



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Para:

**Morgadimo Properties Limited – Sucursal em
Portugal**

Avenida José Jordan – Quinta do Lago

8135 Almancil

Sua Referência

Sua Comunicação de

DATA

Nossa Referência

2009/12/15

45882

ASSUNTO: Projecto de infra-estruturas.

Requerente: Morgadimo Properties Limited – Sucursal em Portugal – Processo n.º 13/09.

Ent.ª n.º 9120 de 22 de Outubro de 2009

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia das informações da Divisão de Urbanização, para darem cumprimento ao solicitado.

Com os melhores cumprimentos,

POR SUB DELEGAÇÃO DO PRESIDENTE DA CÂMARA

O Chefe da Divisão de Urbanização

(Arq.º Nuno Manuel Caetano Guerreiro)

Anexo: Cópias acima referidas de 6 páginas.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Numero do Processo: 13/09 Data Requer.: 2009/10/22
Numero do Requerimento: 9120/09 Data Processo: 2009/08/26
Requerente: MORGADIMO PROPERTIES LIMITED-SUCURSAL EM PORTUGAL
Local da Obra: SITIO DAS PEREIRAS

PARECER DO TECNICO : Carlos Neves, Arqt.º
DATA DO PARECER : 2009/11/17

DESPACHO do PRESIDENTE:

DESPACHO do DIRECTOR de DEPARTAMENTO :

DESPACHO do CHEFE de DIVISÃO :

Concordo, transmitta-se o teor da presente
informação ao requerente afim de dar resposta
ao solicitado.

14.12.09

Nuno Guerreiro
Chefe de Divisão de Urbanização



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

1 – Forma de procedimento / Operação urbanística

Licença administrativa para a concretização de uma operação de Loteamento, com demolição das casas térreas existentes, em ruína.

De acordo com os dados do projecto apresentado a pretensão apresenta os seguintes parâmetros e valores urbanísticos:

- Área do terreno: 56 607 m² (2 prédios, descritos na Conservatória do Registo Predial de Loulé (CRPL) sob os n.ºs 1957/19870820; 6421/19951018);
- 1 lote destinado a conjunto comercial (comércio e serviços) com uma área total de 49 249 m²;
- Área de construção acima da cota de soleira: 21 800 m²;
- Área de implantação: 21 800 m²;
- Área máxima de impermeabilização: 39 625 m²;
- Área de construção abaixo da cota de soleira: 49 500 m²;
- N.º de ocupações: não definido;
- estacionamento: 1076 lugares no interior do lote, em duas caves;
- estacionamento público: 14 lugares, 3 dos quais para cidadãos com mobilidade condicionada;
- áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva: 6104 m²;
- áreas de cedência para equipamento de utilização colectiva: 0 m²;
- área a ceder pela Câmara Municipal, correspondendo a parte da VNC 547 ("Caminho das Pereiras"), que será compensada com uma área no mesmo valor, na parte mais a Sul do terreno, com o intuito de relocalizar este eixo viário: 2080 m²;
- área de vias, passeios e reestruturação viária: 1254 m²;
- n.º de pisos: 2 pisos acima da cota de soleira + 2 abaixo da mesma; cêrcea: 7,00 metros. *De acordo com o estipulado no regulamento do PDM de Loulé, a cêrcea máxima poderá ser ultrapassada pontualmente nas situações decorrentes da actividade. Na presente proposta propõe-se que possa ainda ser ultrapassada pontualmente em elementos marcantes da arquitectura e/ ou elementos publicitários (em itálico a justificação apresentada no ponto 3 da Memória Descritiva);*

2 – Enquadramento / Análise / Conclusão

O loteamento em questão insere-se em solo urbano, na Categoria de Espaços urbanizáveis, Subcategoria de Áreas destinadas à localização de equipamentos sociais, desportivos, de lazer e serviços - Almancil, estando ao abrigo do disposto no Capítulo IV do Título II do Regulamento do Plano Director Municipal de Loulé (RPDM): artigo 30.º, a que se aplicarão os parâmetros de edificabilidade dispostos no artigo 29.º, conforme tem sido entendimento destes serviços, fundamentado em douto Parecer jurídico exarado pela actual Divisão de Apoio Jurídico e de Contencioso (DAJC).

Devido a existirem sobreiros no terreno ser-lhe-á aplicado o determinado pelo artigo 69.º do RPDM (Protecção aos montados de sobre e azinho – Âmbito e restrições).

Pelo facto do terreno confrontar com a E.N. 125, com a VNC 550 e ser atravessado pela VNC 547, são-lhe impostas as servidões rodoviárias dispostas no artigo 73.º do RPDM.

Existindo linhas eléctricas sobre o terreno, deverão ser respeitadas as condicionantes dispostas na legislação em vigor, tal como se explana no artigo 77.º do RPDM (Protecção a redes gerais de transporte de energia eléctrica – Disposições e regime).

Detecto a existência de linhas de água que atravessam o terreno, cujas restrições são especificadas no artigo 81.º do RPDM (Restrições ao uso das áreas do domínio hídrico).

Aplicam-se ainda as Disposições complementares (Título V) enunciadas nos artigos 84.º (Áreas destinadas a operações de loteamento), 85.º (Áreas a ceder ao município) e 86.º (Circulação e estacionamento automóvel) do RPDM.

Após análise da proposta cumpre-me informar o seguinte:

2.1 - sobre a conformidade com planos municipais de ordenamento do território (PMOT) (Plano Director Municipal – PDM)

i) Parâmetros urbanísticos

A edificabilidade permitida encontra-se disposta no quadro seguinte:



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

	Índice Volumétrico / Volumetria	Coefficiente Afectação Solo (CAS)	Área máxima de implantação (m²)	Coefficiente Impermeabilização Solo (CIS)	Cércea / N.º de pisos acima da cota de soleira	Infra-estruturas
Artigo 29.º	4 m³/m²	≤ 0,50	—	≤ 0,70	7,0 metros* / 2	Ligadas à rede pública
Terreno com 56 607 m²	226 428 m³	≤ 0,50	28 303,5	≤ 0,70	7,0 metros / 2	Ligadas à rede pública
Proposta	3.533 m³/m² 200 000 m³	0,385	21 800	0,70	7,0 metros** / 2	----
Conclusão	CUMPRE	CUMPRE	CUMPRE	CUMPRE	Ver ponto 2.2	

* - Salvo situações justificadas pela natureza da actividade

** - De acordo com o estipulado no regulamento do PDM de Loulé, a cércea máxima poderá ser ultrapassada pontualmente nas situações decorrentes da actividade. Na presente proposta propõe-se que possa ainda ser ultrapassada pontualmente em elementos marcantes da arquitectura e/ ou elementos publicitários (justificação apresentada no ponto 3 da Memória Descritiva).

São cumpridos os parâmetros urbanísticos dispostos no RPDM.

A área impermeabilizada não pode exceder 39 624,9 m².

A(s)/O(s) ocupação(ões)/uso(s) proposta(s)/o(s) enquadra(m)-se dentro do estipulado pelo mesmo artigo.

Sobre a questão relacionada com as infra-estruturas públicas, deverá ser solicitado à Divisão de Sistemas de Saneamento Básico (DSSB) que informe sobre se a proposta apresentada para as infra-estruturas de abastecimento de água e de drenagem das águas residuais domésticas e pluviais dão cumprimento à Informação n.º 24/2009/TD/AG emitida em 16/01/2009 por essa divisão, referente ao Processo n.º 377/08 em nome da Direcção Regional da Economia do Algarve (DREA).

ii) Protecção aos montados de sobre e azinho – Âmbito e restrições

Pelo facto de existirem cerca de centena e meia de sobreiros vivos no terreno em questão, e a operação urbanística a concretizar prever o abate de bastantes árvores, deverá o processo ser enviado a parecer da Autoridade Florestal Nacional (AFN), face ao disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho.

iii) Protecção a rodovias – Servidões rodoviárias

Tendo em atenção que é proposta uma intervenção significativa a nível das infra-estruturas viárias existentes considero que o processo deverá ser enviado:

- a) à **Divisão de Mobilidade, Rede Viária e Trânsito (DMRVT)** desta edilidade para que se pronuncie sobre a reestruturação proposta para a VNC 550 no que concerne à rotunda a criar no entroncamento com a E.N. 125 e à intervenção na sua parte confinante com o terreno alvo do loteamento, e também sobre a alteração e reconfiguração do traçado da VNC 547, bem como os procedimentos que serão exigíveis ao requerente para que tal possa acontecer.
- b) às **Estradas de Portugal, S.A.** para que emitam o seu competente parecer sobre a intervenção prevista para a E.N. 125, nomeadamente no que diz respeito à opção de criar uma nova rotunda a cerca de 60 metros de outra já existente.

iv) Protecção a redes gerais de transporte de energia eléctrica

Face à existência de redes eléctricas sobre o terreno (linhas e postes), considero que o projecto deverá ser enviado a parecer da EDP. Para tal deverá ser fornecida a essa entidade cópia integral do mesmo.

v) Restrições ao uso das áreas do domínio hídrico – Localização, regime e condicionantes

Conforme se pode verificar pela planta topográfica seguinte, detecto a existência de linhas de água no terreno.

A proposta do requerente provocará impermeabilização a alteração do solo, pois será implantada em partes do terreno que estão inseridas dentro das faixas pertencentes ao Domínio Público Hídrico definidas como "margem das águas não navegáveis nem fluviáveis", com a largura de dez (10) metros para cada um dos seus lados.

Considero, portanto, que deverá ser solicitado parecer da pretensão à Administração da Região Hidrográfica do Algarve (ARH Algarve), que conduzirá, posteriormente, à necessidade de obtenção por



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

parte do requerente do devido Título de Utilização dos Recursos Hídricos (TURH), a emitir por essa mesma entidade competente, conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a terceira alteração introduzida pela Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho (Regime Jurídico dos Terrenos do Domínio Público Hídrico), Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro (Estabelece a titularidade dos recursos hídricos) e Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio (Utilização dos Recursos Hídricos) e Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de Novembro).



vi) Disposições complementares

a) Áreas a ceder ao município

Espaços verdes e de utilização colectiva (EVUC)

Tendo em atenção que é proposta a cedência de 6104 m² e que o loteamento em questão obriga a que sejam cedidos, no mínimo, 6104 m², informo que se encontra cumprido o disposto na legislação aplicável;

Equipamentos de utilização colectiva (EUC)

Não é proposta qualquer área de cedência para este fim. Tendo em atenção que o loteamento em questão obriga a que sejam cedidos, no mínimo, 5450 m², ficará o requerente obrigado ao pagamento de compensação, em numerário ou em espécie, a qual ascenderá a € 135 923 (cento e trinta e cinco mil, novecentos e vinte e três euros), cuja aceitação ficará dependente da ponderação do executivo municipal, de acordo com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março e com o Regulamento das Compensações a pagar à Câmara nos Loteamentos;

b) Circulação e estacionamento automóvel

De acordo com o tipo de ocupação prevista verifico a necessidade de criar os seguintes lugares de estacionamento:

1454 lugares para veículos ligeiros, 15 dos quais deverão ser dimensionados e reservados para cidadãos com mobilidade condicionada (conforme se dispõe no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto) e 110 lugares para veículos pesados.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

O projecto de loteamento não prevê a criação dos lugares de estacionamento acima determinados como mínimos exigíveis pelo que deverá ser devidamente reformulado.

Por outro lado a faixa de rodagem proposta a Poente não cumpre o perfil mínimo de 7,50 metros exigido por lei, pelo que considero que o referido perfil proposto deverá ser reformulado para o valor mínimo definido pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 24-2008, de 2 de Maio: Faixa de rodagem = 7,5 metros.

Julgo pertinente informar também que, devido à natureza das actividades a desenvolver, é perfeitamente admissível estabelecer que o tráfego da zona irá aumentar de forma bastante significativa, pelo que se justifica a apresentação de um estudo de tráfego por parte do requerente.

2.2 - sobre a integração urbana e paisagística da proposta

Face às características do terreno, julgo que a cota de referência tomada para implantação da plataforma onde se localiza o conjunto comercial (51,00) é exagerada face à diferença de cotas existente no terreno, uma vez que este se estende entre as cotas 39 e 52, o que não promoverá uma adequada inserção da proposta na paisagem envolvente. De facto, a criação de uma plataforma onde se desenvolverá todo o complexo em análise provocará uma exagerada movimentação de terras (aterros e escavações), que comprometerão largamente a qualidade urbanística que se pretende para todo o conjunto.

Além disso, o valor da cota de soleira que se pretende ter como directriz irá proporcionar que o primeiro piso de estacionamento não fique totalmente enterrado, o que vai contribuir para a derrogação da altura máxima das construções (7 metros), o que não poderá ser admissível. Relativamente a este ponto, considero que a justificação para que este valor seja pontualmente ultrapassado deverá incidir sobre questões técnicas específicas e não apenas sobre a necessidade de elevação do edifício a dois pisos acima da cota de soleira, ou seja, se as instalações destinadas a albergar as actividades a criar necessitam de distâncias entre pisos superiores a 3,5 metros, não poderá ser admitido mais do que um piso nas zonas onde tal ocorre.

Com o mesmo objectivo deverá ser equacionado o perfil da via de acesso ao interior do terreno, situada a Poente, de forma a adaptar-se à topografia natural do terreno, evitando a criação de um desnível desmesurado entre esta e o terreno imediatamente confinante (de outro proprietário).

Assim sendo, solicito ao requerente que apresente perfis transversais e longitudinais do terreno (existente e proposto), abrangendo a volumetria das edificações a construir, bem como os eixos viários a criar e a reformular, contendo uma parte dos terrenos contíguos, de forma a demonstrar que a proposta não provoca grandes diferenças altimétricas entre eles.

2.3 - Junta Avaliação Acústica de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro) e apresenta "Plano de Acessibilidades", de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto.

2.4 - Considero pertinente referir que esta edilidade deliberou aprovar a localização do referido conjunto comercial, de acordo com o disposto na Lei n.º 12/2004, de 30 de Março, pelo que o requerente deverá juntar ao processo documento comprovativo de que foi concedida autorização de instalação do conjunto comercial pela entidade competente para a decisão.

2.5 - sobre outros PMOT em vigor / propostos

O terreno alvo da proposta encontra-se inserido dentro do perímetro definido para o Plano de Urbanização de Almancil (PUA), que se encontra em fase de Estudos de caracterização e diagnóstico / Proposta base, pelo que deverá ser enviado à Divisão de Prospectiva e Planeamento (DPP) para que tome conhecimento do requerido, bem como para emitir as recomendações que se entendam por convenientes de forma a ser garantida a futura compatibilidade entre o loteamento e a proposta do plano.

2.6 - sobre a sujeição do loteamento ao procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental (AIA)

Tendo em atenção a área do conjunto comercial a edificar, e face à interpretação a adoptar quanto ao disposto na alínea b), do n.º 10, do Anexo II do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, na sua redacção actual, que aprova o Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental (RJIA), cujo entendimento se manifestou pelo Ofício n.º 2669 de 06/07/2007 emitido pelo Gabinete do Secretário de Estado do Ambiente (SEA) do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional (MAOTDR), considero que deverá ser consultada a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve (CCDRAlg) para que suporte e fundamente a decisão de sujeição ou não do projecto em análise ao procedimento de AIA.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Em conclusão, considero que deverá ser adoptado o seguinte procedimento, de acordo com o atrás exposto:

- Enviar o projecto de loteamento a parecer:
 - i. da AFN (alínea ii) do ponto 2.1);
 - ii. das Estradas de Portugal, S.A. (alínea iii) do ponto 2.1);
 - iii. da EDP (alínea iv) do ponto 2.1);
 - iv. da ARH Algarve (alínea v) do ponto 2.1);
 - v. e da CCDR Alg (ponto 2.6) [entidades externas];
 - vi. da DSSB (parte final da alínea i) do ponto 2.1),
DMRVT (alínea iii) do ponto 2.1) e
DPP (ponto 2.5) [internamente].
- Transmitir ao requerente:
 - i. que deverá obter o necessário Título de Utilização dos Recursos Hídricos (TURH), a emitir pela ARH Algarve (alínea v) do ponto 2.1);
 - ii. a subalínea b), da alínea vi) do ponto 2.1 e o ponto 2.2 para que dê cumprimento ao solicitado, reformulando o projecto em conformidade com as indicações proferidas;
 - iii. o ponto 2.4 para que entregue o documento em falta;
 - iv. que a área de impermeabilização não poderá exceder os 39 624,9 m²;
 - v. que foram promovidas as devidas consultas às entidades referidas no parágrafo anterior, alertando-o, desde já, que a pretensão poderá carecer de alterações caso seja esse o sentido dos pareceres a emitir por aquelas entidades;

À consideração superior

186
62

A

Morgadimo Properties Limited - Sucursal
em Portugal

Av. José Jordan, Quinta do Lago

8135 Almancil

Sua Referência

Sua Comunicação
2009/08/26

Nossa referência

Proc.º n.º 22.01.05.2009.000116
Entrada n.º 2009-013111-E
Ofício n.º DIC-2009-000762

ASSUNTO: Título de Utilização dos Recursos Hídricos para Construção Local: Pereiras de Almancil - Almancil - Silves

Relativamente ao assunto em epígrafe, junto se envia a V. Ex.^a a Autorização de Utilização n.º1936/2009.

Com os melhores cumprimentos

A Presidente

Valentina Coelho Calixto

Paulo Cruz
Vice-Presidente
ARH do Algarve, Lda

Em anexo: o mencionado
PPC/sd



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
ADMINISTRAÇÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO ALGARVE, I.P.

Processo nº: 22.01.05.2009.000116

Emitida em: 17-11-2009

AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS PARA CONSTRUÇÃO Nº 1936/2009
Emitida nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio

I – IDENTIFICAÇÃO DO TITULAR

Nome/Denominação social **Morgadimo Properties Limited - Sucursal em Portugal**, identificação fiscal n.º **980316839**, com residência/sede em **Av. José Jordan**, código postal **8135 Almancil**, na localidade de **Quinta do Lago**, freguesia de **Almancil**, concelho de **Loulé**.

II – LOCALIZAÇÃO DA UTILIZAÇÃO

curso de água **afluente á ribeira de Carcavai**

Local **Pereiras de Almancil**

Freguesia **Almancil**

Concelho **Loulé**

Carta militar n.º **606** (1:25 000) Coordenadas Hayford-Gauss militares (metros) M = **9,581** P = **288,258**

☐ Rio ☐ Ribeira/Ribeiro ☒ Barranco ☐ Albufeira ☐ Lagoa ☐ Águas Costeira ☐ Estuário

Margem: ☐ Direita ☐ Esquerda ☒ Ambas

Denominação **afluente á ribeira de Carcavai**

Bacia hidrográfica **Ribeiras do Algarve**

III – CARACTERIZAÇÃO DA UTILIZAÇÃO

Descrição: construção de conjunto comercial de edifícios em betão armado.

Área Bruta de construção: 0 m² Área coberta: 0 m²

Materiais: betão armado

Quando aplicável

Abastecimento água consumo: ☐ Sistema Individual ☐ Ligação à rede Municipal

Destino final das águas residuais: ☐ Sistema Individual ☐ Ligação à rede Municipal ☐ Reaproveitamento

IV – CONDIÇÕES

- 1ª A obra será exclusivamente utilizada para edificação no local supra indicado, fim que não pode ser alterado sem prévia autorização da entidade licenciadora.
- 2ª A obra será executada em conformidade com o projecto aprovado e segundo as indicações da entidade licenciadora.
- 3ª O titular obriga-se a participar à entidade licenciadora as datas de início e conclusão dos trabalhos.

187
d

NUT=2009-000116-5
3009/11/18

CF



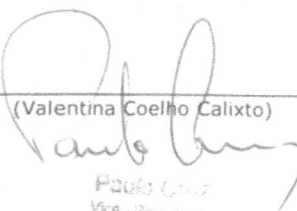
MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
ADMINISTRAÇÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO ALGARVE, I.P.

- 4ª Os trabalhos deverão estar concluídos no prazo de 36 meses.
- 5ª O titular obriga-se a respeitar todas as leis e regulamentos aplicáveis e munir-se de quaisquer outras licenças exigíveis por outras entidades.
- 6ª O titular obriga-se a cumprir o disposto na presente autorização, bem como todas as leis e regulamentos vigentes, na parte em que for aplicável, e os que venham a ser publicados, quer as suas disposições se harmonizem ou não com os direitos e obrigações que à presente autorização sejam aplicáveis.
- 7ª Quaisquer prejuízos que surjam, provenientes da perturbação do escoamento das águas e os resultantes da instabilidade da obra, são da inteira responsabilidade do titular, sendo o mesmo responsável também pela sua segurança.
- 8ª Para efeitos de fiscalização ou inspecção, o titular fica obrigado a facultar, às entidades competentes, o acesso à área, construções e equipamentos a que respeita esta autorização.
- 9ª As despesas com vistorias extraordinárias inerentes a esta autorização, ou as que resultarem de reclamações justificadas, serão suportadas pelo seu titular.
- 10ª Esta autorização só pode ser transmitida nas condições previstas no artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.
- 11ª Esta autorização poderá, a qualquer altura, ser revista ou revogada nos casos previstos nos artigos 28.º e 32.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.
- 12ª Esta autorização caduca nas condições previstas no artigo 33.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.

V – OUTRAS CONDIÇÕES

Como medida de mitigação do impacte expectável na rede hidrográfica local, deverá atender-se ao preconizado nos artigos 176º ao 180º do Decreto-Regulamentar nº 23/95, de 23 de Agosto, de acordo com a al. 6, do art. nº 40º, da Lei da água nº 58/2005, de 29 de Dezembro, por forma a reduzir os caudais de cheia afluentes à rede hidrográfica.

A PRESIDENTE


(Valentina Coelho Calixto)
Paula Cruz
Vice-Presidente
ARH do Algarve

Em anexo: Em anexo: Peça(s) desenhada(s) com a localização da pretensão.

183

NUJ-2009-008181-S 2009/11/18

CARDOLE 23 NOV '09 45774



MINISTERIO DO AMBIENTE E
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

4559 23 11 09

DAT

46 à DSSB

09 11 24

Ex.^{mo} Sr.
Câmara Municipal de Loulé
Praça de República

8100-951 Loulé

Sua Referência

Sua Comunicação

Nossa referência

Proc.º n.º 22.01.05.2009.000116
Entrada n.º
Ofício n.º DRHI:2009-004142

ASSUNTO: Pedido de Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos.

Prédios rústicos nº 1957, 6421 e inscritos na matriz 5929, 1311 e 230, no sítio das
Pereiras, freguesia de Almancil, concelho de Loulé.

Requerente: Morgadimo Properties Ltd.

Relativamente ao assunto em epígrafe e na sequência do pedido de autorização de
utilização dos Recursos Hídricos, solicitado por Morgadimo Properties Limited, informa-se V.
Ex^a, para os devidos efeitos, o seguinte:

Nesta data foi emitida Autorização de Construções em Terrenos afectos ao Domínio Hídrico
nº 1936/2009, para construção de conjunto comercial, no âmbito do Decreto-Lei nº 226/A
de 31 de Maio, que junto se anexa cópia.

No entanto, tendo em consideração as actuais características do solo, a intervenção
proposta prevê a alteração dos coeficientes de permeabilidade existente, originada pela
execução de áreas a impermeabilizar, prevendo-se um sistema de drenagem de águas
pluviais através de emanilhamento subterrâneo, com descarga no sistema municipal
existente.

A multiplicidade de aflúncias destes caudais sobre a rede hidrográfica local têm provocado,
em situações de precipitação intensa, o aumento do factor de ponta, inundando áreas
urbanas e terrenos adjacentes às linhas de água a jusante.

Sensíveis a tal problemática e tendo como objectivo o uso eficaz da água deverá o
empreendimento promover, como medida de mitigação do impacte expectável na rede
hidrográfica local, atender ao preconizado nos artigos 176º ao 180º do Decreto-
Regulamentar nº 23/95, de 23 de Agosto, de acordo com a al. 6, do art. nº 40º, da Lei da
água nº 58/2005, de 29 de Dezembro, por forma a reduzir/amortecer os caudais de cheia
afluentes à rede hidrográfica.

Com os melhores cumprimentos,

Presidente

(Valentina Coelho Calixto)

Paulo Cruz
Vice-Presidente
ARH do Algarve

Anexos: o mencionado
LSG/..

ADMINISTRAÇÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO ALGARVE, I.P.

Rua do Alportel, nº 10, 8000-292 Faro • Tel: +351 289 880 000 • Fax: +351 289 889 000



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Para:

Morgadimo Properties Limited

Quinta Shopping, suite 107, Quinta do Lago

8135 – 024 Almancil

Sua Referência

Sua Comunicação de

DATA

Nossa Referência

2010/11/04

40516

ASSUNTO: Licenciamento de uma operação de loteamento.

Requerente: Morgadimo Properties Limited - Processo n.º 13/09

Ent.º n.º 10153 de 20 de Novembro de 2009

Relativamente ao assunto mencionado em epígrafe, e por despacho do Sr.º Vice-Presidente em 12/10/2010, comunica-se a V. Ex.ª a informação técnica e o despacho do Chefe da Divisão de Urbanização, que a seguir se transcreve, e ao qual deverá ser dado cumprimento:

Informação Técnica:

“4.1 - Ao requerente

4.1.1 - Deverá apresentar peças escritas e desenhadas onde demonstre que se encontra cumprido o disposto na Informação n.º 24/2009/TD/AG emitida em 16/01/2009 pela Divisão de Sistemas de Saneamento Básico (a transmitir ao requerente), referente ao Processo n.º 377/08 em nome da Direcção Regional da Economia do Algarve (DREA).

Da mesma forma, deverá apresentar solução eficaz de forma a dar cumprimento ao disposto no Ofício n.º DRHI-2009-004142 emitido também pela ARH Algarve e pela Autorização de Utilização dos Recursos Hídricos n.º 1936/2009 dessa entidade.

4.1.2 - Informá-lo que o processo carece de parecer favorável da Autoridade Florestal Nacional (AFN), face ao disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 155/2004, de 30 de Junho.

4.1.3 - Junto se remete o Ofício n.º 12784 de 08/03/2010 da EP-Estradas de Portugal, S.A. para que informe esta Câmara Municipal se o estudo de tráfego elaborado no âmbito do processo de licenciamento comercial que se encontra no Processo n.º 377/08-DV da Direcção Regional da Economia do Algarve dá cumprimento ao solicitado pela entidade. De seguida, quando o requerente informar se os elementos pedidos já constam do processo (ou, então, os que lhe forem apensos), deverão os mesmos ser encaminhados para a EP-Estradas de Portugal, S.A.

4.1.4 - Transmitir-lhe o ponto 3.2 para que dê cumprimento ao solicitado:

3.2 -sobre a integração urbana e paisagística da proposta

Face às características do terreno, julgo que a cota de referência tomada para implantação da plataforma onde se localiza o conjunto comercial (51,00) é exagerada face à diferença de cotas existente no terreno, uma vez que este se estende entre as cotas 39 e 52, o que não promoverá uma adequada inserção da proposta na paisagem envolvente. De facto, a criação de uma plataforma onde se desenvolverá todo o



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

complexo em análise provocará uma exagerada movimentação de terras (aterros e escavações), que comprometerão largamente a qualidade urbanística que se pretende para todo o conjunto.

Além disso, o valor da cota de soleira que se pretende ter como directriz irá proporcionar que o primeiro piso de estacionamento não fique totalmente enterrado, contribuindo para a derrogação da altura máxima das construções (7 metros), o que não poderá ser admissível. Relativamente a este ponto, considero que a justificação para que este valor seja pontualmente ultrapassado deverá incidir sobre questões técnicas específicas e não apenas sobre a necessidade de elevação do edificado a dois pisos acima da cota de soleira, ou seja, se as instalações destinadas a albergar as actividades a criar necessitam de distâncias entre pisos superiores a 3,5 metros, não poderá ser admitido mais do que um piso nas zonas onde tal ocorre.

Com o mesmo objectivo deverá ser equacionado o perfil da via de acesso ao interior do terreno, situada a Poente, de forma a adaptar-se à topografia natural do terreno, evitando a criação de um desnível desmesurado entre esta e o terreno imediatamente confinante (de outro proprietário).

Assim sendo, solicito ao requerente que apresente perfis transversais e longitudinais do terreno (existente e proposto), abrangendo a volumetria das edificações a construir, bem como os eixos viários a criar e a reformular, contendo uma parte dos terrenos contíguos, de forma a demonstrar que a proposta não provoca grandes diferenças altimétricas entre eles.

4.1.5 - Solicitar-lhe que indique o valor da Área Bruta Locável, de acordo com o disposto na legislação aplicável aos conjuntos comerciais.

4.1.6 - Para que entregue planta com a indicação das áreas a impermeabilizar e respectivos coeficientes de impermeabilização.

4.1.7 - Alertá-lo que foram promovidas as consultas às entidades internas e externas, e que dos pareceres a emitir poderá existir a necessidade de alterar / reformular o projecto que agora se analisa."

Despacho do Chefe da divisão de Urbanização:

"Em relação à questão das compensações considero tendo em conta a sua dimensão e localização face ao P.D.M. de Loulé, que deverão ser cumpridas, sendo contudo de referir, a título informativo, que não tem sido prática a aceitação do pagamento de compensações em casos similares, sem prejuízo da decisão sobre o assunto em reunião de câmara numa fase posterior."

Com os melhores cumprimentos,

POR SUB DELEGAÇÃO DO PRESIDENTE DA CÂMARA

O Chefe da Divisão de Urbanização

(Arq.º Nuno Manuel Caetano Guerreiro)

Anexo: informação 24/2009/TD/AG, ofício nº DRHI-2009-004142, autorização de utilização dos Recursos hídricos nº 1936/2009 e ofício nº 12784 de 08/03/2010 da EP- Estradas de Portugal, SA

Delegação Regional de Faro

Rua do Alportel, n.º 104
8000-291 Faro
Telefone: 289870600 Fax: 289870605
e.mail: defar@estradasdeportugal.pt

[Exmo Senhor:]

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
LOULÉ

Praça da República

8100- LOULÉ
[]

Sua Referência:

Sua Comunicação de:

Nossa referência:

Antecedente:

Saida:

Data:

12784

08-03-2010

**Assunto: ER125- km 90+450- PROCESSOS DE LICENCIAMENTO- PROC. 7025FAR2010
ALMA PLAZA - REQ.: MORGADIMO PROPERTIES LIMITED - V. PROC. 13/09**

No decorrer da apreciação dos elementos enviados referentes ao empreendimento "AlmaPlaza", cujo requerente é "Morgadimo Properties Limites", assistem-nos algumas questões sobre o impacto das novas acessibilidades ao empreendimento e a sua repercussão na Rede Rodoviária Nacional, neste caso concreto a EN125. É nesse sentido que se solicita, que num prazo de 30 dias, a incorporação de informação relativa ao estudo de avaliação da capacidade e nível de serviço nas secções da EN125, bem como a capacidade das rotundas, a existente e a prevista.

Com os melhores cumprimentos,

O Director



Luís Pinelo

CAA