

Relatório de ocupação e de compromissos urbanísticos

Freguesia de Almancil

Concelho de Loulé

AGOSTO 2010

Relatório

1. Enquadramento

O Promotor pretende licenciar a construção e instalação de um empreendimento destinado a comércio e serviços, com uma área bruta de construção na ordem dos 20 000 metros quadrados, áreas de estacionamento dimensionadas para a utilização de funcionários e clientes do empreendimento e vias de circulação para veículos e pessoas.

Para a instalação do empreendimento considerou-se como necessária uma ou várias parcelas de terreno, com uma área aproximada de 60 000 metros quadrados, classificada como solo urbano ou urbanizável, pela PDM de Loulé e cujos parâmetros urbanísticos permitam a edificabilidade pretendida de 20 000 m².

Dada a natureza do empreendimento a localização deverá estar dotada de infra-estruturas de saneamento básico, abastecimento de electricidade e telecomunicações, ou cuja ligação seja economicamente viável.

A localização pretendida para a instalação do empreendimento deverá ser na Freguesia de Almancil, concelho de Loulé, localização determinada por razões de natureza comercial, dada a sua proximidade com os empreendimentos e resorts turísticos de alta qualidade existentes na freguesia de Almancil, designadamente Quinta do Lago, Vale do Garrão, Dunas Douradas e Vale do Lobo.

Por outro lado a localização do empreendimento deverá possuir boas acessibilidades que permitam a sua articulação com os principais eixos viários, designadamente com a EN 125, a A22 (Via do Infante) e com a rede viária local de ligação às zonas onde se localizam os empreendimentos e resorts turísticos supra referidos.

Considerando a possibilidade de instalação do super mercado Apolónia como estabelecimento âncora do empreendimento, selecção que foi determinada pela qualidade e prestígio que a marca Apolónia já possui junto dos potenciais clientes dos empreendimentos e resorts turísticos supra referidos, a localização preferencial deverá ser nas proximidades do estabelecimento já existente na Vila de Almancil.

Finalmente, a localização seleccionada deverá assegurar a inteira compatibilidade com todos os instrumentos de ordenamento do território válidos e eficazes e os planos especiais de ordenamento do território, POOC Vilamoura- Vila Real de Santo António e o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, bem como os planos municipais de ordenamento, o PDM de Loulé, planos de urbanização e planos de pormenor.

2. Objecto do relatório. Da localização pretendida e da inexistência de alternativas

Tendo em consideração os requisitos necessários à instalação e viabilidade do empreendimento referido no ponto um anterior do presente relatório, conclui-se que o empreendimento terá de se localizar no espaço territorial da freguesia de Almancil e parte da freguesia de S. Clemente confinante com a freguesia de Almancil (Vale Formoso), classificado pelo PDM de Loulé como urbano ou urbanizável.

Com efeito, este é o único espaço territorial que preenche todos os mencionados requisitos, designadamente a proximidade ao estabelecimento já existente do Grupo Apolónia e aos *resorts* turísticos de alta qualidade existentes na freguesia de Almancil, os quais são absolutamente essenciais para assegurar o êxito deste projecto, destinado ao segmento de alta qualidade e a consumidores de elevado poder de compra.

O presente relatório procede a uma análise exaustiva do espaço territorial identificado, no final da qual conclui-se que no interior do mesmo existe uma única localização que reúne todos os requisitos necessários à construção e instalação do empreendimento pretendido.

Trata-se de um conjunto de parcelas situadas na periferia da Vila de Almancil, com cerca de 6 hectares, inseridas numa área com classificação de espaço urbanizável, sub categoria de - *Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços* (artigo 11º a) 1.3.4 e artigo 30º, ambos do Regulamento do PDM de Loulé).

Contudo, as parcelas de terreno inseridas na localização seleccionada apresentam um povoamento disperso de sobreiros, pelo que lhe são aplicáveis as normas do Decreto-lei nº 169/2001 de 25 de Maio.

O corte ou o arranque de sobreiros, em povoamento ou isolados, carece de autorização, de acordo com o estabelecido naquele diploma legal.

O pedido de autorização deverá ser instruído com memória descritiva que demonstra o interesse económico e social do empreendimento e a sua sustentabilidade, onde deverá constar a demonstração da inexistência de alternativas válidas quanto à sua localização.

O presente relatório visa demonstrar a inexistência, na freguesia de Almancil, de alternativas válidas à localização pretendida para a instalação do empreendimento.

3. Caracterização urbanística da freguesia de Almancil

Para a caracterização urbanística da freguesia de Almancil, optou-se por identificar e analisar apenas o solo qualificado como urbano, de acordo com a classificação do solo estabelecida pelo PDM de Loulé, prescindindo-se da análise do território qualificado como solo rural, por nos termos do artigo 88º e seguintes do PDM de Loulé, não ser admitida a edificação de empreendimento com as características pretendidas neste tipo de solo.

Numa primeira análise identificar-se-ão todas as categorias e subcategorias de espaço classificado como solo urbano e urbanizável, cujas regras urbanísticas permitam a instalação do empreendimento, no plano da edificabilidade, por aplicação dos parâmetros urbanísticos, e no plano do uso do solo.

Num segundo momento, identificar-se-ão as categorias e subcategorias localizadas na freguesia de Almancil, identificando e assinalando a sua localização na carta de ordenamento do PDM de Loulé.

Finalmente, num terceiro momento proceder-se-á a uma análise da ocupação efectiva e níveis de comprometimento do território, identificando os espaços livres onde potencialmente poderá ser viabilizada a instalação do empreendimento.

4 - PDM de Loulé - Identificação das categorias e subcategorias de espaço - solo urbano

Qualificação e classificação do solo e usos permitidos

O artigo 9º do Regulamento do PDM de Loulé estabelece que "*a qualificação do solo, atenta a sua classificação básica, regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos e, quando admissível, edificabilidade*" e que "*A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em tipologias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação...*".

O artigo 10º define as diversas categorias de espaços "*Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo consideram--se as seguintes categorias de espaços, delimitadas na planta de ordenamento:*

a) Espaços urbanos;

..

c) Espaços urbanizáveis;

....

O artigo 11º estabelece as diferentes subcategorias de espaço enquadradas na sua classificação básica, em função da sua utilização dominante que pode ser instalada ou desenvolvida, subdividindo-as nas seguintes subcategorias de espaço:

a) Solo urbano:

1) Solos urbanizados ou solos cuja urbanização é possível programar:

1.1) Espaços urbanos:

- 1.1.1) Aglomerados urbanos tipo A;
- 1.1.2) Aglomerados urbanos tipo B;
- 1.1.3) Aglomerados urbanos tipo C;
- 1.1.4) Áreas urbano -turísticas;

.....

1.3) Espaços urbanizáveis:

- 1.3.1) Espaços urbanizáveis de expansão:
 - 1.3.1.1) Tipo A;
 - 1.3.1.2) Tipo B;
 - 1.3.1.3) Tipo C;
- 1.3.2) Áreas de edificação dispersa a estruturar;
- 1.3.3) Áreas com função não habitacional;
- 1.3.4) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;

4.1.1 - Espaços urbanos

Âmbito e usos

Os espaços urbanos são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.

Os espaços urbanos destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

Edificabilidade nos espaços urbanos

Nos espaços urbanos é possível o loteamento urbano e a construção destinada a habitação, comércio, serviços, equipamentos, restauração e bebidas e empreendimentos turísticos.

As infra -estruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos deverão ser ligadas às redes públicas.

As intervenções urbanísticas serão em geral definidas por operações de loteamento, empreendimentos turísticos ou planos municipais de ordenamento do território, que deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

1 — Aglomerados urbanos tipo A:

Densidade populacional ≤ 200 habitantes por hectare;

Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,70$;

Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — seis pisos.

2 — Aglomerados urbanos tipo B:

Densidade populacional ≤ 125 habitantes por hectare;

Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,50$;

Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

3 — Aglomerados urbanos tipo C:

Densidade populacional ≤ 75 habitantes por hectare;

Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,30$;

Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

4 — Áreas urbano-turísticas

São constituídas por áreas ocupadas por empreendimentos turísticos ou com projectos da mesma natureza já aprovados e pelas áreas intersticiais ou envolventes daquelas que, dada a sua aptidão, ficam genericamente afectas a construção, edificação e demais empreendimentos com interesse para o sector do turismo, conforme consta na planta de ordenamento.

Nestas áreas, as intervenções urbanísticas fora de planos municipais de ordenamento do território em vigor obedecerão aos seguintes princípios:

— Os estabelecimentos hoteleiros abrangidos pelo Decreto Regulamentar n.º 16/99, de 18 de Agosto, deverão respeitar os seguintes parâmetros:

a) Densidade populacional ≤ 100 habitantes por hectare;

b) Coeficiente de ocupação do solo (COS):

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas $\leq 0,50$;

Empreendimentos de outras categorias $\leq 0,40$;

c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) $\leq 0,15$;

d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,30$;

e) Altura máxima das construções:

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas — 15 m;

Empreendimentos de outras categorias — 13,5 m;

f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno:

Empreendimentos de luxo de 5 e de 4 estrelas — 13,5 m;

Empreendimentos de outras categorias — 12,5 m.

— Os loteamentos, as construções isoladas devem cumprir os seguintes parâmetros:

a) Densidade populacional ≤ 60 habitantes por hectare;

b) Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,20$;

c) Coeficiente de afectação do solo (CAS) $\leq 0,15$;

d) Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,25$;

e) Altura máxima das construções — 6,5 m;

f) Afastamento mínimo das construções a todos os limites do terreno

— 6,5 m.

— Os parâmetros urbanísticos supra referidos não se aplicam às áreas abrangidas pelos seguintes planos municipais de ordenamento do território enquanto plenamente eficazes:

- PP n.º 1 de Almancil;

- PP do Parque das Cidades;

- PU da Quinta do Lago;
- PP de Vale do Lobo;
- PP Área de Localização Empresarial de Almancil

4.1.2 - Espaços urbanizáveis

Âmbito e usos

O artigo 21º do Regulamento do PDM de Loulé estabelece que:

" 1. O espaço urbanizável é caracterizado por ser passível de programação e por poder vir a adquirir as características do espaço urbano no período de vigência do PDM de Loulé.

2 — É constituído pela área de reserva para expansão a curto e médio prazos, incluída em perímetro urbano.

Subcategorias de espaços urbanizáveis

Zonamento das subcategorias de espaços urbanizáveis

Os espaços urbanizáveis subdividem -se em cinco subcategorias:

a) Espaços urbanizáveis de expansão:

- 1) Tipo A;
- 2) Tipo B;
- 3) Tipo C;

b) Área de edificação dispersa a estruturar;

c) Áreas com função não habitacional;

d) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;

.....

a) Espaços urbanizáveis de expansão

Âmbito, usos e subcategorias

As áreas urbanizáveis de expansão destinam -se à construção de novas áreas residenciais e respectivas funções complementares. Subdividem -se nas seguintes subcategorias:

Tipo A — Almancil, Loulé e Quarteira;

Tipo B — Aldeia da Tôr, Alte, Benafim, Boliqueime, Querença e Salir;

Tipo C — Goncinha e Pereiras.

Edificabilidade nos espaços urbanizáveis de expansão

Nos espaços urbanizáveis de expansão o uso, ocupação e transformação do solo serão, em regra, definidos através de planos de urbanização ou de pormenor, nos quais não poderão ser excedidos os seguintes parâmetros:

a) Espaços urbanizáveis tipo A:

Densidade populacional ≤ 150 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,50$;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — seis pisos;
Infra -estruturas — ligadas à rede pública;

b) Espaços urbanizáveis tipo B:

Densidade populacional ≤ 100 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,35$;
Infra -estruturas — ligadas à rede pública;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos;

c) Espaços urbanizáveis tipo C:

Densidade populacional ≤ 50 habitantes por hectare;
Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,20$; Infra -estruturas — ligadas à rede pública;
Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — três pisos.

— Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação urbana da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:

— Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, designadamente ao disposto no Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos nas alíneas a), b) ou c);

— Construções isoladas destinadas à habitação, unidades de comércio, estabelecimentos hoteleiros ou de restauração e bebidas, serviços e equipamentos, desde que o prédio confine com arruamento e já se encontre fisicamente integrado numa estrutura ou ambiente urbano, dispondo de todas as infra-estruturas necessárias.

b) Área de edificação dispersa a estruturar

Âmbito e usos

O artigo 26º do Regulamento do PDM define que estas subcategorias de espaço "*São áreas já dotadas de algumas infra -estruturas urbanas ou que venham a ser dotadas de infra-estruturas durante o período de vigência do Plano, encontrando -se delimitadas na carta de ordenamento*".

Edificabilidade nas áreas de edificação dispersa a estruturar

No que concerne à edificabilidade o artigo 27º estabelece o seguinte:

" 1 — A Câmara Municipal promoverá a elaboração de planos municipais de ordenamento do território, tendo em vista a estruturação urbana destas áreas e a execução de infra - estruturas.

2 — Os parâmetros urbanísticos a considerar são os seguintes:

- Densidade populacional ≤ 50 habitantes por hectare;
- Coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,20$.

3 — Nos casos pontuais, em que futuras acções de estruturação da envolvente não sejam prejudicadas, podem ser licenciadas ou autorizadas:

3.1 — Operações de loteamento condicionadas à legislação em vigor, mais especificamente ao disposto no Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e ao cumprimento dos parâmetros referidos no n.º 2 do presente artigo:

3.1.1 — Nas operações de loteamento, bem como nas operações de destaque, os lotes (ou parcelas restantes) devem possuir uma frente mínima de 10 m confinante com arruamento público;

3.2 — Construções isoladas destinadas a habitação, unidades de comércio ou serviços, restauração e bebidas, indústria compatível com o uso habitacional e equipamentos, desde que no prédio ou parcela resultante de destaque, nos termos da legislação em vigor, sejam respeitadas as seguintes regras:

a) Disponha de acesso por via pública estruturada ou de possível estruturação;

b) Áreas máximas:

De implantação — 300 m²;

De construção — 450 m²;

c) Número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira — dois, ou 6,5 m de altura;

d) Respeito pelo afastamento mínimo de 5 m aos extremos do terreno ou parcela, sem prejuízo de:

- Ficarem garantidos os afastamentos definidos na alínea f) e no artigo 73.º relativamente a vias contíguas (ou aos alinhamentos de edifícios existentes);

- Poderem ser fixados afastamentos inferiores, por força de construções existentes em prédios confinantes que o determinem;

- os eixos originais das vias, salvo nos casos em que se justifique a rectificação do seu traçado;

f) A construção de muros e o arranjo dos espaços exteriores estão sujeitos a projecto e na sua execução deverá ser garantido o afastamento mínimo de 4,5 m ao eixo da via para o que deverão ser cedidas, a título gratuito, as áreas de terrenos necessárias.;

g) Infra -estruturas de abastecimento de água e de drenagem de esgotos — redes públicas;

h) As disposições constantes das alíneas anteriores aplicam -se igualmente à reconstrução, alteração e ampliação de edificações existentes;

i) A alteração do uso das edificações carece de prévia e expressa autorização municipal, ponderada em função das suas eventuais implicações no equilíbrio ambiental da zona.

c) Áreas com função não habitacional;

Âmbito e usos

O artigo 28º do Regulamento do PDM define que as áreas com função não habitacional estão localizadas nas proximidades de Alte, Ameixial, Benafim, Esteval, Loulé, Momprolé, Quarteira, Salir e Vale da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento.

As áreas referidas destinam -se à localização de actividades de interesse económico local, designadamente actividades comerciais ou de serviços, armazenagem, pequenas oficinas e afins.

Edificabilidade nas áreas com função não habitacional

A edificabilidade nas áreas com função não habitacional é definida pelo artigo 29 do Regulamento do PDM, nos seguintes moldes:

- 1 — Estas áreas, quando tal se justifique, deverão ser objecto de operações de loteamento ou planos de pormenor.
- 2 — À ocupação destas áreas serão aplicados os seguintes parâmetros:
 - Índice volumétrico — 4 m³/m²;
 - Coeficiente de afectação do solo (CAS) $\leq 0,50$;
 - Coeficiente de impermeabilização do solo (CIS) $\leq 0,70$;
 - Altura máxima das construções — 7 m, salvo situações justificadas pela natureza da actividade.

d) Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços;

Âmbito e usos

O Regulamento do PDM, no artigo 30º, define para as áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços, o âmbito de aplicação e os usos permitidos, determinando o seguinte:

- 1 — São áreas destinadas, predominantemente, a equipamentos integrados: sociais, desportivos de lazer, de comércio e serviços e localizadas na proximidade dos aglomerados urbanos de Almancil, Boliqueime, Celões, Salir e São João da Venda, conforme demarcado na planta de ordenamento. Quando tal se justifique, os equipamentos deverão ser enquadrados mediante plano de pormenor ou loteamento urbano.
- 2 — Na área de São João da Venda foi implementado, através de plano de pormenor, o empreendimento designado por Parque das Cidades, que inclui o estádio intermunicipal (Loulé/Faro) integrado em parque urbano (zona verde) e outros equipamentos e usos complementares, cujas regras são as previstas no plano de pormenor.

4.2 - Categorias e subcategorias de espaço urbano e urbanizável localizadas na freguesia de Almancil e S. Clemente (Vale Formoso)

Os elementos e a informação contida no presente estudo compreende um extracto da carta de ordenamento do PDM, na área da freguesia de Almancil e uma parte (confinante) da freguesia de S. Clemente, com a respectiva legenda. (figuras 1, 2 e 3)

Complementarmente e para melhor compreensão dos elementos de referência, sobre a mesma carta de ordenamento foram identificados todos os espaços classificados como espaços urbanos e espaços urbanizáveis. (figuras)

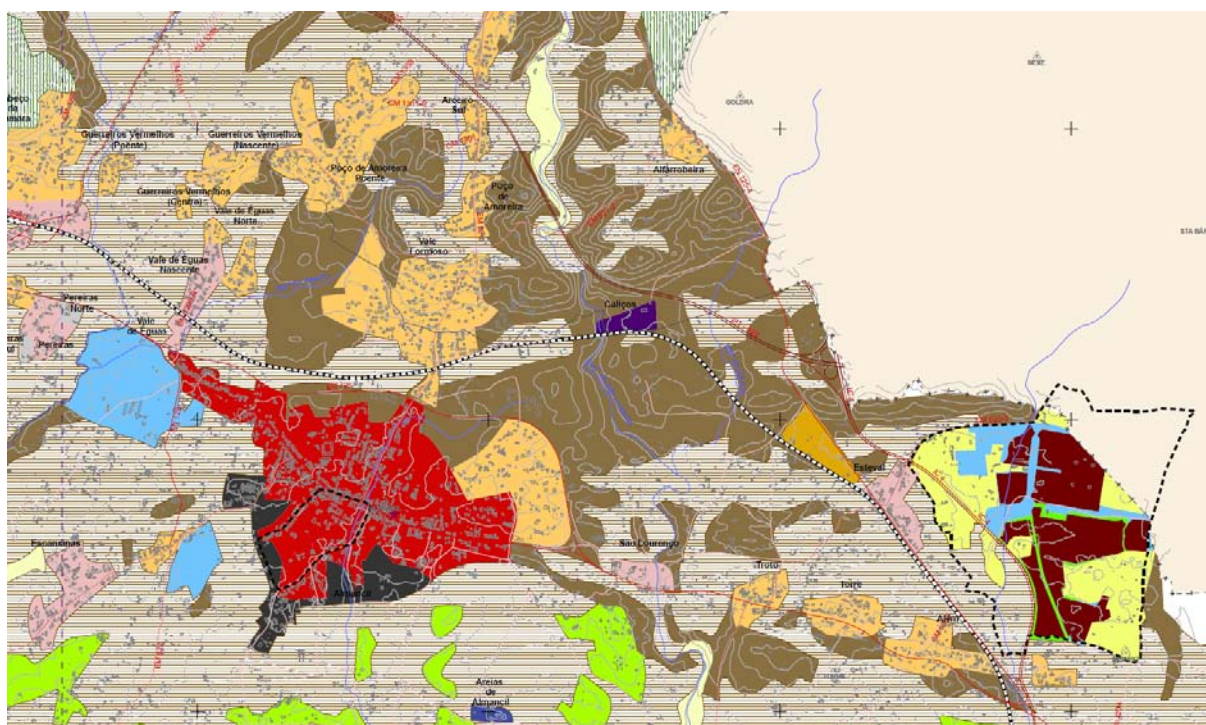


Figura 1 - Extracto da carta de ordenamento da zona norte da freguesia de Almancil



Figura 2 - Extracto da carta de ordenamento da zona sul da freguesia de Almancil

SOLO URBANO

Espaços Urbanos

- Aglomerados urbanos tipo A
- Aglomerados urbanos tipo B
- Aglomerados urbanos tipo C
- Áreas urbano-turísticas
- Aprovado em Sede de PP/PU,

Espaços Urbanizáveis

- Espaços Urbanizáveis de expansão - Tipo A
- Espaços Urbanizáveis de expansão - Tipo B
- Espaços Urbanizáveis de expansão - Tipo C
- Áreas de edificação dispersa a estruturar
- Áreas com função não habitacional
- Áreas de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços

Espaços Industriais

- Áreas industriais existentes
- Novas áreas industriais

Espaços Para Equipamentos e Grandes Infra-estruturas

- Principais Equipamentos e Infra-estruturas

Solos Afectos à Reserva Ecológica Necessários ao Equilíbrio do Sistema Urbano

- Áreas de verde urbano de protecção
- Áreas de verde urbano equipado

Figura 3 - Extracto da carta de ordenamento - legenda

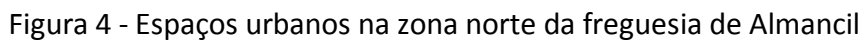


Figura 4 - Espaços urbanos na zona norte da freguesia de Almancil

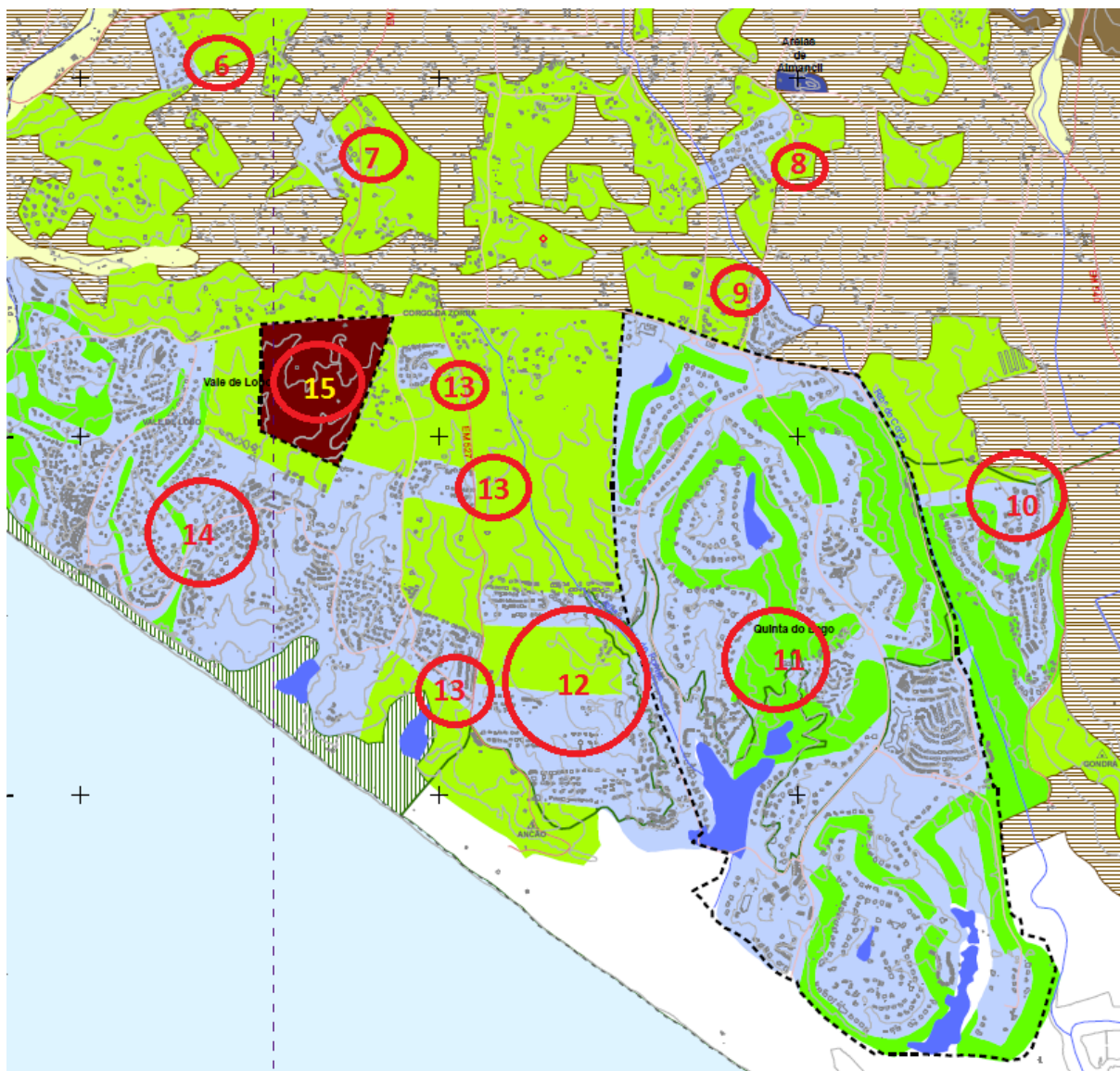


Figura 5 - Espaços urbanos na zona sul da freguesia de Almancil

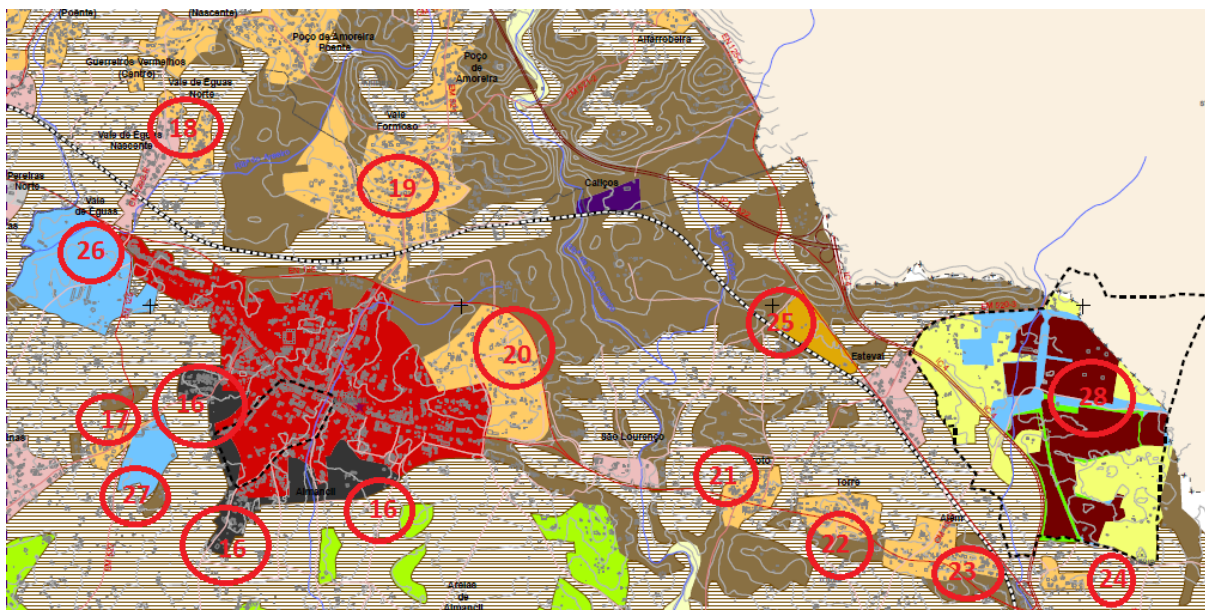


Figura 6 - Espaços urbanizáveis localizados na freguesia de Almancil

Assim, foram identificados 28 espaços urbanos e urbanizáveis localizados na freguesia de Almancil, nomeadamente os seguintes:

Espaços urbanos :

Previstos pelo artigo 13º, nº 2, alíneas a), c) e d) do regulamento do PDM de Loulé.

- 1 - Aglomerado urbano tipo A - localizado na vila de Almancil, na qual estão incluídas as áreas abrangidas pelo Plano de Pormenor Almancil 1 e pelo Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil;
- 2 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado nas Escanxinas;
- 3 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado em Vale de Éguas;
- 4 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado em São Lourenço;
- 5 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado no Esteval;
- 6 - Espaço urbano turístico localizado na Fonte Coberta;
- 7- Espaço urbano turístico localizado nas Ferrarias;
- 8 - Espaço urbano turístico localizado na Quinta Verde
- 9 - Espaço urbano turístico localizado em Valverde
- 10 - Espaço urbano turístico localizado nos Pinheiros Altos
- 11 - Espaço urbano turístico localizado na Quinta do Lago, integralmente abrangida pelo Plano de Urbanização da UOP 5 / Quinta do Lago;
- 12 - Espaço urbano turístico localizado no sítio do Ancão;
- 13 - Espaço urbano turístico localizado no sítio do Garrão;
- 14 - Espaço urbano turístico localizado em Vale do Lobo;
- 15 - Espaço urbano localizado em Vale do Lobo abrangido pelo Plano de Pormenor de Vale do Lobo 3.

Espaços Urbanizáveis

Espaços urbanizáveis de expansão

Previstos pelo artigo 23º do Regulamento do PDM

16 - Espaço urbanizável de expansão do tipo A

Áreas de Edificação Dispersa a Estruturar

Previstas pelo artigo 26º do Regulamento do PDM

17 - Escanxinas;

18 - Vale de Éguas;

19 - Vale Formoso;

20 - Almancil (zona nascente da vila);

21 - Troto;

22 - Torre;

23 - Além;

24 - S. João da Venda.

Áreas com função não habitacional

Previstas pelo artigo 28º do Regulamento do PDM

25 - Área de função não habitacional de Esteval;

Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços

Previstas pelo artigo 30º do Regulamento do PDM

26 - Área de equipamentos de Almancil (zona poente da vila);

27 - Área de equipamento das Escanxinas;

28 - Área de equipamento do Parque das Cidades. Esta área tem aprovado o Plano de Pormenor do Parque das Cidades.

5 . Ocupação e comprometimento do território

No presente capítulo proceder-se-á a uma análise dos níveis de ocupação e ou de comprometimento do território incluído em cada uma das categorias e sub categorias de espaço.

Para o presente estudo foram utilizados os elementos dos estudos de caracterização e diagnóstico elaborados no âmbito da revisão em curso do PDM de Loulé, nomeadamente as cartas onde é feita a caracterização dos instrumentos de gestão territorial em vigor, bem como os processos de licenciamento já aprovados ou em apreciação pela Câmara Municipal.

Espaços Urbanos

5.1 - Espaços Urbanos

5.1.1 Aglomerado Urbano tipo A - Almancil

1 - Almancil

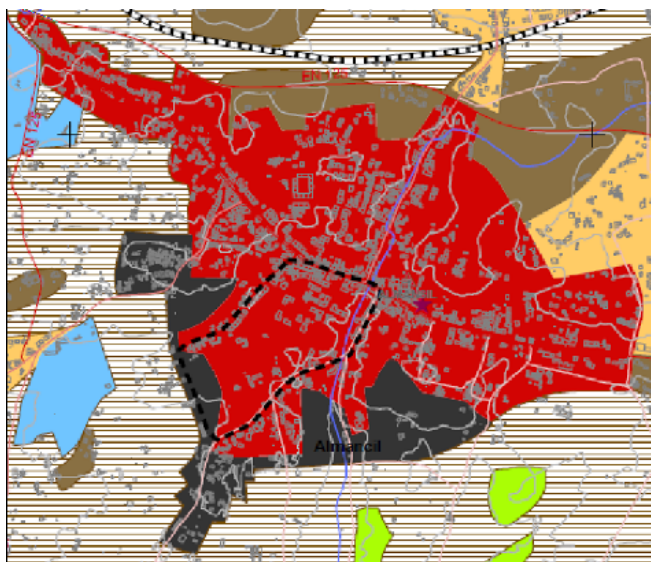


Figura 7 - Extracto da carta de ordenamento com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo A*, representada a vermelho.

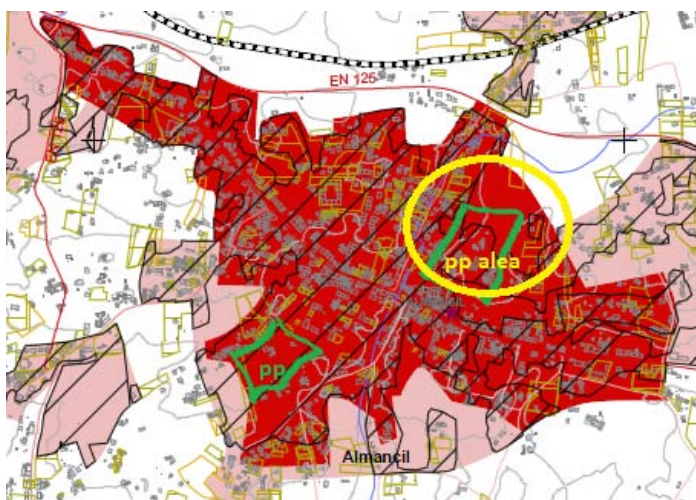


Figura 8 - Extracto da carta de ocupação e compromissos urbanísticos, com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo A*, representada a vermelho.



Figura 9 - Fotografia aérea com delimitação da subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo A*, contornada a vermelho.

Na subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo A* da vila de Almancil o território está praticamente todo ocupado ou comprometido,

No extracto da carta de ocupação e compromissos urbanísticos e na fotografia aérea pode verificar-se que apenas está por ocupar uma zona localizada na zona nordeste da vila, assinalada com um círculo de cor amarela.

Foi poderada a escolha dessa parcela do território para instalação do empreendimento, uma vez que ele se apresenta livre de ocupação.

Contudo, as regras de ordenamento do território e de gestão urbanística a aplicar na zona assinalada são estabelecidas pelo Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil, aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé em e publicado pelo Aviso nº 7220/2010 de II série do Diário da República

O referido plano, com uma área de intervenção de 12,75 hectares, fraccionou o território em 65 novas parcelas, com as áreas de reduzida dimensão, qualquer delas insuficiente para instalar o empreendimento.

Com a aprovação do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil aquela parte do território ficou comprometida e afecta aos fins e usos previstos no regulamento do plano.

A parte remanescente da área em análise, não afecta ao PP ALEA tem uma dimensão manifestamente insuficiente para a instalação do empreendimento.

No restante espaço correspondente à subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo A*, não existe qualquer parcela com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento - 60.000 metros quadrados.

5.1.2 - Aglomerados urbanos do tipo C -

2 - Escanxinas

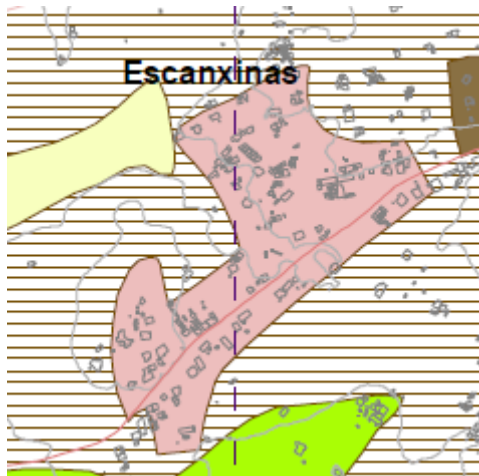


Figura 10 - Extracto da carta de ordenamento representando o *aglomerado urbano tipo C - Escanxinas*

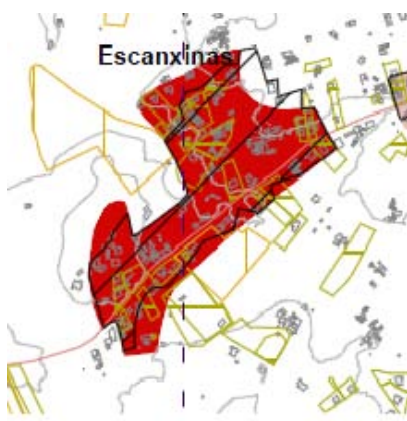


Figura 11 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C Escanxinas*, representada a vermelho



Figura 12 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C Escanxinas*, delimitada a cor rosa.

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

3 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado em Vale de Éguas



Figura 13 - Extracto da carta de ordenamento representando o *aglomerado urbano tipo C - Vale de Éguas*

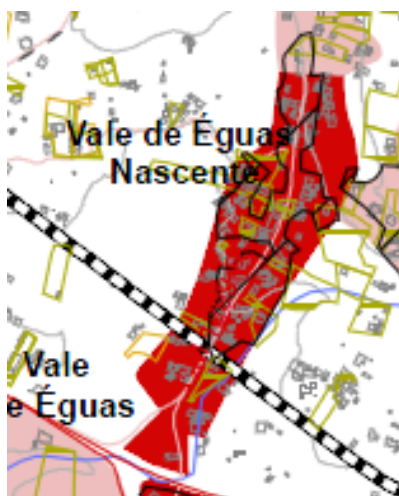


Figura 14 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C - Vale de Éguas*, representada a vermelho



Figura 15 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C - Vale de Éguas*, delimitada a cor rosa

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

4 - Aglomerado urbanos do tipo C - localizado em São Lourenço

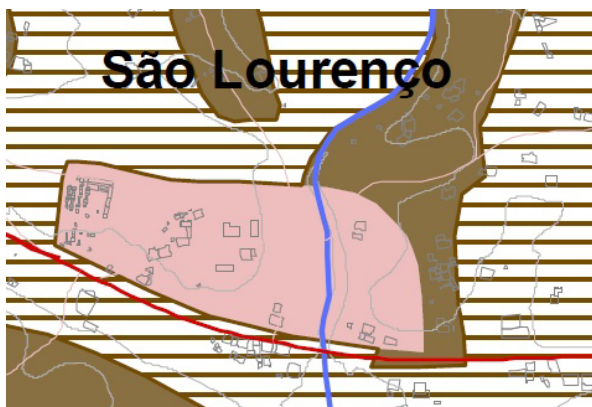


Figura 16 - Extracto da carta de ordenamento representando o *aglomerado urbano tipo C* - S. Lourenço

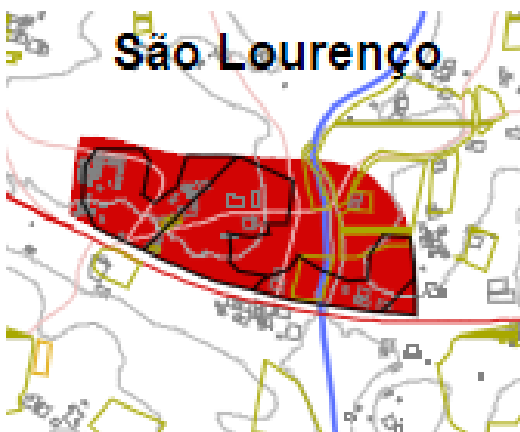


Figura 17 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C* - São Lourenço, representada a vermelho



Figura 18 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C* - São Lourenço, delimitada a cor rosa

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

5 -Aglomerado urbanos do tipo C - localizado no Esteval

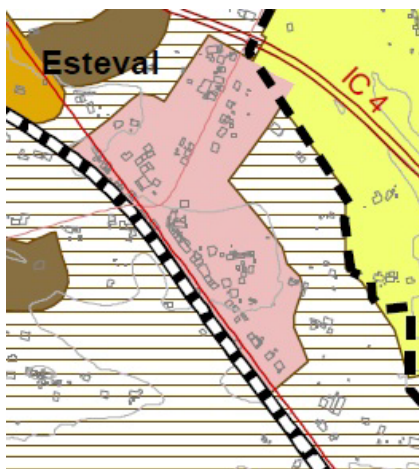


Figura 19 - Extracto da carta de ordenamento representando o *aglomerado urbano tipo C* - Esteval

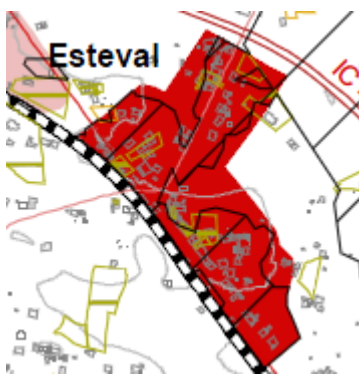


Figura 20 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, com a subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C* - Esteval, representada a vermelho



Figura 21 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - aglomerado urbano tipo C* - Esteval, delimitada a cor rosa

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

5.1.3 - Espaço Urbano- turístico

6 - Espaço urbano turístico localizado na Fonte Coberta

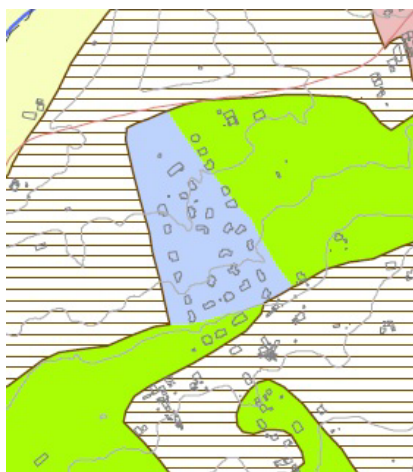


Figura 22 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Fonte Coberta



Figura 23 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico - Fonte Coberta, delimitada a cor vermelha

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

7- Espaço urbano turístico localizado nas Ferrarias

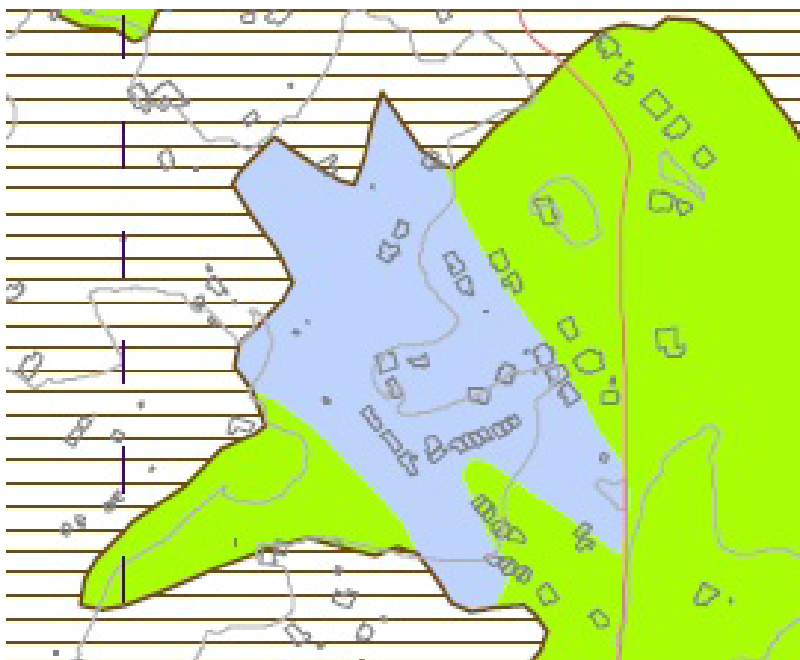


Figura 24 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Ferrarias

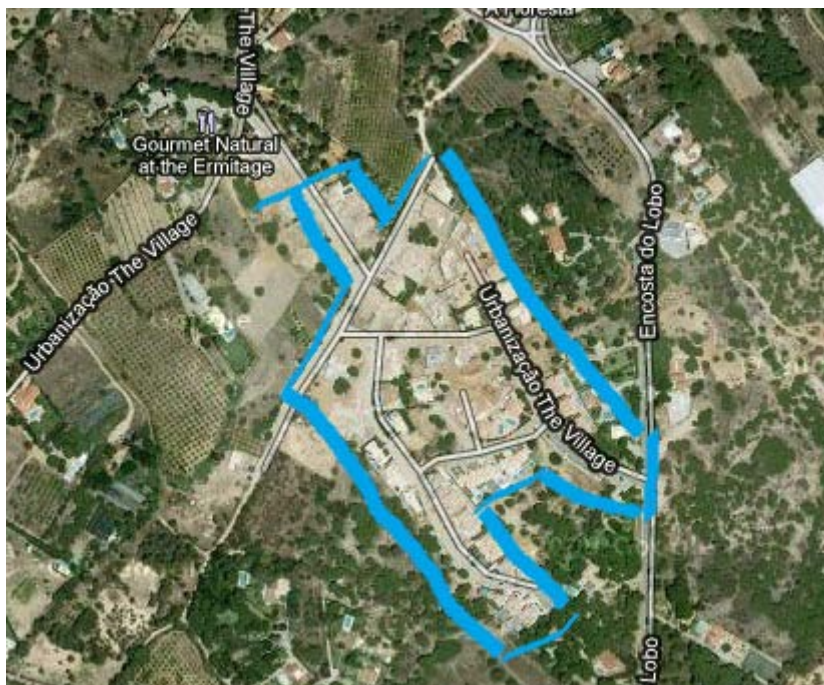


Figura 25 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - turístico* - Ferrarias, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

8 - Espaço urbano turístico localizado na Quinta Verde

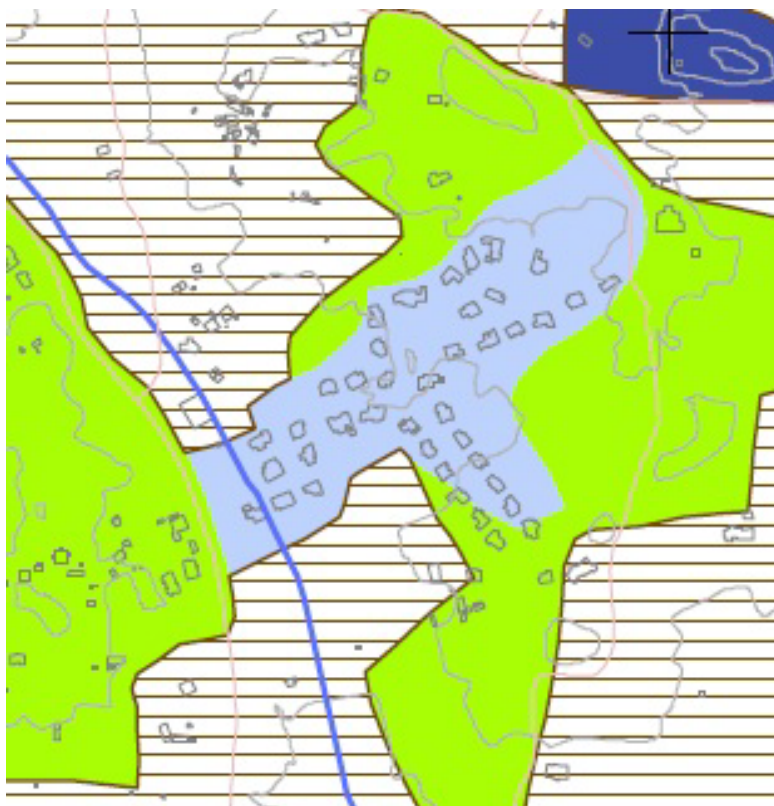


Figura 26 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Quinta Verde



Figura 27 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico - Quinta Verde, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

9 - Espaço urbano turístico localizado em Valverde

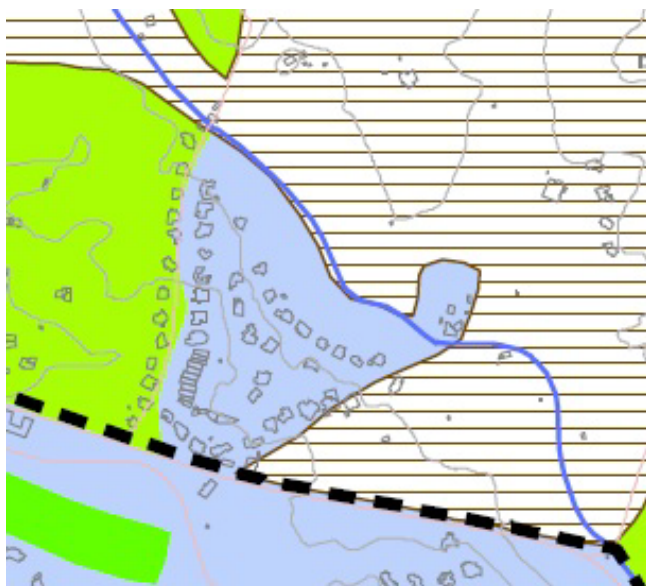


Figura 28 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Valverde

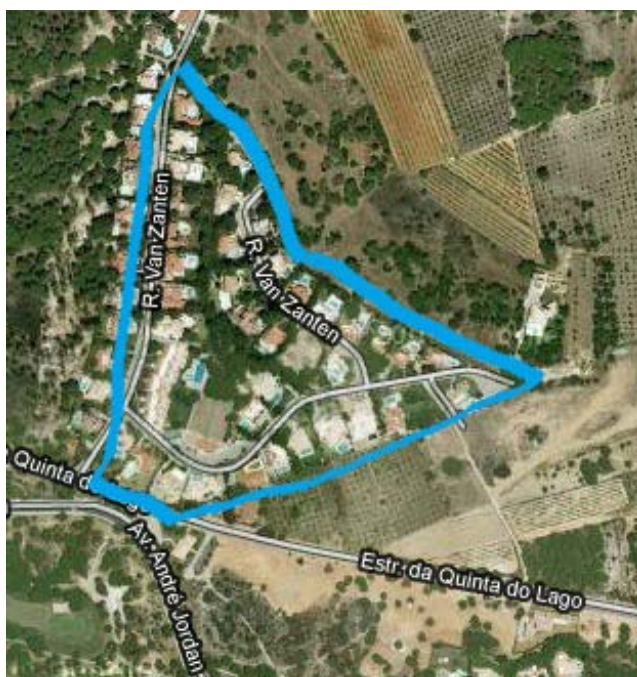


Figura 29 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico - Valverde, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

10 - Espaço urbano turístico localizado nos Pinheiros Altos



Figura 30 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Pinheiros Altos



Figura 31 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico -Pinheiros Altos, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

11 - Espaço urbano turístico localizado na Quinta do Lago, integralmente abrangida pelo Plano de Urbanização da UOP 5 / Quinta do Lago



Figura 32 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Quinta do Lago

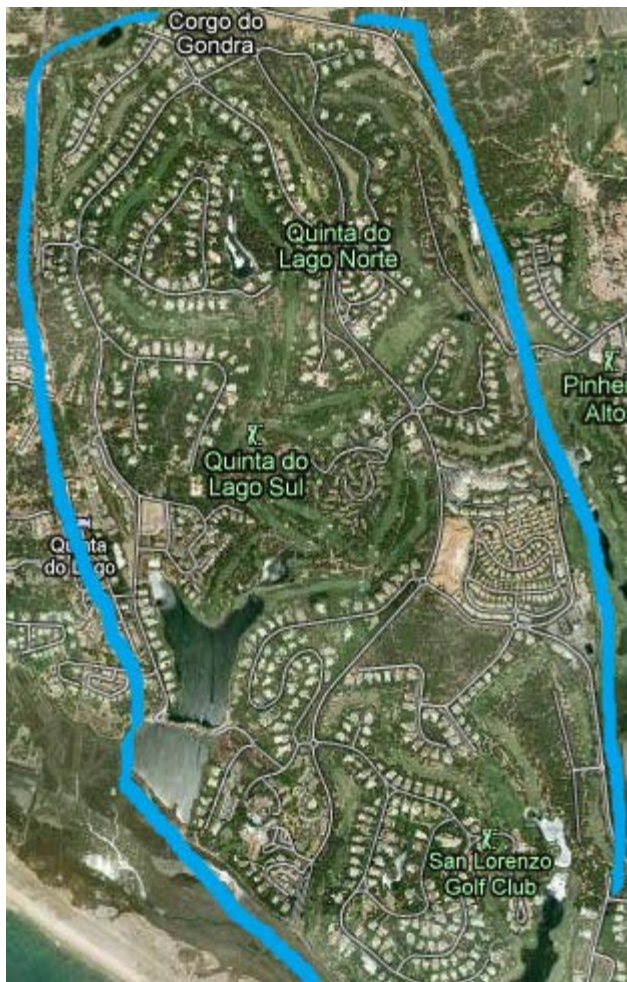


Figura 33 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico -Quinta do Lago, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

12 - Espaço urbano turístico localizado no sítio do Ancão

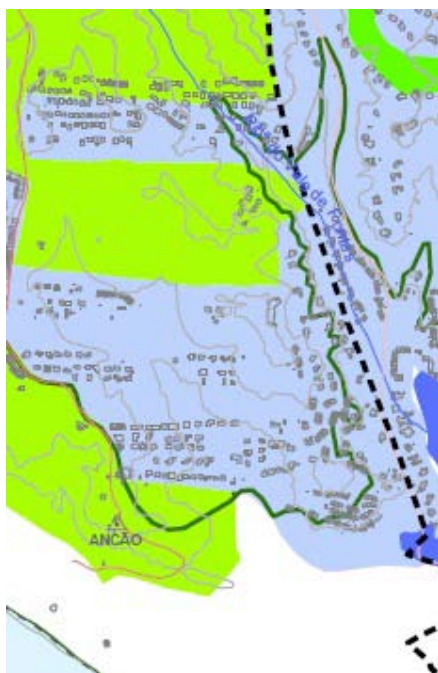


Figura 34 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Ancão

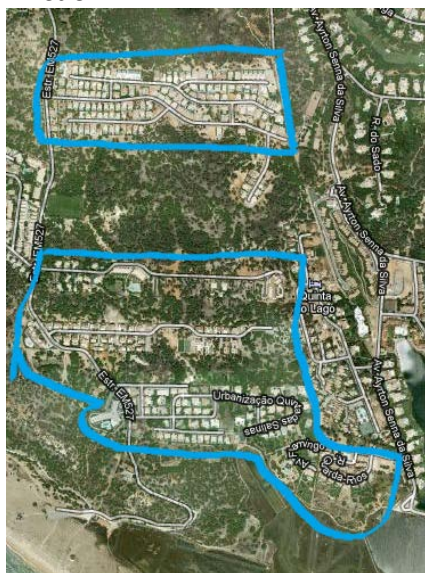


Figura 35 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico - Ancão, delimitada a cor azul

Este território está parcialmente ocupado com edifícios, assinalando-se duas parcelas livres com dimensão suficiente para instalação do empreendimento.

Contudo, como adiante se demonstrará, estas parcelas estão inseridas na área abrangida pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural da Ria Formosa, cujas regras são incompatíveis com a instalação deste tipo de empreendimentos.

13 - Espaço urbano turístico localizado no sítio do Garrão



Figura 36 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Garrão

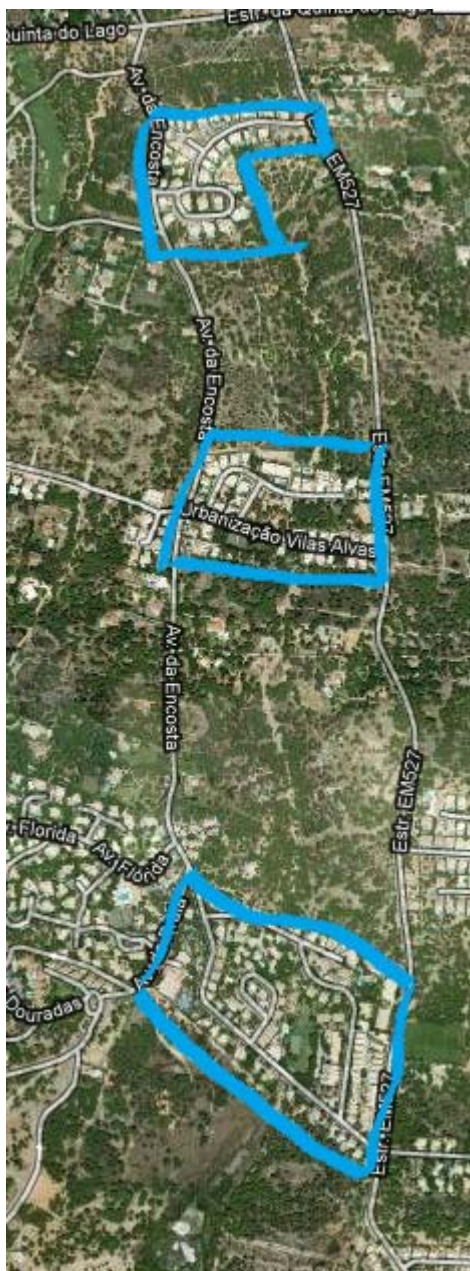


Figura 37 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano* - turístico -Garrão, delimitada a cor azul

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

14 - Espaço urbano turístico localizado em Vale do Lobo



Figura 38 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço *urbano-turístico* - Vale do Lobo

Este território está completamente ocupado com edifícios, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

15 - Espaço urbano localizado em Vale do Lobo abrangido pelo Plano de Pormenor de Vale do Lobo 3.

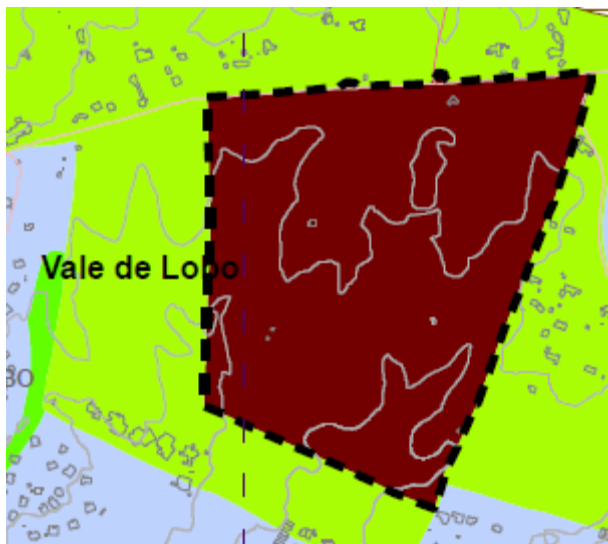


Figura 40 - Extracto da carta de ordenamento representando o espaço urbano - Vale do Lobo 3



Figura 41 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbano - turístico* - Vale de Lobo 3, delimitada a cor azul

Este território ainda não está ocupado com edifícios, mas está localizado na área de intervenção do Plano de Pormenor de Vale de Lobo 3, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52/2004 de 13 de Abril.

As regras estabelecidas pelo Regulamento do Plano não permitem a instalação do empreendimento.

5.2 - Espaços Urbanizáveis

5.1.1 - Espaços urbanizáveis de expansão

16 - Espaço urbanizável de expansão do tipo A

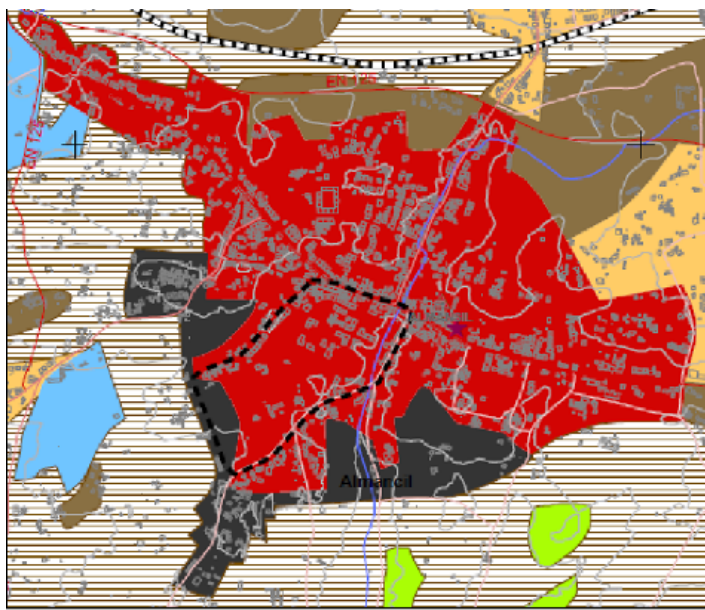


Figura 42 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor preta a subcategoria de *espaço urbanizável de expansão do tipo A*, localizado na vila de Almancil



Figura 43 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de expansão do tipo A*, localizado na vila de Almancil, delimitada a cor de rosa

Este território está parcialmente ocupado com edifícios, apresentando-se fraccionado em pequenas parcelas, não existindo qualquer parcela livre com dimensão suficiente para a instalação do empreendimento.

5.2.2 - Áreas de Edificação Dispersa a Estruturar

Todas as áreas incluídas nesta subcategoria de espaço estão ocupadas por edifícios, não apresentando nenhuma delas qualquer parcela livre com dimensão que permita a instalação do empreendimento.

17 - Escanxinas

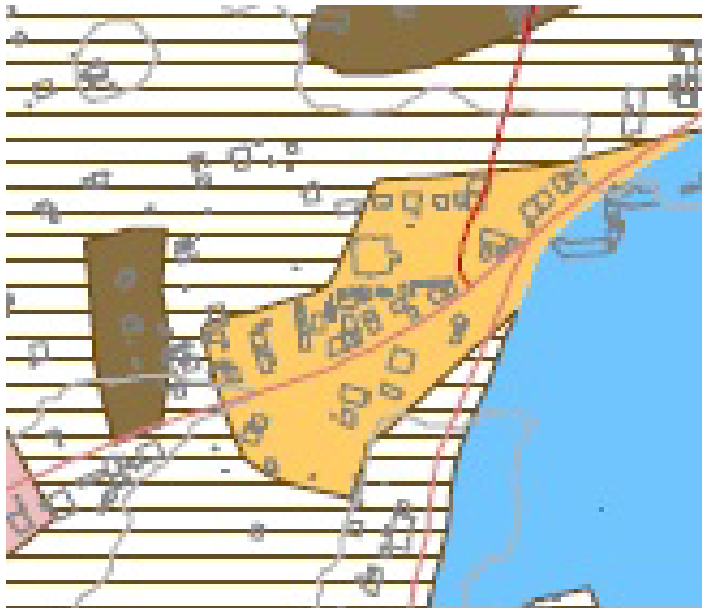


Figura 44 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor creme a subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizado no sítio das Escanxinas



Figura 45 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada nas Escanxinas, delimitada a cor amarela

Figura 47 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada em Vale de Éguas, delimitada a cor amarela

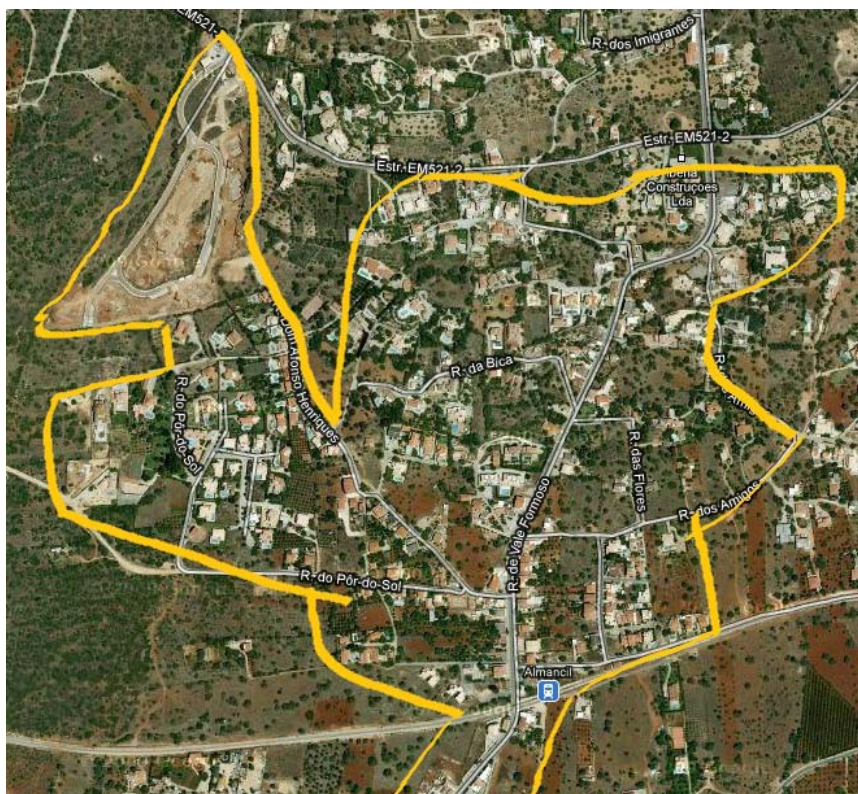
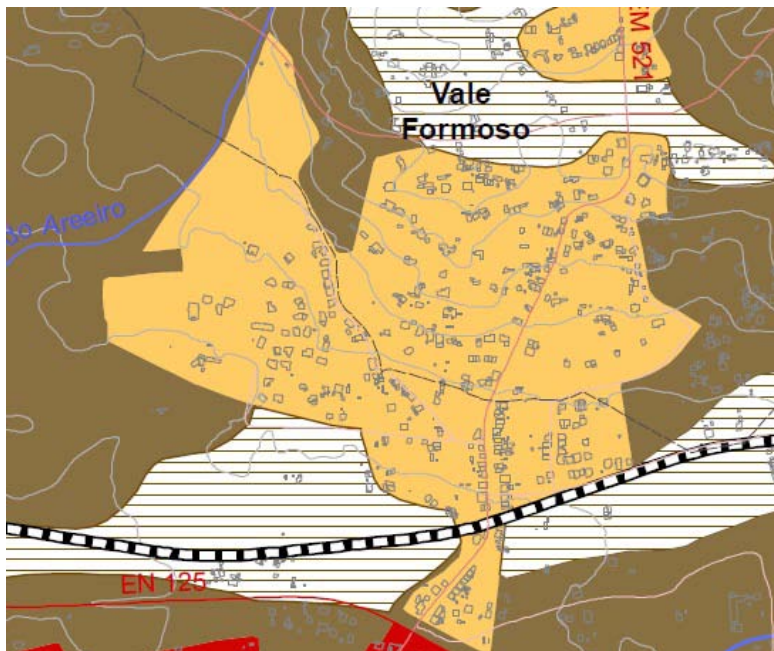


Figura 49 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada em Vale Formoso, delimitada a cor amarela

20 - Almancil (zona nascente da vila)

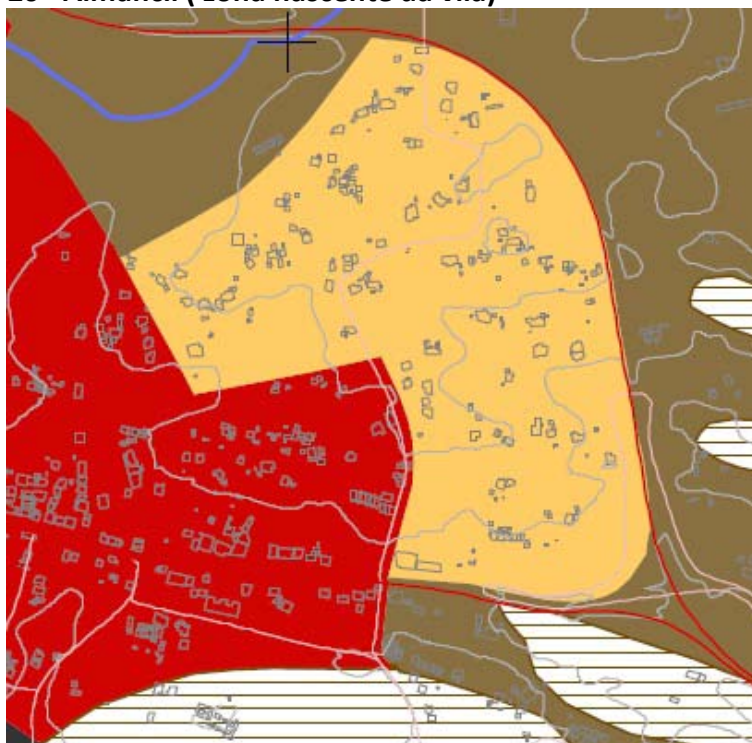


Figura 50 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor creme a subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizado em Almancil.



Figura 51 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada em Vale Formoso, delimitada a cor laranja

21 - Troto

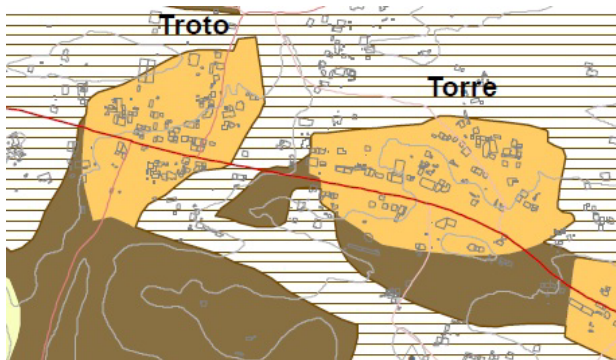


Figura 52 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor creme a subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizadas no sítio do Troto e Torre.



Figura 53 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada no sítio do Troto, delimitada a cor amarela

22 - Torre



Figura 54 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada no sítio da Torre, delimitada a cor amarela

23 - Além

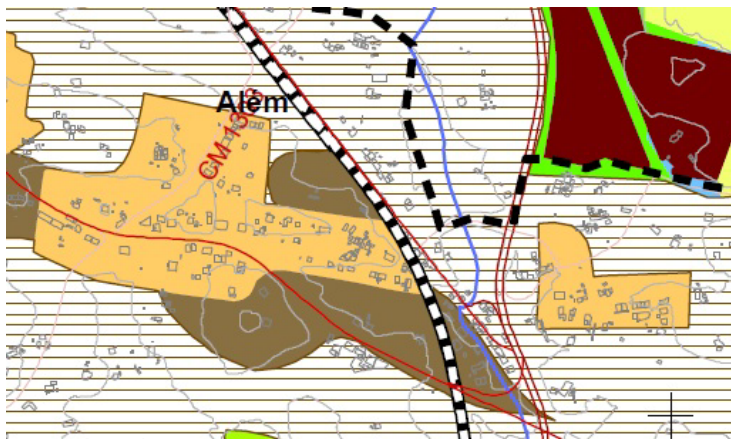


Figura 55 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor creme a subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizadas nos sítios do Além e S. João da Venda.

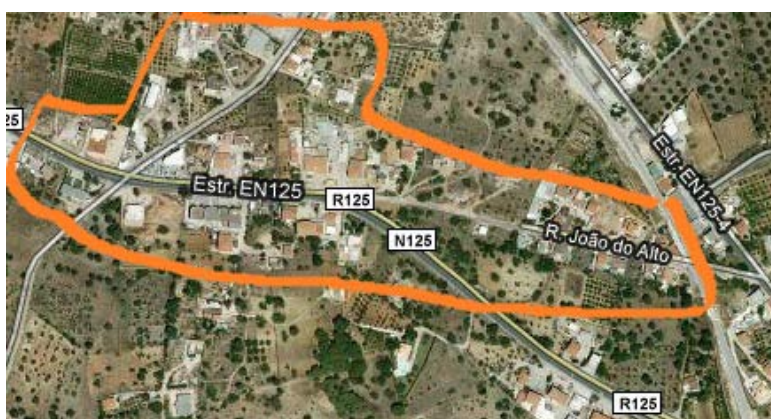


Figura 56 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada no sítio do Além, delimitada a cor laranja.

24 - S. João da Venda



Figura 57 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de edificação dispersa a estruturar*, localizada no sítio da Torre, delimitada a cor amarela

5.2.3 - Áreas com função não habitacional

25 - Área de função não habitacional de Esteval

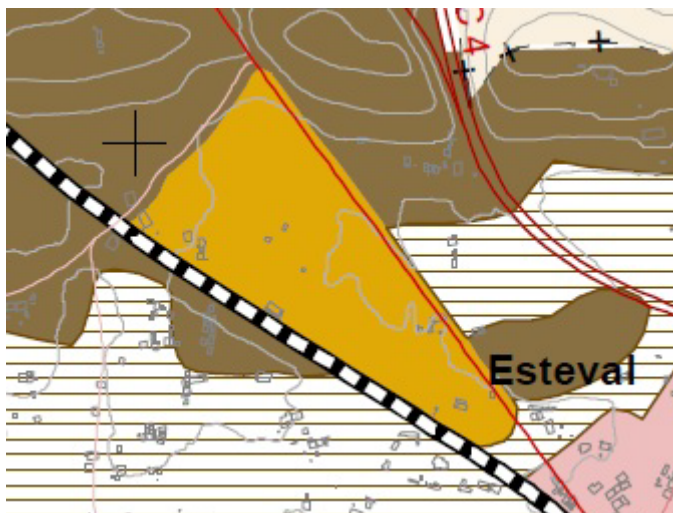


Figura 58 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor creme a subcategoria de *espaço urbanizável de área com função não habitacional*, localizado no Esteval.

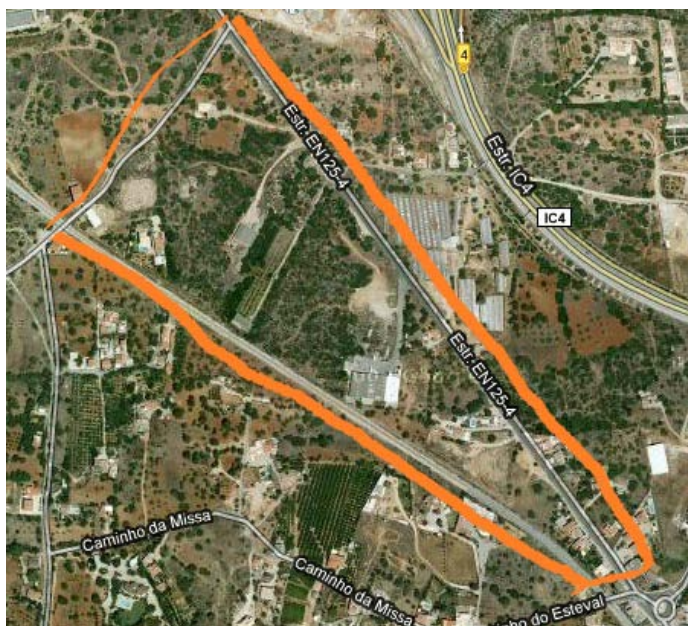


Figura 59 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de área com função não habitacional*, localizado no Esteval, delimitada a cor laranja

Esta área apresenta-se parcialmente livre mas já existe um compromisso urbanístico para a aprovação de um loteamento, cujo processo de licenciamento está a tramitar na Câmara Municipal de Loulé com o nº de processo 3/2009, em nome de Urbiloulé - Promoção Imobiliária, Lda, pelo que se conclui que esta localização não poderá ser considerada, dada a existência de compromissos urbanísticos.

5.2.4 - Áreas destinadas à localização de equip. sociais, desportivos, de lazer e serviços. 26 - Área de equipamentos de Almancil (zona poente da vila)

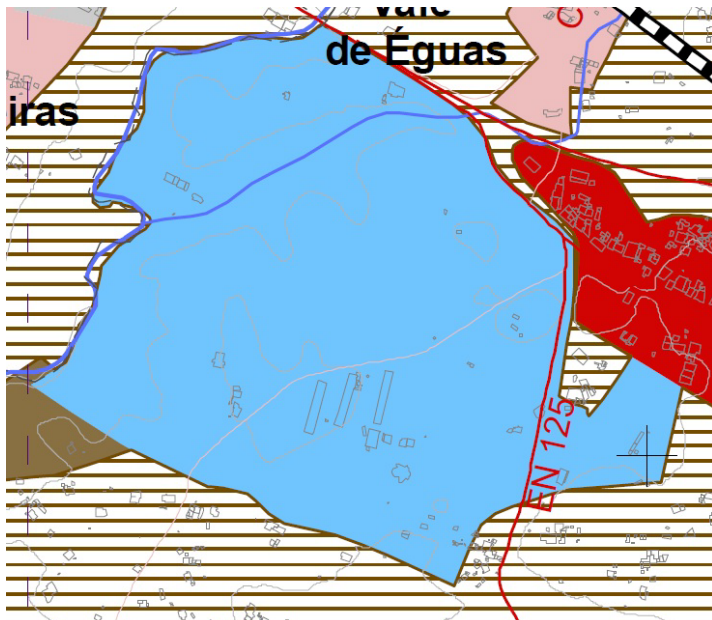


Figura 60 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor azul a subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada em Almancil.

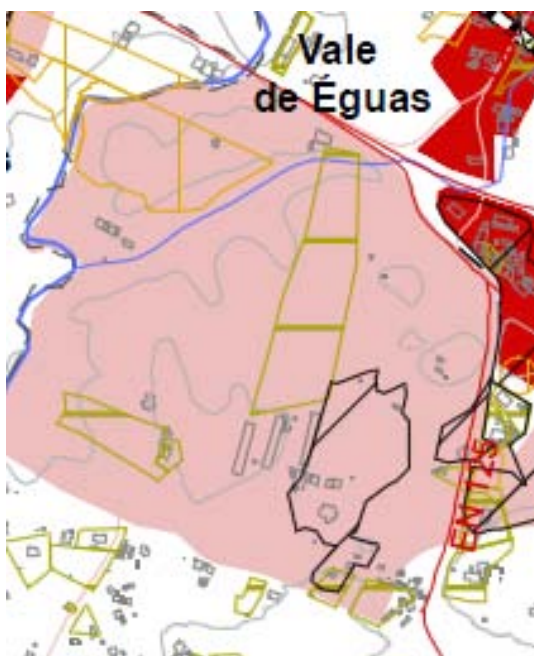


Figura 61 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, representando a cor rosa a subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada em Almancil.

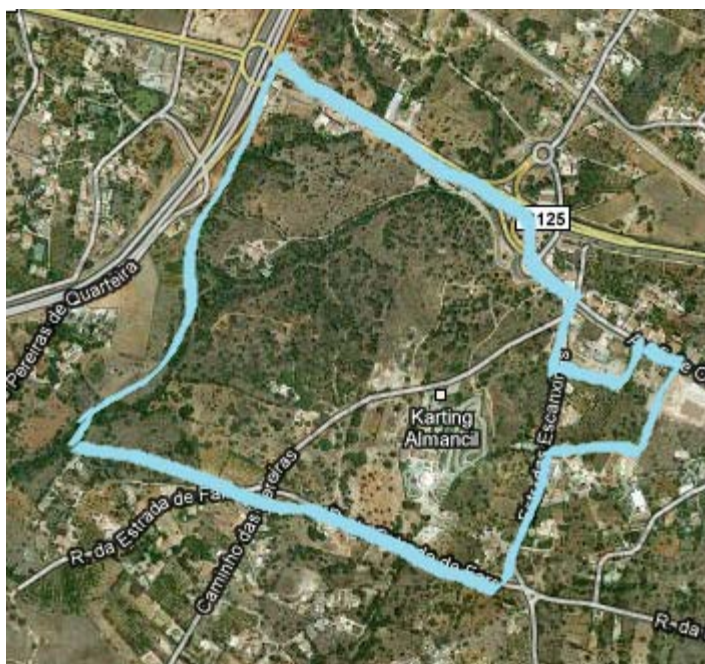


Figura 62 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada em Almancil, delimitada a cor azul

Esta localização encontra-se livre de ocupação e de compromissos urbanísticos em cerca de dois terços da sua extensão.

A área livre de ocupação é de aproximadamente 60.000 metros quadrados, pelo que reúne todas as condições para viabilizar a instalação do empreendimento.

27 - Área de equipamento das Escanxinas

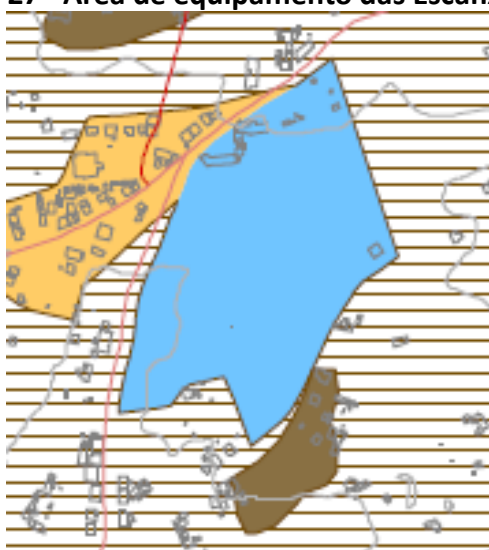


Figura 63 - Extracto da carta de ordenamento representando a cor azul a subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada nas Escanxinas.

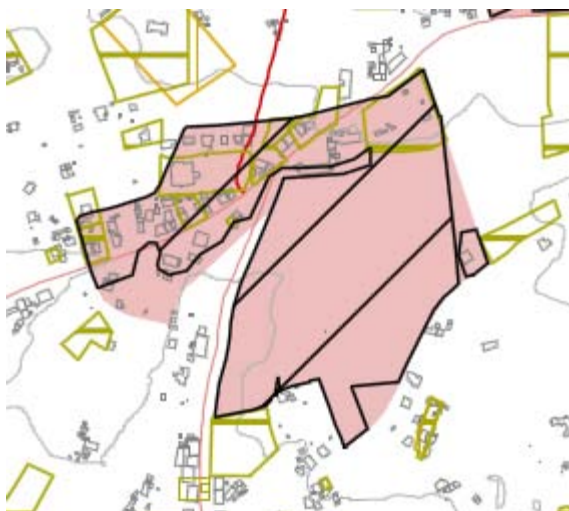


Figura 64 - Extracto da carta de ocupação e compromisso urbanísticos, representando a cor rosa a subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada nas Escanxinas.



Figura 65 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada nas Escanxinas, delimitada a cor azul

Esta área está integralmente ocupada com edifícios integrados num empreendimento licenciado pela Câmara Municipal de Loulé processo de loteamento nº 11LT/2004, em nome de Parque de Almancil - Investimentos e Urb, Lda.

28. Área de Equipamento do Parque das Cidades

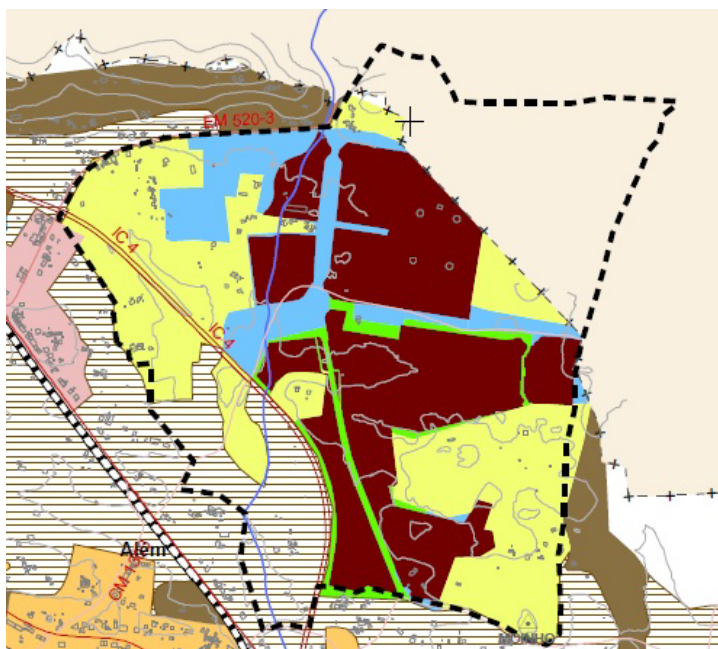


Figura 66 - Extracto da carta de ordenamento representando subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada no Parque das Cidades.



Figura 67 - Fotografia aérea da área correspondente à subcategoria de *espaço urbanizável de área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, localizada no Parque das Cidades.

Esta área é totalmente abrangida pelo Plano de Pormenor Parque das Cidades, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 64-A/2001 de 31 de Maio.

As regras de ocupação urbanística estabelecidas pelo regulamento do plano de pormenor não permitem a instalação do empreendimento.

6 . Conclusões

6.1 - Localizações seleccionadas em função da área mínima disponível

Em todo o espaço territorial da freguesia de Almancil apenas existe uma localização situada em espaço urbano ou urbanizável que reúne todos os requisitos necessários à instalação do empreendimento pretendido.

Tal localização corresponde à área situada na periferia da vila de Almancil, classificada na subcategoria de *espaços urbanizáveis - área destinada à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços*, supra identificada sob o nº 26.

6.2. Inexistência de alternativas à localização proposta

Da análise exaustiva feita a todo o espaço territorial classificado como urbano ou urbanizável na freguesia de Almancil, não é possível encontrar qualquer outra parcela ou conjunto de outras parcelas com a área mínima de 6 hectares, que esteja livre de ocupação ou de compromissos urbanísticos.

Efectivamente, na zona nordeste do espaço urbano da vila de Almancil está localizada (descrição nº 1) uma área ainda livre de ocupação com edifícios, mas os compromissos urbanísticos estabelecidos pelo Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil não permite a instalação do estabelecimento.

No sítio do Esteval, (descrição nº 25) existe um espaço territorial parcialmente livre de ocupação de edifícios, mas em relação ao qual já existem compromissos urbanísticos assumidos no âmbito de uma operação de loteamento que corre os seus termos na Câmara Municipal de Loulé com o nº de processo 3/2009, em nome de Urbiloulé - Promoção Imobiliária, Lda.

A localização descrita sob o nº 27, muito embora não seja perceptível na fotografia, já está ocupada por edifícios, cujo licenciamento foi precedido da aprovação de uma operação de loteamento pela Câmara Municipal de Loulé com o nº 11LT/2004, em nome de Parque de Almancil - Investimentos e Urb, Lda.

Finalmente, a última localização alternativa teoricamente possível, descrita sob o nº 28, está abrangida pelo Plano de Pormenor do Parque das Cidades, cujas normas estabelecidas pelo respectivo regulamento não viabilizam a instalação do estabelecimento.

Em todo o restante espaço territorial da freguesia de Almancil não existe qualquer outra parcela ou conjunto de parcelas que possam constituir alternativa válida à instalação do empreendimento.

Loulé, 16 de Agosto de 2010



Victor Faria
Jurista

Anexos :

1. Regulamento do PDM de Loulé, alteração por adaptação ao PROT Algarve, aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé, em 28 de Janeiro de 2008, publicado com o Aviso nº 5374/2008, 2ª série do Diário da República de 27 de Fevereiro.
2. Plano de Pormenor Almancil 1, aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé, em 22 de Novembro de 1996 e registado na Direcção-Geral do Ordenamento do Território, publicado com a Declaração nº 183/97, 2ª série do Diário da República de 3 de Setembro.
3. Plano de Urbanização da Quinta do Lago - UOP 5, aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé em 05 de Abril de 2005 e ratificado parcialmente pela Resolução do Conselho de Ministros nº 160/2003, publicada na 1ª série do Diário da República em 8 de Outubro.
4. Plano de Pormenor de Vale de Lobo 3, aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé em 14 de Março de 2003, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 52/2004, publicada na 1ª série do Diário da República em 13 de Abril de 2004.
5. Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALEA), aprovado pela Assembleia Municipal de Loulé em 26 de Fevereiro de 2010 e publicado pelo Aviso nº 7220/2010 na 2ª série do Diário da República de 9 de Abril.

Fontes:

- Estudos de diagnóstico e caracterização no âmbito da revisão do PDM de Loulé (2008)
- Imagens do Google Maps/Satélite

Autoria:

Victor Faria - jurista

Arqui 8125 – Arquitectura e Design, Lda

Rua Vasco da Gama – 87-1º 8125-256 Quarteira

Tel: 96 66 71 508 - email : victor.vfaria@gmail.com

Contribuinte fiscal nº 507 444 507

Capital social : 20.000 euros Conservatória Registo Comercial Loulé nº 507 444 507