

PARTICIPAÇÃO EM PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE LOULÉ

**SANTO ANTÓNIO,
ALMANCIL, LOULÉ**

Julho de 2018

GRAVITY INTUITION, S.A.

PARTICIPAÇÃO NO ÂMBITO DO PROCESSO DE REVISÃO DO PDM

I. Fundamento da presente participação

A Gravity Intuition, S. A. é proprietária do terreno designado por Santo António, sito na freguesia de Almancil, concelho de Loulé, descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o número 10480 (descrição em livro n.º 35238), conforme certidão apresentada no Anexo 1, e inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Almancil sob o artigo 2283.

O prédio tem forma irregular e uma área de 233.692 m², conforme levantamento topográfico apresentado no Anexo 2 e levantamento cadastral apresentado no Anexo 3.

O terreno referido confronta, seguindo o sentido horário, a Norte com a Avenida Almirante Mendes Cabeçadas, a Poente e de novo a Norte com a área do PP Vale do Lobo III, a Nascente e de novo a Norte com propriedade particular, a Nascente com arruamento existente, a Sul, de novo a Nascente e de novo a Norte com propriedade particular e com o Loteamento dos Flamingos; de novo a Nascente com arruamento existente; a Sul com o empreendimento Vale do Lobo Apartments, sendo atravessado pela Avenida das Acácias; a Poente com terreno particular; a Sul com o empreendimento contíguo à Rua da Laranjeira; e, finalmente, a Poente de novo com o Campo de Golfe e empreendimento contíguo à Avenida do Mar. A Figura 1, seguinte, apresenta os limites do terreno sobre fotografia aérea para melhor compreensão do seu enquadramento na envolvente.

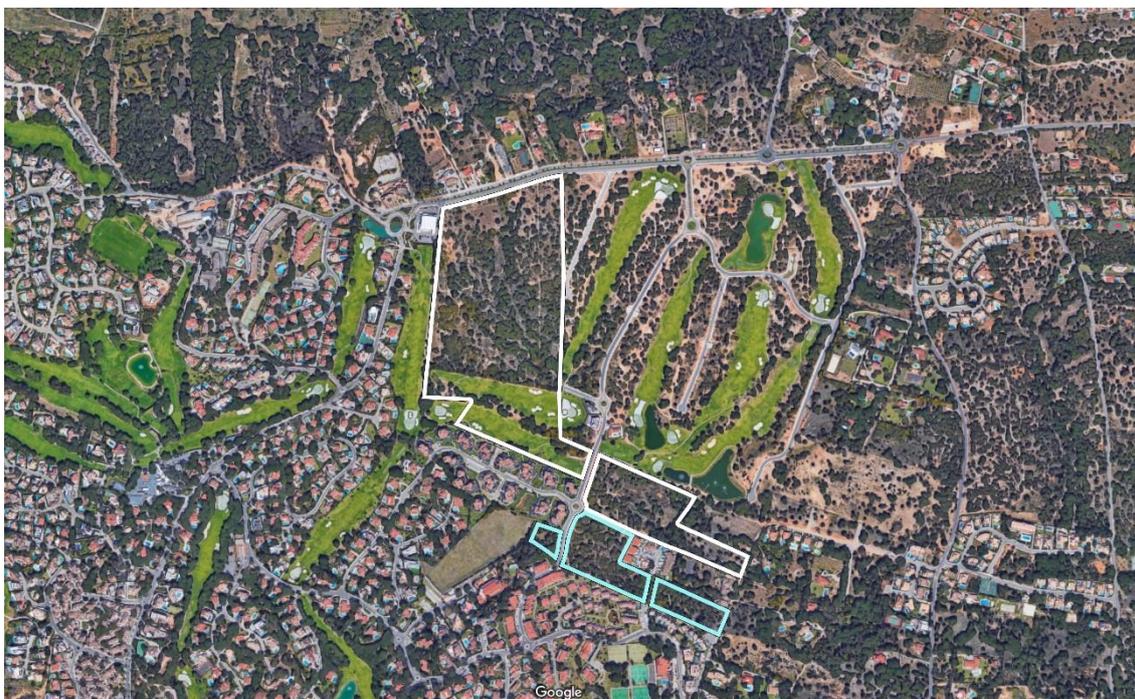


Figura 1 – Sobreposição dos limites do terreno, excluídos dos arruamentos, sobre fotografia aérea
(fonte: BSA sobre imagem Google Earth Pro)

Este terreno compreende uma área em solo rural, compreendendo Espaços Florestais de Protecção, a qual se pretende classificar no âmbito da Revisão do PDM, e outra, qualificada no âmbito das Áreas Urbano-Turísticas, integrando o solo urbano, conforme Figura 2.

Figura 2 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Loulé em vigor (Fonte: CML)

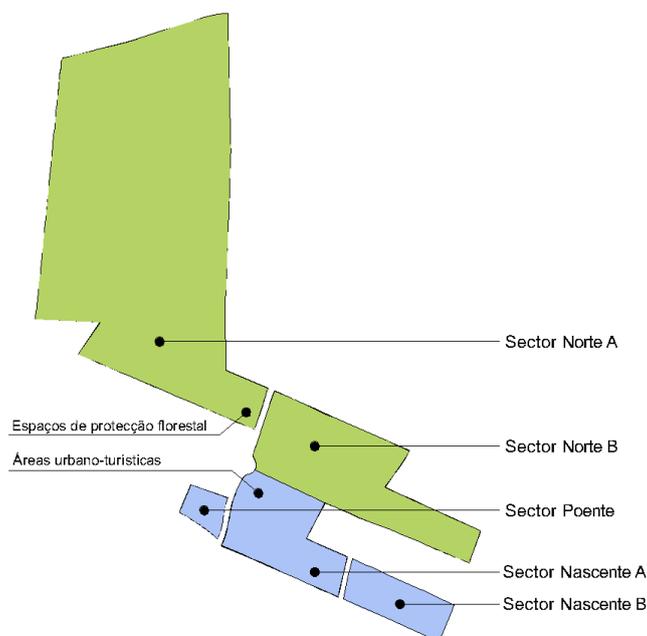


Figura 2 – Transposição das classes de solo do Plano Director Municipal para o terreno (Fonte: BSA)

Encontrando-se em curso os trabalhos de revisão do Plano Director Municipal de Loulé, pretende-se com o presente documento, ao abrigo do direito de participação estabelecido no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, contribuir para a correcção da classificação actual do terreno, a qual, como adiante se exporá, não se afigura ter devidamente em conta as características do mesmo e a sua importância para a colmatação e estruturação do núcleo urbano-turístico de Vale do Lobo, no quadro do sistema territorial mais alargado em que se insere, de significativa importância estratégica (municipal e regional), constituído pelos núcleos de Vilamoura, Vale do Lobo e Quinta do Lago, que interessa consolidar e valorizar, salvaguardando, ao mesmo tempo, as respetivas características específicas.

O presente documento visa também apoiar o desenvolvimento e concretização do Acordo de Colaboração, subscrito pela Câmara Municipal de Loulé e Juwain Holdings S.A., (anterior proprietária do terreno) em Outubro de 2008, em que aquela se obrigou a “desenvolver todos os esforços para que na próxima alteração do PDM de Loulé (...) a área onde se situa o terreno da Juwain passe a ser classificado como área passível de construção, para a implantação de usos turísticos” (cf.alínea d) da cláusula 1).

A presente exposição estrutura-se em torno do enquadramento da área a classificar ao nível urbanístico e jurídico, apresentando-se:

- nos pontos II. e III, o enquadramento e as características urbanísticas específicas da área que justificam a sua classificação;
- no ponto IV, o seu enquadramento nos IGT em vigor, com relevância para a mesma, nomeadamente o PROT-Algarve e o PDM de Loulé em vigor;
- e, nos pontos V e VI, o enquadramento da proposta de classificação no atual quadro jurídico e a respetiva aplicação ao terreno.

II. Enquadramento no sistema urbano Vilamoura / Vale do Lobo / Quinta do Lago

O terreno distingue-se no contexto regional algarvio não só pela presença do denso núcleo urbano da Quarteira mas sobretudo pela presença de importantes áreas urbano-turísticas de dimensão considerável, pela reconhecida qualidade da oferta turística (Vilamoura, Quinta do Lago, Vale de Lobo e outros) e pela elevada concentração de unidades de golfe.

A estas situações acrescem uma extensão de praia contínua estreita e com fenómenos de instabilidade costeira, algumas áreas de interesse ecológico não ocupadas junto ao litoral, a poente de Vilamoura e a poente de Vale de Lobo, e baixas aluvionares e zonas húmidas, com destaque para a Lagoa de Almargem. Trata-se, portanto, de uma área com vários tipos de ocupações territoriais com problemas específicos e que exigem uma abordagem integrada e de conjunto, atenta à escala dos problemas e das soluções.

Neste âmbito, importa ainda assinalar que o terreno ser encontra fora dos corredores ecológicos identificados no PROT e que, por outro lado, com o desenvolvimento recente do Plano de Pormenor Vale de Lobo III e progressiva consolidação da via urbana que integra a M-527, a Avenida Almirante Mendes Cabeçadas a norte, a posição territorial relativa da propriedade mudou, deixando de estar na periferia do perímetro urbano de Vale do Lobo reenquadrando-se e passando a estar circunscrita pelos espaços da área urbano-turística de Vale de Lobo e pelo eixo da Avenida Almirante Mendes Cabeçada, participando agora de forma ainda mais reforçada na lógica urbano-turística do aglomerado de Vale do Lobo. Conforme veremos no capítulo seguinte de forma mais detalhada, é assim não só pela servidão associada aos campos de golfe mas também pela implantação isolada de loteamentos no centro de um dos terrenos (Flamingo).

III. Caracterização do terreno a classificar como solo urbano

A área para a qual se propõe a classificação como solo urbano corresponde a 196.801 m², parte dos quais, cerca de 1/5, correspondentes a servidão associada ao Campo de Golfe. Embora atualmente qualificada como Área de Proteção dos Espaços Florestais, esta área reúne um conjunto de características específicas do solo urbano, dificilmente compagináveis com a sua atual classificação como solo rural.

São vários os critérios, conforme detalhado adiante no ponto relativo ao Enquadramento Jurídico, que permitem o reconhecimento do solo como solo urbano, designadamente a inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal e a existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação.

Importa ainda, neste âmbito, sublinhar a sua inscrição na extensa área urbana consolidada de Vale do Lobo que se desenvolve em torno da quase totalidade do seu perímetro, assim como da área, também urbana, do Plano de Pormenor de Vale do Lobo III, infraestruturada e parcialmente ocupada, sendo que, no conjunto destas duas áreas (área urbana de vale do Lobo e área do PP), a área do terreno que se pretende classificar corresponde a uma parcela residual de cerca de 6% da área urbana existente.



Figura 3 – Enquadramento da área a classificar (AaC) entre os núcleos urbano-turísticos de Vale do Lobo (AUVL) e do PP Vale do Lobo III (PPVL III) (fonte: BSA sobre imagem Google Earth Pro)

Acresce ainda a existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, designadamente:

- de abastecimento de água,

- de saneamento,
- de distribuição de energia;
- de telecomunicações.

Existem ainda outras infraestruturas rodoviárias que conferem ao terreno em causa bons níveis de acessibilidade municipal e local.

Neste âmbito, importa referir que o terreno é servido e atravessado por dois dos arruamentos estruturantes de Vale do Lobo, designadamente:

- a Avenida Almirante Mendes Cabeçadas que liga diretamente o terreno e Vale do Lobo à Quinta do Lago e, através da Rua Sacadura Cabral, a Almancil;
- e a Avenida das Acácias, que corresponde a um dos dois eixos de entrada principais em Vale do Lobo (sendo o segundo o eixo da Avenida do Mar, a poente, ambos ligados à Avenida Mendes Cabeçadas através de rotundas).

Estes arruamentos já se encontram devidamente infraestruturados, compreendendo as redes de abastecimento elétrico e de telecomunicações e de água e drenagem que conferem a esta área a sua aptidão para a sua ocupação com carácter urbano (conforme cadastros apresentados nos Anexos 4, 5, 6 e 7).

Finalmente, no que se refere à necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial, importa considerar que a localização e circunscrição clara da área a classificar em limites físicos claramente reconhecíveis, como o sejam a Avenida Mendes Cabeçada e as áreas urbanizadas que o confinam, constituem em si mesmas a oportunidade para a definição de parâmetros urbanísticos compatíveis com as soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano, neste caso, o perímetro urbano de Vale do Lobo.

No que se refere aos valores ambientais e paisagísticos (integração na estrutura ecológica municipal), existem na área a classificar algumas manchas arbóreas de pinheiro manso, as quais são compatíveis com soluções urbanísticas semelhantes às das áreas envolventes, não existindo outros valores naturais de carácter excecional ou que possam comprometer as continuidades dos espaços verdes mais significativos a nível municipal (relevando-se que a área que se pretende classificar corresponde a um prolongamento sem continuidade do espaço florestal no interior do núcleo urbano-turístico de Vale do Lobo, sem que haja outra situação semelhante).

Ao mesmo tempo, sobre parte do terreno incide uma servidão perpétua que serve o campo de golfe Royal de Vale do Lobo, encontrando-se dois *greens* deste campo de golfe situados no terreno de Santo António. Esta área, com 41.887m², cerca de 21% da área a classificar, garante e demonstra ao mesmo tempo a articulação funcional e paisagística, já existente, com as áreas envolventes, enquadrando ainda o terreno no âmbito da afetação à estrutura ecológica de parte significativa do terreno, necessária ao equilíbrio do sistema urbano.

A esta servidão acresce um conjunto de outras servidões devidamente inscritas na descrição predial do terreno, incluindo servidão de atravessamento para canalizações de água e de esgotos, bem como passagem de cabos de eletricidade e telefones; servidão de abastecimento de água potável à rede de distribuição e de drenagem de esgotos domésticos e pluviais; de passagem de pessoas e veículos por estrada; e de aqueduto público subterrâneo.

O conjunto de infraestruturas existentes e de servidões constituídas em benefício das mesmas demonstram claramente a inserção do prédio numa área de natureza urbana. Esta conclusão é ainda reforçada pelo reconhecimento por parte do município de Loulé da aptidão do terreno para usos turísticos, conforme resulta do acordo de colaboração celebrado entre o município e a Juwain Holdings, S. A., anterior proprietária do terreno, em 10 de Outubro de 2008.

IV. Enquadramento nos IGT em vigor

a. Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve

O terreno de Santo António a classificar localiza-se na Retaguarda da Zona Terrestre de Proteção da Faixa Costeira prevista no Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de Agosto e doravante referido simplesmente como “PROT – Algarve”), a qual abrange a faixa entre os 500 e 2000 metros da margem.

A Sub-unidade Territorial de Vilamoura/Quarteira/Quinta do Lago, onde se insere a propriedade de Santo António 1, distingue-se no contexto regional algarvio não só pela presença do denso núcleo urbano da Quarteira mas sobretudo pela presença de importantes áreas urbano-turísticas de dimensão considerável e qualidade de oferta turística reconhecida (Vilamoura, Quinta do Lago, Vale de Lobo e outros) e pela elevada concentração de unidades de golfe. A esta realidade acresce uma extensão de praia contínua estreita e com fenómenos de instabilidade costeira, algumas áreas de interesse ecológico não ocupadas junto ao litoral, a poente de Vilamoura e a poente de Vale de Lobo, e baixas aluvionares e zonas húmidas, com destaque para a Lagoa de Almargem. Trata-se, portanto, de uma área com vários tipos de ocupações territoriais com problemas específicos e que exigem uma abordagem integrada e de conjunto, atenta à escala dos problemas e das soluções.

Uma parte significativa das preocupações do PROT para esta zona diz respeito à necessidade de delimitar corredores de ligação litoral-interior livres de ocupação, aproveitando basicamente as áreas naturais mais importantes e as áreas de pinhal. Para esse efeito, o PROT identifica também os Corredores Ecológicos Costeiros, integrados na Estrutura Regional de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA). Estes corredores visam impedir a constituição de uma “frente urbana contínua” na faixa costeira e têm como função principal «a manutenção de uma rede de espaços não edificados na faixa costeira, assegurando a

continuidade ecológica entre o litoral e o “interior” e a manutenção de uma paisagem semi-natural, tradicional do Algarve» (cf. Vol. 1, p. 100), tendo ainda a função complementar de «garantir o enquadramento paisagístico adequado às atividades humanas que assentam na exploração dos recursos do solo» (ibidem).



Figura 4 – Enquadramento do terreno no âmbito da ERPVA do PROT-Algarve
(fonte: BSA e PROT sobre imagem Google Earth Pro)

A posição da área a classificar neste âmbito é manifestamente marginal a estas preocupações e orientações. Por um lado, encontra-se fora dos corredores ecológicos identificados, conforme Figura 4, por outro lado, com o desenvolvimento recente do Plano de Pormenor Vale de Lobo III e progressiva consolidação da via urbana que integra a M-527, a Avenida Almirante Mendes Cabeçadas a norte, a posição territorial relativa da propriedade mudou, deixando de estar na simples periferia do perímetro urbano de Vale do Lobo para se reconfigurar e se reenquadrar entre duas áreas urbano-turísticas, sem contiguidade evidente, o núcleo consolidado e a área do PP Vale do Lobo III, em vigor. Ao mesmo tempo, o terreno de Santo António, participa já de certo modo na lógica urbano-turística do aglomerado de Vale do Lobo, não só pela servidão associada aos campos de golfe, ocupando cerca de 1/5 da área que se propõe classificar, mas também pela implantação isolada de loteamentos no centro de um dos terrenos (designadamente o loteamento servido pelo Beco dos Flamingos).

b. Plano Director Municipal

De acordo com a Planta de Ordenamento transposta para os estudos de Revisão do PDM a área a classificar está compreendida, conforme referido anteriormente, em Áreas de Proteção dos Espaços Florestais (Subcategoria II). No que refere a estas áreas, o uso e a edificabilidade são definidos no artigo 44º que estabelece que a edificação, quando permitida, obedece ao disposto no Capítulo II do Título V, relativo à edificação em solo rural (classificação correspondente agora, de acordo com o RJIGT actualmente em vigor, a solo rústico).

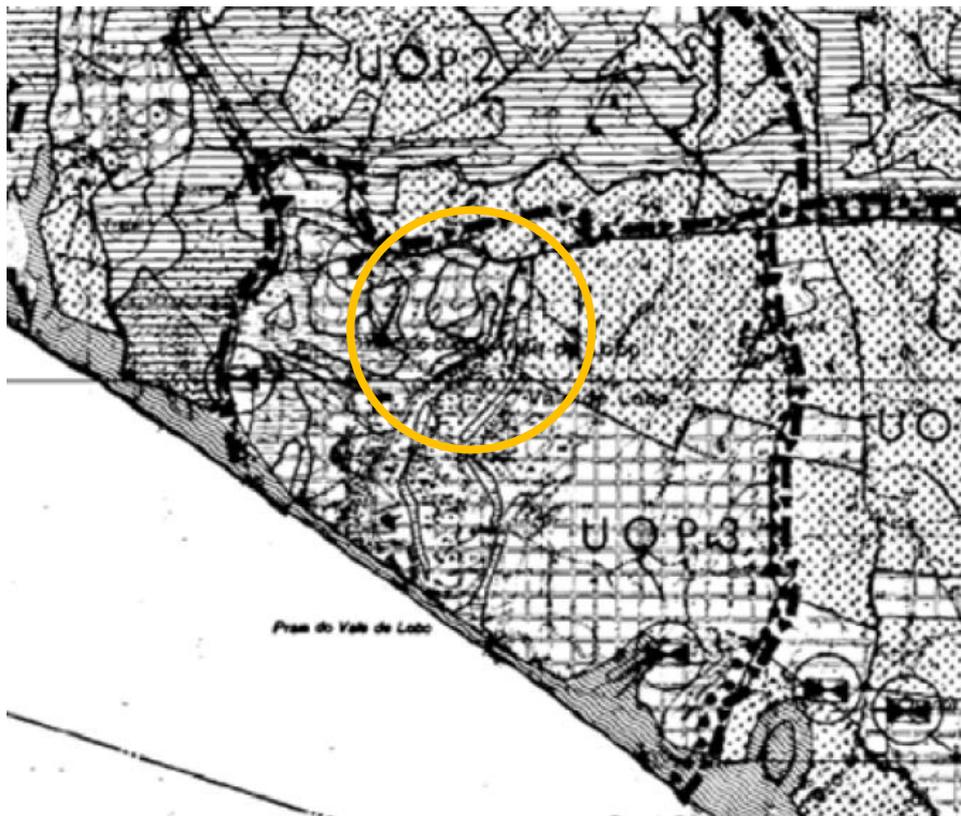


Figura 5 – Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Loulé em vigor (Fonte: CML)

De acordo com esta remissão, são estabelecidas de uma forma geral, os seguintes parâmetros aplicáveis à situação concreta atual do terreno: no que se refere à edificação dispersa (artigo 44.º), é proibida a edificação em solo rural; no que refere às edificações isoladas (artigo 45º), os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros para habitação — área máxima de construção, 500 m²; cêrcea máxima — 7,5 metros; número máximo de pisos — 2 (incluindo pisos semienterrados).

Ou seja, a classificação atual e respectivos parâmetros impedem, portanto, a colmatção das áreas envolventes, classificadas como urbanas.

Neste âmbito, a classificação do terreno enquadrar-se-á nas manchas de urbanização existentes e programadas, permitindo colmatar e consolidar a continuidade das várias fases do núcleo turístico de Vale do Lobo, otimizando a utilização de infraestruturas, arruamentos e espaços públicos já existentes.

Por fim, no que refere às condicionantes, não se regista no terreno a existência de servidões e restrições de utilidade pública que possam comprometer a classificação proposta, sendo previsível que se mantenha esta situação na Revisão do PDM em curso.

V. Enquadramento jurídico

Em 2014, com a publicação da nova Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, doravante referida como a “Lei de Bases”), deu-se início a uma atualização do quadro jurídico-conceptual do ordenamento do território em Portugal. Um dos conceitos centrais desta atualização – e um daqueles que maior impacto terá na esfera de entidades públicas e de particulares – é o da classificação do solo.

Com efeito, basta atentar no artigo 2.º da Lei de Bases, que estabelece os fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, para verificar que vários dos objetivos desta política são reconduzíveis às opções tomadas quanto à utilização do solo:

- *Valorizar as potencialidades do solo*, salvaguardando a sua qualidade e a realização das suas funções ambientais, económicas, sociais e culturais, enquanto suporte físico e de enquadramento cultural para as pessoas e suas atividades, fonte de matérias-primas e de produção de biomassa, reservatório de carbono e reserva de biodiversidade;
- Reforçar a coesão nacional, organizando o território de modo a *conter a expansão urbana e a edificação dispersa*, corrigindo as assimetrias regionais, nomeadamente dos territórios de baixa densidade, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, em especial aos equipamentos e serviços que promovam o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social;
- *Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas* em que se inserem;
- Assegurar o *aproveitamento racional e eficiente do solo, enquanto recurso natural escasso* e valorizar a biodiversidade.

O novo paradigma relativo à utilização do recurso solo atinge a sua máxima expressão no Título II da Lei de Bases – “Política de Solos” – onde se estabelece o regime do uso do solo, assente em primeira linha na sua classificação e qualificação. Nos termos do artigo 10.º da Lei de Bases, a primeira “determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre solo rústico e solo urbano”, e

a segunda *“define, com respeito pela sua classificação, o conteúdo do seu aproveitamento por referência às potencialidades de desenvolvimento do território”* (sublinhado nosso).

Mais se dispõe neste título da Lei de Bases que a classificação dos solos tem lugar em sede de planos intermunicipais ou municipais (n.º 3 do artigo 9.º), e que a classificação do solo como urbano traduz *“uma opção de planeamento, nos termos e condições previstos na lei”* (n.º 3 do artigo 10.º), (sublinhado nosso).

Sendo, como vimos, competência dos municípios, enquanto opção de planeamento, classificar os solos, a Lei de Bases baliza os conceitos de solo rústico e urbano nos seguintes termos:

- O solo rústico é definido como *“aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano”*;
- O solo urbano, por seu turno, será aquele que *“está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação”*.

O regime da Lei de Bases é desenvolvido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio (doravante referido como “RJIGT”). No que se refere à questão que nos ocupa, importa atentar nos artigos 69.º e seguintes do RJIGT, inseridos sistematicamente na divisão atinente às disposições gerais sobre planos intermunicipais e municipais no âmbito do sistema de gestão territorial.

Com efeito, como se viu, a Lei de Bases confere aos municípios a competência para a classificação e qualificação do solo, como opção de planeamento, sendo os planos intermunicipais e municipais os instrumentos de gestão territorial onde têm lugar estas operações de classificação e qualificação. Este quadro é reafirmado no artigo 70.º do RJIGT, onde se dispõe que *“O regime de uso do solo estabelece as regras de ocupação, transformação e utilização do solo e é definido nos planos intermunicipais ou municipais, através da classificação e da qualificação do solo.”*

Ao nível da classificação do solo, o RJIGT limita-se a reiterar o que dispõe a Lei de Bases, nomeadamente as definições acima citadas de solo rústico e solo urbano. Já no que toca à qualificação – a qual, recorde-se, define o conteúdo do aproveitamento do solo, subordinando-se à sua prévia classificação como rústico ou urbano – o RJIGT esclarece no n.º 1 do artigo 74.º que a mesma fixa os respetivos usos dominantes e, quando admissível, a edificabilidade. O n.º 4 deste artigo remete para diploma regulamentar a definição de tais usos dominantes, bem como a fixação de categorias relativas ao solo rústico e urbano, bem como de critérios uniformes para a qualificação do solo nessas categorias. Este diploma regulamentar versa ainda, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 203.º do RJIGT, sobre os *“critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo”*.

Importa referir ainda que o artigo 199.º do RJIGT, já em sede de disposições finais, obriga à inclusão nos planos municipais ou intermunicipais das regras de classificação e qualificação do solo previstas no mesmo no prazo máximo de 5 anos após a sua entrada em vigor, “*sob pena de suspensão das normas do plano territorial que deveriam ter sido alteradas*”. Não estando em causa o decurso do prazo fixado nesta norma, nem se prevendo que a mesma venha a ser aplicável, atendendo a que estão em curso os trabalhos de revisão do Plano Diretor Municipal de Loulé, que necessariamente terão que observar o novo quadro jurídico-conceptual da Lei de Bases e do RJIGT, chama-se a atenção para o referido artigo 199.º para reforçar a centralidade da matéria da classificação e qualificação do solo no âmbito da recente revisão da legislação relativa à política de solos, ao ordenamento do território e ao urbanismo.

Em último lugar cumpre incluir neste enquadramento jurídico o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto (doravante referido simplesmente como “Decreto Regulamentar”), contendo as disposições sobre critérios de classificação e qualificação de solos e respetivas categorias a que alude o RJIGT.

Mais uma vez, a classificação do solo é assumida como “opção de planeamento territorial que determina o destino básico do solo, assentando na distinção fundamental entre a classe de solo rústico e a classe de solo urbano” (artigo 5.º do Decreto Regulamentar). Nesta senda, os artigos 6.º e 7.º do Decreto Regulamentar estabelecem em que condições deve o solo ser classificado como rústico ou urbano:

- O solo é classificado como rústico com vista a “*proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano*”, devendo para tal verificar-se alternativamente um dos critérios enunciados no n.º 2 do artigo 6.º:
 - Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário ou florestal;
 - Reconhecida potencialidade para a exploração de recursos geológicos e energéticos;
 - Conservação, valorização ou exploração de recursos e valores naturais, culturais ou paisagísticos, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de proteção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e edificação;
 - Prevenção e minimização de riscos naturais ou antrópicos ou de outros fatores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - Afetação a espaços culturais, de turismo, de recreio ou de lazer que não seja classificado como solo urbano, ainda que ocupado por infraestruturas;
 - Localização de equipamentos, infraestruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e proteção civil, incompatíveis com a integração em solo urbano;
 - Afetação a infraestruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano;

- Afetação a atividades industriais ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários e florestais, ou à exploração de recursos geológicos e energéticos;
- Os solos que não sejam classificados como solo urbano, ainda que não preencham nenhum dos critérios anteriores.
- O solo é classificado como urbano com vista a promover a *“sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais”*, devendo verificar-se cumulativamente os requisitos fixados no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar para que o solo seja classificado como urbano:
 - Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;
 - Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;
 - Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;
 - Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais; e
 - Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

No que se refere à qualificação do solo, o Capítulo III do Decreto Regulamentar reitera a natureza de opção de planeamento territorial desta operação, a processar em plano territorial através da integração do solo nas categorias e subcategorias de solo rústico e urbano. Os artigos 17.º e 25.º do Decreto Regulamentar apresentam as categorias principais de solo rústico e urbano, respetivamente, mas permitem a desagregação das categorias referidas em sede de planos intermunicipais e municipais (n.º 2 do artigo 17.º e n.º 3 do artigo 25.º do Decreto Regulamentar).

O Decreto Regulamentar prevê as seguintes categorias de solo rústico:

- Espaços agrícolas;
- Espaços florestais;
- Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- Espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- Espaços naturais e paisagísticos;
- Outras categorias de solo rústico:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Espaços de ocupação turística;

- iii) Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
- iv) Aglomerados rurais;
- v) Áreas de edificação dispersa.

Já no que toca ao solo urbano, as categorias previstas no Decreto Regulamentar são as seguintes:

- Espaços centrais, correspondendo a áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade;
- Espaços habitacionais, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional;
- Espaços de atividades económicas, correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;
- Espaços verdes, correspondendo a áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;
- Espaços urbanos de baixa densidade, correspondendo a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de carácter urbano -rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturacão com recurso a soluções apropriadas.
- Espaços de uso especial, correspondentes a áreas destinadas a:
 - Espaços de equipamentos;
 - Espaços de infraestruturas estruturantes;
 - Espaços turísticos.

VI. [Compatibilidade do terreno com a classificaçao como solo urbano](#)

Feito o levantamento da principal legislaçao aplicável à matéria da classificaçao e qualificaçao do solo, cumpre agora aplicá-la à situaçao concreta do terreno de Santo António.

Como se referiu no ponto IV do presente documento, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Loulé atualmente em vigor o terreno em questão encontra-se integrado em parte em Áreas de Protecção dos Espaços Florestais (solo rural, agora designado rústico) e noutra parte em Áreas Urbano-Turísticas (solo

urbano). Ora, esta classificação não reflete as características físicas do terreno nem o seu enquadramento no sistema territorial do município de Loulé. Com efeito, o terreno de Santo António localiza-se no seio de uma malha urbana constituída pelo núcleo de Vale do Lobo, área do PP de Vale do Lobo III e pelo loteamento servido pelo Beco do Flamingo e encontra-se infraestruturado de forma a servir essa malha urbana.

Acresce a localização do terreno em grande proximidade a empreendimentos turísticos de elevada qualidade como Vilamoura, a Quinta do Lago e o próprio Vale do Lobo, que posicionam o concelho de Loulé num patamar de qualidade de oferta turística superior à média do Algarve.

Ora, como se viu, a política de solos e de ordenamento do território tem como uma das finalidades principais a valorização do solo enquanto recurso finito. Isto significa, é certo, um enfoque na contenção da expansão dos perímetros urbanos e na defesa do solo rústico, já que uma vez urbanizado dificilmente se assistirá à reversão para rústico; mas significa também, até como condição dessa defesa, a sistematização dos sistemas urbanos enquanto polos de fixação de população e atividades que asseguram a sustentabilidade do território.

Neste contexto, a classificação de parte do terreno de Santo António como solo rural integrado em Áreas de Proteção dos Espaços Florestais implica a insusceptibilidade do seu aproveitamento adequado para satisfazer a procura crescente na região, nomeadamente ao nível da oferta turística. Mais ainda, tal classificação colide com a inserção do terreno no contínuo urbano já referido, e não contribui particularmente, atentas a sua dimensão e características, para *“proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano”*, que constitui a *ratio* da classificação do solo como rural.

Pelo contrário, o terreno em questão deve considerar-se como tendo uma evidente aptidão urbana, preenchendo já os requisitos inerentes, atentas as razões anteriormente expostas, sendo a sua correcta classificação enquanto tal uma opção evidente com vista a “fechar” a malha urbana e permitir a adequada valorização do recurso solo.

Anteriormente referiu-se que a classificação do solo como urbano exige a verificação cumulativa dos requisitos estabelecidos no Decreto Regulamentar. Veja-se que é efetivamente este o caso:

- Em conformidade com a alínea a) do n.º 3 do artigo 7.º, o terreno de Santo António insere-se no modelo de organização do sistema urbano municipal, porquanto está parcialmente classificado como solo urbano e fisicamente rodeado, nas partes ainda classificadas como solo rústico, de áreas classificadas como solo urbano e de vias de comunicação públicas;

- Respondendo à alínea b) da mesma norma, o terreno localiza-se no interior de uma malha urbana predominantemente estabilizada, com população residente significativa e elevada dinâmica da procura turística (a partir de 2009 o Algarve alcançou uma taxa de crescimento média anual de 4,9%, sendo de 9% no ano de 2016), a cuja procura de empreendimentos turísticos (conjuntos turísticos, hotéis ou aldeamentos turísticos) pode responder de forma qualificada e diferenciada;
- Nos termos da alínea c) do referido n.º 3 do artigo 7.º, o terreno encontra-se suficientemente infraestruturado (infraestruturas de abastecimento de água, saneamento, energia e telecomunicações);
- Quanto à garantia de acesso da população residente a equipamentos de utilização coletiva exigidas pela alínea d) do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar, tendo em conta que se propõe para o terreno uma ocupação de natureza exclusivamente turística, qualquer acréscimo será essencialmente em população flutuante (e não residente), não sendo de antever uma sobrecarga dos equipamentos de utilização coletiva já existentes;
- Por fim, e a nosso ver de forma determinante, a classificação da totalidade do terreno de Santo António como solo urbano é necessária para *“garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial”*, exigência vertida na alínea e) da disposição citada e que constitui a principal consequência da pretendida alteração da classificação.

Do que antecede resulta que a manutenção da classificação de solo rústico de parte do terreno de Santo António cria uma descontinuidade territorial injustificável, impedindo a aplicação de um mesmo padrão urbanístico a toda a área circundante do empreendimento de Vale do Lobo, e não é suscetível de promover uma utilização eficiente do solo, pondo em causa a lógica e a sustentabilidade do sistema de planeamento territorial.

Contrariamente, cremos ter sido cabalmente demonstrada a natureza urbana do solo no terreno de Santo António, atenta a sua geografia e as características de ocupação das áreas envolventes, bem como a verificação dos requisitos estabelecidos no Decreto Regulamentar.

Naturalmente que a alteração da classificação que se propugna não esgota o conteúdo das opções de planeamento do município. A classificação do solo como urbano apenas define a sua afetação, de forma geral, à sustentabilidade e à valorização das áreas urbanas. Compete ainda ao município disciplinar as formas concretas de utilização do solo urbano, seja através da sua qualificação nas categorias previstas no artigo 25.º do Decreto Regulamentar, seja através da definição de subcategorias que permitam reflectir as especificidades encontradas no conjunto do território do município.

VII. Conclusões

Afigura-se, por conseguinte, que em sede da revisão do PDM de Loulé o terreno de Santo António deverá ser classificado como solo urbano, incluído na categoria de espaços de uso especial – espaços turísticos (alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º do Decreto-Regulamentar), reforçando deste modo não só a sua aptidão no quadro de transformação urbanística das áreas envolventes em curso, mas também a sua vocação para reforçar e complementar a componente de oferta exclusivamente turística, designadamente através de empreendimentos turísticos adequados às dinâmicas atualmente em curso (conjuntos turísticos, hotéis e aldeamentos turísticos) e como resposta à crescente procura.

Em termos de disciplina concreta da edificabilidade no terreno a classificar como solo urbano e outras condições à realização de operações urbanísticas, deverá procurar-se manter as mesmas condições que se aplicam nas áreas adjacentes, designadamente um COS ou IUB $\leq 0,20$, aplicável aos empreendimentos turísticos nas áreas contíguas, urbano-turísticas, se necessário criando uma subcategoria de espaço turístico que reflita esta área como unidade territorial uniforme e enquadrada nas áreas envolventes ou, em alternativa, a definição de uma unidade ou sub-unidade operativa de planeamento e gestão que incorpore, caso se entenda necessário, parâmetros urbanísticos específicos relativos à edificabilidade, tipologias e morfologias das edificações e respetivos usos (exclusivamente turísticos) e/ou condições suplementares para a programação e execução das operações urbanísticas nesta área.

VIII. Anexos

- Anexo 1 – Certidão do Registo Predial
- Anexo 2 – Levantamento Topográfico Promapa (2009)
- Anexo 3 – Levantamento Cadastral Concexpla (2018)
- Anexo 4 – Cadastro da Rede de Média Tensão da EDP
- Anexo 5 – Cadastro da Rede de Conduitas da PT
- Anexo 6 – Cadastro da Rede de Distribuição de Água
- Anexo 7 – Cadastro da Rede de Drenagem de Águas Residuais
- Anexo 8 – Constituição da Equipa Técnica



Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1685-39055-080801-002283

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 35238, Livro N.º: 90

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: "SANTO ANTÓNIO 1"

SITUADO EM: GARRÃO

ÁREA TOTAL: 250000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 250000 M2

MATRIZ n.º: 2283

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Courela de terra de areia e barreira com pinheiros; norte - Estrada Municipal e Empresa Turística Vale do Lobo de Algarve, Limitada; sul, nascente e poente - Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada.

Anexados os n.ºs 14 477, 22 934, 28 601, 32 964, 33 336, 34 285, 34 286, 34 287, respectivamente a fls. 87vº, do Livro B-37; fls.150, do Livro B-58; fls.27, do Livro B-73; fls.33vº, do Livro B-84; fls.23vº, do Livro B-85; fls.113, 113vº e 114, do Livro B-87, em virtude de constituírem um só prédio.

Reprodução por extractação da descrição n.º 35 238, fls. 29vº, do Livro B-90.

O(A) Escriurário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 46 de 1988/09/16 - Servidão

DE PASSAGEM, a favor do n.º 8 610, fls.136, B-22 de pessoas e coisas, na e para a prática do jogo de golfe, sobre e através do prédio n.º 35 238, fls.29vº., B-90, em ligação do percurso do golfe do prédio dominante até à sua continuação no prédio descrito sob o n.º 35 035, fls.117, B-89 - constituída entre a "Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada" e "Quadrinhos - Empreendimentos Turísticos, Limitada", Vale do Lobo, Almancil, Loulé.

Reprodução da inscrição n.º 17 800, fls.38, do Livro F-20.

O(A) Escriurário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

OFICIOSO

AP. 46 de 1988/09/16 - Servidão

DE ATRAVESSAMENTO, a favor do n.º 8 610, fls.136, B-22, no subsolo, por canalizações de água e

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

de esgotos e bem como de passagem de cabos de electricidade e telefones ou quaisquer outros trabalhos de infraestruturas necessárias e sobre o nº 35 238, fls. 29vº, B-90 - constituída entre "Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada", Av. Fontes Pereira de Melo, nº 3, 9º Dtº, Lisboa e "Quadrinhos - Empreendimentos Turísticos, Limitada", Vale do Lobo, Almancil, Loullé.

Reprodução da inscrição nº 17 801, fls.38vº, do Livro F-20.

O(A) Escriurário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

AP. 47 de 1988/09/16 - Servidão

SERVIDÃO DE ABASTECIMENTO, a favor do nº 35 238, fls. 29vº., B-90 - de água potável à rede de distribuição, e a drenagem dos esgotos domésticos e pluviais, em ligação com as redes correspondentes existentes e em serviço no prédio serviente nº 8 610, fls. 136, B-22 - constituída entre "Quadrinhos - Empreendimentos Turísticos, Limitada", Vale do Lobo, Almancil, Loulé e "Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada", Av. Fontes Pereira de Melo, nº 3, 9º Dtº, Lisboa.

Reprodução da inscrição nº 17 802, fls.38vº, do Livro F-20.

O(A) Escriurário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

AP. 48 de 1988/09/16 - Servidão

DE PASSAGEM a favor do nº 35 238, fls. 29vº, B-90 - de pessoas e veículos, por estrada e sobre o nº 35 035, fls.117, B-89 - constituída entre "Quadrinhos - Empreendimentos Turísticos, Limitada", Vale do Lobo, Almancil, Loulé; e "Empresa Turística Vale do Lobo do Algarve, Limitada", Av. Fontes Pereira de Melo, nº3, 9º Dt., Lisboa.

Reprodução da inscrição nº 17 803, fls.38vº, do Livro F-20.

O(A) Escriurário(a) Superior

Maria da Conceição Fernandes Abílio Figueira Rodrigues Guerreiro

Soluções Integradas de Registo - Lisboa.

AP. 3674 de 2011/01/25 16:55:00 UTC - Servidão

Registado no Sistema em: 2011/01/25 16:55:00 UTC

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE AQUEDUTO PÚBLICO SUBTERRÂNEO - ENCARGO: Incide sobre duas parcelas de terreno de 3 m ou 5 m de largura, com as áreas de 204 m2 e 220 m2, conforme o diâmetro da conduta seja inferior ou superior a 600 mm, encargo que é constituído a favor de ÁGUAS DO ALGARVE, S. A., empresa concessionária do sistema multimunicipal de saneamento do Algarve, NIPC 505176300, com as seguintes CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Estrada e Herdeiros de José G. F. Cavaco;

SUL: Empreendimentos Turísticos do Vale do Lobo ;

ESTE: Caminho;

OESTE: Empreendimentos Turísticos do Vale do Lobo .

Que fica sujeita às seguintes RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA: 1) Ocupação permanente do subsolo na zona de instalação da conduta; 2) Proibição de efectuarem escavações, edificarem qualquer tipo de construção, duradoura ou precária, ou plantarem árvores e arbustos cuja raiz atinja profundidades superiores a 0,4 m. 3) É permitida a ocupação e utilização

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

temporária de uma faixa de trabalho de 10 m de largura (5 m para cada lado do eixo longitudinal da conduta) durante a fase de instalação da conduta. 4) Nos termos e para os efeitos do preceituado nos artigos 1º e 2º de D.L. nº 34.021, de 11 de Outubro de 1944, os respectivos actuais e subsequentes proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos ficam obrigados, a partir de 04 de Dezembro de 2006, data da publicação em Diário da República do Despacho n.º 24.792/2006, a respeitarem e a reconhecerem a servidão administrativa da conduta ora constituída, bem como a zona aérea ou subterrânea de incidência, mantendo livre a respectiva área, e a consentirem, sempre que se mostre necessário, no seu acesso e ocupação pela entidade beneficiária da servidão.

O(A) Ajudante, por delegação
Ana Maria de Almeida Figueiredo Sousa

Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Anadia.

AP. 1160 de 2015/07/22 13:01:00 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2015/07/22 13:01:00 UTC
PROVISÓRIO POR NATUREZA - Artigo 92º nº1 al. g)
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Dação em Pagamento
CONFIRMADO EM: 2015/07/22

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** GRAVITY INTUITION, S.A.
NIPC 513341749

Sede: Av. Liberdade da Liberdade nº 229, 3º
Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** RIVIERA - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.
NIPC 502098201

O(A) Conservador(a)
Margarida Maria Antunes Martins

Conservatória do Registo Predial de Vila Franca do Campo

AVERB. - AP. 3017 de 2016/01/06 19:01:43 UTC - Conversão em Definitiva
Registado no Sistema em: 2016/01/06 19:01:43 UTC
DA APRESENT. 1160 de 2015/07/22 - Aquisição

O(A) Conservador(a)
Maria Sónia Romero Dias

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Ribeira Grande

AP. 3277 de 2016/04/12 18:44:30 UTC - Hipoteca Voluntária
Registado no Sistema em: 2016/04/12 18:44:30 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAPITAL: 9.828.539,52 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 12.039.960,91 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

Sede: Praça D. João I, 28

Localidade: Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** GRAVITY INTUITION, S.A.

NIPC 513341749

Fundamento: "Abertura de Crédito" para garantia do pontual cumprimento de todas e quaisquer obrigações e responsabilidades emergentes para a referida Gravity, juro anual de 3,50%, acrescidos de uma taxa de juro moratório de 3%, aplicável a título de indemnização em caso de mora, contado durante um periodo de um ano, despesas: 294.856,19€.

O(A) Ajudante, por delegação
Normanda Maria Cabral da Silva

Conservatória do Registo Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Ribeira Grande
OFICIOSO

AVERB. - OF. de 2016/05/09 18:27:41 UTC - Rectificação

Registado no Sistema em: 2016/05/09 18:27:41 UTC

DA APRESENT. 3277 de 2016/04/12 - Hipoteca Voluntária

ABRANGE 2 PRÉDIOS

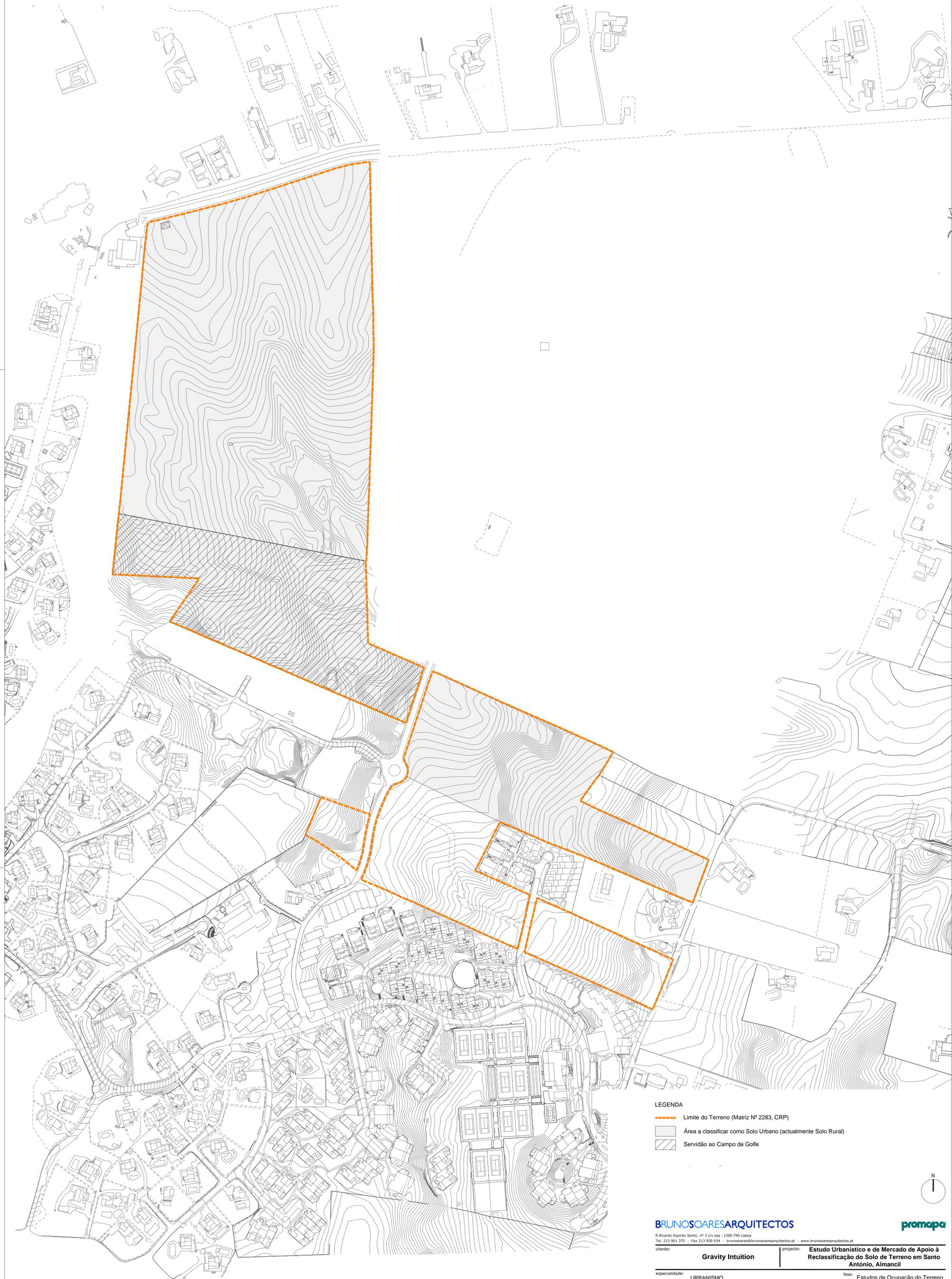
FUNDAMENTO: para garantia de todas e quaisquer obrigações e responsabilidades emergentes para a Gravity Intuition do Contrato de Mútuo e do Contrato de Abertura de Crédito celebrados em 12.04.2016, até ao montante máximo de capital de 9.828.539,52€; juros remuneratórios calculados à Taxa Euribor a 12 meses, acrescida de uma margem de 3,50%; juros de mora de 3%, aplicáveis a título de indemnização em caso de mora, contados durante um período de 1 ano; e quaisquer despesas e encargos, judiciais ou extra-judiciais no montante de 294.856,19€.

O(A) Ajudante, por delegação
Paulo Jorge Medeiros Araújo

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 16-07-2018 e válida até 16-01-2019



LEGENDA

- Limite do Terreno (Matriz Nº 2283, CRP)
- Área a classificar como Solo Urbano (actualmente Solo Rural)
- Servidão ao Campo de Golfe



BRUNOSOARESARQUITECTOS

promapa

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 cv esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

cliente: Gravity Intuition	projecto: Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil
especialidade: URBANISMO	fase: Estudos de Ocupação do Terreno

título : LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PROMAPA (Setembro 2009)

técnico responsável: Luis Jorge Bruno Soares	colaboradores: Pedro Trindade Ferreira Henrique Bruno Soares
---	--

ficheiro:	escala: 1/2000	data: Julho 2018	Anexo 2
------------------	-----------------------	-------------------------	----------------

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.



- LIMITE DO PRÉDIO
- ÁREA TOTAL = 233.676 m²
- Marco de propriedade
- Coordenada Gráfica
- (m.a.) Muro em Alvenaria
- (ved.) Vedação em Rede
- ⊕ Poste de Iluminação Pública
- Esgoto Doméstico
- Esgoto Pluvial
- Sumidouro
- SI S.I.
- △ Água
- Valvula
- ⊕ Torneira
- Gás
- CTT Tampa CTT
- TV TV Cabo
- ⊕ Caixa de Electricidade
- ⊕ Armário Eléctrico
- Caixa
- ⊕-O> Poste meteorológico

Ligado à Rede Geodésica Nacional associado ao Sistema de Referência ETRS89-TM06

BRUNOSOARESARQUITECTOS

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 c/v esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

concepla

Vale Formoso 811-267 Loulé
 TEL: 289355841

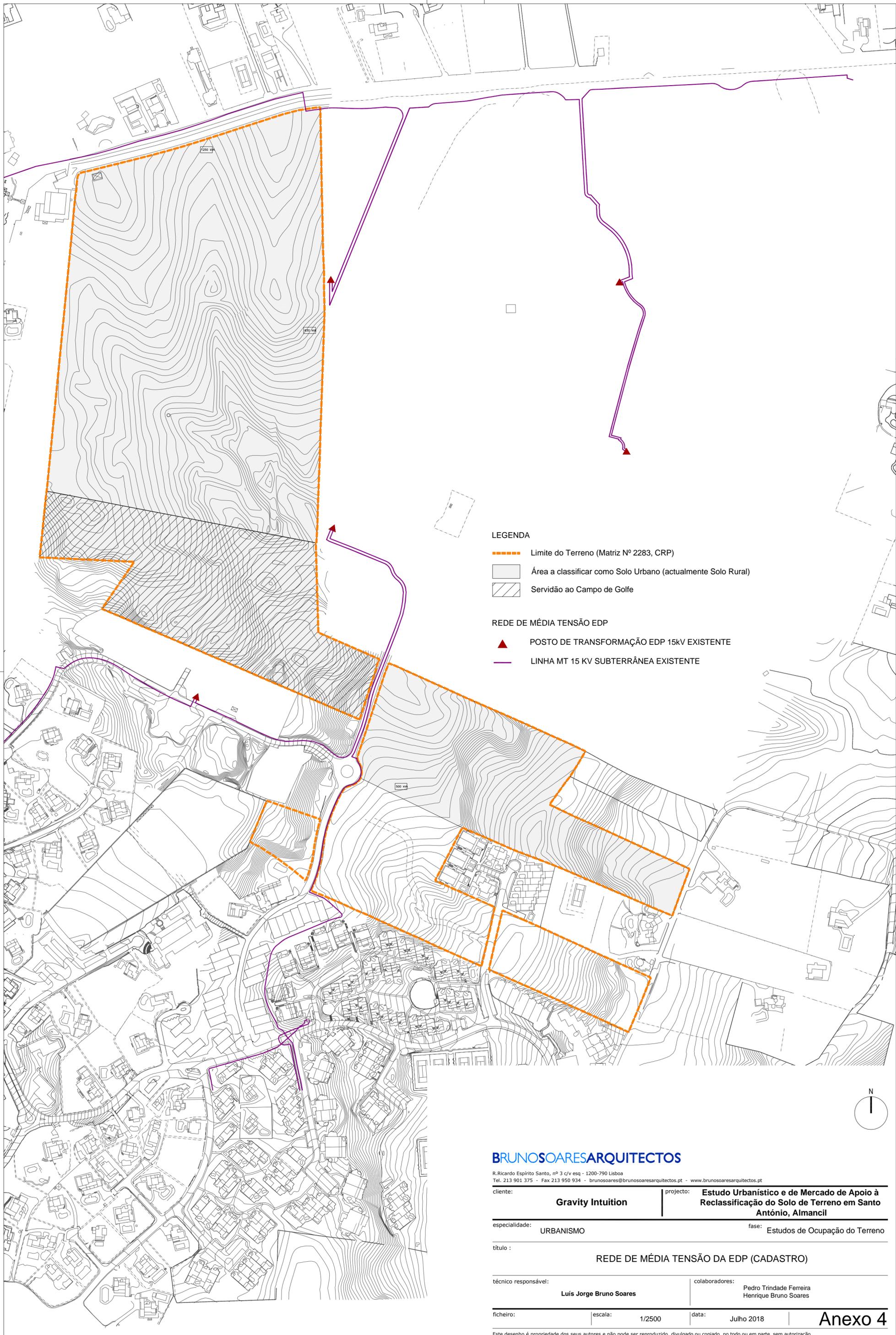
cliente:	Gravity Intuition	projecto:	Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil
especialidade:	URBANISMO	fase:	Estudos de Ocupação do Terreno

título : **LEVANTAMENTO CADASTRAL CONCEPLA (Junho 2018)**

técnico responsável:	Top. Paulo Beirão Eng. Miguel Martins	colaboradores:	
----------------------	--	----------------	--

ficheiro:	escala:	1/2500	data:	Julho 2018	Anexo 3
-----------	---------	--------	-------	------------	----------------

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.



LEGENDA

- Limite do Terreno (Matriz N° 2283, CRP)
- Área a classificar como Solo Urbano (actualmente Solo Rural)
- Servidão ao Campo de Golfe

REDE DE MÉDIA TENSÃO EDP

- ▲ POSTO DE TRANSFORMAÇÃO EDP 15KV EXISTENTE
- LINHA MT 15 KV SUBTERRÂNEA EXISTENTE

BRUNOSOARESARQUITECTOS

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 c/v esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

cliente: **Gravity Intuition** | projecto: **Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil**

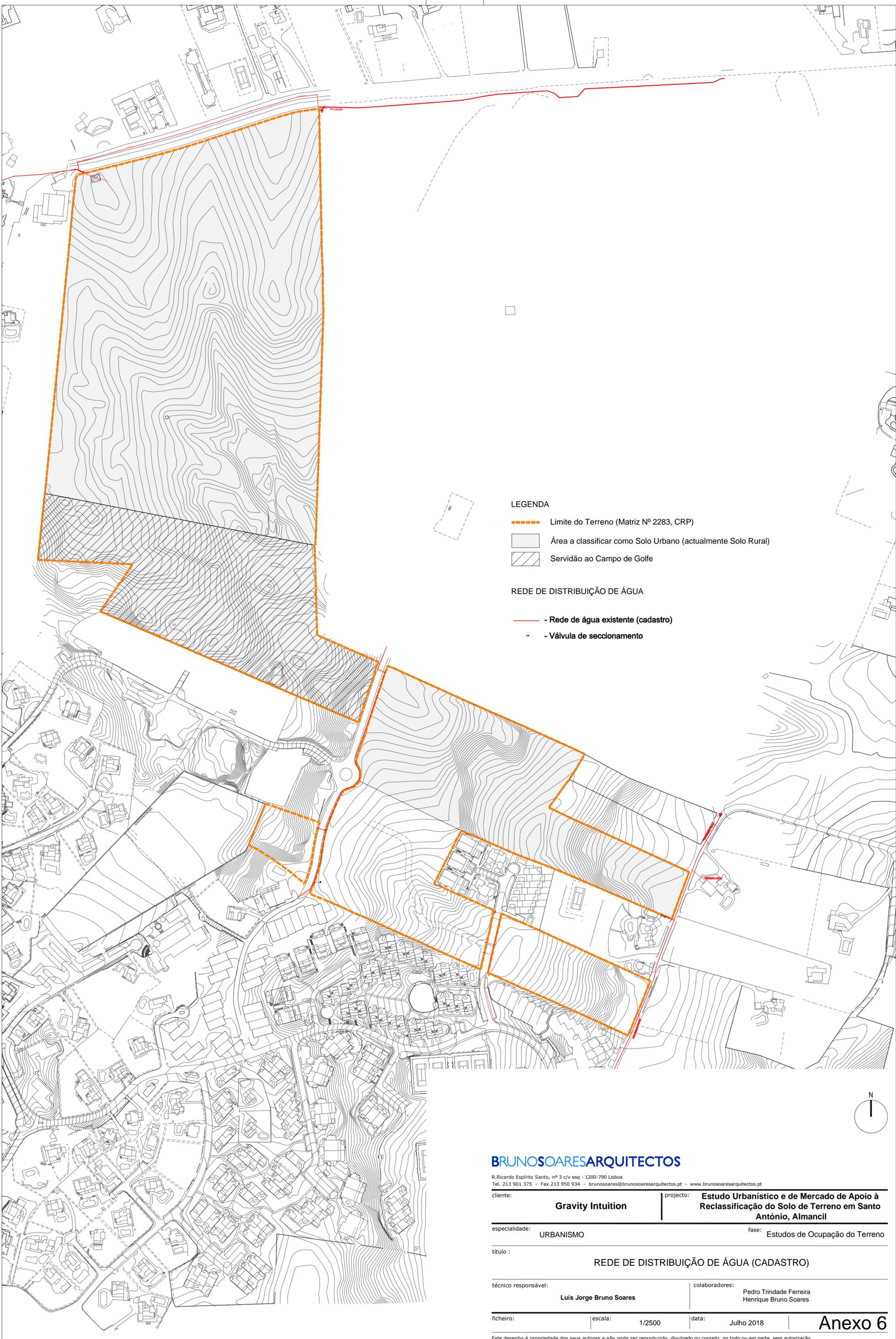
especialidade: **URBANISMO** | fase: **Estudos de Ocupação do Terreno**

título: **REDE DE MÉDIA TENSÃO DA EDP (CADASTRO)**

técnico responsável: **Luís Jorge Bruno Soares** | colaboradores: **Pedro Trindade Ferreira, Henrique Bruno Soares**

ficheiro: | escala: **1/2500** | data: **Julho 2018** | **Anexo 4**

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.



LEGENDA

- Limite do Terreno (Matriz Nº 2283, CRP)
- Área a classificar como Solo Urbano (actualmente Solo Rural)
- Servidão ao Campo de Golfe

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

- Rede de água existente (cadastro)
- Válvula de sectionamento

BRUNOSOARESARQUITECTOS

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 c/v esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

cliente: **Gravity Intuition** | projecto: **Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil**

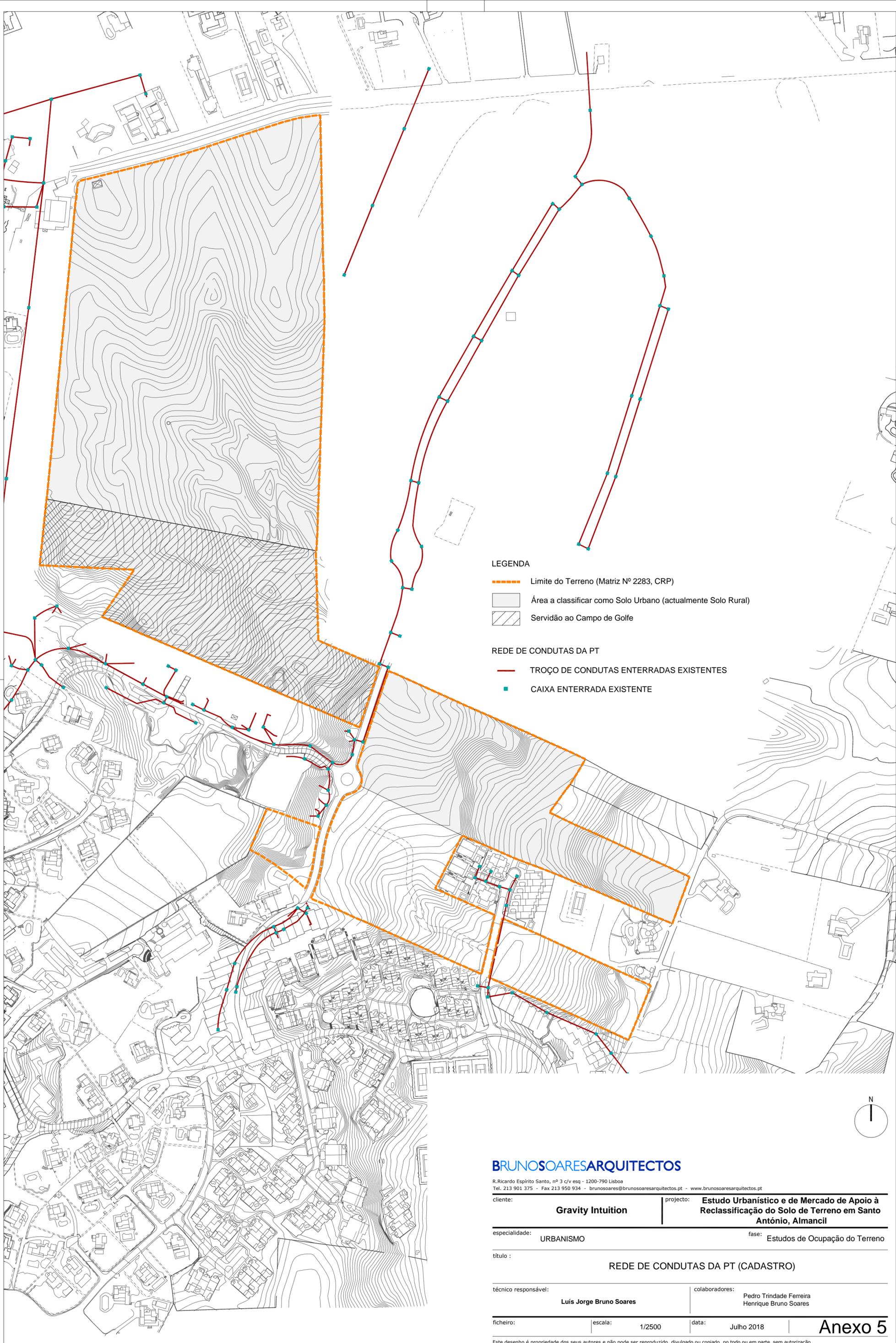
especialidade: **URBANISMO** | fase: **Estudos de Ocupação do Terreno**

título: **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA (CADASTRO)**

técnico responsável: **Luís Jorge Bruno Soares** | colaboradores: **Pedro Trindade Ferreira
Henrique Bruno Soares**

ficheiro: | escala: **1/2500** | data: **Julho 2018** | **Anexo 6**

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.



LEGENDA

- - - Limite do Terreno (Matriz Nº 2283, CRP)
- Área a classificar como Solo Urbano (actualmente Solo Rural)
- Servidão ao Campo de Golfe

REDE DE CONDUTAS DA PT

- TROÇO DE CONDUTAS ENTERRADAS EXISTENTES
- CAIXA ENTERRADA EXISTENTE



BRUNOSOARESARQUITECTOS

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 c/v esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

cliente: **Gravity Intuition** | projecto: **Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil**

especialidade: **URBANISMO** | fase: **Estudos de Ocupação do Terreno**

título: **REDE DE CONDUTAS DA PT (CADASTRO)**

técnico responsável: **Luís Jorge Bruno Soares** | colaboradores: **Pedro Trindade Ferreira, Henrique Bruno Soares**

ficheiro: | escala: **1/2500** | data: **Julho 2018** | **Anexo 5**

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.

ANEXO 8 – Constituição da Equipa Técnica

Bruno Soares Arquitectos | Enquadramento territorial e urbanístico, caracterização e avaliação do terreno, proposta de ocupação e sua compatibilização com o programa do empreendimento, fundamentação urbanística da reclassificação do solo e apoio à integração na proposta do PDM.

- Luís Jorge Bruno Soares: Coordenação
 - Pedro Trindade Ferreira
 - Bruno Lamas
 - Henrique Bruno Soares
 - Alexandre Sequeira
-

NeoTuris | Enquadramento no mercado turístico, Programa do empreendimento e definição do modelo de negócio e fundamentação da viabilidade económica da operação.

- Eduardo Abreu
 - Luís Pedro Carmo Costa
 - José Campos
 - Carla Costa
-

Campo d'Água – Engenharia e Gestão | Infraestruturas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.

- Marta Azevedo
 - Marta Margarida Pereira
-

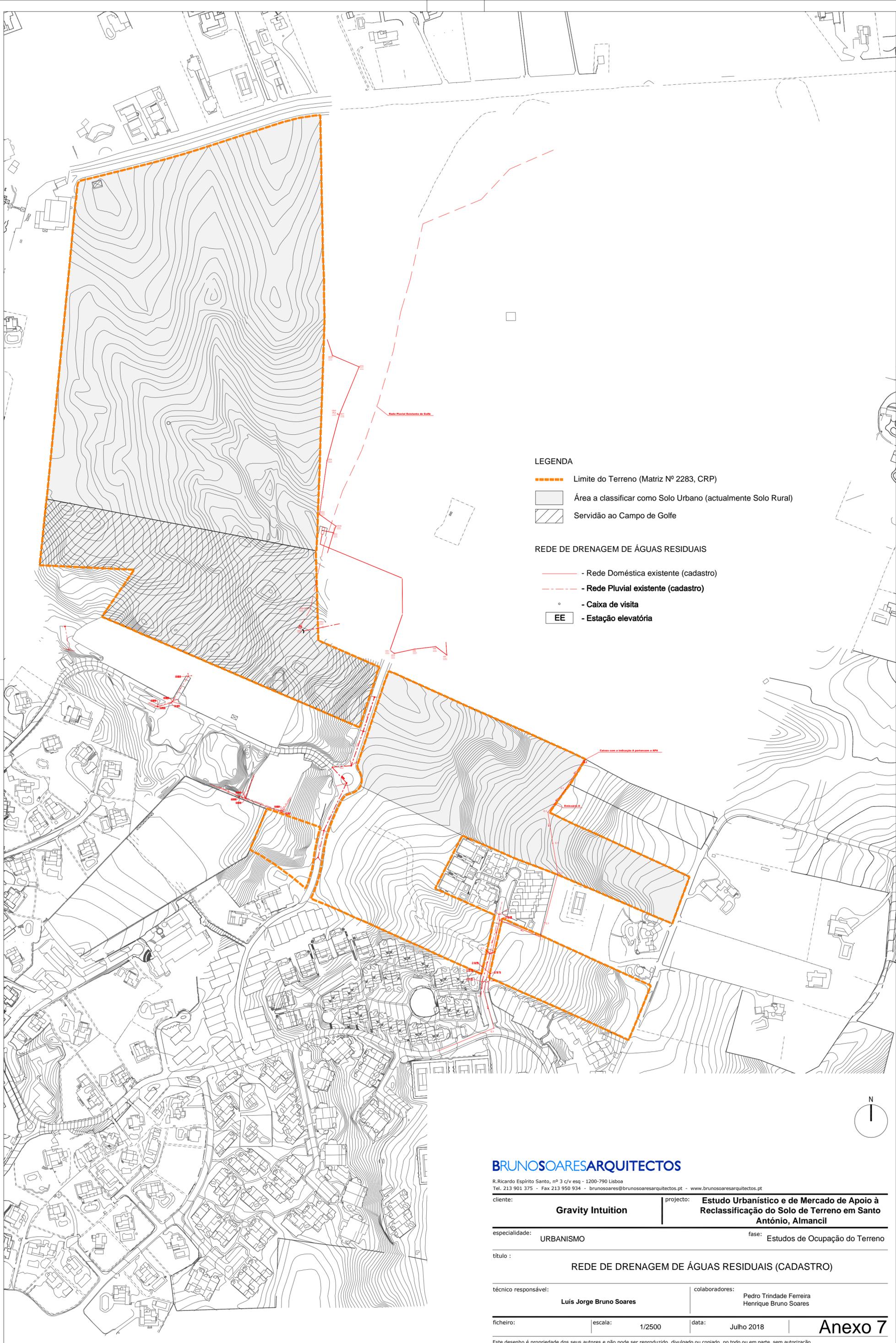
Joule - Projectos Estudos e Coordenação | Infraestruturas elétricas, iluminação pública, infraestruturas de telecomunicações, infraestruturas de gás.

- Luís Gonçalves, Engenheiro Electrotécnico (coordenação da especialidade)
-

Strix | Ecologia (fauna e flora), recursos hídricos (superficiais e subterrâneos), ambiente sonoro, geologia, geomorfologia e solos.

- Miguel Repas
 - Luís Silva
-

Guilherme Mata da Silva | Apoio Jurídico ao processo de classificação e qualificação do solo



LEGENDA

- Limite do Terreno (Matriz Nº 2283, CRP)
- Área a classificar como Solo Urbano (actualmente Solo Rural)
- Servidão ao Campo de Golfe

REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

- Rede Doméstica existente (cadastro)
- Rede Pluvial existente (cadastro)
- Caixa de visita
- EE - Estação elevatória



BRUNOSOARESARQUITECTOS

R. Ricardo Espírito Santo, nº 3 c/v esq - 1200-790 Lisboa
 Tel. 213 901 375 - Fax 213 950 934 - brunosoares@brunosoaresarquitectos.pt - www.brunosoaresarquitectos.pt

cliente: **Gravity Intuition** | projecto: **Estudo Urbanístico e de Mercado de Apoio à Reclassificação do Solo de Terreno em Santo António, Almancil**

especialidade: **URBANISMO** | fase: **Estudos de Ocupação do Terreno**

título: **REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS (CADASTRO)**

técnico responsável: **Luís Jorge Bruno Soares** | colaboradores: **Pedro Trindade Ferreira, Henrique Bruno Soares**

ficheiro: | escala: **1/2500** | data: **Julho 2018**

Anexo 7

Este desenho é propriedade dos seus autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização.