

[REUNIÕES](#) [PROPOSTAS](#) [MINUTAS](#)

Procurar...



Propostas ▸ 1768-2018 [DP]



1768-2018 [DP]

Assunto PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DE ALMANCIL (PPALEA). SUBMETER A APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL.**Resumo** a) Aprovar a proposta de revogação do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALEA), em vigor através do Aviso n.º 7220/2010, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 69, de 09.04.2010, assim como a extinção da Comissão de Gestão da Unidade de Execução, constituída e aprovada por deliberação da Câmara Municipal em 27.09.2011 (alterada em 26.03.2014); b) Propor à Assembleia Municipal de Loulé, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º, ambos do RJIGT, a aprovação da proposta de revogação do PPALEA; c) Notificar o teor da presente deliberação aos representantes dos particulares que integram a Comissão de Gestão da Unidade de Execução prevista no PPALEA; d) Dar conhecimento do teor da presente deliberação à Junta de Freguesia de Almancil; e) Dar conhecimento do teor da presente deliberação à CCDR-Algarve. f) Publicar o teor da presente deliberação na 2.ª série do Diário da República, nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º, ambos do RJIGT. g) Divulgar o teor da presente deliberação no sítio eletrónico da autarquia.**Tema** Urbanismo e Planeamento**Valor**[Ver Todas as Propriedades](#)
[Editar Propriedades](#)encaminhar
p/ execução

Proposta agendada na 21ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (7 de novembro de 2018)



Aprovado por maioria 6 votos a favor, 2 votos contra e 0 abstenções.

Despachos

Deliberação do **Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé**
07 de Novembro de 2018 às 15:02:10

Aprovado por maioria 6 votos a favor, 2 votos contra e 0 abstenções.

Resultado: Proposta Aprovada 21ª Reunião 2018 - Portal do Executivo da Câmara Municipal de Loulé (7 de novembro de 2018)[VER MAIS HISTÓRICO](#) 2

Anexos

 novo documento ou arraste ficheiros para aquiLocalizar um ficheiro 

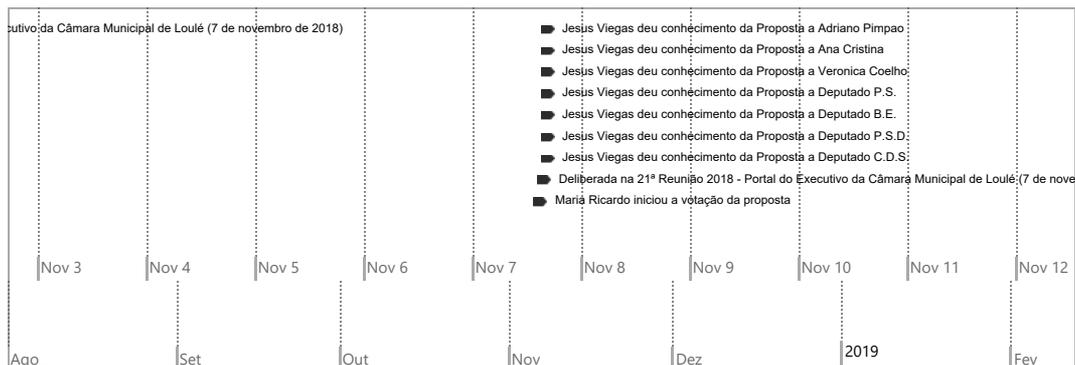
✓		Nome	
		Anexo2_REOT_Ficha_PPALAE	...
		Anexo1_PPALAE_ProgramaExecPlanoFinanc	...
		Proposta	...

Desdobramentos

 Nome

Não existem documentos nesta vista.

Cronologia



© 2018 CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ
 Todos os direitos reservados
 Termos e condições de utilização

CAVEDIGITAL
Smart Governance

ALGARVE 21
 PROGRAMA OPERACIONAL

QR
 QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO NACIONAL

UNÃO EUROPEIA
 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento



Câmara Municipal de Loulé
Divisão de Planeamento

PROPOSTA

ASSUNTO: PROPOSTA DE REVOGAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DE ALMANCIL (PPALEA). SUBMETER A APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL.

Considerando que:

1. O Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALEA), encontra-se em vigor ¹ mediante o Aviso n.º 7220/2010, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 69, de 09.04.2010.
2. Segundo o PPALEA, compete ao município a execução das infraestruturas gerais, em particular o troço da circular de Almancil inserida na área de intervenção do plano, bem como o financiamento partilhado do Equipamento Multiusos.
3. Segundo o “Programa de Execução e Plano de Financiamento” do PPALEA, em anexo (o qual estabelece uma estimativa de custos, com valores a aferir em sede de projeto de execução), evidencia-se:

Investimento / Financiamento	Estimativa de Custos	
	€	%
Investimento privado (Promotores)	5.093.120,00	46,30
Investimento Misto – Parcerias Público-Privadas (CML / AAE/ promoção público-privada)	5.908.250,00	53,70
Total	11.001.370,00	100

*nos termos previstos em Regulamento Municipal.

Nota: A estimativa orçamental não inclui as obras propostas relativas ao desvio e encanamento das linhas de água existente (com valor aproximado de 230.000,00€) dado que as mesmas deverão ser consideradas em projeto de âmbito próprio. Da mesma forma, a Circular de Loulé não é incluída nos custos do plano, sendo um compromisso da CML a execução desta infraestrutura.

4. Em 27.09.2011 foi constituída a Comissão de Gestão da unidade de execução prevista no PPALEA e de acordo com o estabelecido no Regulamento Municipal da Perequação Compensatória e dos Fundos de Compensação (RMPCFC)², tendo a constituição daquela Comissão sido alterada por deliberação de câmara de 26.03.2014.

¹ Disponível para consulta em: www.cm-loule.pt [Clicar em: Serviços Municipais/ Planeamento, Urbanismo e Reabilitação Urbana/ Planeamento e Ordenamento do Território/ Planos Municipais em vigor/ Regulamento e Plantas]

² Publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 239, de 13.12.2010, sob o Regulamento n.º 875/2010.



Câmara Municipal de Loulé

Divisão de Planeamento

5. Em 19.09.2018, a Câmara Municipal de Loulé (CML) deliberou (Proposta n.º 1523-2018 DP), aprovar o Relatório Sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT), no qual se constata a não execução do PPALEA (vide ficha síntese em anexo) e determina ainda nas “Linhas de Orientação Estratégica para a Revisão do PDM”, nomeadamente:

«a) LO2 – Reequilíbrio Territorial e Estruturação Urbana:

- “Reavaliar a delimitação dos perímetros urbanos, atendendo às características físicas e urbanas existentes, aos compromissos urbanísticos e infraestruturação do território”;

- “Qualificar as áreas industriais existentes (Loulé/ Vilamoura) e potenciar a criação de novos espaços de desenvolvimento empresarial, criando condições geradoras de riqueza e emprego”;

b) LO6 – Estruturação das redes de transporte e Logística

- “Valorizar e qualificar as zonas industriais e área de localização empresarial existentes (...)”;

6. No Programa Estratégico Loulé 2025 (elaborado em 2018), a iniciativa âncora n.º 10 – Investir para a competitividade e inovação - não contém referência à zona empresarial de Almancil e sim, a título de exemplo: “Reorganizar e valorizar funcionalmente a Área de Acolhimento Empresarial de Loulé”.

7. O Equipamento Multiusos proposto no PPALEA, que se prevê atualmente localizar na mesma freguesia, mas inserido na área de intervenção do Plano de Pormenor N.º 1 de Almancil (PP01 - Almancil), em procedimento de alteração³ para a concretização do mesmo.

8. O atual regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT)⁴ veio introduzir a figura da revogação, constituindo um procedimento mais célere, que permite corrigir desadequações do Plano às dinâmicas e desafios atuais que, cada vez mais, exigem uma abordagem integrada e flexível das intervenções territoriais.

Neste contexto, a proposta de revogação sustenta-se no facto de, no decurso da vigência do Plano e reflexo das dinâmicas sociais e económicas registadas, se ter criado um inevitável desfasamento dos conceitos e estratégias que orientaram a elaboração do mesmo, bem como, uma evolução dos princípios e objetivos subjacentes ao modelo de desenvolvimento pensado e exigido para o concelho.

9. A não concretização dos objetivos e do programa de execução definidos pelo PPALEA, o enfoque noutras áreas com outros desafios igualmente importantes e atuais, relevam que este Plano perdeu a

³ O período de discussão pública da 2.ª alteração do plano terminou em 04.10.2018, e se encontra para aprovação na próxima reunião de Câmara, com vista à aprovação pela Assembleia Municipal.

⁴ Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.



Câmara Municipal de Loulé

Divisão de Planeamento

sua oportunidade de implementação, devendo agora dar lugar à possibilidade de concretização das atuais oportunidades.

10. Até à entrada em vigor da revisão do PDM, em curso, e com a revogação do PPALEA, aplicam-se as regras constantes no PDM vigente, que classifica a área de intervenção do plano de pormenor globalmente em solo urbano, nas categorias de espaços urbanos/ aglomerados urbanos tipo A (artigo 14.º do RPDM), espaços urbanizáveis/ Espaços urbanizáveis de expansão Tipo A (artigo 24.º RPDM), abrangendo ainda um corredor *non aedificandi* com vista à concretização da circular de Almancil, permitindo aos particulares interessados a instrução de operações urbanísticas enquadradas nos limiares do citado artigo.

Face ao exposto e decorridos 8 anos desde a entrada em vigor do PPALEA, sem execução ⁵ na presente data e com uma elevada estimativa de investimento municipal associado e atento aos novos desafios socioeconómicos, assim como à estratégia de desenvolvimento do atual executivo, **tenho a honra de propor que a Exma. Câmara Municipal de Loulé delibere:**

a) Aprovar a proposta de revogação do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALEA), em vigor através do Aviso n.º 7220/2010, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 69, de 09.04.2010, assim como a extinção da Comissão de Gestão da Unidade de Execução, constituída e aprovada por deliberação da Câmara Municipal em 27.09.2011 (alterada em 26.03.2014);

b) Propor à Assembleia Municipal de Loulé, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º⁶, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º⁷, ambos do RJIGT, a aprovação da proposta de revogação do PPALEA;

c) Notificar o teor da presente deliberação aos representantes dos particulares que integram a Comissão de Gestão da Unidade de Execução prevista no PPALEA;

d) Dar conhecimento do teor da presente deliberação à Junta de Freguesia de Almancil;

e) Dar conhecimento do teor da presente deliberação à CCDR-Algarve.

⁵ Saliencia-se o facto de não obstante o PPALEA ter sido aprovado por unanimidade, quer pela CML, quer pela Assembleia Municipal, no âmbito do período de discussão pública, que decorreu entre 13.11.2009 e 16.12.2009, registou-se um abaixo-assinado de um conjunto de proprietários que, nomeadamente discordaram dos usos armazenagem propostos, sendo do seu interesse espaços habitacionais, o que revela também a dificuldade de adesão destes na implementação do plano.

⁶ Dispõe o n.º 1 do artigo 90.º que, “Os planos municipais são aprovados pela assembleia municipal, mediante proposta apresentada pela câmara municipal.”

⁷ Estabelece o n.º 3 do artigo 127.º, que “A revogação dos programas e dos planos territoriais segue, com as devidas adaptações, os procedimentos estabelecidos no presente decreto-lei para a sua aprovação e publicação.”



Câmara Municipal de Loulé
Divisão de Planeamento

f) Publicar o teor da presente deliberação na 2.^a série do Diário da República, nos termos da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º⁸, por remissão do n.º 3 do artigo 127.º, ambos do RJIGT.

g) Divulgar o teor da presente deliberação no sítio eletrónico da autarquia.

Loulé, 25 de outubro de 2018

A Vereadora, *Heloísa Madeira*

Anexos:

- Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPALEA;
- Ficha Síntese do REOT.

⁸ Dispõe a alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º que, “São publicados na 2.^a série do Diário da República: A deliberação municipal que aprova o plano municipal não sujeito a ratificação (...).”



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ



PLANO DE PORMENOR DA ALE DE ALMANCIL

3ª FASE: DISCUSSÃO PÚBLICA E VERSÃO FINAL

RELATÓRIO, PEREQUAÇÃO, PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO Urbanismo

Outubro de 2009
Revisão 00

Equipa Técnica

Coordenação Geral

Gustavo da Cunha - *Arquitecto*

Coordenação da Equipa

Isabel Vaz Serra - *Arquitecta / Urbanista (até Outubro de 2007)*

Paulo Esteves – *Arquitecto / Gestão Urbanística (de Outubro 2007 a Maio 2008)*

Patrícia Moreira -*Geógrafa*

Técnicos

Sandra Gomes – *Arquitecta/ Gestão Urbanística*

Inês Navarro Machado – *Arquitecta/ Planeamento Urbano e Territorial*

Sílvia Filipe – *Arquitecta/ Gestão Urbanística*

Patrícia Moreira – *Geógrafa*

Marleen Coorman – *Jurista*

Carlos Eduardo Santos – *Arquitecto Paisagista*

Rita Antunes – *Engenheira do Território*

Manuel Jorge Fanica – *Engenheiro Técnico de Energia e Sistemas de Potência*

Alberto Mendes – *Arquitecto / Planeamento Urbano e Territorial*

Carla Mesquita – *Arquitecta / Planeamento Regional e Urbano*

Miguel Fernandes – *Engenheiro do Território*

José Melo – *Engenheiro Electrotécnico*

ÍNDICE

A. RELATÓRIO	6
1 INTRODUÇÃO.....	7
2 OBJECTIVOS.....	9
3 ENQUADRAMENTO	11
3.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E ADMINISTRATIVO	11
3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL	13
3.2.1 ACERTO AO PERÍMETRO URBANO	16
3.2.2 AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA	16
3.3 CONDICIONANTES AO USO DO SOLO	17
3.4 RUÍDO	18
4 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO	19
4.1 ESTRUTURA FÍSICA E FUNCIONAL	19
4.1.1 PARCELAS/ CONSTRUÇÕES NOVAS	21
4.1.2 PARCELAS/ CONSTRUÇÕES COM LICENCIAMENTO	25
4.1.3 PARCELAS/ CONSTRUÇÕES EXISTENTES	25
4.1.4 EQUIPAMENTOS	26
4.2 ESTRUTURA VERDE	29
4.2.1 INTRODUÇÃO	29
4.2.2 DESENHO	29
4.2.3 VEGETAÇÃO	30
4.3 ESTRUTURA VIÁRIA	32
4.4 VALORES DA OCUPAÇÃO URBANÍSTICA	36
5 INFRAESTRUTURAS URBANAS	38
5.1 SANEAMENTO BÁSICO	38
5.1.1 SISTEMAS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	38
5.1.2 SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS DOMÉSTICAS	43
5.1.3 SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	45
5.1.4 RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS (REVER)	46
5.2 INFRA-ESTRUTURAS ELÉCTRICAS	54
5.2.1 INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES	54
5.2.2 INFRA-ESTRUTURAS PROPOSTAS	54
5.2.3 QUADROS DE DIMENSIONAMENTO E	56
5.3 INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES	58
5.3.1 INFRAESTRUTURAS – EXISTENTES	58
5.3.2 INFRA-ESTRUTURAS – PROPOSTAS	59
B. PEREQUAÇÃO	61
1 INTRODUÇÃO.....	62
1.1 SISTEMA DE EXECUÇÃO	63
1.2 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	64
C. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO	72

ÍNDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

disciplina	n.º desenho			rev.	descrição	escala
	área	objecto	n.º ordem			
ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO						
URB	0	0	01	06	Planta de Implantação	1: 1 000
URB	0	0	02	05	Planta de Condicionantes	1: 1 000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – gestão, execução e transformação fundiária						
URB	0	1	01	05	Planta de Gestão e Transformações Fundiárias	1: 1 000
URB	0	1	02	06	Planta de Execução	1: 1 000
URB	0	1	03	03	Planta Cadastral	1: 1 000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – enquadramento regional e legal						
URB	0	2	01	01	Planta de Enquadramento Regional	1: 250 000
URB	0	2	02	02	Planta de Enquadramento Local	1: 50 000
URB	0	2	03	02	Planta de Enquadramento em Planos de Hierarquia Superior – PDM de Loulé	1: 25 000
URB	0	2	04	04	Planta de Alterações às Disposições do PDM	1:1 000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – desenho urbano						
URB	0	3	01	06	Planta dos Espaços Exteriores, Modelação e Equipamentos Colectivos	1: 1 000
URB	0	3	02	06	Planta de Circulação Viária, Estacionamento e RSU	1: 1 000
URB	0	3	03	06	Planta de Demolições/ Rectificações	1: 1 000
URB	0	3	04	04	Planta Perfis Longitudinais	1: 1 000
URB	0	3	05	03	Planta Perfis Transversais	1: 500
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – situação de referência						
URB	0	4	01	03	Planta de Compromissos Urbanísticos	1: 1 000
URB	0	4	02	02	Planta da Situação Existente	1: 1 000
URB	0	4	03	02	Planta Levantamento Aerofotogramétrico	1: 1 000

disciplina	n.º desenho			rev.	descrição	escala
	área	objecto	n.º ordem			
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas de água e saneamento básico						
URB	0	5	01	06	Planta dos Traçados da Rede de Abastecimento de Água	1: 2 000
URB	0	5	02	06	Planta dos Traçados da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas	1: 2 000
URB	0	5	03	06	Planta dos Traçados da Rede de Drenagem das Águas Residuais Pluviais	1: 2 000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas de energia e telecomunicações						
URB	0	6	01	06	Planta da Rede Eléctrica Média Tensão – Traçado das Redes Existentes e Propostas	1: 2 000
URB	0	6	02	06	Planta da Rede Eléctrica Baixa Tensão – Traçado das Redes Propostas	1: 2 000
URB	0	6	03	06	Planta dos Traçados da Rede Eléctrica de Iluminação Pública – Traçado das Redes Propostas	1: 2 000
URB	0	6	04	06	Planta da Rede de Telecomunicações – Traçados da Rede de Cabos e Tubagens Existentes e Propostas	1: 2 000

A. RELATÓRIO

1 INTRODUÇÃO

É um facto que vivemos num mundo em claro processo de transição em vários aspectos, numa realidade que claramente ainda não identificamos em toda a sua complexidade. Essa transição tem sido debatida nos mais variados locais e contextos por forma a se encontrarem meios que possam fazer frente aos novos desafios, levantados por um acentuado aumento da velocidade dos acontecimentos.

Com a cada vez mais rápida circulação de pessoas, bens, serviços e capitais e uma consequente redistribuição de riqueza, que permite a um número crescente de pessoas e empresas um maior poder de investimento, passou a existir uma capacidade de influenciar e gerar alterações na sociedade e, no que mais nos diz respeito, no ambiente urbano, por parte dos mais variados agentes.

Em complemento à questão da temporalidade, surge também o problema da espacialidade, uma vez que as diferentes realidades locais implicam dinâmicas díspares consoante a sua localização geográfica.

Com estas mudanças, cada vez mais rápidas, perdeu-se algum do tempo de resposta por parte dos instrumentos de Ordenamento e Planeamento do Território. Urge, portanto, encontrar novas formas de abordar estes temas, centradas nas causas e não nas medidas, para enfrentar os problemas levantados pela temporalidade e espacialidade, na busca das soluções mais adequadas.

Assim, nos últimos anos, tem-se assistido à falência dos conceitos e modelos convencionais de Ordenamento e Planeamento do Território, que dão lugar a novas perspectivas de intervenção mais eficientes (com um entendimento diferente dos aspectos socio-económicos) e novos conceitos que permitam dar resposta, em tempo útil, às questões e problemas levantados, agindo na sua génese.

O discurso não é novo (a sua origem vem de algumas décadas atrás, com o surgimento do Planeamento Estratégico), o que é realmente inovador é a forma de

concretização/resolução prática das questões teóricas levantadas. Assim, pretende-se agir directamente no sistema, e não no *output* deste (informação processada e sistematizada), por forma a reduzir ao mínimo a entropia (perda de energia) com acções negentrópicas (introdução de energia) que visam que esse mesmo sistema funcione sem “atrito”. Desta forma pretende-se que o planeamento seja, não só eficaz, mas também eficiente.

Se quisermos transportar esta corrente teórico-prática para o âmbito concreto do Ordenamento e Planeamento do Território pode-se dizer que o processo de análise e síntese pretende agir directamente nos problemas, após a identificação das suas causas, por exemplo através de estudos / planos de acção sectorial (de elaboração rápida, muito pouco rígida e de acção imediata) que permitam uma acção efectiva em tempo útil, tendo em conta que não podem existir soluções iguais em locais diferentes.

É neste contexto que tem que ser entendido o actual Ordenamento e Planeamento do Território, que exige novas formas de acção e, em consequência, novos produtos. Como tal, este Gabinete propõe-se a abordar este Plano de uma forma actualizada, inovadora e dinâmica com vista à criação de um instrumento que permita o Ordenamento Urbano flexível, coerente e sustentável, ou seja, eficiente.

2 OBJECTIVOS

O Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALEA) assume os seguintes objectivos:

1. Dotar o concelho e, em particular Almancil, de uma área territorial devidamente estruturada/ planeada que garanta a instalação de empresas e actividades complementares, com vista ao incremento da produtividade e crescimento da economia, indo ainda ao encontro do conceito sobre as Áreas de Localização Empresarial (ALE) – DL n.º 70/03, de 10 de Abril. Na sequência da reunião conjunta de 07 de Jul. 07, foi determinado pelo executivo, a não sujeição do plano à figura de ALE conforme previsto nos termos de referência que determinaram a sua elaboração, uma vez que esta área seria alvo de um Plano de Urbanização, embora em anexo devesse constar um documento de natureza de EIA/ AAE, em 10 de Abril.
2. O PPALEA deverá atender aos termos de referência determinados pelo executivo Municipal (art.º 74.º do DL n.º 380/99, de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelo DL n.º 316/07, de 19 de Setembro e pelo DL n.º 46/09, de 20 de Fevereiro), a saber:
 - atender aos instrumentos de Planeamento Territorial em vigor e em curso (e com incidência na área em causa), referidos neste artigo;
 - atender às opções de estratégia ao nível da política municipal de Ordenamento do Território, nas seguintes temáticas:

infra-estruturas/ equipamentos:

- articular com o existente e dotar a área de intervenção do plano de infraestruturas e equipamentos na proporção adequada às necessidades decorrentes da população prevista no âmbito do plano, quer os de interesse para o município na sua área de influência,

ocupação urbana:

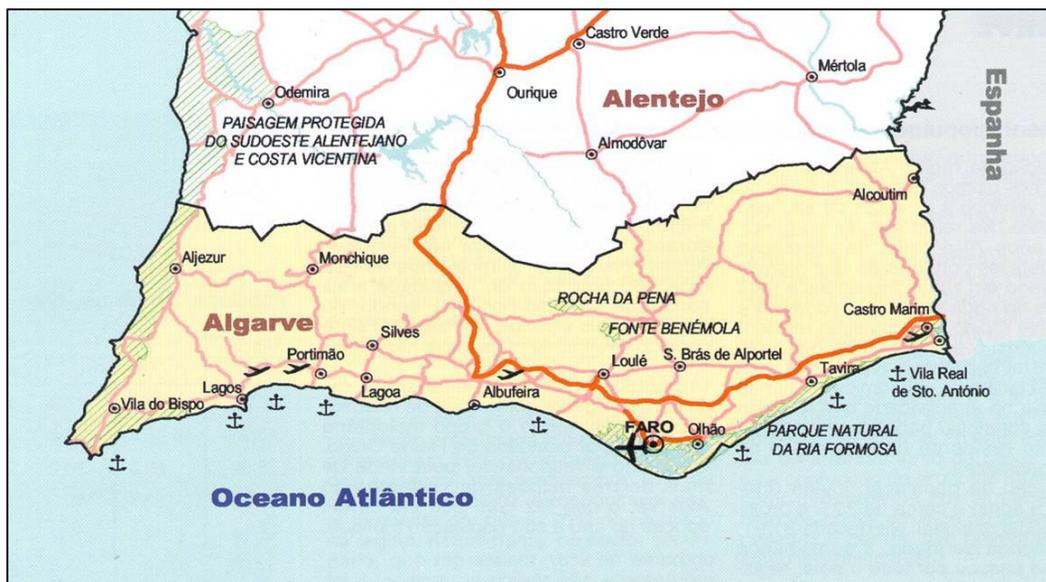
- essencialmente destinada à localização de actividades de interesse económico local - Área de Localização Empresarial (DL n.º 70/2003, de 10 de Abril) e actividades complementares,
- garantir a circulação, o número de acessos necessários e respectivas bolsas de estacionamento, tendo em conta a sua capacidade de carga, bem como uma estrutura verde de suporte e enquadramento,
- requalificar o tecido urbano existente em articulação com o proposto,
- garantir a distribuição equitativa dos custos e benefícios, procurando dentro do possível, que esta possa ser feita através do próprio desenho e regulamentação do plano.

3 ENQUADRAMENTO

3.1 ENQUADRAMENTO REGIONAL E ADMINISTRATIVO

O concelho de Loulé pertence à NUT II do Algarve. O Algarve localizado no extremo sul de Portugal é limitado a norte pela região do Alentejo, a sul e Oeste pelo Oceano Atlântico e a Este pelo Rio Guadiana que faz fronteira com Espanha.

O Algarve tem uma área aproximada de 5000 Km² e é composto por 16 municípios. Em termos viários a região é atravessada pelo IP1 que liga o norte de Portugal a Espanha, atravessando o Algarve no sentido este-oeste.



A REGIÃO DO ALGARVE

FONTE: INE: "Retracto das Regiões", 1998

A individualidade do Algarve deve-se às suas características geológicas e morfológicas. Com efeito, a serra constituiu desde sempre uma barreira natural separando o Algarve da região alentejana e protegendo-o, em termos climáticos, das influências setentrionais.

Apesar da sua individualidade em relação ao território nacional, internamente o Algarve apresenta uma grande diversidade principalmente em termos topográficos. Assim, o Algarve divide-se em três sub-regiões: o Litoral, o Barrocal e a Serra. A zona da serra é constituída por um cordão montanhoso que se estende paralelamente à costa (W-E) e que vai até junto do Guadiana. O Barrocal, zona intermédia, caracteriza-se por declives moderados e o litoral é praticamente uma zona plana.

A divisão territorial do Algarve faz-se ainda tendo em conta o regime dos ventos, dando origem à divisão do território em Barlavento (a Ocidente) e Sotavento (a Oriente). A nortada que se verifica em Portugal também atinge o Algarve mas vai diminuindo de intensidade de Oeste para Este, não se fazendo sentir na área de Faro.



DIVISÃO ADMINISTRATIVA POR CONCELHOS DO DISTRITO DE FARO, DA QUAL SE DESTACA O CONCELHO DE LOULÉ
FONTE: Geocid-snig.cnig.pt

O concelho de Loulé com uma área aproximada de 765 Km², é limitado a Norte pelo concelho de Almodôvar, a Este pelos concelhos de Faro, São Brás de Alportel, Tavira e Alcoutim, a Oeste pelos concelhos de Albufeira e Silves e a sul pelo Oceano Atlântico.

Em termos viários o concelho é atravessado, no sentido este-oeste, por duas importantes vias de nível nacional e regional – o IP1 e a N 125. Associado às infraestruturas viárias, o concelho beneficia ainda da linha de caminho de ferro e de uma grande proximidade ao aeroporto de Faro.

A sua localização geográfica, associada às condições naturais, às características climáticas e à proximidade de equipamentos de ensino e de formação profissional,

fazem do concelho de Loulé um território com condições óptimas para a diversificação e modernização do seu sector empresarial.

Num concelho onde grande parte das freguesias são ainda rurais e essencialmente viradas para a agricultura, a actividade industrial pode ser entendida como um desafio ao sucesso, que deverá ser vista num quadro de pluri-actividade e pluri-rendimento em complemento com a actividade agrícola, o que promove, em particular, o desenvolvimento dos aglomerados rurais e o fortalecimento do tecido empresarial concelhio.

O concelho de Loulé manifesta potencial para o progresso económico direccionado para a transformação do tecido produtivo local e para a fixação e polarização de actividades diversas. O turismo surge como outra actividade complementar que o concelho pode, paralelamente, incentivar gozando das excelentes condições para o desenvolvimento do turismo de sol e praia, aliado aos efeitos multiplicadores ao nível das actividades do comércio e restauração.

3.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

De referir ainda o enquadramento legal deste território. Com efeito, o Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil, enquanto Instrumento de Gestão Territorial, tem como principal enquadramento legal, sem prejuízo da restante legislação aplicável em vigor, o Decreto-Lei 380/99, de 22 de Setembro (nomeadamente os seus Artigos 91º e 92º que definem, respectivamente, o seu conteúdo material e documental) com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/07, de 19 de Setembro e pelo DL n.º 46/09, de 20 de Fevereiro, que concretiza as Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo, estabelecidas pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto.

Como tal, a elaboração, instrução e aprovação do processo deste Plano de Pormenor decorrerá segundo a legislação vigente, sendo o seu acompanhamento assegurado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional. A esta Comissão compete também a elaboração, no final do processo, de um parecer escrito que acompanhará o

mesmo quando remetido para as entidades que hajam discordado das soluções propostas. De igual forma, e no sentido de desenvolver um processo de planeamento democrático, onde se deve assegurar a participação das populações e dos seus representantes políticos, o Plano deverá ser acompanhado pelo executivo camarário, por representantes da junta de freguesia e por outras entidades que se considerem necessárias.

A área de intervenção do Plano (que corresponde a uma área de cerca de 12,76 ha) é também regulamentada pelo Plano Director Municipal de Loulé – RCM n.º 81/95, eficaz desde a sua publicação em Diário da República n.º 195/95, de 24 de Agosto, com as alterações de âmbito limitado introduzidas pela RCM n.º 66/ 2004, eficaz desde a sua publicação em Diário da República n.º 123/ 2004, de 26 de Maio, e com as alterações por adaptação mediante o Aviso n.º 5374/ 2008, publicadas em DR n.º 41/ 08 de 27 de Fevereiro, que tem definidos os parâmetros de ocupação e uso do solo para as principais categorias e subcategorias de espaços na área em causa, nos seguintes artigos:

- artigos 12.º a 17.º - Espaços Urbanos;
- artigos 21.º a 25.º - Espaços Urbanizáveis

Assim, o artigo 12.º define que os espaços urbanos “são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção”. Estes espaços “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”.

Segundo o artigo 13.º a área de intervenção integra-se parcialmente num Aglomerado Urbano do Tipo A, sendo que a edificabilidade nestes espaços se rege pelos parâmetros definidos no artigo 14.º. Este artigo define que “nos espaços urbanos é possível o loteamento urbano e a construção destinada a habitação, comércio, serviços, equipamentos, restauração e bebidas e empreendimentos turísticos. As infraestruturas 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”:

Aglomerados Urbanos tipo A:

- densidade populacional ≤ 200 hab/ha;
- coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,70$;
- número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira – 6 pisos.

Segundo a artigo 17.º “nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras dos tipos 3 e 4 compatíveis com o uso habitacional, nos termos a que se reporta o n.º 1 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 8/ 2003, de 11 de Abril, e de armazéns que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas. As unidades industriais deverão ser obrigatoriamente ligadas às redes gerais de saneamento básico e as águas residuais devem cumprir as normas de descarga definidas pela entidade gestora das respectivas infraestruturas de saneamento básico”, acrescentando ainda que “não serão permitidas instalações para manuseamento, depósito ou armazenagem de produtos que, pelas suas características, se revelem perigosos e possam afectar a segurança e o equilíbrio ambiental dos espaços urbanos envolventes.”

De acordo com o artigo 21.º “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. É constituído pela área de reserva para expansão a curto e médio prazos, incluída em perímetro urbano.”

De acordo com o artigo 23.º, a área de intervenção integra uma área de Áreas de Expansão - espaço urbanizável de tipo A, sendo que se aplicam os seguintes parâmetros:

Espaços Urbanizáveis tipo A:

- densidade populacional ≤ 150 hab/ha;
- coeficiente de ocupação do solo (COS) $\leq 0,50$;
- número máximo de pisos acima do nível da cota de soleira – 6 pisos;
- infraestruturas – ligadas à rede pública.

Segundo o artigo 25.º “a localização de unidades industriais rege-se pelo disposto no artigo 17.º”, atrás referido e explicitado.

Em tudo o que se aplique, e não se sobreponha ao regulamento do PDM de Loulé, e segundo o estipulado no mesmo, nomeadamente no seu artigo 85.º e 86.º.

Deverá também ser de cumprimento obrigatório o definido no Decreto-Lei n.º09/2007, (Regulamento Geral do Ruído).

3.2.1 Acerto ao Perímetro Urbano

O Plano de Pormenor da ALE de Almancil estabelece um pequeno acerto ao perímetro urbano de Almancil na zona Nordeste, que pode verificar-se no desenho nº 0204.

O acerto ao Perímetro Urbano é entendido como tal, pela proporção de 2,38% que representa relativamente à área de intervenção total do PP ALE Almancil. O Uso preconizado no PDM de Loulé para esta pequena área é: “Áreas de Uso Predominantemente Agrícola” com 3 034 m² sendo que a área de intervenção do PP ALE de Almancil é de 127 589 m².

Para além de o acerto ser efectuado com base na delimitação cadastral, também importa referir que esta proposta permite estabelecer um enquadramento mais adequado à área empresarial definida pelo PP ALE de Almancil, onde se preconiza estacionamento com pavimento semi-permeável, enquadrado por área verde e arborização alinhada.

Entende-se que desta forma, a transição entre a área urbana e o espaço rural fica valorizada pela gradual alteração do espaço edificado e pavimentado para a zona de estacionamento semi-permeável, livre de edificações mas ainda tratada como espaço público, e por fim, a área verde e o alinhamento arbóreo como elemento de articulação entre o espaço urbano e o espaço rural.

3.2.2 Avaliação Ambiental Estratégica

Tendo em atenção as conclusões da reunião conjunta entre a Associação Empresarial de Almancil, Direcção Regional de Economia do Algarve, equipa técnica do plano e Câmara Municipal de Loulé, realizada a 11 de Setembro de 2006, bem, como aquela realizada a 13 de Julho de 2007, o excelentíssimo presidente determinou a não sujeição

do Plano à figura de ALE, ainda que devesse constar um documento de natureza EIA/AAE.

Relativamente à Avaliação Ambiental Estratégica, a CCDR – Algarve, ao abrigo do ofício DSGT – 2008 – 000483, de 17 de Abril, concordou com “ (...) a proposta dessa Câmara Municipal em não elaborar Relatório Ambiental para o Plano de pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil, conforme previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 92º do decreto lei 316/07, de 19 de Setembro.

Esta opção afigura-se aceitável tendo presente a justificação apresentada, ou seja, o facto de tratar-se de um plano cuja área de intervenção está abrangida pelo plano de Urbanização de Almancil, o qual será obrigatoriamente acompanhado por Relatório Ambiental.

3.3 CONDICIONANTES AO USO DO SOLO

De acordo com a legislação aplicável, a Planta de Condicionantes do Plano Director Municipal de Loulé identifica as Servidões e Restrições de Utilidade Pública que possam constituir limitações ou impedimentos à ocupação do território, nomeadamente para a área de intervenção do futuro Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil. Assim, para a área de intervenção do Plano identificou-se a seguinte condicionante:

- DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO – linhas de água;

Todas estas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública estão regulamentadas no Título IV do Regulamento do PDM de Loulé, sem prejuízo da restante legislação aplicável em vigor.

Para além das condicionantes constantes dos elementos do PDM, foi ainda identificada a seguinte condicionante:

- INFRAESTRUTURAS BÁSICAS – linhas eléctricas.

3.4 Ruído

De acordo com a lei em vigor, foi elaborado o mapa de ruído da situação existente e futura, com a simulação da situação preconizada pelo plano, cujo Relatório e peças desenhadas seguem conjuntamente com o presente documento.

Face às características da área de intervenção e usos que se pretende desenvolver, bem como aos níveis de ruído detectados e simulados face á proposta urbanística que ora se desenvolve, para efeitos de aplicação da legislação em vigor, a área de intervenção é classificada como zona mista. Esta classificação dá assim continuidade e coerência espacial face á classificação da zona urbana adjacente, com a mesma classificação.

Em regulamento, de acordo com o exposto no Relatório do Ruído, foram tomadas medidas regulamentares com vista à minimização do conflito de usos no que respeita á emissão de ruído, nos períodos nocturnos e entardecer.

Detectados os pontos críticos de emissão de ruído/propagação, constam no respectivo relatório medidas minimizadoras, designadamente redução de velocidade e material a colocar nos pavimentos.

4 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

4.1 ESTRUTURA FÍSICA E FUNCIONAL

Como pressupostos fundamentais para o desenvolvimento da proposta de desenho urbano foram consideradas as opções fundamentadas na fase anterior, bem como as relativas às vantagens oferecidas por um cenário intermédio apresentado já nesta fase de elaboração (cenário 02 – 2.ª fase – Proposta do Plano) e reiteradas como válidas pela Câmara Municipal.

Com efeito, a proposta de intervenção agora apresentada tem por base a oferta de áreas para armazéns, comércio e serviços qualificadas, que permitam gerar uma centralidade empresarial regional tirando partido da disponibilidade de terrenos na área de intervenção e, simultaneamente, procurando compatibilizar, sempre que possível, a ocupação existente ou sob compromisso com a proposta.

A definição física e funcional, com conseqüente distribuição das várias funções e das várias empresas pela Área de Localização Empresarial de Almancil seguiu várias orientações e pressupostos genéricos, que seguidamente se explicitam.

Numa primeira aproximação considerou-se que o desenvolvimento e estruturação geral do Plano tem como objectivo a interligação das áreas periféricas do Plano com as novas, ou seja, a localização do equipamento multi-usos junto ao limite/ entrada poente de forma a relacionar o existente com o proposto. Assim, as áreas envolventes a este equipamento e à Circular de Almancil são destinadas a comércio e serviços sem logradouros como forma de dinamizar a utilização pública desta área.

A criação destes espaços destinados a funções mais facilmente integráveis do ponto de vista ambiental (como os equipamentos, o comércio e os serviços), em complemento com as áreas de espaços verdes e de utilização colectiva, pretende também proporcionar uma melhor integração do parque na envolvente, reduzindo ao mínimo possível o seu

impacte. As principais actividades a instalar deverão ser ligadas à pequena armazenagem e logística, com serviços e comércio, complementada com alguma habitação unifamiliar e equipamentos, embora possam ser criadas áreas ligadas às energias renováveis, novas tecnologias, laboratórios de investigação ateliers, escritórios e algum pequeno comércio.

As áreas destinadas ao uso de armazém/indústria/comércio/serviços localizam-se na zona central formando novos quarteirões com logradouro no seu interior.

As parcelas destinadas à habitação unifamiliar são preferencialmente localizadas na periferia do Plano, nas áreas mais próximas da ocupação edificada existente e nas proximidades da área de intervenção, por forma a garantir um elo de ligação entre ambas e minimizando o mais possível o seu impacte nas aglomerações envolventes.

Com o desenho definido neste modelo urbanístico, pretende-se que exista uma grande flexibilidade na oferta e na gestão do espaço através da criação de possibilidade de emparcelamento e fraccionamento das parcelas tentando dar resposta eficaz e eficiente às exigências, sempre evolutivas, do mercado. Para tal, tem-se sempre em consideração que as diferentes empresas, do mesmo ramo ou de diferentes ramos de actividade, têm na actualidade diferentes necessidades e exigências, por exemplo: nas áreas de lote necessárias, nas áreas de implantação dos edifícios, nas áreas destinadas a espaços de manobra, no volume de tráfego gerado e conseqüente necessidade de estacionamento, nas características do edificado, nos impactes ambientais ao nível dos efluentes, mas também impactes visuais, ruídos, etc...O tipo de uso a adoptar nestas parcelas também é opcional entre indústria ligeira, armazenagem, comércio e serviços, favorecendo assim a versatilidade da sua utilização..

E, tão importante como as necessidades actuais, são as necessidade futuras, pelo que é necessário ter em atenção que as necessidades de hoje irão ser alteradas amanhã e que terá que se antecipar essas alterações para se poder prolongar o tempo de vida útil do projecto o mais possível. Assim, e tendo em conta que subjacente a qualquer intervenção contemporânea está aquilo que é o objecto do planeamento: promoção da qualidade de vida, no quadro do território que é a “base” das actividades humanas, neste exemplo concreto, procura-se estruturar a área tendo em conta a longevidade de um

Plano de Pormenor perante uma perspectiva de futuro. Deste modo, apresenta-se como a grande plataforma a alcançar a qualificação dos diversos espaços que integram a área e a consequente melhoria das condições de vida da população residente na freguesia de Almancil, no concelho de Loulé e na região do Algarve.

Desta forma, com base na estratégia delineada, de nível regional e local, nos principais objectivos do plano, nas oportunidades e condicionantes do território e nas expectativas camarárias, apresentam-se propostas concretas de intervenção organizadas segundo as estruturas física e funcional, verde e viária, baseando-as no contexto físico e socio-económico da região algarvia.

4.1.1 Parcelas/ Construções Novas

Com o objectivo sempre presente de procurar dar resposta às exigências socio-económicas do concelho de Loulé e da região do Algarve procura-se promover a instalação de actividades ligadas à pequena armazenagem e logística, com o complemento de actividades ligadas ao comércio e serviços, equipamentos de apoio e equipamentos de utilização colectiva. Por outro lado, com o intuito de enquadrar e relacionar os diferentes usos são ainda previstas áreas verdes de utilização colectiva e circulação pedonal.

Propõe-se em toda a área a qualificação da imagem da Zona Empresarial através do estabelecimento de afastamentos mínimos obrigatórios de implantação das edificações em relação aos limites das parcelas e alinhamentos em relação aos eixos das vias, permitindo fazer uma leitura de rua regular onde as edificações se implantam e por elas definem uma estrutura de espaço urbano consistente e regular. É importante, ainda ao nível da imagem do espaço urbano (para além do cuidado com os arruamentos, mobiliário urbano, zonas de estar públicas, etc...), e tendo em conta a caracterização do espaço existente, definir padrões de qualidade no que se refere a materiais e formas de implantação do edificado, pelo que surgem normas relativas a esta questão no Regulamento do Plano, com vista ao surgimento de uma área inserida num novo traçado urbano, que corresponda às exigências de uma efectiva “evolução positiva”.

Assim, propõem-se quatro tipos de ocupação, o quarteirão fechado, a edificação em banda, as parcelas geminadas e parcelas isoladas, estando estas tipologias de ocupação associadas ao uso do solo.

Assim, as parcelas destinadas preferencialmente à implantação de armazéns são localizadas no interior da área do Plano, precavendo assim, os seus impactes negativos que podem advir deste tipo de actividade, implantados num quarteirão fechado e ladeados a nascente e poente por duas bandas. Estas parcelas afectas a armazéns possuem dimensões que variam entre 288 m² e 1001 m², perfazendo um total de 17 673 m².

A norte desta área central surge um conjunto de parcelas isoladas ou em banda, afectas a comércio e/ou serviços, com cerca de 300 m² de dimensão da área de parcela, totalizando 5717m².

Como casos particulares da ocupação da área de intervenção temos:

- duas zonas destinadas a habitação unifamiliar com parcelas de dimensão variáveis entre os 397 m² e os 800 m², localizadas junto às parcelas existentes, de modo a conciliar a intervenção proposta com as preexistências.

Por outro lado, e uma vez que a volumetria assume um papel muito importante na estrutura global da intervenção, pois é fundamental para conseguir o equilíbrio entre a implantação e a tridimensionalidade do espaço, as volumetrias definidas para as parcelas desenvolvem-se em 2 pisos e têm uma cêrcea máxima de 7,5 metros para armazéns. No entanto, estas métricas devem ser consideradas como referências mínimas, uma vez que podem existir situações de emparcelamento. Nestas situações, que podem variar desde o emparcelamento de duas parcelas até ao emparcelamento de um “quarteirão” inteiro, as questões ligadas ao projecto arquitectónico têm que ter um cuidado redobrado.

Por outro lado, os edifícios para comércio e serviços desenvolvem-se num máximo de 2 pisos, com áreas de implantação de cerca de 300 m² e áreas de construção de 600 m², inseridos em parcelas com uma ocupação a 100%.

As áreas destinadas a habitação desenvolvem-se em parcelas de tipologia geminada e em banda, num máximo de 2 pisos e com cêrcea máxima de 6,5 metros.

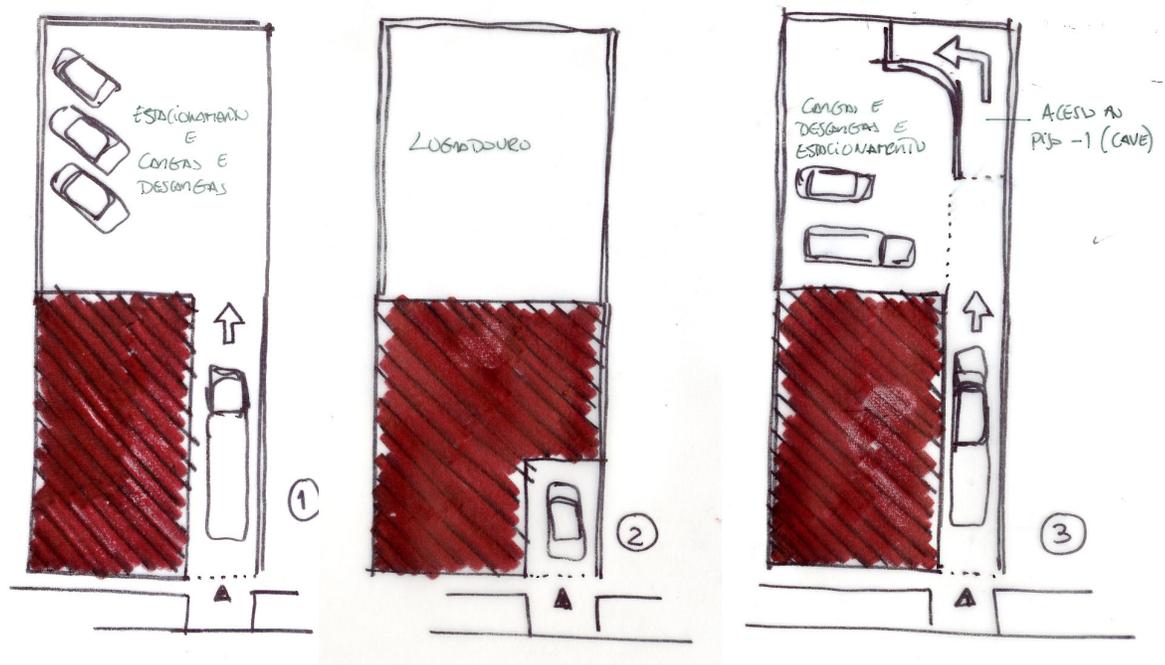
Do ponto de vista do projecto arquitectónico, as frentes edificadas da Zona Empresarial devem ter estudos de conjunto que possibilitem harmonizar a ambiência do parque e conferir-lhe uma imagem arquitectónica mais qualificada, do ponto de vista estético e construtivo, que a imagem tradicional da generalidade das áreas ligadas à logística e armazenagem – caberá à Câmara Municipal gerir esta situação aquando da elaboração das unidades de execução ou das operações de loteamento. Como tal, propõem-se algumas medidas como, por exemplo, a localização das áreas destinadas a escritórios, que devem funcionar, em cada uma das naves, voltadas para as traseiras das parcelas por forma a impedir que esses locais, tradicionalmente inóspitos e desinteressantes, se transformem em vazadouros das empresas e possam ser qualificados.

No Regulamento constante do Plano as especificações quanto à arquitectura do edificado, nomeadamente, em relação a materiais, cores, muros, vedações ou coberturas não são exaustivas, por forma a possibilitar alguma flexibilidade na edificação. No entanto, considera-se relevante referir que o conjunto deve ser homogéneo, revestido com materiais resistentes às contingências deste tipo de actividade, as cores devem ser resistentes ao agentes poluidores e deteriorantes próprios dessa actividade, os edifícios devem ter vãos rasgados que possibilitem a iluminação natural do seu interior e as entradas devem ser emparelhadas, conforme Planta de Implantação, por forma a regular as cotas de soleira do conjunto e dar continuidade coerente à leitura da rua.

Do ponto de vista funcional, as naves das parcelas Pa têm um uso opcional de armazenagem, indústria, comércio e serviços, enquanto que os edifícios para comércio e serviços podem comportar também uma incubadora de empresas, (como salas de reunião, pequeno centro de exposições, etc...), espaços de uso comum das empresas da zona, tais como: cantina, “centro computacional”, extensão de correios, centro de vigilância e segurança, centro de manutenção dos espaços públicos, centro de monitorização do funcionamento da Área Empresarial, centro de formação profissional “no terreno”, centro de enfermagem, entre outras hipóteses.

A volumetria e implantação dos edifícios propostos, associadas aos respectivos usos, permitem, simultaneamente, abrir e fechar o miolo da área de intervenção ao exterior e contrariar a sensação de falta de relação do edificado com a envolvente. Ou seja, ao implantar os edifícios mais próximos das entradas da zona empresarial e, simultaneamente, protegidos por cortinas/ alinhamentos arbóreos e enquadramento vegetal da via adjacentes ou, por outro lado, junto dos principais acontecimentos naturais da área de intervenção, consegue conter-se os espaços e dar uma certa noção de perspectiva a quem circula na área que fica com a sensação de ter existido uma acção controlada de intervenção espacial. Pretende-se assim criar a ideia de entrada num outro tipo de espaço, com características perfeitamente distintas da envolvente e que, no entanto, se relaciona com ela sem grandes atritos.

Os edifícios destinados a comércio e serviços, devem funcionar como o elementos notáveis, do ponto de vista arquitectónico, da área empresarial, pelo que o seu projecto deve ser particularmente cuidado e conter preocupações estéticas e construtivas ainda mais específicas e pormenorizadas que os edifícios destinados a armazéns. No que se refere ainda ao projecto de arquitectura, o PP admite a variação da cêrcea e cota de soleira até 1 metro, nos casos de emparcelamento ou no estudo de conjunto.



Exemplo de ocupação tipo possível para as parcelas propostas.

4.1.2 Parcelas/ Construções com Licenciamento

Foram identificadas duas parcelas **com licenciamento aprovado**, uma com o proc. n.º 26/02 e outra com o processo camarário n.º10LT/2001. Este último situa-se ao longo do limite oeste da área de intervenção abrangendo uma área total de terreno de 9104 m². A operação de loteamento aprovada para esta parcela possui um total de 5 lotes, dos quais 3 são lotes para habitação e 2 para comércio e indústria. No entanto, é de referenciar que somente 2765 m² estão englobados na área de intervenção do presente Plano e correspondem aos 2 lotes para comércio e indústria com 745 m², complementados com uma área de 587 m² de cedência para arruamentos, passeios e estacionamento públicos, e 1433 m² para equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva.

4.1.3 Parcelas/ Construções Existentes

De acordo com os estudos de caracterização urbanística integrantes deste Plano de Pormenor, a área de intervenção caracteriza-se, entre outros aspectos, por possuir um cadastro algo retalhado na maior parte da área de intervenção, com boas exposições solares sendo, pelo que face a estas características, é um território apto à ocupação urbana. Não apresentando ainda acção construtiva, desta pouca ocupação edificada do solo destacam-se dois tipos essenciais de edificações com as seguintes características:

- **edificações/ construções habitacionais:** a ocupação construtiva é ainda dispersa, e composta maioritariamente por habitações unifamiliares em banda (em alguns casos agregadas em pequenos núcleos) ao longo das Ruas Vasco da Gama e António Sérgio, apresentando, na sua maioria, um regular a bom estado de conservação;
- **edificações/ construções industriais ou similares:** no limite poente da área de intervenção existem quatro edificações destinadas a armazenagem. A área de intervenção é ainda influenciada pelas características da envolvente, especialmente a poente, que apresenta já uma imagem urbana mais consistente, de desenvolvimento linear ao longo da Rua Vale Formoso, com usos

habitação e comerciais, e que poderá servir de “porta de entrada” para a ALEA.

Relativamente às construções existentes é proposta a **preservação** das parcelas de habitação unifamiliar existentes, e identificadas como parcelas PeXX na Planta de Implantação e no respectivo Quadro de Parcelamento. Nestas parcelas as alterações a efectuar dentro das disposições do PP ficam condicionadas a uma edificabilidade máxima constante no regulamento do plano, que corresponde ao índice médio de utilização do plano ou, em alternativa, à área edificada existente licenciada.

Por outro lado, para dar coerência e continuidade ao desenho urbano proposto, é proposta a **demolição/ rectificação** de algumas construções, devidamente identificadas na Planta de Implantação e na Planta de Demolições/ Rectificações.

4.1.4 Equipamentos

Para a efectiva sustentabilidade de qualquer espaço urbano, os equipamentos assumem um papel relevante e primordial no suporte e coesão social, com vista a um desenvolvimento sustentado e uma real participação das populações na “vida do local”. Para além disso, a sua importância prende-se também com o facto de constituírem, simultaneamente, um dos principais elos de ligação entre os vários pólos funcionais e um dos grandes potenciadores de dinâmica e intercâmbio funcional.

Como tal, a programação de equipamentos constituiu uma das etapas importantes deste processo, nomeadamente, porque foi necessário ter sempre presente não só as necessidades do lugar como também atender à sensibilidade ecológica que impera na área. Neste sentido, procuraram identificar-se em conjunto com a Câmara Municipal, as necessidades do local para que se justifiquem as opções tomadas.

Assim, consideraram-se como decisivos e essenciais da estruturação/ localização dos equipamentos de utilização colectiva na área de intervenção, os seguintes pressupostos:

- a) assumir a **estrutura verde como elemento aglutinador e unificador de todos os equipamentos, estruturantes e locais**, integrando corredores de circulação pedonal e ciclável e espaços verdes e de utilização colectiva;

- b) assumir factores preponderantes como a centralidade, acessibilidade e enquadramento;

Assim, tendo em conta as disposições constantes na Portaria nº 216-B/2008 de 3 de Março, aplicadas à edificabilidade preconizada pelo Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil, no que se refere a espaços verdes de utilização colectiva e áreas para equipamentos colectivo, o PP iria ao encontro dessas disposições se totaliza-se uma dimensão de 17 285 m² (9 037 m² para espaços verdes e 8 248 m² para equipamentos). Face a estes valores o PP prevê a criação de 22 056 m² (14 362 m² para espaços verdes e 7 694 m² para equipamentos), o que permite identificar (no que se refere à dimensão destes pressupostos) à clara valorização da área em novos espaços públicos, para não acrescentar ainda a área destinada a espaços de circulação pedonal (muitos também destinados a praças, cuja área terá um total de 24 597 m²: A totalidade da área para Equipamentos está distribuída da seguinte forma:

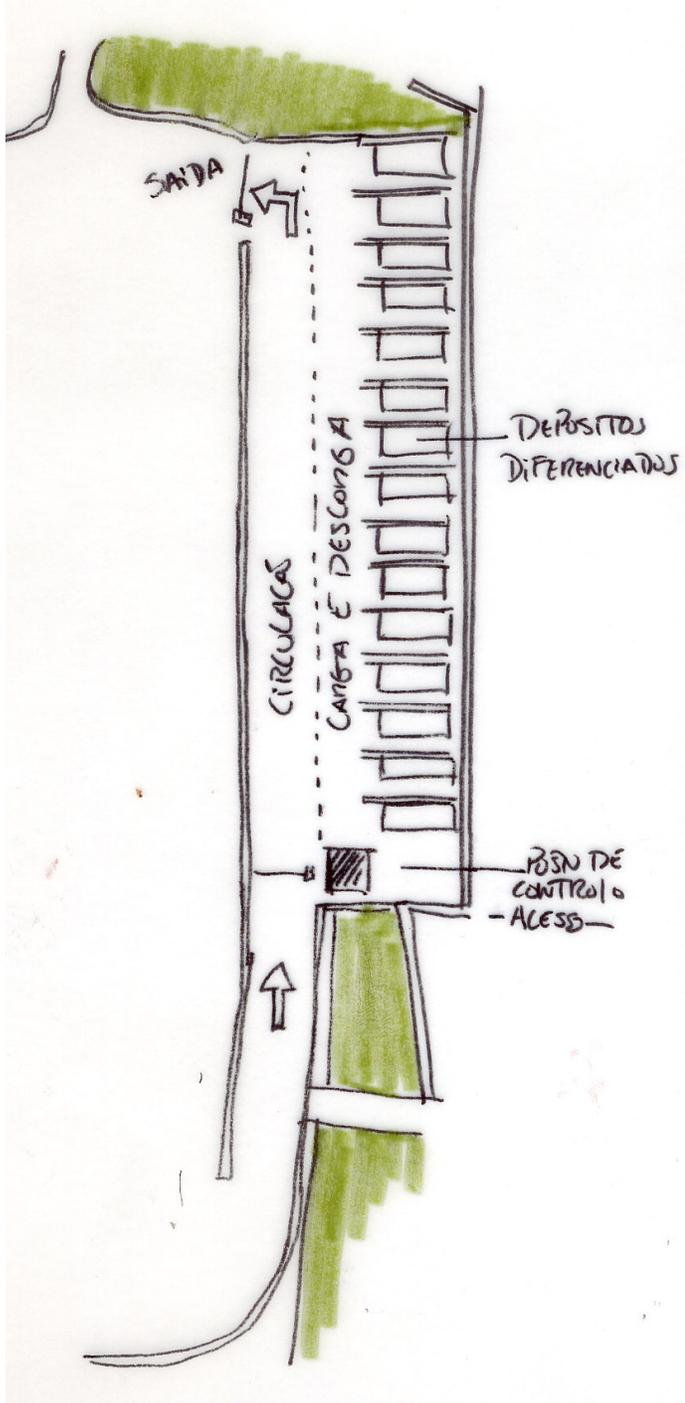
- EQ01 – parcela para equipamento multi-usos – 5712 m²;
- EQ02 – parcela técnica para depósito de gás – 780 m²;
- EQ03 – parcela técnica para ecocentro – 1202 m²;

Para o equipamento multi-usos identificaram-se como equipamentos passíveis de aí serem implementados uma creche e jardim de infância, a sede da Área Empresarial de Almancil e um centro de congresso/ exposições. Este equipamento poderá ser complementado com unidade hoteleira.

O jardim de infância e creche deverão localizar-se do lado norte do edifício, desfrutando da área verde e espaço público adjacente, conforme indicação da do instituto de Solidariedade e Segurança Social.

A presente proposta de localização de equipamentos resulta da programação aferida tendo em conta as actividades a instalar na área de intervenção do plano e as necessidades geradas dentro da mesma área.

É proposta ainda uma parcela técnica para infra-estruturas - PEQ02 - que se destinará à eventualidade da necessidade de instalação de um depósito de gás e a armazenagem temporária de alguns resíduos e uma parcela PEQ03 – destinada a um ecocentro.



Exemplo funcionamento do ecocentro.

4.2 ESTRUTURA VERDE

4.2.1 Introdução

As características inerentes à proposta antecipam alterações significativas na vivência da área de intervenção assim como de toda a sua envolvente. A logística necessária associada ao estabelecimento de serviços da natureza dos propostos, vem pois estabelecer uma criteriosa análise e estruturação do espaço, enquadrando questões de funcionalidade física e espacial, com os pressupostos ambientais capazes de assegurar o funcionamento dos ecossistemas fundamentais da paisagem.

A salvaguarda de pressupostos ambientais na paisagem urbana é pois essencial, ganhando uma dimensão ainda maior no caso das áreas industriais pelo impacto que as suas infra-estruturas provocam e a imagem negativa a que estão geralmente associadas. A verdadeira sustentabilidade das paisagens actuais, quer rural quer urbana, assenta numa estreita relação entre a sua componente ecológica e as funções que suporta.

4.2.2 Desenho

Relativamente à formalização do desenho dos espaços exteriores foram considerados dois pontos fundamentais:

- assegurar o desenvolvimento de uma estrutura verde de enquadramento e valorização de componentes biofísicas;
- proporcionar zonas de recreio, lazer e estadia, desenvolvendo espaços de enquadramento distintos.

O desenho de espaços exteriores procura essencialmente desenvolver áreas aprazíveis de recreio e lazer capazes de assegurar o estabelecimento de um contínuo natural que atravessa a malha edificada proposta, recorrendo para isso a áreas permeáveis com grandes maciços de vegetação assim como a vastos corredores arbóreos.

As áreas exteriores do “núcleo central” onde se concentram alguns serviços específicos, foram alvo de um tratamento distinto definindo zonas de estadia aprazíveis e estabelecendo um enquadramento com a área envolvente. Neste caso específico era

necessário relacionar a tipologia dos edifícios envolventes assim como a sua implantação, com a formalização de uma proposta para as zonas exteriores que contemplese áreas de estadia e lazer e respeitasse a livre circulação de utentes com mobilidade condicionada.

4.2.3 Vegetação

O estabelecimento de uma estrutura verde capaz de albergar áreas de recreio, lazer e estadia assim como assegurar o funcionamento dos ecossistemas fundamentais da paisagem, está directamente associado à introdução de grandes manchas de vegetação em áreas permeáveis e emprego de corredores arbóreos ao longo das vias de circulação. Deste modo, recorre-se essencialmente a vegetação autóctone por apresentar menores níveis de manutenção e maiores índices de adaptabilidade.

Alguns exemplos das espécies propostas:

Foto	Nome Científico	Nome Comum
	<p><i>Fraxinus angustifolia</i></p>	<p>Freixo</p>
	<p><i>Ulmus procera</i></p>	<p>Ulmeiro</p>

Foto	Nome Científico	Nome Comum
	<p><i>Populus nigra</i> var. <i>italica</i></p>	<p>Choupo negro</p>
	<p><i>Alnus glutinosa</i></p>	<p>Amieiro</p>
	<p><i>Quercus faginea</i></p>	<p>Carvalho cerquinho</p>
	<p><i>Pyrus communis</i> var. <i>piraster</i></p>	<p>Catapereiro</p>

4.3 ESTRUTURA VIÁRIA

Dada a intenção da consolidação da área, com predominância na área da armazenagem, comércio e serviços, importa dotá-la de infra-estruturas viárias de suporte a esse mesmo uso. É assim fundamental o estabelecimento de uma rede viária devidamente hierarquizada que permita a exploração sustentada da área de intervenção.

A área apresenta-se actualmente muito frágil do ponto de vista das acessibilidades, sobretudo para a actividade industrial, dado que se localiza entre a EN125 e a variante à EN125, possuindo apenas a Rua Vale Formoso como único elo de ligação entre ambas as vias e a área de intervenção. Assim, no âmbito da elaboração do PPALEA foi considerada a Via Circular de Almancil, proposta a nível do PDM de Loulé (1995), e posteriormente, a nível do Plano de Urbanização de Almancil, actualmente em fase de elaboração. Pretende-se que a via circular seja uma das vias estruturantes do aglomerado de Almancil, devendo assumir a função de via distribuidora do tráfego interno e permitir o acesso privilegiado à presente área de estudo. Esta via irá constituir-se como o acesso privilegiado ao parque empresarial de Almancil, com um menor impacto no tecido urbano do aglomerado.

Assim, e de acordo com o anteriormente definido, a estrutura viária (circulação automóvel) é hierarquizada em três níveis, tal como consta na Planta de Circulação de Veículos Motorizados, Estacionamento e RSU, a saber:

- NÍVEL 1 – **via de atravessamento** assume um perfil de 7,5 metros com uma via em cada sentido de tráfego. Estas vias de atravessamento terão a função de ligar a zona empresarial com o exterior, fazendo-o essencialmente através das três entradas propostas (três nós), e só terá estacionamento perpendicular à via, associado às parcelas habitacionais, localizadas junto à entrada sudeste e, sempre que possível (de acordo com as normas de segurança das EP) será arborizada, como se demonstra no perfil transversal A (ver desenho 0.3.05);
- NÍVEL 2 – **vias distribuidoras** que permitirão a distribuição do tráfego por toda a zona empresarial e a ligação entre todos os módulos. Estas vias terão um perfil de 9

metros, com passeio, arborização e estacionamento perpendicular à via, como se demonstra no perfil transversal C (ver desenho 0.3.05);

- NÍVEL 3 – **vias de acesso local** que, como o próprio nome indica, permitirão o acesso aos lotes de armazéns e às áreas destinadas a comércio, serviços e equipamentos, bem como a circulação interna nos diferentes módulos. Estas vias terão um perfil de 9 metros, com passeio e estacionamento (perpendicular à via sempre que possível), como se demonstra no perfil transversal E (ver desenho 0.3.05);
- NÍVEL 4 – **vias de circulação condicionada**, permitem o acesso às parcelas e aos parques de estacionamento, como se demonstra no perfil transversal A, no perfil transversal B (ver desenho 0.3.05);
- O estacionamento privado será feito no interior das parcelas (são permitidas duas caves nas parcelas para armazenagem, comércio e/ ou serviços) de acordo com os valores constantes do quadro de parcelamento; enquanto que o estacionamento público será feito em parques a criar e ao longo das vias (de acordo com o constante da Planta de Implantação e da Planta de Circulação de Veículos Motorizados, Estacionamento e RSU); O estacionamento privado nas parcelas de uso opcional deve obedecer a um número mínimo de lugares de acordo com o uso adoptado.

Assim, a rede viária proposta assenta principalmente na via circular de Almacil traduzindo-se na via de atravessamento de ligação da Rua Vale Formoso à EN125, e contém o nó para a futura ligação à variante EN125. Deste nó arranca um eixo distribuidor que permite a comunicação ao conjunto de vias (NÍVEL 3), que possuem como principal função garantir o acesso às parcelas armazéns e proporcionar baias de estacionamento (perpendiculares à via). Este eixo, que liga a circular à área central do Plano, também liga a área de intervenção à Rua Vasco da Gama, via já existente, que deverá ser reestruturada de forma a desempenhar a função de via distribuidora integrando os pressupostos do Plano, bem como suportar o novo tráfego que será gerado. Estas vias deverão ser ladeada por alinhamentos arbóreos e estacionamento perpendicular, como consta na Planta de Implantação e na Planta de Circulação de Veículos Motorizados, Estacionamento e RSU.

Esta oferta de estacionamento público muito acima dos mínimos exigidos, conjugada com a possibilidade de construção de cave para estacionamento no interior das parcelas, pretende possibilitar o libertar de espaço no interior das parcelas para manobras e/ ou ocupação construtiva, normalmente ocupado por estacionamento.

Foram definidos vários perfis-tipo para que se efective a hierarquização pretendida. Estes perfis, e conseqüente hierarquia viária, foram estabelecidos consoante o fluxo e uso previsto para cada arruamento dentro da rede viária interna e são os que se seguem e constam do regulamento do plano.

Para além das vias de circulação automóvel destinadas ao tráfego de veículos automóveis, que atravessam a área de intervenção do plano e que têm perfis destinados à sua função, resultantes da adequação entre o espaço disponível e a aplicação de critérios de conforto e de eliminação de barreiras arquitectónicas, existem também vias de acesso automóvel condicionado, que se destinam ao acesso a edifícios de comércio/ serviços e equipamentos, bem como a algumas bolsas de estacionamento, e que funcionam em complementaridade, através de um sistema que permitirá a libertação de espaço para os percursos pedonais e para o estacionamento.

Neste tipo de vias é interdita a circulação de veículos pesados, com excepção do serviço de cargas e descargas, veículos prioritários, designadamente ambulâncias, veículos da administração pública e veículos de transporte de deficientes com a excepção evidente das áreas destinadas ao estacionamento público de veículos pesados.

As vias de circulação automóvel condicionada ficam sujeitas, ao nível do projecto de execução, às seguintes medidas de redução de riscos com o tráfego automóvel (constantes de regulamento):

- dotação no início e no final de cada troço de um lancil rampeado, elemento reductor de velocidade;
- revestimento com um pavimento pedonal, de preferência pedra natural, com capacidade de resistência ao atravessamento automóvel;
- dotação de sinalização indicativa do tipo de utilização.

O usufruto da rede viária por parte dos peões é também uma situação a considerar. Os novos arruamentos são dotados de passeios e baias de estacionamento (na malha reticular ortogonal), no sentido de as interferências entre as circulações de veículos e peões serem reduzidos ao mínimo. Esta medida responderá, não só a todas as questões de segurança inerentes, como também contribuirá para a criação de um ambiente urbano mais apazível. Por outro lado, é proposta, para além de uma adequada pavimentação, um dimensionamento dos passeios que possibilite atingir um maior conforto e homogeneidade. Neste sentido, propõe-se ainda alguns alinhamentos arbóreos, por forma a facilitar a apropriação do espaço público pelos peões e garantir uma protecção visual e sonora face ao ruído emitido pelas vias de circulação automóvel.

O estacionamento foi dimensionado por forma a dar resposta às necessidades públicas e privadas durante o funcionamento normal e nos momentos de pico de utilização, prevendo-se o estacionamento privado em cave nas parcelas edificadas (cumprindo a legislação aplicável), complementado com estacionamento público muito acima do exigido pela mesma legislação. Assim, houve uma preocupação acrescida com a dotação de estacionamento público do Plano, que dá resposta às necessidades do local, com áreas diferenciadas de estacionamento para ligeiros e pesados, procurando não invadir os espaços pedonais.

4.4 VALORES DA OCUPAÇÃO URBANÍSTICA

QUADRO DE VALORES GLOBAIS			
área de intervenção do Plano		12,76 ha	127 589 m ²
estrutura física e funcional	área de parcelas	parcelas novas	36 493 m ²
		parcelas c/ licenciamento	1 768 m ²
		parcelas existentes a manter	16 240 m ²
		total	54 501 m ²
	área de implantação (máxima)	construções novas (excluindo equip. e infra-est. técnicas)	18 456 m ²
		construções novas (equip. e infra-est. técnicas)	5 721
		construções c/ licenciamento	732 m ²
		construções existentes	3 194 m ²
	total	28 103 m ²	
	área bruta de construção (máxima)	construções novas (arm., ind., com., serv. e habitação)	30 643 m ²
		construções novas (equip. e infra-est. técnicas)	7 509
		construções c/ licenciamento	2 837 m ²
		construções existentes****	2 561 m ²
	total	40 989 m ²	
	n.º de fogos (máximo)	construções novas	9 un.
		construções c/ licenciamento	3 un.
construções existentes		9 un.	
total		21 un.	
equipamentos ¹ (área de parcelas técnicas)	PEQ01 - para equipamento multi-usos		5 712 m ²
	PEQ02 - para depósito de gás		780 m ²
	PEQ03 - para ecocentro		1 202 m ²
	total		7 694 m ²
estrutur a verde	verde de utilização colectiva		14 362 m ²
estrutura viária	circulação	circulação automóvel	17 145 m ²
		circulação automóvel condicionada	7 063 m ²
		circulação pedonal	24 128 m ²
		estacionamento automóvel	10 390 m ²
		total	58 725 m ²
	estacionamento	estacionamento público - n.º lugares	706** un.
		estacionamento público coberto - n.º lugares	100 un.
		estacionamento privado - n.º lugares	de 789 a 1335* un.
		total	de 1595 a 2141* un.
índice de construção bruto			0,32
índice de implantação bruto			0,22
IMU***			0,303
ACM****			2,339

1. A informação respeitante às áreas de parcelas, de implantação e de construção dos equipamentos encontra-se contabilizada na estrutura física e funcional

* valor calculado com base nos usos admitidos para as parcelas abrangidas pelo plano: valor mínimo, assumindo os usos menos exigentes (indústria e armazem) e valor máximo assumindo os usos mais exigentes (comércio e serviços).

** dos 706 lugares de estacionamento público, 21 são destinados a veículos pesados.

*** IMU / ACM - Índice Médio de Utilização do Plano / Área de Cedência Média do Plano

**** A área de construção das edificações existentes corresponde à contabilização por intremédio da base cartográfica, podendo integrar construções não licenciadas; Para efeitos de aplicação do regulamento do plano, este é um valor indicativo,

QUADRO DE PARCELAMENTO																				
parcela	n.º	área	implant. máxima (total) 1	edificabilidade actual				edificabilidade máxima							n.º fogos	uso 7	estacionamento privado (ligeiros) 8			
				abc (m²)	n.º de pisos 2	ac sol	ab sol	uso	com./serv. 3	ind./com./serv./arm.	equip.	hab. (cp) 4	hab. (anx) 5	TOTAL				n.º de pisos 2	ac sol	ab sol
PARCELAS NOVAS																				
parcelas novas - comércio / serviços																				
Pc/s01	368	368	-	-	-	-	-	736	-	-	-	-	-	736	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s02	288	288	-	-	-	-	-	576	-	-	-	-	-	576	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s03	288	288	-	-	-	-	-	576	-	-	-	-	-	576	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s04	288	288	-	-	-	-	-	576	-	-	-	-	-	576	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s05	400	400	-	-	-	-	-	800	-	-	-	-	-	800	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s06	400	400	-	-	-	-	-	800	-	-	-	-	-	800	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s07	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s08	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s09	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s10	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s11	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s12	308	308	-	-	-	-	-	616	-	-	-	-	-	616	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s13	375	375	-	-	-	-	-	750	-	-	-	-	-	750	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s14	304	304	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-	-	608	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s15	304	304	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-	-	608	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s16	304	304	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-	-	608	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s17	400	400	-	-	-	-	-	800	-	-	-	-	-	800	2	2	7,5	-	com./serv.	-
Pc/s18	150	150	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-	150	1	0	4,0	-	serv.r	-
sub-total 1	5717	5717	-	-	-	-	-	11284	-	-	-	-	-	11284	-	-	-	-	-	-
parcelas novas - armazéns																				
Pa01	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa02	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa03	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa04	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa05	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa06	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa07	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa08	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa09	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa10	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa11	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa12	507,5	290	-	-	-	-	-	435,00	-	-	-	-	-	435	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa13	822,9	747,5	-	-	-	-	-	1121,25	-	-	-	-	-	1121,25	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa14	434,2	301,1	-	-	-	-	-	451,65	-	-	-	-	-	451,65	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa15	525,4	295,9	-	-	-	-	-	440,35	-	-	-	-	-	440,35	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa16	1001,9	872,5	-	-	-	-	-	1308,75	-	-	-	-	-	1308,75	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa17	648,7	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa18	644,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa19	644,2	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa20	646,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa21	658,8	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa22	667,9	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa23	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa24	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa25	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa26	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa27	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa28	450,5	300	-	-	-	-	-	450,00	-	-	-	-	-	450	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa29	288	288	-	-	-	-	-	432,00	-	-	-	-	-	432	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa30	288	288	-	-	-	-	-	432,00	-	-	-	-	-	432	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa31	288	288	-	-	-	-	-	432,00	-	-	-	-	-	432	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa32	375	375	-	-	-	-	-	562,50	-	-	-	-	-	562,5	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa33	375	375	-	-	-	-	-	562,50	-	-	-	-	-	562,5	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa34	288	288	-	-	-	-	-	432,00	-	-	-	-	-	432	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
Pa35	288	288	-	-	-	-	-	432,00	-	-	-	-	-	432	2	2	7,5	-	ind./com./serv./arm.	-
sub-total 2	17673	11490	-	-	-	-	-	17235	-	-	-	-	-	17235	-	-	-	-	-	-
parcelas novas - habitação																				
Phab01	487,6	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab02	397,5	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab03	504,8	145	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab04	734,1	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab05	800,4	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab06	571,3	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab07	774,3	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab08	507,3	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
Phab09	632,1	138	-	-	-	-	-	-	-	206	30	236	2	1	6,5	1	hab. unif. isol	2	2	
sub-total 4	5409,4	1249	-	-	-	-	-	-	-	1854	270	2124	-	-	-	9	-	-	18	
PARCELAS/CONSTRUÇÕES COM LICENCIAMENTO *																				
Plaz01	379	157	-	-	-	-	-	156,5	-	-	-	-	-	156,5	1	1	6,5	-	com./ind.	2
Plaz02	345	157	-	-	-	-	-	156,5	-	-	-	-	-	156,5	1	1	6,5	-	com./ind.	2
Plaz03	1044	419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2624	2	0	7,0	3	hab./com./serv.	17
sub-total 5	1768	732	-	-	-	-	-	313	-	-	-	-	-	2837	-	-	-	-	3	21
PARCELAS EXISTENTES *																				
Pe01	1415,1	550	550	1	0	com./serv.	-	-	-	-	-	-	-	2	1	7,0	-	com./serv.	18	
Pe02	2291,2	265	265	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	3	
Pe03	1321,6	320	320	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	3	
Pe04	1531,6	108	108	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe05	410,2	160	160	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe06	281,5	90	90	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe07	543,5	119	119	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe08	1946,3	130	130	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe09	1743,3	310	310	1	0	com./serv./arm. 7	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	-	com./serv./arm.	3	
Pe10	1002,8	185	185	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	2	
Pe11	992,5	324	324	1	0	habitação	-	-	-	-	-	-	-	2	1	6,5	1	hab. unif.	3	
Pe12	2760,6	633	633	1	0	com./serv./arm. 7	-	-	-	-	-	-	-	1	0	6,5	-	com./serv./arm.	7	
sub-total 6	16240,4	3194	2561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	49
EQUIPAMENTOS																				
Req01	5711,6	5711,6	-	-	-	-	-	-	-	7500	-	-	-	7500	4	2	14	-	eq. multi-usos	100
Req02	790	0	-	-	-	-														

5 INFRAESTRUTURAS URBANAS

5.1 SANEAMENTO BÁSICO

Pretende-se com o relatório das Infra-estruturas de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais e Pluviais estudar as necessidades de abastecimento de água e saneamento, propor os respectivos traçados e efectuar o pré dimensionamento das infra-estruturas necessárias à área de intervenção do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALE de Almancil).

A Proposta do PPALE de Almancil prevê a afectação das parcelas para os usos: habitação, armazenagem, comércio e serviços, bem como, uma parcela destinada a equipamentos (edifício multi-uso). As parcelas propostas e os usos a que se destinam apresentam-se no ponto 5.1.5.

Para o dimensionamento da rede de abastecimento de água, de saneamento de águas residuais e de saneamento de águas pluviais utiliza-se o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais (DL 23/95), bem como a Norma DT AdP 01.03, da Águas de Portugal (AdP).

5.1.1 Sistemas de Abastecimento de água

5.1.1.1 INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

O abastecimento de água da zona de intervenção é feito através das infraestruturas existentes em vários arruamentos, nomeadamente, nas Ruas dos Combatentes, Vasco da Gama, Vale Formoso, António Sérgio e Duarte Pacheco. Os pontos de ligação entre a rede proposta e a rede de abastecimento de água existente são feitos na Rua Duarte Pacheco e na Rua Vale Formoso.

De acordo com a edificação proposta, dois troços da rede de abastecimento de água existente terão que ser desactivados, um na Rua Vasco da Gama e outro na Rua dos

Combatentes. Os troços para desactivação têm cerca de 60 m e 90 m de extensão e o seu restabelecimento será feito de acordo com a Planta “Traçado da Rede de Abastecimento da Água - Proposta”.

Capitações e caudais médios diários

Os tipos de ocupação propostos para a área de intervenção do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil (PPALE de Almancil) compreendem os usos habitacional, comércio, serviços, equipamentos e armazéns. As necessidades de água nas áreas residenciais e comerciais utilizadas no dimensionamento da rede de água foram baseadas na Norma DT AdP 01.03, das Águas de Portugal.

Para as parcelas destinadas ao uso habitacional considera-se que, nelas residem 3 pessoas e a capitação adoptada é de 180 l/hab/dia (AdP, considerando uma área predominantemente urbana na região do Algarve no ano horizonte de projecto).

Para os consumos referentes às parcelas destinadas unicamente ao uso comércio com componente de serviços de apoio estima-se que trabalharão 10 pessoas por cada 1000 m² de área bruta de construção. Uma vez que estas pessoas não residem efectivamente na área, considera-se uma capitação reduzida, de 50 l/hab/dia (de acordo com o valor referenciado no Art.º 14º do DL 23/95).

Para a parcela afecta ao uso de equipamentos foram consideradas duas situações distintas tendo em consideração a tipologia proposta. Assim, para a área afecta ao hotel considera-se uma população de cerca de 100 hab (capacidade máxima do hotel) com uma capitação de 180 l/hab/dia. Para a restante área da parcela, assume-se que trabalharão 10 pessoas por cada 1000 m² de área bruta de construção, sendo a capitação igual a 80 l/hab/dia.

Para os armazéns considera-se uma capitação com base no número de trabalhadores. Estima-se que trabalharão 5 pessoas por cada 1000 m² de área bruta de construção. No que diz respeito a capitações, estima-se que o valor seja superior ao das parcelas carácter comercial devido à aleatoriedade das necessidades de abastecimento referentes a cada parcela. Assim, assume-se a capitação de cerca de 80 l/hab/dia.

Para a parcela onde se propõe uma edificação afecta a habitação, comércio e serviços considera-se uma capitação de cerca de 100 l/hab/dia (valor estimada a partir das capitações das áreas de comércio/ serviços e das áreas destinadas a habitação). Relativamente ao número de consumidores previstos nessa parcela, estimam-se 3 habitantes na área afecta a habitação e para a restante área bruta de construção afecta a comércio e serviços estima-se que trabalharão 10 pessoas por cada 1000 m² de área bruta de construção.

As necessidades dos estabelecimentos comerciais, dos armazéns e dos equipamentos de utilização colectiva serão adiante consideradas como domésticas.

De acordo com os dados de base considerados efectua-se o cálculo das necessidades médias diárias de água (Qmd), que se apresenta no ponto 5.1.5 - Tabela 1.

Caudal de Dimensionamento

Tendo em conta as flutuações ao longo do dia dos consumos de água, deve-se utilizar um factor de ponta.

O factor de ponta apresentado no DL 23/95 é:

$$fp = 2 + 70/\sqrt{P},$$

em que P é a população contribuinte. A população total estimada para o PPALE de Almancil, é igual a 406 hab, resultando um factor de ponta para o caudal doméstico de 5,47.

Deste modo, o caudal de dimensionamento à entrada da Área Empresarial é calculado do seguinte modo:

$$Qd = Qmd \times fp.$$

O caudal de dimensionamento estimado com base nestes cálculos é de cerca de 2,81 l/s.

Dimensionamento das Conduitas

Considerando que o serviço de combate a incêndios será assegurado pela mesma rede de abastecimento de água, de acordo com o Art.º 23º do DL23/95, o diâmetro nominal

mínimo de condutas será de 100 mm, uma vez que o grau de risco de incêndio deverá ser 3 (Art.º 18º do DL23/95). Assim, a velocidade do escoamento será de:

$$V = Qd / S,$$

em que S é a área da secção da conduta. Considerando o diâmetro mínimo de 100 mm, obtêm-se o valor de cerca de 0,35 m/s, uma velocidade que não excede o valor máximo calculado com base no Art.º 21º do DL 23/95. Assim, o diâmetro das condutas de abastecimento de água na área de intervenção do PPALE de Almancil será de 100 mm,

No cálculo da perda de carga unitária utiliza-se a expressão de Hazen-Williams:

$$I = (4.727 \times Qp^{1.852}) / (C^{1.852} D^{4.871}),$$

em que C é o coeficiente de perda de carga da conduta, considerado igual a 150 (para materiais plásticos) e D é o diâmetro da conduta. Assim, a perda de carga unitária será de 0,0006 m/m. Considerando que o ponto mais afastado a abastecer se situa a cerca de 500 m, a perda de carga contínua máxima será de cerca de 0,3 metros de coluna de água para a totalidade do caudal de dimensionamento. Considerando ainda 20% da perda de carga contínua para perdas de carga localizadas, a perda de carga total seria no máximo de 0,36 metros de coluna de água.

Pressões Mínimas a Fornecer

A pressão mínima a fornecer no ponto mais desfavorável é de (DL23/95, Art.º 21º):

$$H = 10 + 4n,$$

Sendo n é o número de pisos acima do solo. A parcela Pa32, situada na zona mais desfavorável da rede, a mais afastada relativamente à entrada da Área de Localização Empresarial, é ocupada por um armazém de 2 pisos acima do solo, sendo a pressão mínima a fornecer nesse ponto de 18 metros de coluna de água.

O desnível geométrico máximo da parcela Pa32 relativamente à entrada do abastecimento de água da área de intervenção do PPALE de Almancil é de cerca de 2 metros.

O diferencial de pressão máximo desde a entrada da área do plano até ao ponto mais desfavorável será assim de 20,36 metros. Deve ser garantida pela entidade gestora da rede nesse ponto uma cota piezométrica mínima de cerca de 78,36 metros de coluna de água (à cota 58).

Traçado Proposto

O traçado proposto desenvolve-se em rede malhada a partir da entrada do PPALE de Almancil. Colocaram-se válvulas de seccionamento nos nós, de modo a poder isolar áreas de pequena dimensão. Nos pontos altos foram colocadas ventosas, de modo a permitir a saída de ar dissolvido na água e permitir a entrada de ar em caso de necessidade de esvaziamento da conduta. Foram ainda colocadas válvulas de descarga nos pontos baixos, de modo a ser possível a descarga das condutas. O serviço de incêndio é garantido pela mesma rede de abastecimento. O nível de risco considerado foi grau 3, logo foram colocados marcos de incêndio em cada cruzamento, não excedendo no entanto 130 metros de distância entre cada um deles.

O material a utilizar será PVC ou PEAD de pressão nominal igual a 10 kPa e diâmetro nominal igual a 110 mm (diâmetro comercial).

Custos de Construção

De acordo com o traçado proposto para a rede de abastecimento de água, esta terá cerca de 2080 metros de extensão. Sendo construída em material plástico (PVC ou PEAD), o custo unitário aproximado será de 70 euros por metro. Assim, o custo total de construção da rede de abastecimento de água para a Área de Localização Empresarial será de cerca de 145.600 euros.

5.1.2 Sistema de Drenagem de Águas Residuais Domésticas

5.1.2.1 INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

Os pontos de ligação entre a rede de colectores proposta e a rede existente serão feitos nos arruamentos que actualmente tem colectores instalados, nomeadamente na Rua Vale Formoso e na Rua António Sérgio.

De acordo com a edificação proposta, dois troços da rede de drenagem de águas residuais existente terão que ser desactivados, um na Rua Vasco da Gama e outro na Rua dos Combatentes. Os troços para desactivação têm cerca de 60 m e 90 m de extensão e o seu restabelecimento será feito de acordo com a Planta “Traçado da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas - Proposta”.

Capitações e caudais médios diários

Os dados de base considerados para o saneamento de águas residuais são os mesmos que os considerados para o abastecimento de água, sendo o coeficiente de afluência à rede de 0,9. O cálculo dos caudais médios diários de águas residuais (Qmd) apresentam-se no ponto 5.1.5 – Tabela 1. Caudais de dimensionamento

Tendo em conta as flutuações de afluência à rede de águas residuais ao longo do dia deve-se utilizar um factor de ponta.

O factor de ponta apresentado no DL 23/95, Art.º 125º é:

$$fp = 1,5 + 60/\sqrt{P},$$

em que P é a população contribuinte. Tal como referido anteriormente, a população total estimada para o PPALE de Almancil é igual a 406 hab, resultando um factor de ponta para o caudal doméstico de 4,48.

Deste modo, o caudal de dimensionamento é calculado do seguinte modo:

$$Qd = Qmd \times fp$$

Os caudal máximo de dimensionamento para a área do PPALE de Almancil é 2,06 l/s.

Critérios de dimensionamento

O diâmetro mínimo dos colectores é de 200 mm (Art.º 134 do DL 23/95).

Para efeitos de dimensionamento dos colectores utiliza-se a fórmula de Manning-Strickler:

$$V = K R^{2/3} i^{1/2},$$

em que V é a velocidade de escoamento, K é o coeficiente de rugosidade, considerado como igual a 100, R é o raio hidráulico e i é a inclinação do colector.

A velocidade de escoamento deverá ser superior a 0,6 m/s e inferior a 3 m/s e o escoamento deve dar-se no máximo a meia secção para o caudal de dimensionamento.

Uma vez que o diâmetro mínimo é de 200 mm, apenas será necessário garantir que a inclinação dos colectores seja tal que a velocidade seja sempre superior a 0,6 m/s para o caudal de dimensionamento.

Traçado proposto

O traçado proposto desenvolve-se em rede em árvore, desde os pontos com maior cota da área de intervenção até aos colectores existentes.

O material a utilizar será o PVC ou o PP de diâmetro nominal de igual a 200 mm com uma extensão de cerca de 1690 metros.

Custos de construção

De acordo com o traçado proposto para a rede de saneamento de águas residuais, esta terá cerca 1690 metros de extensão de colectores em diâmetros de 200 m.

Para os colectores considera-se um custo unitário de construção de 50 euros por metro.

Assim, o custo total de construção da rede de drenagem de águas residuais será de cerca de 84.500 euros.

5.1.3 Sistema de Drenagem de Águas Pluviais

5.1.3.1 INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

A rede de drenagem de águas residuais pluviais, a implantar sob as vias de circulação automóvel visará colectar, transportar e conduzir as águas provenientes da escorrência superficial até a um ponto de descarga, que neste caso serão os colectores existentes.

No que concerne a área de intervenção do PPALE de Almancil, há a registar a existência de colectores na Rua Duarte Pacheco e Rua Vale Formoso, nas quais se fará a ligação da rede de drenagem de águas pluviais proposta.

Critérios de dimensionamento

O dimensionamento da rede de drenagem de águas residuais pluviais atende às águas pluviais provenientes de toda a área do plano, tendo-se considerado que 90% da área das parcelas definida no Plano de Pormenor será impermeabilizada.

O caudal de águas residuais pluviais gerado na área de intervenção do PPALE de Almancil foi determinado de acordo com as disposições regulamentares, considerando uma intensidade de precipitação igual a 56,1 mm/h a qual foi obtida através das Curvas IDF (Intensidade - Duração – Frequência) para a Região Pluviométrica “A” do Território Nacional, para um período de retorno de 10 anos e um tempo de concentração (igual à duração da chuvada) de 20 min.

O diâmetro mínimo dos colectores é de 200 mm (Artº 134 do DL 23/95).

Para efeitos de dimensionamento dos colectores utiliza-se a fórmula de Manning-Strickler:

$$V = K R^{2/3} i^{1/2},$$

em que V é a velocidade de escoamento, K é o coeficiente de rugosidade, considerado como igual a 100, R é o raio hidráulico e i é a inclinação do colector.

A velocidade de escoamento deverá ser superior a 0,9 m/s e inferior a 5 m/s e o escoamento deve dar-se no máximo a secção cheia para o caudal de dimensionamento.

Deste modo estima-se que os diâmetros a utilizar sejam da ordem dos apresentados nas peças desenhadas.

Traçado proposto

O traçado proposto desenvolve-se em rede em árvore, desde os pontos extremos mais elevados até aos ponto de ligação nos colectores existentes na envolvente da área de intervenção.

O material a utilizar será o PVC ou o PP.

Custos de construção

De acordo com o traçado proposto para a rede de saneamento de águas pluviais, esta terá cerca de 2360 metros de extensão. Considerando um custo unitário de 300 euros por metro, o custo total de construção da rede de drenagem de águas pluviais será de 708.000 euros.

5.1.4 Resíduos Sólidos Urbanos (rever)

Pretende-se com o relatório dos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) estudar a produção de resíduos, as necessidades de deposição dos mesmos e propor localizações possíveis para os equipamentos de deposição dos resíduos gerados pela implementação do Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil.

O plano preconiza para a área de intervenção um variado leque de usos e ocupações do território, nomeadamente armazéns, comércio e um equipamento multi-usos que tem a possibilidade de integrar várias tipologias, entre as quais, um hotel, um centro de convenções, a sede da Área Empresarial de Almancil (AEA), um silo automóvel, restauração, bem como, serviços e comércio.

Os elementos utilizados para o presente relatório são o Regulamento de Higiene e Limpeza da Câmara Municipal de 1991, bem como, toda a legislação que regulamenta os Resíduos Sólidos. Salienta-se que para a avaliação das necessidades de equipamentos de deposição é utilizado como base de referência os índices constantes na Tabela II do anexo do Regulamento dos Resíduos Sólidos de Lisboa.

5.1.4.1 INFRAESTRUTURAS PROPOSTAS

De acordo com informações obtidas junto da Câmara Municipal de Loulé, a recolha dos resíduos sólidos urbanos municipais é feita com uma frequência diária nas áreas em que a produção de resíduos atinge valores mais elevados e nas áreas de produção menos intensa a recolha é feita com a periodicidade de uma vez em dois dias. Na área de intervenção estima-se que a recolha dos RSU seja diária devido aos usos propostos no âmbito do PPALE de Almancil.

Volume Necessário para a Deposição Indiferenciada

O dimensionamento dos volumes necessários para a deposição diferenciada é feito através do somatório dos volumes gerados pelas parcelas afectas à ocupação habitacional (resíduos sólidos urbanos domésticos) com os volumes gerados pelas parcelas afectas à ocupação não habitacional.

Para o cálculo dos resíduos sólidos urbanos domésticos produzidos na área de intervenção, tem-se como base a população prevista para as parcelas destinadas a habitação na área de intervenção e assume-se que cada pessoa produz em média cerca de 1,2 Kg/dia/hab.

Assim, a quantidade de RSU produzidos no perímetro do plano será:

$$P_{(rsu)} = 1,2 \times Pop,$$

sendo a população igual a 27 habitantes. Desta forma o total de RSU produzido é cerca de 32,4 Kg por dia.

O volume necessário para depósito dos RSU domésticos é obtido através da quantidade de resíduos produzidos e da densidade dos resíduos, $d_{(rsu)}$, sendo o valor adoptado para a área de intervenção cerca de 150 kg/m^3 . Deste modo, o volume necessário é calculado da seguinte forma:

$$V_{(rsu)} = P_{(rsu)} / d_{(rsu)},$$

sendo o resultado igual a $0,216 \text{ m}^3$, ou seja, 216 litros.

Para o cálculo dos resíduos sólidos urbanos provenientes das parcelas afectas à tipologia armazém, comércio e equipamentos, os valores dos volumes necessários à deposição de RSU é estimado com base na Tabela II do anexo do Regulamento dos Resíduos Sólidos de Lisboa.

Assim, os índices adoptados para estimação dos resíduos produzidos são os seguintes:

- 1) Armazém: 0.90l/m² abc;
- 2) Comércio e serviços (Outros serviços segundo RRS Lisboa): 0.90l/m² abc;
- 3) Hotel: 28l/cama;
- 4) Restauração e bebidas: 7.70l/m² abc.

Os índices estimados para os usos comércio e serviços tiveram como pressuposto que a área de intervenção não teria uma produção tão intensa como a indicada no Regulamento do Município de Lisboa. As parcelas de armazéns e as restantes tipologias do PPALE de Almancil que não estão discriminadas no regulamento anteriormente mencionado foram afectas aos índices referenciados para “Outros serviços”.

Assim, o volume necessário para depósito dos RSU produzidos nas áreas de edificação não habitacionais será:

$$V_{(rsu)} = abc \times i$$

Desta forma obtêm-se os seguintes volumes.

Tipologia	Cálculo	Volume Total (litros)
Armazém, comercio e serviços	28369 x 0,90	25532.1
Restauração e bebidas	150 x 7,7	1155
Parcela afecta à Tipologia Equipamentos		11676.7
Hotel (100 camas)	100 x 28	2800
Restauração	720 x 7,7	5544
Serviços/ Comércio	655 x 1,8	1179
Outros Serviços	2393 x 0,90	2153,7

Tabela 1 – Cálculo dos volumes necessários para depósito dos RSU

Com base na análise da tabela anterior pode verificar-se que os resíduos produzidos pelas parcelas afectas a armazéns são equiparáveis aos resíduos sólidos urbanos, uma

vez, que cada parcela separadamente não atinge os 1100 litros/dia de resíduos. Relativamente aos resíduos das parcelas afectas a comércio, verifica-se que as parcelas mais pequenas também não atingem os 1100 litros/dia, sendo os seus resíduos também equiparáveis aos resíduos sólidos urbanos. No entanto, as parcelas com maior área bruta de construção (abc) já atingem valores de produção diária superiores aos 1100 litros. Como no âmbito do PPALE de Almancil é possível o fraccionamento destas parcelas, a existência de fraccionamento ou não irá originar cenários diferentes. No caso de fraccionamento os resíduos provenientes destas parcelas serão tratados de forma similar ao dos resíduos urbanos, caso contrário, os resíduos serão considerados resíduos sólidos especiais, sendo da responsabilidade do produtor dos resíduos todas as componentes do sistema dos resíduos sólidos (deposição, recolha, transporte, armazenagem, valorização/recuperação, tratamento e eliminação). No caso da parcela afecta a equipamento existem ambas as situações, existindo determinados usos que excedem largamente a produção diária de 1100 litros de resíduos (hotel e restauração), sendo considerados produtores de resíduos sólidos especiais, e as restantes ocupações (áreas de afectas ao comércio e serviços que serão propriedade de diferentes titulares e as áreas afectas a outros serviços) que poderão ter acesso aos serviços que compõem o sistema de resíduos sólidos urbanos municipal.

Para efeitos de cálculo do número de equipamentos necessários à deposição de RSU irão ser considerados todos os RSU produzidos na área de intervenção excepto os produzidos pelo hotel e a zona de restauração do edifício de equipamento (multiusos). Tal opção prende-se com o facto destes resíduos serem do tipo “resíduos especiais equiparados a resíduos domésticos”, sendo, desta forma, da total responsabilidade dos produtores dos resíduos especiais prever e conduzir todos as fases componentes do sistema dos resíduos sólidos (deposição, recolha, transporte, armazenagem, valorização/recuperação, tratamento e eliminação).

Desta forma, o volume de RSU produzido na área de intervenção e que irá fazer parte do sistema de recolha municipal é cerca de 26687.1 litros.

Volume Necessário para a Deposição Selectiva

No que diz respeito a resíduos sólidos urbanos recicláveis domésticos (RSUR), estima-se que cerca de 40% dos resíduos produzidos é passível de ser reciclado. Assim, para os resíduos domésticos obtém-se um total de 13 Kg por dia.

Para o cálculo do volume necessário para depósito dos resíduos sólidos, o cálculo é feito para uma densidade de cerca de 57 kg/m³, obtendo-se um volume de cerca de 0,228m³, ou seja, cerca de 228 litros por dia.

No caso dos resíduos recicláveis produzidos pelas parcelas afectas a usos não habitacionais utilizam-se os índices referidos na Tabela II do anexo do Regulamento dos Resíduos Sólidos de Lisboa. Assim, os índices adoptados para estimação da produção dos resíduos de deposição selectiva são os que se apresentam na tabela seguinte.

Tipologia	Índices		
	Papel (litros/m ²)	Vidro (litros/m ²)	Embalagens (litros/m ²)
Armazém (Total)	0,60	0,05	0,20
Comércio / serviços	0,4**	0,2**	0,1**
Parcela afecta à Tipologia Equipamentos			-
Hotel (100 camas)	11,0*	1,35*	6,50*
Restauração	3,50	1,40	1,25
Serviços/ Comércio	2,0***	0,8***	1,0***
Outros Serviços	0,60	0,05	0,20

Tabela 2 – Índices de dimensionamento

*O índice de dimensionamento é expresso em litros/cama

**O índice de dimensionamento é obtido através de uma ponderação dos índices dos centros comerciais e outros serviços referidos na tabela II do anexo no Regulamento Municipal de Lisboa

*** O índice de dimensionamento é obtido através de uma ponderação dos índices dos centros comerciais, dos supermercados e outros serviços referidos na tabela II do anexo no Regulamento Municipal de Lisboa

O volume necessário para depósito dos resíduos recicláveis produzidos nas áreas de edificação não habitacionais será:

$$V_{(rsu)} = abc \times i,$$

sendo os valores das áreas brutas de construção iguais aos referenciados na tabela dos índices de dimensionamento para os resíduos de deposição indiferenciada.

Face à flexibilidade de usos propostos pelo plano, onde em determinadas áreas é possível a instalação de armazém, comércio ou serviços, optou-se pela simulação do cenário mais exigente, ao nível dos requisitos expostos no Quadro 3.

Desta forma obtêm-se os seguintes volumes.

Tipologia	Volume		
	Papel (litros)	Vidro (litros)	Embalagens (litros)
Armazém /comércio / serviços	0.60	0.20	0.20
	17021.4	5673.8	5673.8
Restauração e bebidas	3,50	1,40	1,25
	525	210	187.5
Parcela afecta à Tipologia Equipamentos			-
Hotel (100 camas)	1100	135	650
Restauração	2520	1008	900
Serviços/ Comércio	1310	524	655
Outros Serviços	1436	120	479
TOTAL PARCIAL	23912.4	7670.8	8545.3
TOTAL	40128.5		

Tabela 3 – Cálculo dos volumes necessários para depósito da recolha selectiva

Em termos de produção unitária de RSU recicláveis e através da análise da tabela constata-se que a zona de restauração e a unidade hoteleira são os que mais produzem papel e embalagens. A área destinada aos serviços e comércio também apresenta um valor elevado, no entanto, trata-se de um valor global uma vez que esta área destina-se a equipamentos, serviços e comércio. Relativamente à produção de vidro, a restauração e as parcelas de comércio com maior abc são as que atingem valores mais elevados de produção.

Assim, em termos de volume necessário para deposição da recolha selectiva terá que se dar resposta a uma produção total de 23912.4 litros de papel, 7670.8 litros de vidro e 8545.3 de embalagens.

Localização dos equipamentos de deposição

A solução a adoptar para a localização dos equipamentos de deposição tem como base de estudo o sistema de recolha praticado no concelho de Loulé. De acordo com informação recolhida junto da Câmara Municipal de Loulé, a recolha dos RSU's é feito

através de pontos de recolha previamente definido onde se efectua a deposição colectiva.

Assim, no âmbito da proposta do PPALE de Almancil para a área dos resíduos sólidos tem-se a definição de pontos de recolha para a deposição indiferenciada e selectiva, estabelecendo-se a colectiva em equipamentos de deposição. Deste modo e tendo em consideração os significativos volumes de produção de RSU's, considera-se que a deposição será feita através de contentores semi-enterrados (de capacidade variável) por forma a obter-se um maior aproveitamento da área de intervenção e um menor impacto visual. Os contentores serão distribuídos pela área de intervenção de modo a otimizar a área de abrangência deste equipamentos.

Considera-se ainda que a recolha dos RSU's de deposição indiferenciada será efectuada diariamente. No caso dos RSU de deposição selectiva irão ser assumidas frequências de recolha de 3 vezes por semana.

Necessidades e localização dos equipamentos de deposição

Através dos dados obtidos relativos às quantidades de produção de RSU na área de intervenção, opta-se pela localização de vários contentores do tipo “molok” de 5000 litros e 3000 litros com destino à deposição indiferenciada e selectiva. Pelos cálculos feitos anteriormente tem-se uma produção de cerca de 26687.1 litros de RSU indiferenciados e cerca de 40128.5 litros de resíduos recicláveis.

Para o cálculo do número de contentores tem-se:

$$N = V_{(rsu)} / C,$$

em que “N” é o número de contentores necessários para deposição do RSU e a variável “C” é a capacidade do contentores.

Considerando uma frequência de recolha diária obtém-se para o depósito dos resíduos sólidos indiferenciados um total de cerca de 6 contentores.

Para o depósito dos resíduos recicláveis tem-se uma produção de 23912.4 litros de papel, 7670.8 litros de vidro e 8545.3 de embalagens. Considerando para o papel e embalagens, equipamentos de deposição com capacidade de 5000 litros e para a

deposição do vidro equipamentos de 3000 litros, tem-se para o número de contentores necessários para a deposição de resíduos o seguinte.

- Papel/ Cartão – 5 contentores;
- Vidro – 3 contentores;
- Embalagens – 3 contentores.

Através dos resultados obtidos observa-se uma maior necessidade de equipamentos de deposição de papel, desta forma, estas estruturas terão uma frequência de recolha maior que as restantes, nomeadamente uma vez em dois dias. No caso da deposição de vidro e embalagens a deposição poderá ser menos frequente, com uma frequência de 2 vezes por semana. Assim, propõe-se cerca de 8 equipamentos de deposição para o papel/cartão, 8 para o vidro e 8 Para as embalagens.

Tendo em vista oferecer um maior nível de serviço e conforto à população residente e presente na área de intervenção, opta-se por proceder à localização de 8 equipamentos de deposição indiferenciada tipo “molok” de 5000 litros e 8 ecopontos também do tipo “molok” para a recolha selectiva. A localização de um equipamento de deposição indiferenciada será sempre feito junto a um ecoponto por forma a incentivar e fomentar a recolha selectiva.

A localização dos contentores poderá ser feita de acordo com o Desenho “Resíduos Sólidos Urbanos”. A localização dos contentores foi efectuada tendo em atenção os locais de maior produção e a optimização dos níveis de serviço destes equipamentos.

Custos

De acordo com a proposta para os equipamentos de deposição dos resíduos sólidos são preconizados cerca de 24 contentores Molock de 5m³ e 8 contentores Molock de 3m³, ambos com revestimento em alumínio anodizado. Considerando um custo unitário de 2000 euros por contentor, o custo total de implantação destes equipamentos será de 64.000 euros.

5.2 INFRA-ESTRUTURAS ELÉCTRICAS

5.2.1 Infra-estruturas Existentes

De acordo com a Rede de Média Tensão fornecida pela EDP – Distribuição Energia da Área Algarve, na área em estudo existe apenas na zona sudeste um pequeno troço de uma Linha de Média Tensão Aérea de 15 kV que alimenta o posto de transformação existente Ref.^a PT-223, existe ainda uma Linha de Média Tensão Subterrânea de 15 kV na periferia oeste da área em estudo que faz a interligação dos posto de transformação existentes Ref.^a PT-201, PT-12 e PT-537.

O traçado e localização das Linhas de Média Tensão existentes encontra-se representado na peça desenhada referente à Planta da Rede Eléctrica – Média Tensão referente ao Traçado das Redes Existentes e Propostas (desenho nº 0.6.01).

Relativamente à Rede de Baixa Tensão segundo a EDP – Distribuição Energia da Área Algarve, não existe cadastro com rigor necessário pelo que o traçado da rede existente não nos foi fornecido.

5.2.2 Infra-estruturas Propostas

Tendo em conta o estudo efectuado pela arquitectura, nomeadamente no que se refere ao tipo de edifícios a alimentar, sua utilização e área de construção, propomos a criação de 3 postos de transformação (2 do tipo público e 1 do tipo privado) nos locais assinalados na peça desenhada referente à Planta da Rede Eléctrica – Média Tensão referente ao Traçado das Redes Existentes e Propostas (desenho nº 0.6.01).

Propomos também a substituição de troço da Linha Aérea de Média Tensão existente na zona sudeste por um troço de Linha Subterrânea de Média Tensão que assegurará a ligação entre a Linha Aérea de Média Tensão existente e o posto de transformação existente Ref.^a PT-223, propomos ainda a criação de uma Linha Subterrânea de Média Tensão que interligará o posto de transformação existente Ref.^a PT-537 com os 3 postos de transformação propostos e com o posto de transformação existente Ref.^a PT-223,

fazendo-se assim a interligação entre as linhas aéreas e subterrânea existentes facilitando a gestão da rede de média tensão e melhorando a continuidade de serviço. Os traçados propostos encontram-se representados na referida peça desenhada.

Relativamente à Rede de Baixa Tensão como não existe cadastro da situação existente, pelo que propomos a criação de redes de baixa tensão que alimentarão todos os edifícios existentes e propostos a partir dos Postos de Transformação públicos existente e propostos, o cálculo da potência prevista para os edifícios existentes e propostos foi realizado tendo em conta a área de construção e os resultados encontram-se referidos nos quadros de dimensionamento em anexo.

Tendo em conta a potência prevista nos quadros de dimensionamento propomos a criação de Redes de Baixa Tensão que serão constituída por armários de distribuição alimentados por cabos do tipo LVAV 3x185+95 e a partir destes cabos do tipo LSVAV 4x95, 4x35 ou 4x16 que alimentarão os edifícios existentes e propostos, os cabos propostos serão enterrados em vala no pavimento, ficando assim assegurada a distribuição de energia às instalações de utilização, ou seja, a todos os edifícios de acordo com as peças desenhadas de arquitectura, devendo no entanto as redes propostas ser compatibilizadas com as infraestruturas existentes.

O traçado e localização das Redes de Baixa Tensão propostas encontram-se representados na peça desenhada referente à Planta da Rede Eléctrica – Baixa Tensão – Traçados das Redes Propostas (desenho nº 0.6.02).

Em relação à Rede de Iluminação Pública, como também não existe cadastro da situação existente, propomos a criação de uma rede iluminação pública que será alimentada directamente a partir dos Postos de Transformação públicos existente e propostos. A sua alimentação será subterrânea e constituída por cabos do tipo LSVAV 4x16, devendo no entanto as redes propostas ser compatibilizadas com as infraestruturas existentes. O seu traçado, localização e características dos aparelhos de iluminação pública propostos encontram-se representados na peça desenhada referente à Planta da Rede Eléctrica – Iluminação Pública – Traçados das Redes Propostas (desenho nº 0.6.03).

Caso a EDP o entenda os edifícios existentes dentro da área em estudo poderão continuar a ser alimentados pela rede existente.

Importa ainda referir que os valores apresentados deverão ser aferidos aquando da elaboração do projecto de execução das infra-estruturas, assim como os respectivos traçados que, face á escala de trabalho, reportam-se a traçados genéricos conforme previstos na lei.

5.2.3 Quadros de Dimensionamento e

5.2.3.1 Estimativa de Potência de Cada Parcela

Parcela	Área (m ²)	Área de Contr. (m ²)	Pot. Estimada (kVA)	Escalão Previsto (kVA)	Tipo de Posto de Transformação
Pc/s01	368,00	736,00	58,88	65,00	PST 1
Pc/s02	288,00	576,00	46,08	50,00	PST 1
Pc/s03	288,00	576,00	46,08	50,00	PST 1
Pc/s04	288,00	576,00	46,08	50,00	PST 1
Pc/s05	400,00	800,00	64,00	70,00	PST 1
Pc/s06	400,00	800,00	64,00	70,00	PST 1
Pc/s07	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 1
Pc/s08	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 1
Pc/s09	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 1
Pc/s10	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 1
Pc/s11	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 2
Pc/s12	308,00	616,00	49,28	55,00	PST 2
Pc/s13	375,00	750,00	60,00	65,00	PST 2
Pc/s14	304,00	608,00	48,64	55,00	PST 2
Pc/s15	304,00	608,00	48,64	55,00	PST 2
Pc/s16	304,00	608,00	48,64	55,00	PST 1
Pc/s17	400,00	800,00	64,00	70,00	PST 1
Pc/s18	150,00	150,00	24,00	41,40	PST 1
Pa01	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa02	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa03	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa04	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa05	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa06	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa07	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa08	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa09	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa10	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2

Parcela	Área (m ²)	Área de Contr. (m ²)	Pot. Estimada (kVA)	Escalão Previsto (kVA)	Tipo de Posto de Transformação
Pa11	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa12	507,50	435,00	34,80	50,00	PST 2
Pa13	822,90	1121,25	89,70	100,00	PST 2
Pa14	434,20	451,65	36,13	50,00	PST 2
Pa15	520,40	448,35	35,87	50,00	PST 2
Pa16	1001,90	1308,75	104,70	110,00	PST 2
Pa17	648,70	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa18	644,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa19	644,20	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa20	646,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa21	658,80	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa22	667,90	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa23	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa24	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa25	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa26	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa27	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa28	450,50	450,00	36,00	50,00	PST 2
Pa29	288,00	432,00	34,56	50,00	PST 2
Pa30	288,00	432,00	34,56	50,00	PST 2
Pa31	288,00	432,00	34,56	50,00	PST 2
Pa32	375,00	562,50	45,00	50,00	PST 2
Pa33	375,00	562,50	45,00	50,00	PST 2
Pa34	288,00	432,00	34,56	50,00	PST 2
Pa35	288,00	432,00	34,56	50,00	PST 2
Peq01	5711,60	7500,00	600,00	630,00	PT Privado
Peq03	1202,00	9,00	0,72	20,70	PST 2
Phab01	487,60	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab02	397,50	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab03	504,80	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab04	734,10	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab05	800,40	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab06	571,30	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab07	774,30	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab08	507,30	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
Phab09	632,10	206,00	10,30	10,35	PST Exist.
PLaz01	379,00	156,50	12,52	13,80	Loteamento Proprio
PLaz02	345,00	156,50	12,52	13,80	Loteamento Proprio
PLaz03	1044,00	901,00	72,08	75,00	Loteamento Proprio

Parcela	Área (m ²)	Área de Contr. (m ²)	Pot. Estimada (kVA)	Escalão Previsto (kVA)	Tipo de Posto de Transformação
Pe01	1415,10	550,00	44,00	50,00	PST 1
Pe02	2291,20	324,00	16,20	34,50	PST Exist.
Pe03	1321,60	414,00	20,70	34,50	PST Exist.
Pe04	1531,60	244,00	12,20	17,25	PST Exist.
Pe05	410,20	236,00	11,80	17,25	PST Exist.
Pe06	281,50	236,00	11,80	17,25	PST Exist.
Pe07	543,50	243,00	12,15	17,25	PST Exist.
Pe08	1946,30	180,00	9,00	13,90	PST Exist.
Pe09	1743,30	572,00	45,76	50,00	PST Exist.

5.2.3.2 Estimativa da Potência Total do Plano

PT's	Pot. Estimada (kVA)	Coef. Simult.	Pot. Parcial (kVA)	Pot. Final (kVA)
PST 1	791,40	0,63	501,46	630,00
PST 2	2.165,70	0,58	1.249,94	1.260,00
PST Exist.	388,20	0,61	238,63	238,63
PT Privado	630,00	1,00	630,00	630,00
Total	3.975,3	-	2.620,02	2.758,63

5.3 INFRAESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES

5.3.1 Infraestruturas – Existentes

Segundo informações recebidas da Portugal Telecom, a rede de infraestruturas de telecomunicações, na área em estudo, é constituída apenas por cabos aéreos em apoios na zona sudeste, existindo no entanto na periferia da zona oeste cabos subterrâneos (em conduta ou directamente enterrados no solo). O seu traçado e localização encontram-se representados nas desenhadas referentes à Planta da Rede de Telecomunicações – Traçado da Rede de Cabos e Tubagens Existente e Propostas (desenho nº 0.6.04).

Na rede de tubagem subterrânea existente na periferia da zona oeste tem ao longo dos seu traçados diversas caixas de visita que facilitam o enfiamento da rede de cabos de telecomunicações a instalar pelos operadores.

A ligação aos diversos edifícios existentes é assegurada por diversos pontos de distribuição com protecção, que por sua vez estão interligados aos armários dos operadores de telecomunicações.

5.3.2 Infra-estruturas – Propostas

As infraestruturas propostas, serão constituídas por uma rede de tubagem do tipo subterrânea, com três tubos do tipo PVC, com diâmetro de 110 mm PN6 ou PN10 nas travessias das vias e acessos a garagens, bem como será instalado em paralelo a esta tubagem uma rede de tritubos, que ligará às infraestruturas existentes indicadas pelos operadores. O seu traçado e localização encontram-se representados na peça desenhada referente à Planta da Rede de Telecomunicações referente ao Traçado da Rede de Cabos e Tubagens Existente e Propostas (desenho nº 0.6.04).

Propomos ainda que sejam retirados os cabos aéreos existentes na área em estudo assim como os apoios que os suportam, sendo necessário também o desvio de um troço de cabos e a criação de um apoio fim de linha, por forma a se continuar a assegurar a ligação aos edifícios existentes fora da área em estudo, nomeadamente na zona sudeste, estas alterações propostas encontram-se representadas na Planta da Rede de Telecomunicações referente ao Traçado da Rede de Cabos e Tubagens Existente e Propostas (desenho nº 0.6.04).

A rede de tubagens prevista tem como objectivo o futuro enfiamento da rede de cabos de telecomunicações a instalar pelos operadores locais.

A distribuição proposta, vai permitir o acesso às entradas subterrâneas de cabos de telecomunicações, destinados a servir as respectivas redes de telecomunicações dos edifícios a implantar, evitando-se assim qualquer traçado aéreo e conseguindo uma melhoria substancial, quer no tocante à montagem e à conservação futura dos circuitos de telecomunicações a instalar, que no tocante à contrapartida estética que daí advém.

As quantidades de tubos a instalar para cada edifício a ser construído será definido posteriormente, de acordo com o número de cabos de telecomunicações necessários, e deverá ser apresentado no projecto das infraestruturas de telecomunicações à posteriori.

Ao longo do traçado proposto da rede de telecomunicações, propomos criação de caixas de visita, de forma servir de uma forma equilibrada todas as ligações de tubagens enterradas que constituirão as futuras entradas subterrâneas integradas no Projecto de Infraestruturas de Telecomunicações de cada edifício.

As caixas de visita, deverão ser construídas nos passeios e são destinadas basicamente a permitir o enfiamento e o manuseamento dos cabos de telecomunicações, de forma a permitir, inclusivamente, a realização de juntas de ligação e derivação.

Todas as caixas deverão ser construídas de acordo com a legislação em vigor.

Caso os operadores entendam os edifícios existentes dentro da área em estudo poderão continuar a ser alimentados pela rede existente.

B. PEREQUAÇÃO

1 INTRODUÇÃO

Um plano gera, por natureza, desigualdades que resultam das diferentes utilizações permitidas em terrenos similares da sua área de intervenção.

O Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e pelo DL n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, nomeadamente no seu artigo 91.º, prevê que o Plano de Pormenor estabeleça “a estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção”.

Assim, partindo do pressuposto que consagra a igualdade de direitos construtivos entre os proprietários, proporcionalmente às características da sua propriedade, importam estabelecer, no âmbito deste Plano de Pormenor, os critérios que deverão ser adoptados para uma equitativa gestão do território.

Os mecanismos de perequação compensatória no Plano de Pormenor da ALE de Almancil têm como premissa fundamental a situação pré existente, a proposta de transformação do uso do solo e conseqüente benefício/encargos entre os diferentes proprietários envolvidos, face ao posicionamento das respectivas propriedades, dimensão e eventuais condicionalismos pré existentes..

Tendo em atenção as diferenças existentes do ponto de vista do ordenamento do território e condicionantes naturais, considera-se que a referência primordial a ter em conta é a relação entre o índice médio de utilização (imu) e a área de cedência média (acd), cruzando-os com as áreas das diferentes propriedades.

Assim, partindo do pressuposto que consagra a igualdade de direitos construtivos entre os proprietários, proporcionalmente às características da sua propriedade, importam estabelecer no âmbito deste Plano de Pormenor os critérios que deverão ser adoptados para uma correcta e equitativa gestão do território.

1.1 SISTEMA DE EXECUÇÃO

Como base para a elaboração dos mecanismos de perequação compensatória foi estabelecido que o Plano deverá ser executado através do sistema de cooperação.

PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

Com efeito, tendo como premissa fundamental para a elaboração de qualquer técnica perequativa, a repartição tão igual quanto possível dos benefícios derivados do plano e dos correspondentes encargos urbanísticos, considera-se que a referência primordial a ter em conta é a relação entre o **índice médio de utilização** e a **área de cedência média**, por ser a medida que melhor promove a igualdade entre todos e melhor compensa os proprietários que cedem os seus terrenos para equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes e de utilização colectiva e áreas para vias de circulação automóvel e pequenos espaços verdes que, para além de serem indispensáveis a um ambiente urbano qualificado, são utilizados em proveito de todos.

Para efeitos da compensação, foram tidos em conta os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Dc.-Lei n.º 316/ 07 de 19 de Setembro e pelo DL n.º 46/09 de 20 de Fevereiro, nomeadamente no seu artigo 138.º, a saber:

- o índice médio de utilização, benefício padrão por m² de terreno, “que consiste na fixação de um direito abstracto de construir correspondente a uma edificabilidade média que é determinada pela aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos”;
- a área de cedência média, que define que, para áreas de cedência efectivas superiores à média, o proprietário deverá ser compensado, aquando da pretensão de urbanizar, enquanto que, para áreas de cedência efectivas inferiores à média, o proprietário terá que compensar em numerário ou em espécie;
- a repartição dos custos de urbanização, corresponde à distribuição dos encargos urbanísticos. Depende da fixação de um “encargo padrão” relativo a um benefício unitário que é a infra-estrutura pública, calculado com base no custo dessa infra-

estrutura (incluindo equipamentos e áreas verdes de utilização colectiva), e é expresso em €/m² de abc. Este encargo pode ser prestado mediante o pagamento em numerário ou cedência ao município de lotes ou parcelas com capacidade aedificandi de valor equivalente, ou simplesmente através de intervenção directa no território.

1.2 MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

Na formulação dos mecanismos de compensação foi considerado o facto de a presente proposta introduzir mudanças ao actual cadastro e situação administrativa das propriedades (que passam de solo rural para solo urbano), que derivam sobretudo do reparcelamento das propriedades existentes, da introdução de espaços verdes e de utilização colectiva e do redimensionamento viário, resultando por isso cedências para o domínio público e criação de parcelas privadas de carácter urbano, influenciando claramente de formas opostas a valorização dos respectivos terrenos, com a necessária expansão e redefinição do perímetro urbano.

Assim, como princípio fundamental, entende-se que a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora do território municipal, deverá tentar obter a cooperação dos particulares afectados, de forma a chegar a acordo e levar a cabo a execução do Plano.

No contexto do Plano de Pormenor da ALE de Almancil, após a identificação do cadastro actual e da definição da proposta de desenho urbano, foram estabelecidos os fundamentos gerais do sistema e mecanismos a aplicar, tendo, sempre que possível, em conta os princípios fundamentais da igualdade e equidade, numa lógica de proporcionalidade dos direitos e obrigações de cada proprietário face à respectiva propriedade.

Tendo em atenção que a proposta do plano ao nível do desenho urbano estabelece a criação de infra-estruturas e espaços verdes, encontrou-se a **área de cedência** (o acd) total do plano que tem por superfície de referência a soma total destas parcelas.

Assim, os instrumentos de execução e os mecanismos de compensação foram estabelecidos com base nas seguintes três premissas fundamentais:

- A. Índice Médio de Utilização (IMU)**- definido de acordo com o desenho urbano proposto para a área de intervenção, tendo por base a situação pré existente. O IMU definido é de 0,303;
- B. Área de Cedência Média (acd)** – é definida de acordo com o desenho urbano proposto e tendo em conta a legislação vigente para o dimensionamento das áreas a afectar a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva e acertada pelas propostas do Plano acrescentando as cedências para vias e infra-estruturas. Dado que as propostas de intervenção do plano ao nível da criação de áreas susceptíveis de integrar as cedências é facilmente delimitada, obtemos os seguintes valores:
- a) Área de Cedência total (considerando infra-estruturas, estrutura verde e estrutura viária) = 71 673 m²
 - b) Área de Construção total = 30 793 m²

Daqui surge que a **acd** é de $71\ 673\ m^2 / 30\ 643\ m^2 = 2,34\ m^2 / m^2$ de **área de construção**;

- C. Situação Cadastral de Referência** – resultante da matriz cadastral existente, na qual foram identificadas propriedades.

Tendo por base estas três premissas fundamentais, definiram-se então os mecanismos através das seguintes etapas:

1. Em função do desenho urbano proposto foi estabelecida a área da Superfície de Referência (Sup. de Ref.) com um total de **101 140 m²**. A superfície de referência corresponde à área das parcelas actualmente existentes para as quais o plano propõem uma intervenção específica, definindo desenho urbano.
2. Como para as restantes propriedades não existem propostas desenhadas e necessidade de reparcelamento, são excluídas do modelo de perequação desenvolvido. Nestas propriedades, e no caso de processo de novas operações urbanísticas, a área de construção máxima admitida será a existente licenciada ou a resultante da aplicação do índice de construção de 0.303, correspondendo ao índice médio de utilização do Plano, sendo aceite a mais elevada.

3. A área de construção resultante da proposta do plano, para as novas parcelas a criar (excluindo portanto a área de construção nas parcelas existentes a manter e compromissos urbanísticos) é de **30643** m².
4. Com vista ao cálculo da justa repartição da edificabilidade pelos diferentes proprietários envolvidos no modelo de perequação, é calculado o Índice Médio de utilização. Este índice é igual à divisão da área de construção resultante da proposta do plano sobre a superfície de referência, ou seja, $30643/101143$, resultando no valor de **0.303**.
5. Atendendo à matriz cadastral identificada, à localização, dimensão e acessos às propriedades, às características dos terrenos e à ocupação/ utilização existente foram estabelecidas duas abordagens à execução das propostas do plano:
 - a) onde e sempre que possível, criar condições para que os proprietários possam intervir no território sem necessidade de intermediação camarária ou associação com outros proprietários, respeitando obviamente a igualdade/ proporcionalidade de direitos e obrigações de todos.
 - b) onde não é possível implementar a situação referida na alínea anterior, é delimitada uma Unidade de Execução, em que o sistema de execução deverá ser o da cooperação, nos termos estabelecidos em regulamento, para que seja possível implementar as propostas do plano no território;
6. Com base no referido anteriormente, foi definida uma Unidade de Execução com vista à execução do Plano. A UE representa uma área de **102 486** m², e aquando da fase de execução do plano, deverá respeitar o constante da Planta de Execução e respectivo Quadro de Execução.
7. Aplicando o $IMU = 0,303$ a cada uma das propriedades envolvida no Modelo de Perequação (considerando exclusivamente a superfície de referencia de cada uma), calcula-se a área de construção abstracta (ac abstracta) que cabe a cada propriedade.
8. Da distribuição pelas diferentes propriedades da área de construção propostas (em consonância com o desenho urbano), assim como das parcelas, surgem as

diferenças entre a área de construção abstracta e a área de construção concreta das parcelas.

9. No entanto, sem um mecanismo de compensação entre proprietários esta situação criaria desigualdades, pelo que se propõe o ajustamento na repartição dos custos de urbanização e na aplicação das taxas de urbanização pela autarquia, que será feita, não pela área de construção abstracta, mas pela área de construção concreta da cada propriedade.
10. Definido o desenho urbano e, conseqüentemente as parcelas edificáveis (área de construção concreta total), as áreas destinadas a equipamentos de utilização colectiva, a espaços verdes e de utilização colectiva, a vias de circulação automóvel e infra-estruturas, foi estabelecida a área de cedência total, num valor global de **71 673** m² (áreas com necessidade de serem cedidas para implementação da proposta e desenho urbano definido pelo Plano; não incluem as área que actualmente são já do domínio publico).
11. Com vista ao cálculo da justa repartição da área de cedência pelos diferentes proprietários envolvidos no modelo de perequação, é calculada a Área de Cedência Média. Este valor é igual à divisão da área de cedência resultante da proposta do plano sobre a área de construção do plano, ou seja, $71673/30643$, resultando no valor de **2,34**.
12. Deste valor (**71 673** m²), surge a área de cedência média do plano (acd) de **2,34** m²/ m² área de construção, nos termos anteriormente referidos. Aplicando o valor estabelecido para a área de cedência média à área bruta de construção concreta de cada propriedade, teremos uma área de cedência abstracta (acd abstracta) em cada propriedade.
13. Depois de calculada a acd abstracta de cada propriedade, através da aplicação directa do índice à mesma (mais concretamente à respectiva área de construção concreta) é identificada a acd concreta de cada propriedade através do desenho urbano proposto.

14. Ao fim destes cálculos percebe-se que, enquanto algumas propriedades cedem mais que o devido, outras há que não cedem a totalidade do estipulado. Assim, esta questão deverá ser acertada através de ajustes na repartição dos custos de urbanização e na redução das taxas aplicar pela autarquia aquando da demonstração de intenção de urbanizar pelo proprietário.
15. Com estes valores foram definidas e localizadas as parcelas a atribuir a cada proprietário inserido no Plano, tendo em conta o seguinte:
 - a. para os proprietários não inseridos na Unidade de Execução as parcelas atribuídas localizam-se dentro das suas propriedades (mantendo-se ou reformatando-se a actual propriedade);
 - b. para os proprietários inseridos na Unidade de Execução as parcelas atribuídas localizam-se, sempre que possível, na sua propriedade, ou nas propriedades limítrofes, procurando-se atingir o menor número de proprietários possível por parcela;
16. Para proporcionar uma melhor gestão e execução dos mecanismos aqui expressos propõe-se, nos termos dispostos em regulamento do Plano, a constituição de uma Associação de Proprietários, a criação de uma Comissão de Gestão (que procuram obstar às dificuldades de associativismo geralmente encontradas em situações deste género e deverão ter definidas as suas competências em Contrato de Urbanização) e o estabelecimento de um Fundo de Compensação (a gerir pela CM de Loulé).

No caso de não se afigurar como possível a aplicação deste método de execução/compensação, a Câmara Municipal de Loulé poderá, segundo o definido no Regulamento deste Plano, recorrer a outros instrumentos de execução do plano legalmente consagrados.

Da definição destes mecanismos surgem os valores e parâmetros constantes nos quadros seguintes:

QUADRO DE EXECUÇÃO										
identificação de propriedade	área da propriedade original (m²)	área da propriedade a contabilizar (m²)	abc abstracta (m²)	parcelas atribuídas pelo Plano					área de cedência concreta (m²)	variação da área de cedência (m²)
				parcelas atribuídas	abc concreta (m²)	variação de abc	area do lote atribuído	área de cedência abstracta (m²)		
UNIDADE DE EXECUÇÃO - UE										
p04	4 255	2 285	692,30	Pa23;Pc/s16	1 058	365,70	754,50	2 475	1 531	944
p05	1 478	558	169,06	Pa28	450	280,94	450,50	1 053	108	945
p06	311	311	94,23		0	-94,23	0,00	0	311	- 311
p07	765	765	231,78	Pa24	450	218,22	450,50	1 053	315	738
p08	1 822	1 386	419,93	Pa25	450	30,07	450,50	1 053	936	117
p09	3 869	3 240	981,65	Pa26;Pa27	900	-81,65	901,00	2 105	2 339	- 234
p10	4 214	4 214	1276,75	Pc/s14;Pc/s15	1 216	-60,75	608,00	2 844	3 606	- 762
p11	2 203	834	252,68	Pa11	435	182,32	507,50	1 017	327	691
p12	6 198	6 198	1877,85	Pa13;Pa21;Pa22	2 021	143,40	2149,60	4 728	4 048	679
p13	7 195	7 195	2179,92	Pa01;Pa02;Pa03;Pa04;Pa09	2 175	-4,92	2537,50	5 087	4 658	430
p14	2 798	2 798	847,73	Pa14;Pa15	900	52,27	954,60	2 105	1 843	262
p15	2 029	712	215,57	Pa08	435	219,43	507,50	1 017	204	813
p16	1 206	8	2,33		0	-2,33	0,00	0	8	- 8
p17	1 780	1 780	539,30	Phab01;Phab02	472	-67,30	885,10	1 104	895	209
p18	1 401	1 401	424,47	Phab03	236	-188,47	504,80	552	896	- 344
p19	12 087	10 630	3220,68	Pa10;Pa16;Pa17;Pa18;Pa19;Pa20	3 544	323,07	4093,30	8 289	6 537	1 752
p20	287	0	0,00				147,00	- 147	- 147	0
p21	126	0	0,00				134,00	- 134	- 134	0
p22	503	0	0,00				48,00	- 48	- 48	0
p29	4 517	4 517	1368,55	Phab06;Phab07;Phab08;Phab09;Pa06	1 379	10,45	2992,50	3 225	1 525	1 701
p30	1 919	920	278,77	Phab05	236	-42,77	800,40	552	120	432
p31	2 386	1 383	419,08	Phab04	236	-183,08	734,10	552	649	- 97
p32	4 949	4 949	1499,44	Pc/s17;Pc/s18;Pa12	1 385	-114,44	1057,50	3 239	3 892	- 652
p34	3 583	1 640	496,82	Pa07	435	-61,82	507,50	1 017	1 132	- 115
p35	7 615	7 615	2307,17	Pa32;Pa33;Pa34;Pa35	1 989	-318,17	1326,00	4 652	6 289	-1 637
p36	3 613	3 613	1094,66	Pa29;Pa30;Pa31	1 296	201,34	864,00	3 031	2 749	282
p37	9 018	9 018	2732,25	Pc/s10;Pc/s11;Pc/s12;Pc/s13	2 598	-134,25	1299,00	6 077	7 719	-1 642
p38	9 436	9 436	2858,90	Pc/s06;Pc/s07;Pc/s08;Pc/s09	2 648	-210,90	1324,00	6 194	8 112	-1 918
p39	13 069	13 067	3959,01	Pc/s01;Pc/s02;Pc/s03;Pc/s04;Pc/s05;Pa05	3 699	-260,01	2139,50	8 652	10 928	-2 276
domínio público a privatizar	4 272	667	202,12		0	- 202	0,00	0		0
TOTAL	118 904	101 140	30 643		30 643	0	29 128	71 344	71 344	0

SITUAÇÃO CADASTRAL EXISTENTE

Para se aferir das reais implicações da formulação e aplicação dos mecanismos de perequação foi necessário, antes de mais, demarcar o cadastro actual. Com esse intuito decorreu um processo em paralelo a esta proposta de plano que permitiu identificar a quase totalidade dos proprietários – da responsabilidade da AEA.

Com base nos dados fornecidos pela AEA foi então elaborada uma Planta Cadastral, que serviu de base para a elaboração dos mecanismos de perequação do Plano. No entanto, para formalizar esta planta (ou para efectuar eventuais alterações), os proprietários deverão apresentar, preferencialmente na fase de discussão pública, mas no mínimo quando entenderem efectuar qualquer operação urbanística, documentos que comprovem o seu estatuto de titulares de direitos sobre os terrenos e que confirmem a respectiva área (conforme exigido legalmente) ou, em outros casos, deverão mesmo proceder à regularização da sua situação perante a conservatória do registo predial e perante as finanças.

A compreensão dos resultados contidos nessa planta deve ser acompanhada pela leitura do quadro que seguidamente se apresenta, onde estão referenciados a área das propriedades (as medições das áreas das propriedades foram feitas em suporte digital, AutoCad, o seu proprietário (quando possível) e alguma observação que, eventualmente, se tenha considerado pertinente.

QUADRO DO CADASTRO EXISTENTE			
propriedade**	área *** (m2)	área inserida em PP	proprietário(s)
DOMÍNIO PRIVADO			
p01	2336	2336	*
p02	2383	2300	Maria Isabel Mendonça Orega
p03	9182	2774	Maria Pires Marcos
p04	4255	2285	António Ventura Dimas e Ricardina Pires Botelho
p05	1478	558	Manuel Inácio Barros
p06	311	311	*
p07	765	765	Florentino Cabeceira da Cruz
p08	1822	1467	José Viegas Cruz
p09	3869	3244	Diamantino Manuel Mendonça Machadinho
p10	4214	4214	Natália e José Pereira
p11	2203	834	*
p12	6198	6198	Feliz Manuel Caetano
p13	7195	7195	Celestino Correia
p14	2798	2798	Maria de Sousa Gonçalves (resp. Albertino Gonçalves Bota)
p15	2029	2029	Manuel de Brito Bota (falecido) Albertino G. Bota (herdeiro)
p16	1206	1206	David Amem de Sousa
p17	1780	1780	Manuel Lopes Sousa
p18	1401	1401	Lidia Caetano das Pedras (resp. Manuel Caetano das Pedras)
p19	12087	12087	Celeste Marum Pedras e Filhos
p20	287	287	Celeste Marum Pedras e Filhos
p21	126	126	José Maria 'Rombinha' Mestre
p22	503	503	Herminio Sabino
p23	1827	1827	Herminio Sabino
p24	4791	225	Feliz Manuel Caetano
p25	8839	165	Manuel Caetano das Pedras
p26	8252	666	Manuel Caetano das Pedras
p27	1219	491	Herminio Sabino
p28	1156	21	Irmão de Julieta Pedras
p29	4517	4517	José Francisco Leal Caetano
p30	1919	1919	Manuel José Severo
p31	2386	2386	Odília Maria Gerreiro Frederico
p32	4949	4949	Herminio Sabino
p33	3195	3195	Herminio Sabino
p34	3583	3583	Julieta Pedras
p35	7615	7615	Manuel Rosa Paquete (cab. de cas. de herd.) Julieta J Pedras
p36	3613	3613	Sistema U
p37	9018	9018	Antónia Agostinha
p38	9436	9436	José Maria Guerreiro Domingues
p39	13069	13067	Manuel José Severo
p40	1467	209	José Maria 'Rombinha' Mestre
SUB-TOTAL 01	-	123317	-
DOMÍNIO PÚBLICO			
Rua Vasco da Gama	-	2769	-
Rua António Sérgio	-	1262	-
Troços de ligação	-	241	-
SUB-TOTAL 02	-	4272	-
TOTAL		127589	-

* identificação do proprietário desconhecida

** O cadastro apresentado não é oficial e serve apenas para efeitos de Planeamento e de Ordenamento do Território. Situação a ser aferida com maior rigor aquando do licenciamento das operações urbanísticas.

*** informação actualizada com base na informação disponibilizada por alguns proprietários, CMLoulé, Vasco da Cunha e no levantamento topográfico, tendo por base a planta parcelar fornecida pela Associação empresarial de Almancil (AEA) em formato vectorial (DWG)

C. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO				
DESIGNAÇÃO	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	%	PLANO DE FINANCIAMENTO	PROGRAMA DE EXECUÇÃO**
Construções Novas	-		Promoção privada	médio/ longo prazo
Equipamento EQ01 (multi-usos)* - projecto, obras	5.887.500,00 €	0,54	CML/AEA/ Promoção publico-privada (protocolo)	médio prazo
Equipamento EQ02 (parcela técnica)** - projecto, obras	20.750,00 €	0,00	CML/ AEA/ Promoção publico-privada (protocolo)	médio prazo
Verde de Utilização Colectiva (inclui reperfilamento e tratamento das margens do curso de água)	1.926.060,00 €	0,18	Promoção Privada	curto/ médio/ longo prazo
Infra-estruturas Viárias Locais (inclui áreas de circulação e estacionamento)	1.437.960,00 €	0,13	Promoção Privada	médio prazo
Infra-estruturas de Distribuição de Água - projecto, obras	145.600,00 €	0,01	Promoção privada	médio prazo
Infra-estruturas de Resíduos Sólidos Urbanos - projecto, obras	64.000,00 €	0,01	Promoção privada	médio prazo
Infra-estruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Residuais Domésticas - projecto, obras	84.500,00 €	0,01	Promoção privada	médio prazo
Infra-estruturas de Drenagem e Tratamento de Águas Pluviais - projecto, obras	675.000,00 €	0,06	Promoção privada	médio prazo
Infra-estruturas Eléctricas - projecto, obras	625.000,00 €	0,06	Promoção privada	médio prazo
Infra-estruturas de Telecomunicações - projecto, obras	135.000,00 €	0,01	Promoção privada	médio prazo
TOTAL GLOBAL	11.001.370,00 €	1,00	-	-

CML - Câmara Municipal de Loulé

AEA - Associação Empresarial de Almancil

* - equipamentos sem programa (estimativa de custos tendo em conta encargo padrão 785€/ m² ac)

** - equipamentos sem programa (estimativa de custos tendo em conta encargo padrão 250€/ m² ac)

INVESTIMENTO/ FINANCIAMENTO	ESTIMATIVA DE CUSTOS	
	€	%
INVESTIMENTO PRIVADO (PROMOTORES)	5.093.120,00 €	46,30%
INVESTIMENTO MISTO - PARCERIAS PUBLICO-PRIVADAS (CML/ AEA/ promoção público-privada)	5.908.250,00 €	53,70%
TOTAL	11.001.370,00 €	100,00%

Nota: A estimativa orçamental não inclui as obras propostas relativas ao desvio e encanamento das linhas de água existentes (com valor aproximado de 230000 euros), dado que as mesmas deverão ser consideradas em projecto de âmbito próprio, designadamente Plano de Urbanização de Almancil ou obra municipal para o efeito, face às implicações e extensão da proposta em causa que extravasa os limites do Plano de Pormenor. Da mesma forma, a Circular de Almancil não é incluída nos custos do Plano, sendo um compromisso da CML a execução desta infra-estrutura, libertando os proprietários locais desse encargo (pela importância da via no contexto das freguesias).

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO





PLANOS TERRITORIAIS MUNICIPAIS

EM VIGOR

PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL DE ALMANCIL (PPALEA)

Área	12,76 ha
Publicação em Diário da República :	Aviso n.º 7220/2010, de 09.04.2010
Iniciativa:	Associação Empresarial de Almancil (AEA)
Equipa técnica:	Vasco da Cunha, SA



Extrato da Planta de Implantação (2010)

DESCRIPTIVO/ PROPOSTA

- 18 Parcelas para o Uso "Comércio/ Serviços"
- 35 Parcelas para o Uso "Armazéns"
- 9 Parcelas para o Uso "Habitação"
- 3 Parcelas inseridas em Operação de Loteamento
- 12 Parcelas existentes (com manutenção dos usos)
- 3 Equipamentos (Multi-Usos; Técnico/ Gás; Ecocentro)
- Troço da "Circular de Almancil" (por cedência dos proprietários)
- Espaços verdes

- IMU= 0,303 (direito abstracto de construção); ACM= 2.34
(cedência abstracta = 2,34m²/m² área de construção)

- O PPALEA é flexível na medida em que permite a junção de parcelas contíguas para melhor responder à procura face às necessidades inerentes a cada actividade económica.

CONSIDERAÇÕES

Sujeito ao Regulamento Municipal de Perequação Compensatória e dos Fundos de Compensação (RMPFCFC).

2011.09.27 - Constituída a Comissão de Gestão da Unidade de Execução
Plano sem execução.



março 2018

Figura 4.33 | Ficha - Plano de Pormenor da Área de Localização Empresarial de Almancil

