismo foi notória alguma dinâmica do sector privado;
- Houve uma melhoria da acessibilidade à Ilha, sobretudo por barco;
- Assistiu-se a uma forte dinâmica de construção residencial, tendo em vista o mercado das segundas residências.

Foram então construídas diversas infraestruturas e equipamentos turísticos de lazer, nomeadamente o Campo de Golfe, o Centro de Ténis, Estádio de Desportos de Praia, Centro Hípico, Zona Lúdica do Penedo do Sono, a Promenade e o Centro Cultural e de Congressos do Porto Santo.

Ressalve-se que nesses anos um forte investimento na hotelaria, como já foi referido, tendo-se iniciado a construção do “Columbus Resort”, que foi parada em 2009 e recentemente aberta, pelo Grupo Pestana, com 700 camas no regime All Inclusive.

Não esquecendo que em 2008 o Grupo Pestana abriu a primeira Unidade no Porto Santo o “Pestana Porto Santo”, um investimento de 35 Milhões de Euros.

Assim sendo, e segundo dados publicados pela Secretaria Regional da Economia, Turismo e Cultura, durante o atual processo de revisão do POT Madeira, nos últimos 13 anos a oferta de alojamento no Porto Santo duplicou, pelo que o atual POT em vigor se encontra obsoleto e por isso mesmo já em revisão, ainda que o mesmo tenha sido um documento importante e orientador para uma primeira fase de pensamento sobre a gestão territorial do ponto de vista do ordenamento turístico, desempenhando assim eficazmente as suas funções de Instrumento de Gestão Territorial na categoria e hierarquia de “Plano Sectorial”, o facto é que ao fim de 14 anos de existência, já há muito que esgotou as suas políticas estratégicas preconizadas, na verdade o carácter estrutural destes tipo de planos sectoriais, a sua finalidade, não é senão o de dar expressão territorial às políticas que se pretendem desenvolver apenas num determinado período tempo, por sector ou atividade económica.

Nesse sentido, e conjugando o já preconizado entre o PDM 1999 e o POT 2002, isto no que diz respeito à necessidade de serem elaborados Planos Urbanísticos com carácter de maior proximidade à intervenção territorial, ou seja, instrumentos concretos de programação e de coordenação de decisões administrativas individuais com incidência na ocupação e no aproveitamento dos solos para fins urbanísticos, surge então o “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta”, que se traduz num instrumento exclusivamente urbanístico, que define as regras e limitações a que se sujeita todo ou parte significativa de um espaço urbano ou urbanizável, no interior de uma dada circunscrição administrativa municipal, tendo por fim a correcta ordenação e expansão de um aglomerado urbano.

- 2012, O Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta.

A Resolução nº 228/2012, Publicada no JORAM, II Série, n.º 43 de 5 de Abril de 2012, ratifica a aprovação da Assembleia Municipal do Porto Santo, da versão final do “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta”, cujo mesmo tem como objetivos a definição dos parâmetros e das condições de realização de um conjunto de novos

empreendimentos turísticos, de uma área residencial, e de duas novas centralidades de serviço de apoio local, definindo-se de igual modo o modelo de acessos, a ocupação e a gestão da frente de praia, bem como, estabelecendo-se medidas de requalificação ambiental e urbanística da área de intervenção, incluindo a reformulação da rede viária.

Nesse sentido, e no mesmo instrumento de gestão territorial, foram definidas 11 Unidades de execução (UE), das quais foi identificada e delimitada a UE10 correspondente à nossa área de Intervenção (AI), na qual seriam integrados as parcelas de cadastro assinaladas na planta de Zonamento / Gestão do Plano de Urbanização.

A Unidade de Execução 10, (UE10) prevista no “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta”, previa assim, e pela tabela publicada como anexo à sua resolução, uma área de cadastro total de 60.370 ha, área de cadastro do solo rural de 1.63 ha, área de cadastro de solo urbano de 58.73 ha, um índice de utilização de 0,50, uma ABC Máxima de 29.369m², nº de camas de referência de 30m²/cama, e um número máximo de camas de 979, constituindo-se assim a necessidade de uma intervenção de forma bem detalhada, cuja disciplina jurídica deverá reger o aproveitamento urbanístico desse espaço geográfico.

- 2016, A Unidade de Execução 10 do Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo/Ponta da Calheta”.

A Câmara Municipal deliberou, na sua reunião ordinária pública, realizada em 21 de Julho de 2016, dar início ao processo conducente à elaboração da “Unidade de Execução 10 do Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo/Ponta da Calheta”. A área de intervenção é de 54.900,00 m², e com as seguintes confrontações: Norte, Estrada Regional 120; Nascente, Complexo Habitacional Quinta do Ribeiro Salgado; Poente, Hotel Pestana Porto Santo Beach Resort & Spa e com terreno particular registado com artigo matricial n.º 168; Sul, Cordão dunar e praia.

Sendo este o relatório conducente à aprovação final e ratificação da proposta urbanística decorrente desta Unidade de Execução, desenvolvendo-se os seus conteúdos técnicos no ponto 4 do presente documento.

Nesse contexto, e através de uma política devidamente concertada, entre todas entidades e organismos envolvidos no processo decisão e de pensamento estratégico para as políticas setoriais com incidências territorial na área do turismo, surge a revisão do POT Madeira, que vem precisamente preconizar um conjunto de novas linhas orientadoras de desenvolvimento, dos quais também se contabilizam o forte investimento do Grupo Pestana e do seu contributo no desenvolvimento e implantação de fortes dinâmicas turísticas de carácter sustentável para o desenvolvimento económico da ilha. Nesse sentido, neste novo POT, ficam desde já programados os efeitos do novo “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo /Ponta da Calheta” e suas “Unidades de Execução”

- 2017, O Novo POT para a RAM.

A Secretaria Regional da Economia, Turismo e Cultura, tornou pública, e pelo seu Aviso n.º 385/2016 publicado no JORAM II Serie, 2º Suplemento, nº 214, de 5 de Dezembro de 2016, a abertura do Período de Discussão Pública da Revisão do POT Madeira, perspectivando-se desde já uma nova visão, mais moderna, mais resiliente e progressista para todas as políticas turísticas com incidência na gestão territorial do arquipélago.

Nesse sentido, e no mesmo documento, é diagnosticado que:

“O Porto Santo assistiu nos últimos anos a um processo de formatação para o turismo, patente na qualidade e tipologia dos equipamentos e infraestruturas construídos, na melhoria do transporte marítimo, com a possibilidade de transporte de viaturas, e na construção de novas ofertas hoteleiras. Este desenvolvimento deu-se num contexto de afirmação do Destino Porto Santo, com alguma independência em relação ao Destino Madeira, e no pressuposto de que o Produto Sol e Praia seria suficientemente diferenciador para motivar uma deslocação directa e independente da Madeira.

E o que aconteceu nos últimos anos é que, por um lado, a Madeira abriu-se definitivamente ao mar, com a construção e formatação de um conjunto de estâncias balneares, apoiados por praias de areia preta, de calhau e de areia branca, e de piscinas naturais e artificiais.

Por outro lado, a instabilidade do clima do Porto Santo, por contraponto aos destinos de sol e praia com um sol mais garantido e temperaturas mais elevadas ao longo de todo o ano, induz de certa forma alguma insatisfação por parte do turista estrangeiro, que espera encontrar um destino de sol e praia mais “tipificado”; e sugere que as unidades hoteleiras de tipo resort tenham *in door* um conjunto de atractivos e actividades que possam fazer face àquela instabilidade (piscinas aquecidas e cobertas, áreas de jogos, etc.).

O posicionamento do Porto Santo continua a centrar-se no produto sol e praia, com uma marcada sazonalidade, e não acompanha as dinâmicas da Madeira no que se refere à formatação de novos consumos associados à Natureza e às actividades desportivas, seja em terra como no Mar. Este contexto de “isolamento” parece ter, assim, acentuado os impactos decorrentes da sua dupla insularidade. Para o produto sol e praia a operação actual dos meses O.T. restringe-se a 5/6 meses.

Um outro aspecto a relevar respeita aos diversos “públicos” do Porto Santo, muito diferenciados dos da Madeira. Enquanto nesta Ilha temos maioritariamente residentes e turistas, na Ilha do Porto Santo temos residentes-secundários, turistas, residentes permanentes e visitantes (talvez por esta ordem em termos quantitativos). E é o conjunto destes públicos que cria a massa crítica necessária e suficiente ao surgimento de actividades comerciais e de serviços, também associados ao turismo e ao lazer.

A crise económica e eventualmente a impossibilidade dos madeirenses realizarem mais viagens ao Porto Santo teve como impacto directo a diminuição significativa da massa crítica que constituem os residentes-secundários, com consequências nefastas nos consumos locais. Numa economia frágil como é a desta Ilha, dependente em grande parte dos consumos dos turistas que aí se alojam mas também dos madeirenses que aí têm casa, este factor teve um peso possivelmente mais relevante do que a oferta de *all inclusive* aí existente.

Em termos de oferta turística, o Porto Santo foi palco de dinâmicas significativas, nos últimos 12 anos tanto em termos turísticos, com a construção de diversos equipamentos

estruturantes e a duplicação do alojamento turístico, como também em termos de dinâmicas construtivas residenciais. Hoje verifica-se que existe um vasto parque residencial construído e subutilizado, em grande parte expectante.”, *in* Revisão do POT Madeira.

Neste contexto, e tal como já tinha sido descrito no POT 2002, este novo POT 2017, e no que diz respeito ao modelo turístico para o Porto Santo, realça a importância de um **Projecto Global de Desenvolvimento para a Ilha**, que articule as dinâmicas de crescimento turístico com outras políticas (transportes / acessibilidade / mobilidade interna, habitação, saúde), numa perspetiva de sustentabilidade, a prazo.

Dessa forma, o destino turístico do Porto Santo, apesar da sua dimensão sócio territorial e cultural contida, apresenta uma matriz diversificada e qualificada, com potencialidades para desenvolver um turismo sustentável e sustentado, com uma diversidade de espaços para actividades de natureza, desportivas e de lazer. Para tal terá que reequacionar-se o seu posicionamento, e procurar assentar o seu desenvolvimento num modelo turístico diferente e diferenciador.

Assim sendo, o novo Modelo Turístico para a Ilha do Porto Santo, preconizado pelo POT 2017, assenta na seguinte visão para esta Ilha:

- Potenciar a afirmação do Porto Santo no Destino Madeira pela singularidade da sua dimensão sócio-territorial e das suas particularidades ambientais, paisagísticas, históricas e culturais.

De facto, a pequena dimensão sócio-territorial da Ilha (5.500 habitantes e 42,17 km²), aliada à diversidade de ambientes e ao nível de qualificação global que apresenta (espaços urbanos, espaços públicos, equipamentos, oferta hoteleira, praia e águas limpas, percursos, etc) potenciam a sua **valorização como um espaço de sossego e passeio**, onde a praia, enquanto espaço de natureza e banhar, deverá ter uma função importante ao longo de todo o ano. Por outro lado, a singularidade da sua dimensão sócio-territorial, releva o tema da

sustentabilidade, nas suas diversas dimensões – social, económica, ambiental – e o aproveitamento criterioso dos recursos endógenos sejam culturais, paisagísticos ou ambientais.

- O Novo Modelo Turístico para o Porto Santo pelo POT 2017, integra as seguintes componentes da oferta:

ALOJAMENTO

- Diversas tipologias de alojamento turístico classificado, em função do enquadramento territorial e urbanístico;
- Estabelecimento de um Parque de Campismo diferenciado;

PRODUTOS TURÍSTICOS

Natureza

- Estabelecimento de diversos percursos terrestres:
- Pedonais;
- Cicláveis;
- Equestres (cavalos e burros);
- Estabelecimento de percursos marinhos;
- Estabelecimento do Geoparque do Porto Santo;
- Birdwatching;

Saúde e Bem-estar

- Aproveitamento das características terapêuticas das areias;
- Talhassoterapia;
- Actividades holísticas – yoga, meditação, etc.

Desporto Activo

- Mergulho
- Desportos de Onda
- Náutica de Recreio
- Ténis

Turismo Residencial

Golfe

OFERTA COMPLEMENTAR

- Gastronomia;
- Festas;
- Cultura.

3. A UNIDADE DE EXECUÇÃO 10 DO “PLANO DE URBANIZAÇÃO DA FRENTE MAR CAMPO DE BAIXO/PONTA DA CALHETA”

- 2017, Assinatura do Contrato de Planeamento.

Perante o anteriormente exposto, e ao abrigo do quadro legal em vigor no que diz respeito à figura dos contratos para planeamento por particulares, que por esse meio pretendem dotar os municípios de instrumentos actualizados e adequados às actuais necessidades de promoção de um desenvolvimento territorial sustentável, suportado em mecanismos eficazes de governação multiníveis e na mobilização ampla, responsável e mais eficiente dos recursos públicos e privados, que, e por esse meio, a Câmara Municipal do Porto Santo e o Grupo Pestana celebraram a 18 de Janeiro de 2017, um Contrato de Planeamento para a elaboração da Unidade de Execução em epigrafe.

Todo este processo também refletiu o reconhecimento expresso do importante papel que a negociação urbanística hoje tem na promoção de soluções urbanas inovadoras, mais adequadas do ponto de vista da valorização do potencial territorial e mais sustentadas, tanto do ponto de vista técnico como do ponto de vista económico e social.

Sendo que o presente contrato obedeceu a um processo de negociação urbanística operacional através de uma preparação cuidada por parte dos vários parceiros envolvidos. A eficácia do processo e a qualidade dos com que cada uma das partes abordou o desafio.

Dessa forma a figura do contrato para planeamento é apropriada para a formalização de um processo de negociação urbanística operacional e o resultado desta negociação urbanística operacional não é, de imediato, um documento de natureza técnico-projectual (por exemplo um plano de pormenor ou a própria unidade de execução), mas sim é um acordo formal entre as partes, que regule a respectiva participação na realização da transformação urbanística.

Assim sendo, e para ser um instrumento eficiente de regulação das obrigações mútuas da Câmara Municipal do Porto Santo e do Grupo Pestana, esse acordo estipulou de forma precisa:

- As responsabilidades relativas das partes na execução da transformação urbanística, tanto na dimensão imaterial (procedimentos) como na material e financeira;
- Os procedimentos administrativos a seguir na execução da transformação urbanística, nomeadamente os que respeitam à elaboração de planos de ordenamento e projectos técnicos e respectiva aprovação;
- Os níveis de qualidade a respeitar nos produtos intermédios (documentos técnicos) e finais da transformação urbanística (obras de urbanização e edificação, níveis mínimos de dotação de serviços de interesse geral, qualidade funcional e espacial do tecido urbano resultante, etc.);
- O quadro de custos e a respectiva programação financeira;
- Os prazos de execução das acções previstas.

Assim sendo,

O Contrato celebrado regulamentou as relações entre o Município do Porto Santo e o Grupo Pestana no que concerne à elaboração da Unidade de Execução 10 do “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta”, abrangendo uma área de intervenção total de 54,9ha, devidamente delimitado nas peças desenhadas que acompanharam o respetivo contrato.

Dessa forma, esta área de intervenção pressupõe todo o espaço classificado para no Plano de Urbanização de Hierarquia Superior, como Unidade de Execução 10, preconizando-se como a Fase de 1 de Intervenção, sendo a Fase 2 a correspondente ao espaço classificado no PU como ER3 Espaços Residenciais, de acordo com o regulamento no plano supracitado.

Nesse contexto, foi importante ressaltar no contrato de planeamento, o relevo da elaboração da Unidade de Execução como um instrumento apto e potenciador da política de desenvolvimento territorial, económico, social ou cultural promovendo a articulação com a envolvente e uma rigorosa inserção urbanística e ambiental das futuras ocupações, ou ainda como uma oportunidade de reconverter um espaço de elevado potencial, bem como o interesse pelo Município do Porto Santo em apoiar e promover projetos de investimentos estruturantes para o concelho, que se afigurem de elevado interesse territorial, económico, bem como a coerência da pretensão do Grupo Pestana no que diz respeito aos conteúdos dos termos de referência e objetivos da futura intervenção do plano e na dinamização da execução do plano;

- Relação da Proposta Urbanística da UE com o Contrato e seu Sistema de Execução.

O sistema de execução para a Unidade de Execução e pelo estipulado na alínea b), ponto 1 do artigo 44º do regulamento do “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta” é o Sistema de Compensação, pelo que, e pelo Ponto 2 do mesmo articulado a iniciativa de implementação da Unidade de Execução pertence ao Proprietário, neste caso ao Grupo Pestana.

Contudo, e conforme será explicitado no ponto seguinte deste relatório, que diz respeito à **“Proposta Urbanística da Unidade de Execução 10”**, a mesma não ultrapassa, de forma alguma, os parâmetros urbanísticos do Plano de Hierarquia Superior, estipulado no Ponto 5, do artigo 26º do seu regulamento, nem altera o Desenho Urbano definidos e regulamentados pelas peças escritas e desenhadas do “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta”.

Convém, então ressaltar que pelo “PU da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta”, a UE 10 encontra-se em “Espaço Urbanizado”, pela tabela anexa ao regulamento PU, bem como pelo artigo 45º do regulamento do mesmo Plano, o Índice Médio de Utilização (IMU) para

efeitos de Perequação, e especificamente para os solos urbanizados, e mais concretamente para efeitos de usos turístico, é de 0,50.

Dessa forma, a presente Proposta Urbanística da Unidade Execução 10, apresenta um Índice Médio de utilização (IMU) de 0,31, portanto inferior ao IMU de 0,50, para efeitos de perequação, pelo que não há lugar a compensação por via de Perequação Compensatória, considerando que o valor de referência não é ultrapassado.

Contudo, foi celebrado no “contrato para planeamento”, ainda que, **e repita-se**, não estivesse programado ou desenhado no “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta”, a garantia, pelo Grupo Pestana, de um acesso público estritamente pedonal à praia, mediante a salvaguarda de terreno para percurso que acompanha o recorte periférico a nascente dos terrenos que constituem a Unidade de Execução 10, desenvolvendo-se uma largura livre de passagem com 1,75m constante, com comprimento de 370m e área de 648m² de chão, conforme identificado na Planta de Síntese do Empreendimento Proposto que acompanha o presente relatório.

Este acesso pedonal, pretende colmatar os desejos demonstrados pela população à Autarquia, durante o período de participação previsto na lei em vigor, denominado por “Audiência de Interessados”, que é o momento subsequente ao processo de deliberação da Elaboração da Unidade de Execução, pelo que se encontra devidamente estipulado no “contrato para planeamento”.

4. PROPOSTA URBANISTICA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 10

- A intervenção Proposta.

O projecto tira o máximo partido das potencialidades do terreno, desenvolvendo um empreendimento com cerca de 400 quartos, restaurantes, bares e snack-bares, SPA, piscinas exteriores e solários.

Relaciona-se com a praia através do prolongamento dos percursos pedonais que apresenta e faz a integração do Restaurante/Bar Tia Maria, junto à praia, no seu conjunto.

No seu conceito, o Resort é caracterizado por um conjunto de 22 edifícios, dispostos de forma diversa, tirando partido das vistas, da melhor orientação solar, protegendo-se dos ventos dominantes, implantando-se desde o topo do terreno até ao limite das dunas.

Neste conjunto, duas tipologias diferentes de edifício são desenvolvidas e dispostas de modo a se harmonizarem com o espaço envolvente. As construções proporcionam alternância de volumes, criam espaços exteriores potencialmente apelativos e proporcionam momentos de boa composição arquitectónica onde, em conjunto com os percursos pedonais, são constituídas referências de circulação, praças e jardins.

Nestes espaços referenciais surgem ofertas de restauração, piscinas, solários, zonas de exercício físico ao ar livre e, de forma menos visível e mais reservada, um SPA com um pátio interior, intimista.

O empreendimento está desenvolvido para um total, aproximado, de 800 camas. Dispõe de: um Clubhouse com restaurante para 600 lugares, show-cooking, e esplanada com bar; um Restaurante Central para 400 lugares em zona coberta, com cozinhas temáticas e show cooking e ainda bar-submerso ligado à uma das piscinas principais; um SPA com salas de massagem, ginásio, banho turco, sauna, balneários e apoios diversos às actividades dos solários; quatro piscinas, com cerca de 300 m² de plano de água, outra de menor dimensão, mais isolada, com aproximadamente 235 m² de plano de água, outra junto às dunas e ao Clubhouse com cerca de 740 m² de plano de água e, por último, uma piscina de grande dimensão com mais de 1000m² de plano de água, em torno do Restaurante Central.

A relação do empreendimento com o acesso principal é feita por uma Recepção em edifício isolado, a partir do qual, e por um percurso principal central em ligação com outros que dele irradiam, se pode aceder aos diferentes edifícios. Este edifício faz a filtragem dos acessos ao hotel e dispõe de um parque de estacionamento que funciona com barreira entre a estrada regional e o empreendimento

- As Peças desenhadas da Proposta Urbanística para a Unidade de Execução 10.

De acordo com a Legislação em vigor, a presente Unidade contem as seguintes peças desenhadas e Escritas:

Peças Escritas

Relatório

Peças Desenhadas

- 1.1. Enquadramento territorial
- 1.2. Ortofotomapa
- 1.3. Levantamento topográfico
- 1.4. Pré existências
- 1.5. Dinâmicas da envolvente
- 1.6. Rede de acessibilidades
- 1.7. Extrato e mapa cadastral
- 1.8. Caracterização morfológica
- 1.9. Identificação dos valores patrimoniais
- 2.0. Identificação de carências (espaços verdes)
- 2.1. Compromissos urbanísticos
- 2.2. Planta síntese do proposto

- Os Parâmetros Urbanísticos Gerais Propostos

Conforme já foi referenciado no presente documentos, os parâmetros urbanístico da Proposta urbanística para a Unidade de execução 10, cumprem na integra, o regulamento e disposto no “Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta”, pelo seu nº5 do artigo 26º, ressalvando-se que que a área Total de terreno é equivalente a 54,900m², a área total de construção é de 17,065m², o que perfaz um Índice de Utilização Médio (IMU) de 0,31 inferior ao Índice de Utilização Medio Máximo (IMU_{max}) de 0,50 previsto no PU, sendo ainda previstas as seguintes áreas totalmente de acordo, com o respetivo artigo 26º:

Pavimentos pedonais:	5 750,29 m ²
Pavimentos auto:	4 903,33 m ²
Planos de água:	1 753,13 m ²
Solários:	3 093,80 m ²
Campos desportivos:	1 083,20 m ²
Jardins:	18 000,00 m ²
Área de valorização da duna:	8 053 m ²

BIBLIOGRAFIA

- **Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, Guia para Contratos de Planeamento, Lisboa, 2010, DGOTDU;**
- **Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma da Madeira 2002, Secretaria Regional do Equipamento Social, 2002, Governo Regional da Madeira;**
- **Revisão do POT Madeira, Relatório de Diagnóstico e Proposta de Plano, Secretaria Regional da Cultura, Turismo e Transportes, 2016, Governo Regional da Madeira;**
- **PDM Porto Santo, 1999, Município do Porto Santo;**
- **Plano de Urbanização da Frente Mar Campo de Baixo / Ponta da Calheta, 2012, Município do Porto Santo;**
- **Correia de Sousa, Renata, “ A Sustentabilidade do Destino do Porto Santo”, Tese de Mestrado, Universidade da Madeira, 2006, 50-53;**
- **Decreto- Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;**
- **Decreto Legislativo Regional nº43/2008/M, que estabelece o Sistema Regional de Gestão Territorial para a Região Autónoma da Madeira**



EQUIPA TÉCNICA

I . PROJECTISTAS

Arq. Miguel Malaguerra	Coordenação
Arq. Susana Jesus	Arquitetura
Eng. Afonso Correia	Urbanismo
Arq. Hugo Miguel Aires	Arquitetura

II. COLABORADORES

Arq. Fábria Freitas	Arquitetura
Arq. Hugo Pereira	Arquitetura
Arq. Ivan Araújo Jorge	Arquitetura
Eng. Miguel Villar	Engenharia Civil
Pedro Ferreira	Apoio Técnico

Junho 2017