

**PLANO DE PORMENOR
ZONA DE EXPANSÃO ZE1
ALMOGRAVE**

RELATÓRIO

Janeiro de 2019

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	4
2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	4
2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.....	4
2.2. Estratégia para o Turismo 2027	5
2.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina.....	6
2.4. Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo	6
2.5. Plano Diretor Municipal de Odemira	7
2.6. Plano de Urbanização	8
2.7. Enquadramento Legal	9
2.8. Estrutura do Plano	9
3. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE.....	10
3.1. Enquadramento Geográfico	10
3.2. Caracterização do cadastro	12
3.3. Uso do solo.....	13
3.4. Rede viária existente.....	14
3.5. Equipamentos Coletivos.....	14
3.6. Caracterização sociodemográfica	14
3.7. Alojamento Turístico.....	14
3.8. Atividades Económicas.....	15
4. CONDICIONANTES.....	15
4.1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	15
4.2. Compromissos urbanísticos.....	17
5. PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR	19
5.1. Objetivos	19
5.2. Proposta Urbanística.....	19
5.2.1. Verificação do Plano de Pormenor quanto às exigências do Plano de Urbanização.....	20
5.2.1.1. Índice de Utilização Bruto.....	20
5.2.1.2. Densidade populacional bruta	20
5.2.1.3. Camas Turísticas	20
5.2.2. Quadro de Valores Globais.....	21
5.3. Uso do solo.....	22
5.3.1. Modelo de ocupação.....	22
5.3.2. Espaço de habitação unifamiliar em banda	22

5.3.3. Espaço de habitação coletiva.....	23
5.3.4. Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada.....	23
5.3.5. Espaço de edifícios mistos	24
5.4. Espaços Verdes	24
5.5. Espaço de equipamento de uso turístico.....	24
5.6. Espaços de equipamentos de utilização coletiva	25
5.7. Infraestruturas.....	25
5.7.1. Rede Viária	25
a) Arruamentos	25
b) Estacionamento	26
5.7.2. Rede de abastecimento de água, de combate a incêndios e de rega	28
5.7.3. Rede de Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.....	29
5.7.4. Resíduos sólidos	30
5.7.5. Rede elétrica	30
5.7.6. Rede de telecomunicações.....	30
5.7.7. Rede de rega da Associação de Beneficiários do Mira	31
5.7.8. Área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira.....	31
6. Execução do Plano de Pormenor	32
6.1. Sistema de Execução.....	32
6.2. Unidades de Execução.....	32
6.3. Perequação Compensatória	33
6.3.1. Distribuição dos benefícios.....	34
6.3.2. Distribuição dos Encargos.....	34
6.3.3. Modelo Perequativo Definido para a Perequação	34
6.3.4. Aplicação da Perequação às Diferentes Parcelas	35
6.3.5. Perequação de Benefícios - Edificabilidade Média.....	36
6.3.6. Perequação de Encargos – Cedência Média e Custos de Urbanização.....	37
6.3.7. Área de Cedência Média – Índice de Cedência Médio.....	38
6.3.8. Repartição dos Custos de Urbanização	39
ANEXO I	41

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório faz parte integrante do Plano de Pormenor da ZE1 de Almogrove. Este documento pretende fundamentar a proposta do Plano de Pormenor, adiante designado por Plano, para a zona de expansão ZE1 do Almogrove.

O procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da ZE1 de Almogrove teve início com a deliberação da Câmara Municipal de Odemira e a celebração do Contrato para Planeamento, publicados na 2ª Série do Diário da República através do Aviso n.º 15916/2009, de 10 de Setembro de 2009.

Considerou-se como justificável a dispensa de Avaliação Ambiental, nos termos do numero 5 do artigo n.º 74º do RJGT que vigorava à data, o qual estabelecia que “[o]s planos de Pormenor que impliquem a utilização de pequenas áreas a nível local só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Esta premissa é cumprida neste plano de pormenor, que não prevê nenhum projeto que esteja sujeito à necessidade de realização de estudo de impacto ambiental.

2. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Os instrumentos de gestão territorial com incidência direta sobre a área de implantação do Plano são os seguintes:

- **PNPOT** (Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o Decreto Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro, na sua atual redação);
- **Estratégia para o Turismo 2027**, publicado em 2017 pelo Turismo de Portugal
- **POPNSACV** (Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de fevereiro, na sua atual redação);
- **PROT Alentejo** (Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de agosto, na sua atual redação);
- **PDM** (Plano Diretor Municipal, o Aviso n.º 26665/2010, de 20 de dezembro, na sua atual redação);
- **PU** (Plano de Urbanização do Almogrove, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2005 de 3 de março, na sua atual redação).

2.1. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território

O **PNPOT** é um instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um

instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia.

O PNPOT define os seguintes objetivos estratégicos para Portugal, os quais constituem o quadro referencial de compromissos das políticas com incidência territorial:

- a) Conservar e valorizar a biodiversidade, os recursos e o património natural, paisagístico e cultural, utilizar de modo sustentável os recursos energéticos e geológicos e prevenir e minimizar os riscos;*
- b) Reforçar a competitividade territorial de Portugal e a sua integração nos espaços ibérico, europeu, atlântico e global;*
- c) Promover o desenvolvimento policêntrico dos territórios e reforçar as infraestruturas de suporte à integração e à coesão territoriais;*
- d) Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e de equipamentos coletivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social;*
- e) Expandir as redes e infraestruturas avançadas de informação e comunicação e incentivar a sua crescente utilização pelos cidadãos, empresas e Administração Pública;*
- f) Reforçar a qualidade e a eficiência da gestão territorial, promovendo a participação informada, ativa e responsável dos cidadãos e das instituições.*

Ao nível do planeamento municipal, o PNPOT tem como objetivo definir o regime de uso do solo e a respetiva programação, através de opções próprias de desenvolvimento enquadradas pelas diretrizes de âmbito nacional e regional. Os planos municipais de ordenamento do território, de natureza regulamentar, constituem os instrumentos que servem as atividades de gestão territorial do município, em que os planos de pormenor destinam-se a apoiar a gestão urbanística e a ocupação efetiva do solo, correspondendo a um planeamento mais pormenorizado, com localizações precisas.

O PNOPT determina ainda que compete aos planos de pormenor definir com detalhe a ocupação de parcelas do território municipal, constituindo um instrumento privilegiado para a concretização dos processos de urbanização e revestindo formas e conteúdos adaptáveis aos seus objetivos específicos.

2.2. Estratégia para o Turismo 2027

A **Estratégia para o Turismo 2027** pretende ser o referencial estratégico para o Turismo em Portugal na próxima década, tendo por base um processo participativo, alargado e criativo com contributos de diversos ângulos da sociedade nas suas várias valências.

Consubstancia uma visão de longo prazo, combinada com uma ação no curto prazo, permitindo atuar com maior sentido estratégico no presente e enquadrar o futuro quadro comunitário de apoio 2021-2027.

Liderar o turismo do futuro é o mote desta estratégia, focada nas Pessoas, que:

- Define uma visão: afirmar o turismo como hub para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo;
- Estabelece prioridades, definindo cinco eixos estratégicos, com as respetivas linhas de atuação (valorizar o território; impulsionar a economia; potenciar o conhecimento; gerar redes e conectividade; projetar Portugal).
- Compromete-se com metas de sustentabilidade económica, social e ambiental;
- Metas de sustentabilidade económica;
- Metas de sustentabilidade social;
- Metas de sustentabilidade ambiental.

2.3. Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina

O **POPNSACV** considera duas áreas distintas, as quais são objeto de zonamento:

- a) Área terrestre;
- b) Área marinha e fluvial.

A área do plano de pormenor está classificada como Área terrestre - Área não sujeita a proteção por inserir-se num perímetro urbano (Almograve) definido em plano municipal de ordenamento do território plenamente eficaz. O regulamento do POPNSACV determina no n.º 1 do artigo 47.º que não é aplicável qualquer nível de proteção.

2.4. Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O **PROT Alentejo**, enquanto plano de ordenamento do território de cariz regional, define uma estratégia regional de desenvolvimento territorial, tendo também em consideração as estratégias municipais de desenvolvimento local, transcritas nos Planos Diretores Municipais em vigor ou transmitidas durante o processo de elaboração do PROT. O PROT do Alentejo faz uma articulação entre os vários documentos de política de índole nacional, quer de estratégia quer de regulamentação, nos vários domínios. Esta articulação e esta integração das opções estabelecidas a nível nacional estão implícitas ao longo de todo o documento do PROT, desde a visão, passando pelas Opções Estratégicas de Base Territorial, pelos Sistemas Territoriais e, por fim, pelas Normas Orientadoras. Simultaneamente, o PROT integra os documentos de estratégia e regulamentação a nível regional e considera e procura articular, complementar e criar sinergias entre as estratégias municipais de desenvolvimento local.

O Modelo Territorial do PROTA define cinco zonas com vista à promoção de produtos e programas de desenvolvimento turístico de base territorial, potenciando as especificidades sub-regionais no que se refere a valores e recursos turísticos, da qual faz parte a Zona E – Litoral Alentejano e, para a qual

o PROTA considera ser de potenciar o desenvolvimento de atividades associadas aos produtos de “Sol e mar” e “Touring paisagístico e cultural”.

O PROTA reconhece que “as características singulares do litoral alentejano conferem-lhe um elevado valor ambiental e com importantes recursos e valores naturais e paisagísticos, registando atualmente uma forte atratividade para ocupação turística. Com efeito, o litoral alentejano apresenta uma elevada concentração de recursos e valores naturais e culturais, baixa densidade populacional e amenidade climática com elevado potencial para o regadio”

No PROTA, a área de implementação do PLANO encontra-se inserida:

- Numa área nuclear de proteção e valorização ambiental (ERPVA);
- Na unidade de paisagem Litoral-Alentejano e Vale do Mira;
- Num sistema de base económica regional e de subsistema das atividades agroflorestais classificada como sistema agrícola de regadio.

Sobre planeamento e edificação em solo urbano, PROTA refere no nº 140 do Capítulo IV - Normas orientadoras e de natureza operacional que, *a política de ordenamento urbano deve assentar na elaboração e implementação de instrumentos de planeamento territorial, nomeadamente, de PU e PP, no estabelecimento de mecanismos de execução coordenada e programada do planeamento urbano e na definição de uma política de solos e de taxas urbanísticas, em estreita consonância com a estratégia de desenvolvimento local e o com o modelo do sistema urbano estabelecidos, nomeadamente, no plano diretor municipal.*

Determina que a administração local deve estabelecer nos PMOT, particularmente nos PU e PP, as opções e medidas de valorização e qualificação dos espaços públicos e da imagem urbana, como fatores fundamentais de promoção da qualidade de vida e da identidade urbana.

O aglomerado urbano de Almogrove, no âmbito do Sistema da Base Económica Regional, está integrado no polo de desenvolvimento turístico do Litoral Alentejano e nas áreas de produção agroindustrial (regadios).

Junto a este aglomerado localiza-se um núcleo de pesca local (o portinho da Lapas das Pombas), uma importante infraestrutura de apoio à atividade da respetiva comunidade piscatória local.

2.5. Plano Diretor Municipal de Odemira

O **PDM** identifica na sua planta de ordenamento a área de intervenção como espaços urbanizáveis – zona de expansão (ZE) e, refere no seu Regulamento (art.º 63.º) que após a sua entrada em vigor do seria aprovado o Plano de Urbanização do Almogrove.

De acordo com a Planta de Condicionantes a este do limite da área de intervenção do plano de pormenor, existem espaços agrícolas e Reserva Ecológica Nacional integrada no Parque Natural, a qual abrange a zona de encosta da ribeira do Barranco de Portos Ruivos, no entanto ambos não têm incidência na área do plano.

2.6. Plano de Urbanização

As disposições do PU do Almogrove, segundo o seu artigo 4º *prevalecem sobre quaisquer outros atos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas que àquelas se devem subordinar, e constituem o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território de ordem inferior que vierem a ser elaborados.*

No **PU** do Almogrove, segundo a sua planta de zonamento, a área do plano de pormenor encontra-se classificada como “zona de expansão ZE1 sujeita a plano de pormenor”

Na zona de expansão ZE1, segundo o art.º 19º do PU, a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor nos termos do RJIGT e, o Plano deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- Densidade populacional bruta - 70
- Índice de utilização bruto - 0,70
- Número máximo de pisos - dois, com exceção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos no regime jurídico dos empreendimentos turísticos, para os quais o número máximo de pisos é de três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada
-

O mesmo artigo determina ainda que o Plano deverá prever:

- Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5 % do número de fogos previstos;
- Número de camas turísticas igual ou superior a 20 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

E, refere também que o plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos, cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro (às áreas de cedências mínimas é aplicável a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março), devendo ser previstos:

- Espaço para atividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) - 1200m²;
- Parque de estacionamento para 50 viaturas - 1250 m².

O PU refere que o Plano tem uma área total aproximada de 5,0944ha, não correspondendo à realidade, nem do registo cadastral existente, nem da área representada na cartografia disponível como a Planta de Zonamento do PU. Esta diferença de áreas deve-se ao rigor dos instrumentos de medição usados na elaboração do PU e do PP, assumindo-se que no PU foi definida uma área aproximada e no PP uma área efetiva.

2.7. Enquadramento Legal

A legislação em vigor que enquadra a elaboração do Plano de Pormenor está consignada nos seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua atual redação, que estabelece o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJGT;
- Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro, na sua atual redação, que estabelece o Regulamento geral do ruído;
- Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua atual redação, que estabelece o Regime de Avaliação Ambiental Estratégica.

Para além dos diplomas legais referidos são consideradas as demais orientações associadas aos diversos Instrumentos de Gestão Territorial e outros instrumentos de natureza estratégica ou regulamentar que incidem sobre a área de intervenção do Plano, incluindo a legislação aplicável ao nível das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2.8. Estrutura do Plano

Quanto ao conteúdo documental, o Plano é constituído, de acordo com o disposto no artigo 107.º, n.º 1, do RJGT, pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes.

De acordo com o disposto no n.º 2 do citado artigo 107.º do RJGT para além da demais legislação aplicável e dos elementos que compõem o Plano de Pormenor, este é acompanhado pelos seguintes elementos:

Peças escritas:

- a) Relatório
- b) Programa de execução das ações previstas;
- c) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
- e) Relatório de recolha de dados acústicos;
- f) Contrato para Planeamento;
- g) Fichas de compromissos urbanísticos;
- h) Ficha dos dados estatísticos;
- i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Peças Desenhadas:

- a) Planta de localização;
- b) Planta de enquadramento;
- c) Extrato da Planta de ordenamento do PDM;
- d) Extrato da Planta de condicionantes do PDM;
- e) Extrato da Planta de zonamento do PU;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta cadastral;
- h) Planta de modelação do terreno;
- i) Planta da operação de transformação fundiária;
- j) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- k) Planta das Unidades de Execução;
- l) Planta de rede viária;
- m) Perfis;
- n) Planta de infraestruturas de abastecimento de água;
- o) Planta de infraestruturas de drenagem de águas residuais domésticas;
- p) Planta de infraestruturas de drenagem de águas residuais pluviais domésticas;
- q) Infraestruturas – Perfil transversal tipo;
- r) Planta de infraestruturas elétricas;
- s) Planta de infraestruturas de telecomunicações;
- t) Planta da rede de rega.

3. CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

3.1. Enquadramento Geográfico

O Almogrove é um pequeno aglomerado urbano junto à praia, pertencente à freguesia da Longueira - Almogrove, localizado na faixa litoral do concelho de Odemira, a qual foi fundada apenas em 2001 resultado da reforma administrativa da então freguesia de São Salvador. A freguesia da Longueira – Almogrove é composta pelos aglomerados urbanos do Almogrove, da Longueira e do Cruzamento do Almogrove.

Esta freguesia ocupa uma área com cerca de 92 km², estendendo-se entre o mar e a margem sul do rio Mira e, na sua paisagem destacam-se as praias como a Praia das Furnas, a praia da foz do rio Mira, a praia do Brejo Largo ou a praia de Almogrove, entre outras.

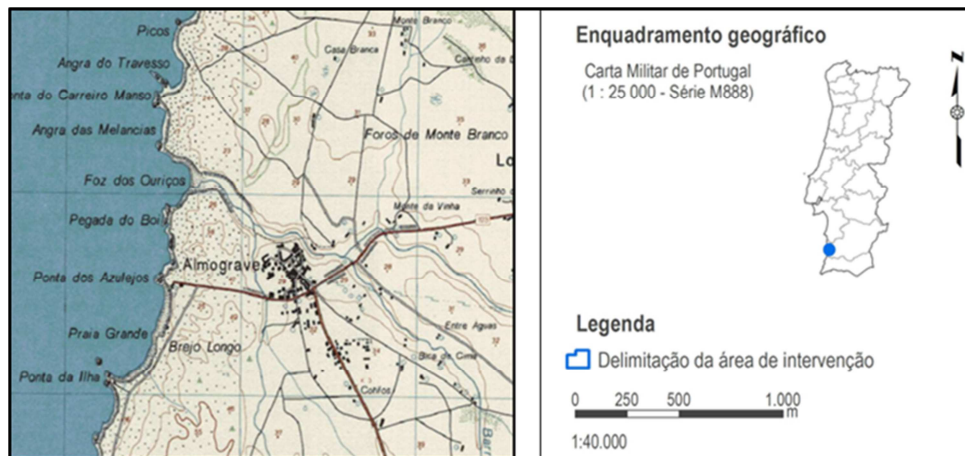


Figura 1 – Localização da área de intervenção

O aglomerado de Almogrove é composto por um pequeno largo, o Largo do Comércio, centro social e comercial da localidade, onde se encontram os restaurantes, cafés e pequenas lojas e alguns serviços, de onde partem as ruas habitacionais.



Figura 2 – Foto panorâmica do Almogrove

Dada a proximidade do aglomerado com as dunas da praia, ao nível do relevo trata-se de uma zona relativamente plana de terrenos de areia com pouca vegetação arbórea da qual se destacam apenas alguns pinheiros junto à Rua do Chafariz.



Figura 3 - Vista panorâmica da praia do Almogrove

Sendo um aglomerado urbano litoral, inserido numa zona protegida de dunas e arribas marítimas, identificado no Plano Sectorial da Rede Natura 2000, o Almogrove tem tido um aumento progressivo da procura turística. Consequentemente é fundamental ordenar as zonas de expansão urbana, para que o desenvolvimento da localidade seja sustentável, indo de encontro às necessidades da população e expectativas de investimento, preservando os valores naturais existentes como salvaguarda do interesse público e valorização do aglomerado.

3.2. Caracterização do cadastro

A área de intervenção abrange oito prédios, sete deles rústicos e um prédio urbano. Três dos prédios pertencem a um pequeno grupo composto por três ou quatro particulares que partilham a posse dos terrenos; um pertence a um instituto público; outro a uma sociedade comercial, dois deles com propriedade dos terrenos em nome individual e o prédio urbano está ocupado por um edifício de habitação coletiva em propriedade horizontal.

Freguesia de Longueira - Almogrove (antiga freguesia de São Salvador) - Secção Cadastral F							
Parcela	Inscrição Matricial	Natureza	Descrição predial	Área em Perímetro Urbano (m2)	Área constante na conservatória do registo predial (m2)	Confrontações	Proprietário
A	206	Rústico	1224/ 101296	14414,00	16 255	Norte: art.º 70 Nascente: art.º 145 Sul: estrada Poente: art.º 208 e art.º 214	Instituto Português da Juventude
B	207	Rústico	16426/ fls 157 v livro B 26	13503,00	14920,00	Norte: estrada Nascente: art.º 145 Sul: Mª Eduarda Pacheco/ Armando Pacheco Caetano /Eugénia Pacheco Caetano e Manuel Rosa dos Reis Poente: João Francisco Venâncio Mira/ Pedro Miguel Marques Pereira	Life Share/ Santa Casa da Misericórdia de Odemira
C	28	Rústico	2102/ 20070201	13802,00	14250,00	Norte: "Arneirão" de Manuel dos Reis Nascente: Adriana Maria da Conceição Sul: José dos Reis Poente: terreno da Sta Casa da Misericórdia de Odemira	Mª Eduarda Pacheco Armando Pacheco Caetano Eugénia Pacheco Caetano
D	187	Rústico	01786/ 180604	5914,00	6500,00	Norte: terreno da Sta Casa da Misericórdia de Odemira Nascente: Inácio José Alão Sul: Manuel Rosa dos Reis e Maria Firmina Correia Lourenço Poente: Herdeiros de Eduardo José Alão	Herdeiros de Augusto Rosa dos Reis: - Leonor Conceição Feliz - Fernanda Reis - Miguel Reis
E	188	Rústico	354/ 140990	6215,00	6500,00	Norte: Augusto Rosa dos Reis Nascente: terras de Inácio José Alão Sul: terras de Isidro da Conceição Silvério Poente: Herdeiros de Eduardo José Alão	Manuel Rosa dos Reis
F	26	Rústico	17447/ fls 164 v livro B 49	2787,00	3750,00	Norte: Manuel Rosa dos Reis Nascente: terras de Inácio José Alão Sul: Mª Eduarda Pacheco/ Armando Pacheco Caetano /Eugénia Pacheco Caetano Poente: Manuel Rosa dos Reis	Adriana Barbara da Conceição
G	232	Rústico	1581/ 230301	9313,00	31950,00	Norte: Barranco da Bica Nascente: Manuel dos Reis Sul: Herdade dos Cotifos Poente: Cerca do Arneirão	Herdeiros de Inácio José Alão: - Arménio Pacheco Reis Alão - Aurora Reis Alão - Maria Clara Alão
H	2351	Urbano	301/271189	814,00	814,00	Norte: Dimas Gomes Manuel Nascente: terras da Sta Casa da Misericórdia de Odemira Sul: estrada Poente: estrada	João Francisco Venâncio Mira Pedro Miguel Marques Pereira

Quadro 1 – Caraterização do cadastro existente

3.3. Uso do solo

A área objeto de plano de pormenor tem uma área com cerca de 6.7ha e, com as seguintes delimitações: **Norte** – limite da parcela ocupada atualmente pela Pousada da Juventude; **Sudeste**: limite do perímetro urbano de Almogrove; **Nascente**: ribeira do Barranco de Portos Ruivos; **Poente**: rua da Boavista.



Figura 4 – Extrato de ortofotomapa do Almogrove com a delimitação da área do plano de pormenor

A zona do Plano - zona de expansão ZE1, ocupa cerca de 20% da área total do aglomerado urbano do Almogrove, correspondendo à maior área destinada à expansão do aglomerado.

Os principais usos e atividades praticados na área de intervenção correspondem ao uso habitacional, existindo na área do Plano algumas habitações dispersas nas parcelas a Nascente e alinhadas junto à Rua da Boavista a Poente. Na parte norte da área de intervenção existe a Pousada da Juventude de Almogrove, um equipamento turístico que presta serviços desta natureza, com uma capacidade de 92 camas turísticas.

A área do Plano está claramente dividida pela Rua do Chafariz (principal via de acesso ao aglomerado) que separa a zona turística da Pousada da Juventude a norte e a zona mais residencial a sul. A morfologia do terreno também acompanha esta divisão. A pousada está implantada num pequeno planalto com pendente acentuada a Norte até ao ribeiro Ruivos. A zona residencial tem, em quase toda a extensão, uma ligeira pendente a sudeste, muito acentuada junto ao ribeiro Barranco.



Figura 5 – Fotografias da área do plano de pormenor

3.4. Rede viária existente

A acessibilidade à área de intervenção é feita pelo caminho municipal CM 1123 (Rua do Chafariz) e, pela rua da Boavista, ambos pavimentados em betuminoso. Existem ainda alguns caminhos em terra batida que servem de acesso às habitações localizadas a nascente.

3.5. Equipamentos Coletivos

Os equipamentos existentes no aglomerado urbano do Almogrove são os seguintes:

- Igreja
- Jardim de Infância
- Extensão do centro de saúde
- Sede da Junta de Freguesia Longueira–Almogrove
- CTT
- ETAR
- Posto de turismo
- Espaço multiusos

3.6. Caracterização sociodemográfica

Almogrove é uma pequena freguesia do Concelho de Odemira, com cerca de 1350 habitantes residentes, segundo dados dos censos de 2011.

Sendo uma freguesia costeira e dada a proximidade das praias, dada a sazonalidade, no verão a população aumenta consideravelmente.

3.7. Alojamento Turístico

O aglomerado urbano do Almogrove não possui nenhum empreendimento turístico.

No entanto existem alguns estabelecimentos de alojamento local no Almogrove, que prestam serviços de alojamento temporário a turistas, sendo que a atual oferta é composta por:

Classificação	Nome	Capacidade
Alojamento Local	Natura Maris Dunas Residence	22 camas
Alojamento Local	SW-Room	2 camas
Alojamento Local	CasAlmogrove	2 camas
Alojamento Local	Casa Margarida	3 camas
Alojamento Local	Casa ISA	7 camas
Alojamento Local	Casa do Cabecinho	4 camas
Alojamento Local	Casa do Almogrove	3 camas

Alojamento Local	Casa Azul	1 cama
Alojamento Local	Alojamento Paulo Campos	23 camas
Alojamento Local	Casa do Almogrove	3 camas
Alojamento Local	Rosário Marques	3 camas

Quadro 2 – Alojamento temporário a turistas do Almogrove

Fonte do Alojamento Local: <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True>

Para além da existência de vários alojamentos locais existe também uma pousada, a Pousada da Juventude de Almogrove, a qual está integrada na área do Plano e possui uma capacidade de 92 camas turísticas.

3.8. Atividades Económicas

Ao nível económico a freguesia depende da agricultura, da pecuária, da pesca (localiza-se perto do portinho de pesca da Lapa das Pombas) e do turismo (com maior incidência no verão).

Existem também algumas empresas, que estão ligadas ao sector primário e secundário.

4. CONDICIONANTES

4.1. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A Planta de Condicionantes assinala as servidões e restrições de utilidade pública, com incidência na área de intervenção do Plano:

a) Servidão domínio público hídrico – linha de água do barranco, devendo ser observado o seguinte:

Á linha de água do barranco é aplicável o seu regime jurídico e demais legislação complementar em vigor.

b) Servidão relativa ao caminho municipal CM 1123 (Rua do Chafariz), devendo ser observado o seguinte:

Ao caminho municipal CM 1123 é aplicável o seu regime jurídico e demais legislação complementar em vigor.

c) Servidão relativa ao sistema de abastecimento de água, devendo ser observado o seguinte:

O Plano Diretor Municipal define no seu artigo 37º do Regulamento, o seguinte:

Relativamente à proteção das redes de distribuição de águas, devem ser observadas, designadamente, as seguintes disposições:

- a) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 50 metros definidos a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação.*
- b) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 1,5 metros medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras -distribuidoras, e de 1 metro para cada lado quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.*
- c) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 2 metros medidos para cada um dos lados das condutas.*

d) Servidão relativa ao sistema de drenagem de águas residuais e pluviais existentes, devendo ser observado o seguinte:

O Plano Diretor Municipal define no seu artigo 38º do Regulamento, o seguinte:

1 - Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes (ETAR's) observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Interdita a execução de construções numa faixa de 5 metros, medida para cada um dos lados dos emissários;*
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 metros, medida para cada um dos lados dos coletores;*
- c) Interdita a construção numa faixa de 150 metros, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respetiva área de implantação;*
- d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuramento de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas.*

2 - É interdita a construção de qualquer obra sobre coletores de redes de esgotos públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução as obras deverão ser efetuadas de forma que os coletores sejam visitáveis.

e) Servidão das linhas de média tensão existentes, devendo ser observado o seguinte:

O Plano Diretor Municipal define no seu artigo 34º do Regulamento, o seguinte:

1 - Nas instalações elétricas deverão ser respeitadas as servidões e restrições de utilidade pública, nos termos da legislação em vigor, nomeadamente o prescrito no Decreto-Lei n.º 43335 de 19 de novembro de 1960 e no Regulamento de Licenças para Instalações Elétricas (Decreto-Lei n.º 26 852 de 30 de julho de 1936, alterado pelo Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de junho, na sua atual redação).

2 - Deverão estar previstas zonas de proteção para as linhas elétricas de média e alta tensão, definidas no Regulamento de Segurança de Linhas Elétricas de Alta Tensão, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 1/1992 de 18 de fevereiro e que compreendem faixas de 15 m para as linhas de 2ª classe, 25 m para as linhas de 3ª classe de tensão nominal igual ou inferior a 60 kVA e 45 m para as linhas de 3ª classe de tensão nominal superior a 60 kVA.

f) Servidão da rede de rega, devendo ser observado o seguinte:

Á rede de rega é aplicável o seu regime jurídico e demais legislação complementar em vigor.

Sem prejuízo do que a lei determinar quanto a certas espécies, não é permitido plantar árvores nas faixas de proteção de 5m para cada lado do eixo de proteção a esta infraestrutura.

g) Servidão da Área Beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Mira, devendo ser observado o seguinte:

Toda a área do Plano inserida na área beneficiada do AHM terá que ser objeto de exclusão nos termos previstos no Regime Jurídico de Obras de Aproveitamento Hidroagrícola (art.º 101.º), o Decreto-lei nº 86/2002 de 6 de abril, na sua atual redação.

Distribuidor	Regadeira	Tomada	Área dominada em projeto	Prédios em AHM		Proprietário	Áreas (Ha)	
				Artº	Secção		Beneficiada em PP	Beneficiada a exclusão
Portos Ruivos	9-1	10	0,8120	232	F	Herdeiros de Inácio José Alão: Arménio Pacheco Reia Alão / Aurora Reis Alão / Maria Clara Alão	0,8120	0,7146
		11	1,0350	28	F	Maria Eduarda Pacheco / Armando Pacheco Caetano / Eugénia Pacheco Caetano	0,9800	0,8624
				187	F	Herdeiros de Augusto Rosa dos Reis: Leonor Conceição Feliz / Fernanda Reis / Miguel Reis	0,0550	0,0484
		12	1,3365	207	F	Lifeshares - Inv. Imobil. Turismo, S.A.	1,2551	1,1045
				2351	Urbano	José Francisco Venâncio Mira / Pedro Miguel Marques Pereira	0,0814	0,0716
Totais			3,1835				3,1835	2,8015

Quadro 3 – Identificação dos prédios e informação cadastral da área em Aproveitamento Hidroagrícola do Mira

4.2. Compromissos urbanísticos

A alínea c) do ponto 4.º do artigo 107.º do RJGT determina que *os planos de pormenor são acompanhados por planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano.*

Na área de intervenção do Plano atualmente existem os seguintes compromissos urbanísticos:

- 01.** Licença de Utilização nº 17/1994 - Miguel Maria Felício dos Reis;
- 02.** Licença de Utilização nº 308/1994 - Adriana Bárbara da Conceição;
- 03.** Licença de Utilização nº 254/1995 - Arménio Pacheco dos Reis Pacheco;
- 04.** Licença de Utilização nº 442/1999 - Miguel Maria Felício dos Reis;
- 05.** Licença de Utilização nº 6/2002 - João Francisco Venâncio Mira e Pedro Miguel Marques Pereira;
- 06.** Licença de Construção nº 230/2004 - Aurora dos Reis Alão Candeias;
- 07.** Instituto Português da Juventude (por se tratar de uma operação urbanística promovida pela Administração Pública, encontra-se isenta de controlo prévio, pelo que não tem processo associado).

As fichas de compromissos urbanísticos constam como anexos do presente Relatório (Anexo I).

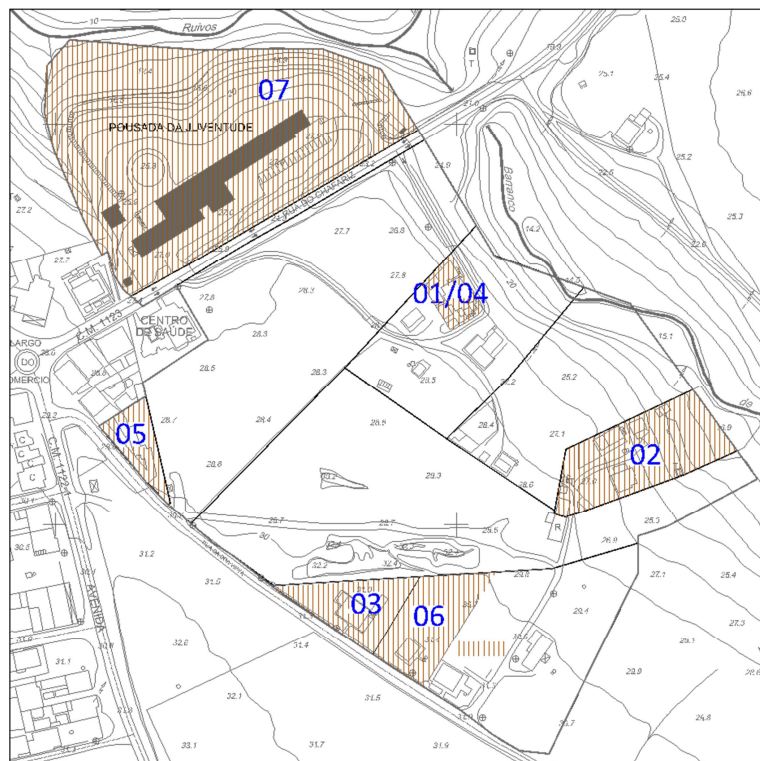


Figura 6 – Compromissos urbanísticos na área do plano de pormenor

5. PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

5.1. Objetivos

Os principais objetivos do plano de pormenor são os seguintes:

- a) Desenvolvimento de modelos de ocupação do espaço, público e privado, os quais constituam arquétipos da vivência meridional na entrada (extensão norte/ nascente) do Almogrove, articulando esta nova expansão com a zona central da localidade;
- b) Divisão de alguns dos prédios atualmente ocupados por habitações, articulando os novos lotes a criar com as pré-existências conferindo-lhe uma imagem de coerência e continuidade espacial, volumétrica e viária;
- c) Elaborar um projeto de rede viária e infraestruturas ajustado às realidades existentes e necessidades futuras;
- d) Assegurar as áreas de cedências destinadas aos espaços verdes e aos equipamentos, nomeadamente estacionamento e equipamento desportivo exigidos pelo Plano de Urbanização;
- e) Definir as condições de ocupação dos terrenos edificáveis, ao nível de cêrceas e alinhamentos;
- f) Aumentar a oferta de alojamentos turísticos de qualidade, seja turismo habitacional ou unidades hoteleiras;
- g) Aumentar e qualificar a oferta habitacional da zona.

5.2. Proposta Urbanística

A solução urbanística definida pelo Plano prevê uma afetação do espaço construído por várias categorias de uso, no entanto, existe uma predominância do uso habitacional, podendo ser de 1ª ou 2ª habitação, desenvolvendo a tradição turística de Almogrove, dada a sua inserção no Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina e a sua proximidade da praia.

O Plano em questão pretende qualificar urbanisticamente este pequeno aglomerado, já pressionado pela atividade turística durante a estação de Verão. Atendendo à diferente capacidade de implementação do desenho urbano e modelo habitacional proposto dos proprietários do solo e à progressiva distância ao centro na direção Sul da zona de intervenção, optou-se por usar um modelo urbano compacto de bandas típico do Alentejo na zona adjacente ao centro antigo e um modelo urbano geminado, de volume semi-individual na zona mais afastada do centro antigo.

Tratando-se da zona de expansão de um aglomerado urbano de carácter mais rural, adotou-se na elaboração do desenho urbano uma matriz e uma métrica que absorvesse os edifícios pré-existent, construções que na época foram implantadas de acordo com o cadastro rural, sem nenhuma intenção urbana.

Um dos princípios fundadores do desenho foi o da não demolição das pré-existências habitadas, possibilitando a passagem em continuidade da antiga matriz rural à nova proposta de desenho urbano, permitindo a salvaguarda dos interesses dos proprietários e a consequente adesão ao Plano dos mais diretamente envolvidos.

Para integrar as casas existentes adotou-se um traçado de génese hipodâmica, alongado com as ruas maiores implantadas no sentido Nordeste-Sudeste, sendo o maior eixo da área em estudo, aproximadamente paralela à rua limite, da Boa Vista.

Assim a Zona de Expansão 1 foi desenhada criando uma circulação em anel, que parte das vias existentes, Rua do Chafariz e Rua da Boa Vista e envolve a malha urbana proposta, com ruas de sentido único que infletem no canto sudeste por causa das habitações existentes.

A Norte-Nascente da área do Plano encontra-se a ribeira do Barranco de Portos Ruivos. Propõe-se a criação de um Parque Urbano que constituirá o limite “em Natura” do aglomerado. O Plano define uma rua no topo do barranco, com vista sobre o campo e sobre o horizonte.

A nascente desta rua, os usos de equipamentos desportivos e polivalentes potenciam a fruição do Parque Urbano e da Ribeira em continuidade com o que acontece mais acima na Fonte à entrada do Almogrove.

No entanto, no sentido do desenvolvimento sustentável de Almogrove também foram criados polos de equipamentos coletivos, um junto ao centro de Almogrove e outro junto ao novo Parque Urbano, bem como pequenos espaços para comércio de rua local que animam o espaço público.

5.2.1. Verificação do Plano de Pormenor quanto às exigências do Plano de Urbanização

5.2.1.1. Índice de Utilização Bruto

O índice de utilização bruto máximo definido no PU é de 0,70.

O total de área de construção proposta no Plano é de 32.823,00 m², incluindo os edifícios existentes, equipamentos e anexos, pelo que está abaixo do índice proposto.

5.2.1.2. Densidade populacional bruta

A densidade populacional bruta máxima definida no PU é de 70, prevendo o plano uma densidade populacional de 56 hab/ha.

5.2.1.3. Camas Turísticas

De acordo com o PU do Almogrove o plano deverá prever, número de camas turísticas igual ou superior a 20 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

Na área de intervenção do plano existe um equipamento de uso turístico, a Pousada da Juventude, que apesar de não se tratar de um turismo definido no regime jurídico dos empreendimentos turísticos, mas não deixa de ser um equipamento turístico que presta serviços desta natureza, ainda que com uma regulamentação especial.

Ora isso sem dúvida cumpre a intenção básica do PU do Almogrove, visto que estamos perante um uso turístico que é análogo (similar) aos definidos no regime jurídico dos empreendimentos turísticos.

Note-se, adicionalmente, que a prestação de serviços a turistas abarca realidades cada vez mais amplas (como o alojamento local) realidades estas que se encontram, inclusive, descritas no parecer do Turismo de Portugal. O Plano de Pormenor insere-se, portanto, numa tendência que passa pela diversificação dos serviços oferecidos a turistas.

Assim, ainda que não se contabilizem camas turísticas na área do plano, existe relevante oferta de alojamento destinada a turistas no âmbito de aplicação deste.

5.2.2. Quadro de Valores Globais

Os parâmetros e índices urbanísticos propostos pelo Plano assumem valores característicos de espaços urbanos de baixa densidade.

Área de intervenção do Plano	68093m ²
PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Área dos lotes privados	43246m ²
Área de Implantação	15637m ²
Área Bruta de construção total	32269m ²
Habitação	27921m ²
Comércio	534m ²
Turismo	3814m ²
Nº Total de Fogos	130
População prevista	380
Densidade populacional	56hab/ha
Densidade habitacional	19fogos/ha
Índice de utilização bruto	0.47
Índice de ocupação bruto	0.23
Lugares de estacionamento (total)	344
Lugares públicos	129
CEDÊNCIAS	
Passeios e Estacionamentos	6289m ²
Arruamentos	5354m ²
Ciclovias	337m ²
Espaços Verdes de Utilização Coletiva	3924m ²
Equipamentos de Utilização Coletiva	4610m ²

Quadro 3 – Quadro de valores globais

5.3. Uso do solo

5.3.1. Modelo de ocupação

A área de intervenção do plano de pormenor é estruturada nas seguintes categorias de espaço urbano:

I. Espaços Habitacionais

Os Espaços Habitacionais destinam-se às edificações de uso predominantemente habitacional, podendo, acolher outros usos compatíveis, nomeadamente pequenas unidades comerciais/ serviços, equipamentos e infraestruturas viárias.

- Espaço de habitação unifamiliar em banda;
- Espaço de habitação coletiva;
- Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada;
- Espaço de edifícios mistos.

II. Espaços de uso especial

Os espaços de uso especial correspondem às áreas destinadas a usos de equipamentos e de infraestruturas estruturantes. Esta categoria subdivide-se nas seguintes subcategorias:

- Espaços de equipamentos de utilização coletiva;
- Infraestruturas – Rede viária;
- Espaço de equipamento turístico.

III. Espaços Verdes

I. ESPAÇOS HABITACIONAIS

5.3.2. Espaço de habitação unifamiliar em banda

O espaço de habitação unifamiliar em banda localiza-se à esquerda da entrada em Almogrove e, é composto por moradias unifamiliares em banda formando um condomínio fechado, que se desenvolve em volta do espaço verde comum sobre o estacionamento coletivo.

Esta mancha de construção está implantada mais próxima do centro do aglomerado (Largo do Comércio) e constitui um contraponto à massa da Pousada de Juventude, o maior edifício existente no Almogrove.

Os edifícios deste espaço terão no máximo dois pisos acima do solo e um piso em cave, este último de uso apenas destinado a estacionamento ou áreas técnicas.

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a este espaço encontram-se definidos no quadro síntese do presente Relatório.

5.3.3. Espaço de habitação coletiva

O Espaço de habitação coletiva é composto por:

- a) Um edifício existente com dois pisos, correspondente ao lote 1;
- b) Um edifício de dois pisos, correspondente ao lote 4.

O edifício existente tem oito fogos e um número máximo de dois pisos acima do solo, estando afeto ao uso habitacional.

No edifício existente não é permitida a ampliação da área de construção do edifício, sendo apenas autorizadas obras de beneficiação, conservação, reconstrução e alteração, porque a sua área atual ultrapassa o índice de utilização máximo de 0,70 definido pelo Plano de Urbanização.

O edifício de habitação coletiva, correspondente ao lote 4, possui um máximo de dois pisos acima da cota de soleira e um piso em cave, este último de uso apenas destinado a estacionamento ou áreas técnicas. Este espaço poderá ser inserido no condomínio adjacente ou funcionar autonomamente.

É permitida a instalação de unidades comerciais apenas no piso 0, as quais ocupam 10% da área bruta de construção total afeta ao edifício. Para além deste uso, é permitido o uso habitacional.

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a este espaço encontram-se definidos no quadro síntese do presente Relatório.

5.3.4. Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada

O Espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada é composto por:

- a) Oito moradias unifamiliares isoladas existentes, correspondentes aos lotes 16, 68 a 70, 76 a 77, 83 a 84;
- b) Várias moradias unifamiliares isoladas ou geminadas, conforme definido na Planta de Implantação.

Nas moradias unifamiliares isoladas existentes é permitida a ampliação das suas áreas de construção de acordo com os parâmetros definidos no quadro síntese do presente Relatório.

No espaço de habitação unifamiliar geminada ou isolada estão previstas a demolição de alguns edifícios existentes, assinaladas como a demolir na Planta de demolições.

As várias moradias unifamiliares isoladas ou geminadas têm no máximo dois pisos acima do solo e um abaixo do solo, são permitidos edifícios anexos e, admite-se a impermeabilização da área do lote até um máximo de 70%.

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a este espaço encontram-se definidos no quadro síntese do presente Relatório.

5.3.5. Espaço de edifícios mistos

Este espaço é constituído por edifícios de uso misto, no piso 0 pretende-se a instalação de unidades comerciais e, o piso 1 destina-se ao uso habitacional.

Ao nível do desenho urbano do plano, a localização destes edifícios foi pensada de forma a localizarem-se junto a áreas de equipamentos e mais próximos do centro do Almogrove, de forma a poderem beneficiar das sinergias e atração das lojas vizinhas e, consequentemente proporcionar condições à sobrevivência ao tecido comercial.

III. ESPAÇOS VERDES

5.4. Espaços Verdes

A proposta de Plano pretende não só proporcionar o enquadramento estético e ambiental deste novo núcleo habitacional com a paisagem envolvente, bem como deseja criar zonas de vivência urbana. Com base nesta premissa o Plano prevê a implementação de um pequeno parque urbano.

Localizado a nascente da área do Plano, o parque urbano define a fronteira onde acaba o aglomerado urbano do Almogrove e começa o espaço rural.

Pretende-se que o parque urbano uma área de recreio e lazer, composto por pequenos espaços para merendas, por um circuito de manutenção e alguns espaços informais destinados à prática desportiva, para além de uma área destinada às crianças.

Sendo um espaço ao ar livre, prevê-se uma utilização mais intensiva no meses de primavera e verão e, que o mesmo seja utilizado como um espaço complementar à praia.

O parque será equipado com mobiliário urbano, terá iluminação, áreas de sombra predominantemente arborizadas e percursos pavimentados com materiais confortáveis e permeáveis.

Quanto às espécies a plantar recomenda-se que sejam de manutenção reduzida, sem espinhos ou picos, que não se utilizem plantas tóxicas ou agressivas e, sempre que possível, que se utilizem espécies da região características da paisagem da Costa Vicentina.

II. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

5.5. Espaço de equipamento de uso turístico

O Espaço de equipamento de uso turístico é composto pelo edifício existente da Pousada da Juventude do Almogrove, de um piso, admitindo-se a ampliação da sua área de construção de acordo com os parâmetros definidos no quadro síntese do presente Relatório.

É permitida a construção de equipamentos de apoio à Pousada desde que sejam exteriores, como por exemplo piscinas, campos de jogos ou estruturas leves que não excedam um máximo de impermeabilização de 40% da área do lote.

O enquadramento fortemente arborizado da Pousada de Juventude de Almogrove também será a preservar.

5.6. Espaços de equipamentos de utilização coletiva

O aglomerado urbano do Almogrove dispõe de alguns espaços de equipamentos de utilização coletiva, no entanto existem ainda algumas carências, mesmo considerando os equipamentos programados para o loteamento a poente da Rua da Boavista.

Com a implementação do plano de pormenor prevê-se aumento populacional em cerca de 400 habitantes, pelo que considerou-se a necessidade de implementação de mais áreas de equipamentos, uma das áreas localiza-se junto à rua da Boavista e outra junto ao parque urbano.

Para além destas áreas de equipamentos, o plano de urbanização prevê ainda a necessidade de implantar um espaço para atividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) com uma área de 1200 m².

5.7. Infraestruturas

O presente plano apresenta o traçado esquemático das diversas redes de infraestruturas e a estimativa das necessidades de consumos tendo por base a legislação em vigor aplicável.

5.7.1. Rede Viária

A rede viária do Plano é composta por zonas de circulação automóvel, zonas de circulação pedonal e zonas de estacionamento, numa área de carácter residencial, em que se pretende privilegiar a circulação pedonal.

Os passeios são arborizados e, as árvores têm dupla função: proporcionar aos moradores e seus utilizadores espaços de passeio e lazer; funcionar com barreiras à circulação e estacionamento automóvel, foram das zonas definidas para essa função.

Todas as vias são de acesso local, sendo a maioria com sentido único e, executados com pavimento dissuasor de velocidade.

a) Arruamentos

A **via coletora** que corresponde ao arruamento existente, a rua do Chafariz (caminho municipal CM 1123), que tem dois sentidos e pavimentada em betuminoso. Esta via constitui uma das duas entradas do aglomerado urbano do Almogrove.

A via **principal** (rua 4) de dois sentidos é feita em anel, circundando a área residencial, e estabelece a ligação entre a rua da Boavista e a rua do Chafariz. Dado o pouco tráfego previsto para esta via pelo Plano os nós são simples entroncamentos.

O perfil transversal tipo proposto para a área destinada à circulação automóvel apresenta uma largura com cerca de 6,50m, e a largura dos passeios é variável em dependendo do estacionamento ser perpendicular ou longitudinal e, de possuir troços arborizados ou não.

Complementarmente à via principal existem: **vias de acesso local** de sentido único (rua 2 e rua 3), com um perfil transversal tipo com cerca de 11,30m, em que o estacionamento é longitudinal; **via de acesso local** (rua 1) em que parte do seu troço é de sentido único e, no troço que entronca com a rua da Boavista tem dois sentidos, com um perfil transversal tipo com cerca de 10,10m.

Existe ainda uma **via mista**, que liga a rua 1 à rua 4, e destina-se à circulação pedonal e automóvel condicionada, com um perfil transversal tipo com cerca de 7,00m.

b) Estacionamento

O plano de urbanização do Almogrove determina que as exigências de estacionamento sejam calculadas em função da Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março, na sua atual redação. Para além deste fator deve ser ainda em considerada a legislação turística no cálculo dos lugares de estacionamento a imputar ao lote da Pousada da Juventude.

De acordo com a Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de Março, na sua atual redação, o estacionamento exigido para a proposta em causa, é calculado em função do tipo de ocupação e dos parâmetros que a seguir se transcrevem.

Lotes destinados a habitação unifamiliar

Os critérios utilizados para calcular o número de lugares de estacionamento por cada fogo são os seguintes:

- 1 lugar/fogo com área de construção <120m²
- 2 lugares/fogo com área de construção entre 120m² e 300m²;
- 3 lugares/fogo com área de construção > 300m².

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público e, resulta num total de 44 lugares.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR				
Lote	A.B.C. máx. (m ²)	A.B.C. ampliação máx. (m ²)	Nº Fogos	Lugares estacionamento no lote
2	119	---	1	2
5	2632	---	14	28
6	3312	---	11	33
7 a 15	2384	---	9	18

16	---	229	1	2
17 a 63	10868	---	47	94
66 a 67	840	---	2	6
68 a 69	---	640	2	6
70	---	124	1	2
71 a 73	492	---	3	6
74 a 75	640	---	2	6
76 a 77	---	556	2	4
78 a 82	1058	---	5	10
83 a 84	---	436	2	4

Quadro 4 – Cálculo das exigências de estacionamento da Portaria, relativamente aos lotes destinados a habitação unifamiliar

Lotes destinados a habitação coletiva

Os critérios utilizados para calcular o número de lugares de estacionamento da habitação coletiva:

- 1 lugar/fogo com área média de construção por fogo < 90 m²
- 1,5 lugares/fogo com a. média de construção por fogo entre 90 m² e 120 m²;
- 2 lugares/fogo com a. média de construção por fogo entre 120 m² e 300 m²;
- 3 lugares/fogo com a. média de construção por fogo > 300 m².

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público e, resulta num total de 4,4 lugares.

HABITAÇÃO COLETIVA				
Lote	A.B.C. máx. (m ²)	A.B.C. ampliação máx. (m ²)	Nº Fogos	Lugares estacionamento no lote
1	619	---	8	---
4	---	1285,20	18	28
64	---	272	2	4

Quadro 5 – Cálculo das exigências de estacionamento da Portaria, relativamente aos lotes destinados a habitação coletiva

Lotes destinados a comércio

Os estabelecimentos comerciais previstos possuem uma área média por unidade comercial inferior a 1000 m², pelo que será aplicado o critério, para o caso do comércio, de 1 lugar / 30m² de área bruta de construção, o que perfaz um total de 17,8 lugares.

COMÉRCIO			
Lote	A.B.C. máx. (m ²)	Nº Fogos	Lugares estacionamento no lote
2	119	2	3,97
4	---	2	4,76
64	---	4	9,07

Quadro 6 – Cálculo das exigências de estacionamento da Portaria, relativamente aos lotes destinados a comércio

Após os diferentes cálculos atrás descritos, apresenta-se um quadro resumo do número de lugares de estacionamento exigidos em função dos usos.

No total do Plano e face aos critérios já descritos, serão necessários 308,2 lugares em que, pelo menos 66,2 sejam públicos.

Tipo de Ocupação	Lugares estacionamento no lote	Lugares de estacionamento Público	TOTAL
Habitação Unifamiliar	220	44	264
Habitação Coletiva	22	4,4	26,4
Comércio	0	17,8	17,8
TOTAL	242	66,2	308,2

Quadro 7 – Quadro resumo do número de lugares de estacionamento exigidos pela legislação em vigor

Pela observação do quadro seguinte, conclui-se que o total de lugares de estacionamento privados é de 215 lugares e públicos é de 129, perfazendo um total de 344 lugares de estacionamento.

Tipo de Ocupação	Lugares estacionamento no lote	Lugares de estacionamento Público	TOTAL
Habitação Unifamiliar	152	129	342
Habitação Coletiva	47		
Equip ^o Turístico	16		
TOTAL	215	127	

Quadro 8 – Quadro resumo do número de lugares de estacionamento do plano de pormenor

5.7.2. Rede de abastecimento de água, de combate a incêndios e de rega

A **rede de distribuição de água**, combate a incêndios e rega da zona abrangida pelo plano destinam-se a alimentar essencialmente os edifícios, os marcos de água para serviço de incêndio e ainda a rede

de rega. O traçado das referidas infraestruturas encontra-se assinalado de forma indicativa na Planta de infraestruturas de abastecimento de água.

O dimensionamento do diâmetro das condutas deve garantir um bom nível de atendimento para os consumos domésticos, do serviço de combate a incêndios e dos serviços municipais de rega e higiene urbana.

O consumo total de água previsto para os diferentes tipos de utilização da área de intervenção do Plano deverá situar-se entre os 47 mil e os 66 mil litros/ dia, de acordo com as capitações de referência definidas no Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais e, apresentados no quadro seguinte, considerando uma população com cerca de 400 habitantes (incluindo a ocupação da Pousada da Juventude):

Tipo de Consumo	Consumo mínimo (litros / dia)	Consumo mínimo (litros / dia)
Doméstico	40 000	50 000
Doméstico	2 500	10 000
Doméstico	4 250	6 000
TOTAL	46 750	66 000

Quadro 9 – Quadro com os consumos de água

Relativamente aos consumos das unidades comerciais admite-se que, dada a sua dimensão, estão integrados nos valores médios de captação global.

A **rede de combate a incêndios** foi elaborada de forma a dar cumprimento às disposições contidas no RTSCIE, para uma área de grau de risco 1.

A **rede de rega** terá como objetivo satisfazer as necessidades hídricas da vegetação, prevista para povoar os espaços verdes, através da otimização do funcionamento do sistema de rega e pela racionalização dos recursos de água. O sistema de rega a adotar disporá de rede independente das redes de distribuição aos lotes e de combate a incêndios, e será projetado e dimensionado no âmbito do projeto de paisagismo.

5.7.3. Rede de Drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

As **redes de águas residuais domésticas (ARD) e pluviais (ARP)** do plano foram projetadas tendo por base as normas técnicas previstas no Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais. O traçado das referidas infraestruturas encontra-se assinalado de forma indicativa na planta de infraestruturas de águas residuais domésticas (P17) e na planta de infraestruturas de águas residuais pluviais (P18).

As redes de águas residuais domésticas e pluviais do plano foram projetadas por sistema separativo e, serão ligadas aos sistemas existentes, na medida em que as instalações existentes têm capacidade

para assegurar os efluentes produzidos pela nova população. A ETAR existente atualmente tem capacidade de tratamento de águas residuais de 9500 habitantes.

Tendo em conta que atualmente, mesmo no verão, estima-se uma população de 7000 habitantes, incluindo habitações, hotéis e parque de campismo, a população prevista para esta zona de expansão de 500 habitantes não necessita de um aumento na capacidade da ETAR existente.

5.7.4. Resíduos sólidos

Relativamente à produção de resíduos sólidos urbanos a sua deposição será efetuada em contentores e ecopontos, sistema adotado atualmente pelo Município de Odemira, em algumas zonas definidas no Plano para esse efeito.

5.7.5. Rede elétrica

Em toda a conceção das infraestruturas em questão, e nas respetivas soluções a adotar, serão rigorosamente respeitados todos os regulamentos e legislação em vigor, assim como normas e prescrições técnicas aplicáveis.

As infraestruturas projetadas, cujo traçado geral da rede elétrica encontra-se definido na Planta de infraestruturas elétricas, serão as seguintes:

- Rede de média tensão;
- Postos de transformação de distribuição;
- Redes de distribuição de energia elétrica de baixa tensão;
- Rede de Iluminação Pública.

Apesar destas infraestruturas serem integralmente novas, elas deverão ser interligadas às existentes, com base numa estratégia tecnicamente viável e economicamente aceitável.

Quanto às redes de distribuição de energia elétrica de baixa tensão e rede de iluminação pública, estas serão integralmente novas, satisfazendo as necessidades das soluções da arquitetura urbanística e, serão desenvolvidas subterraneamente.

5.7.6. Rede de telecomunicações

Em toda a conceção das infraestruturas em questão, e nas respetivas soluções a adotar, serão rigorosamente respeitados todos os regulamentos e legislação em vigor, assim como normas e prescrições técnicas aplicáveis.

As infraestruturas projetadas, cujo traçado geral da rede de telecomunicações encontra-se definido na Planta de infraestruturas de telecomunicações.

A **rede de telecomunicações** será integralmente nova, satisfazendo as necessidades das soluções da arquitetura urbanística e, será desenvolvida subterraneamente.

5.7.7. Rede de rega da Associação de Beneficiários do Mira

A área afeta ao Plano é atravessada, no sentido Nascente/Poente, por rede de rega sob gestão da Associação de Beneficiários do Mira.

A infraestrutura em causa é designada por Regadeira R9-1 e será afetada no troço entre caixas T10 e T12, correspondente a uma extensão na ordem de 170m.

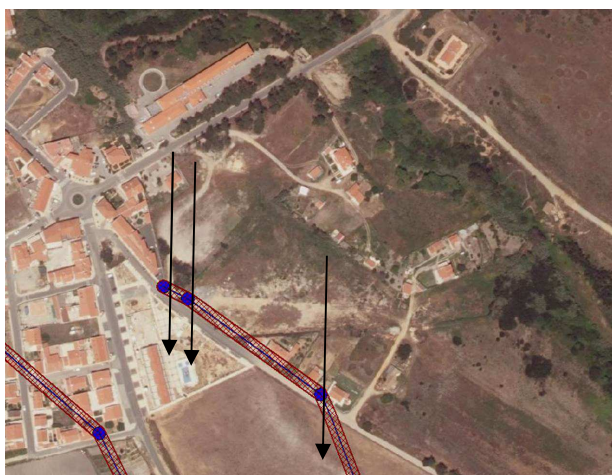


Figura 7 – Extrato de ortofotomapa com traçado da regadeira

Esta situação obriga à alteração do traçado da Regadeira R9-1 entre caixas T10 e T12. A T12 é uma caixa terminal que serve uma área que nunca foi regada, nem é expectável que venha a ser no futuro. Entre as caixas T10 e T12 não haverá consumo.

Para viabilizar a proposta do plano, poderão ser desativadas a regadeira R 9-1 do distribuidor de Portos Ruivos, entre a tomada 1 da Regadeira R-9-1-7 (mas fora da área do plano dever-se-ão manter) e as tomadas T10, T11 e T12 da regadeira R9-1, uma vez que o limite da área de exclusão proposta, corresponde à totalidade das áreas dominadas pelas tomadas 10, 11 e 12 da regadeira R9-1 do distribuidor de Portos Ruivos, pelo que não é tecnicamente viável a manutenção do fornecimento de águas às áreas remanescentes fora da ZE1 de Almogrove.

O início das obras de alteração do troço da regadeira ficará condicionado à respetiva conclusão do processo de exclusão da área beneficiada, junto da Direção Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR).

5.7.8. Área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira

Toda a área do Plano que se encontra inserida na área beneficiada do Aproveitamento Hidroagrícola do Mira será objeto de exclusão nos termos previstos no Regime Jurídico de Obras de Aproveitamento Hidroagrícola (art.º 101.º), o DL nº 86/2002 de 06/04, na sua atual redação.

O procedimento de exclusão do AHMira terá que ser concluído previamente à implementação de quaisquer ações decorrentes do uso do solo, nomeadamente as operações de transformação fundiária e à execução do plano.

As operações de transformação fundiária previstas no Plano, nomeadamente para efeitos de registo predial, dependem da conclusão do procedimento de exclusão das áreas beneficiadas pelo aproveitamento hidroagrícola do Mira, devendo ser apresentado documento comprovativo da exclusão no ato do registo.

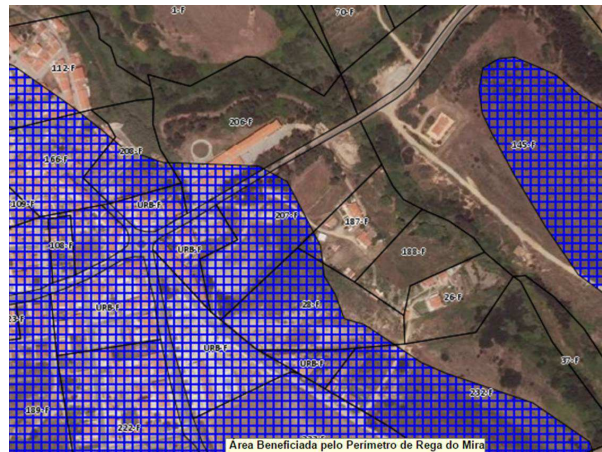


Figura 8 – Extrato de ortofotomapa com excerto de Área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira

6. Execução do Plano de Pormenor

6.1. Sistema de Execução

A execução do Plano será efetuada através do sistema de iniciativa dos interessados, descrito no artigo 147º e pormenorizado no artigo 149º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), em que a iniciativa cabe aos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no Plano.

O plano contempla três unidades de execução de acordo com o estabelecido Planta das Unidades de Execução.

6.2. Unidades de Execução

Para efeitos da implementação do Plano e aplicação dos mecanismos de perequação compensatória, no que se refere à distribuição dos benefícios e encargos decorrentes das operações urbanísticas consignadas no mesmo, consideram-se três unidades de execução, conforme delimitação constante na Planta de Unidades de Execução.

A **Unidade de Execução I** engloba o prédio rústico 206 totalizando uma área de 16083,00m². Esta unidade já se encontra infraestruturada. No entanto terá melhoramentos, nomeadamente implementação de passeios e ciclovia.

A **Unidade de Execução II** engloba o prédio rústico 207 e o prédio urbano 2351, totalizando uma área de 13840,00m².

A **Unidade de Execução III** engloba os prédios rústicos 26, 28, 187, 188 e 232, totalizando uma área de 39439,00m².

As unidades de execução totalizam uma área de 63632,00m².

As unidades de execução propostas correspondem à subdivisão da área de intervenção em fases de execução, sendo a sua coerência determinada pelos limites físicos das intervenções propostas, nomeadamente no que se refere à constituição de lotes para construção, à infraestruturação de espaços urbanos contíguos e ao estabelecimento de uma ocupação urbana funcional e coerente.

As Unidades de Execução II e III apresentam uma área comum (a Rua 1) essencial a ambas a unidades de execução. Como tal, a Unidade de Execução que inicie a obra primeiro, terá que executar todas as infraestruturas aqui definidas para que a UE se possa desenvolver.

Em virtude da necessidade de adoção de soluções específicas de planeamento e gestão no âmbito de cada unidade de execução, no documento relativo ao Programa de Execução e Plano de Financiamento elabora-se uma síntese das ações a desenvolver em cada UE, estabelece-se o encadeamento temporal mais favorável à execução e identifica-se as entidades a responsabilizar pelo financiamento.

As unidades de execução visam a concretização das operações urbanísticas, e como cada uma inclui mais do que um único proprietário, os direitos e as obrigações dos participantes serão definidos por contrato de urbanização entre os proprietários de cada unidade de execução.

6.3. Perequação Compensatória

Relativamente à estrutura da propriedade, conforme descrito no ponto 3.2 - Caracterização do cadastro, verifica-se que é constituída por vários artigos rústicos e um artigo urbano, registados na conservatória do registo predial em nome de diversos proprietários.

O princípio de direito e dever de se proceder à distribuição perequativa de benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares encontra-se consagrado no artigo 177º do RJGT.

O presente Plano estabelece a obrigatoriedade de aplicação de mecanismos de perequação compensatória em todas as operações urbanísticas a realizar na respetiva área de intervenção.

Tendo em conta os objetivos da perequação, foi definido um sistema de execução que previu mecanismos de repartição de benefícios e encargos de aplicação simples e facilmente perceptível por qualquer dos agentes a envolver na execução do Plano.

Para tal identificaram-se os benefícios e encargos decorrentes da execução de operações urbanísticas consignadas no Plano e, a sua repartição foi feita em proporcionalmente à edificabilidade concreta (medida em área bruta de construção) que o Plano atribui a cada um dos proprietários. Neste contexto, foram identificados os benefícios e encargos do Plano.

6.3.1. Distribuição dos benefícios

Os benefícios correspondem, no essencial, à constituição de lotes para construção. Os usos afetos às construções: habitação, comércio, serviços ou estabelecimentos de restauração e bebidas, podem também constituir um fator de diferenciação de valor no benefício atribuído.

6.3.2. Distribuição dos Encargos

Os encargos mais relevantes no Plano correspondem a duas situações: cedências de terreno e custos de urbanização.

6.3.3. Modelo Perequativo Definido para a Perequação

O modelo perequativo tem por base a seguinte expressão de cálculo:

$$\text{Compensação } o_i = \overline{Cconst} \times (DCC_i - DAC_i + 0,1(Ca_i - Ce_i)) + Cexec \times \frac{DCC_i}{\sum Abc_i}$$

Em que:

- Compensação_i - Contribuição a pagar (+) ou a receber (-) por cada proprietário (i);
- *Cconst* – Custo médio de construção definido na portaria em vigor à data de aprovação do plano de pormenor, em conformidade com a alínea d) do nº1 e o nº3 do artigo 62º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- *DCC_i* – Direito concreto de construção é o total de área bruta de construção atribuída a cada proprietário após a redistribuição dos lotes;
- *DAC_i* – Direito abstrato de construção de cada proprietário corresponde à área de construção que cada proprietário tem direito, proporcional à área aedificandi da respetiva parcela;
- *Ca_i* – Área de cedência abstrata de cada proprietário corresponde à área que cada proprietário tem o dever de ceder para o domínio municipal, proporcional à área da respetiva parcela de terreno no interior da área de intervenção do plano;
- *Ce_i* – Área de cedência efetiva é igual à área da parcela no interior da área de intervenção do plano subtraindo o somatório da área dos lotes atribuídos a cada proprietário após a redistribuição dos lotes;
- *Cexec* – Custo total estimado para a execução do plano de pormenor, inclui custos de urbanização, custos de infraestruturação e eventualmente custos administrativos.

O modelo apresentado é aquele que permite avaliar, de forma mais equitativa, os benefícios e os encargos introduzidos pelo plano. Por um lado, pondera as diferenças de áreas brutas de construção, por outro lado, as diferenças de cedência de terreno e por último reparte os custos de urbanização. A conversão das áreas brutas de construção em terreno é também aqui uma condição fundamental, dividindo a diferença destas pelo índice médio ponderado de utilização.

O índice médio de utilização que resulta da solução urbanística é de 0.47, embora para cálculos de perequação se use o índice médio de utilização aedificandi, 0.55, para que se leve em consideração a capacidade edificável de cada terreno (apenas foram consideradas as áreas com inclinação inferior a 30% e sem restrições ou condicionantes).

6.3.4. Aplicação da Perequação às Diferentes Parcelas

Para a aplicação da Perequação às parcelas, foram consideradas diferentes variáveis, nomeadamente:

a) Custo médio de construção

O custo médio de construção é multiplicado pelo diferencial dos direitos de construção e pelo diferencial das áreas de cedência, com o objetivo de quantificar em valor o excesso ou o défice de construção e de cedência que é atribuído a cada proprietário através da implementação do plano de pormenor.

No caso das áreas de cedência de terreno, para a referida quantificação, admite-se 10% do valor do custo médio de construção, ou seja: $0,1(Ca_i - Ce_i)$

b) Direito Abstrato de Construção

O direito abstrato de construção de cada proprietário corresponde à área de construção que cada proprietário tem direito, proporcional à área aedificandi da respetiva parcela, ou seja: $DAC_i = Aed_i \times I.mu$, em que:

- Aed_i – Área de cada parcela de terreno aedificandi que é igual à área da parcela no interior da área de intervenção do plano subtraindo a área non aedificandi dessa parcela (com declives a partir de 30%);
- $I.mu$ – Índice médio de utilização corresponde à relação entre o total da área bruta de construção em lotes privados e o total da área aedificandi, ou seja: $I.mu = \frac{\sum Abc_i}{\sum Aed_i}$, em que:

$\sum Abc_i$ – Somatório da área bruta de construção dos lotes privados (exceto área de construção para equipamentos coletivos);

$\sum Aed_i$ – Somatório das áreas de cada parcela de terreno aedificandi.

c) Área de cedência abstrata

A área de cedência abstrata de cada proprietário corresponde à área que cada proprietário tem o dever de ceder para o domínio municipal, proporcional à área da respetiva parcela de terreno no interior da área de intervenção do plano, ou seja: $Ca_i = A_i \times I.mc$, em que:

- A_i – Área da parcela no interior da área de intervenção do plano;
- $I.mc$ – Índice médio de cedência corresponde à relação entre o total da área de cedência para o domínio público e o total da área das parcelas, ou seja: $I.mc = \frac{\sum Cdp}{\sum A_i} = 1 - \frac{\sum A_{lote}}{\sum A_i}$, em

que:

$\sum Cdp$ – Somatório das áreas de cedência para o domínio público de cada parcela de terreno, ou seja, $\sum Cdp = \sum A_i - \sum A_{lote}$;

$\sum A_{lote}$ – Somatório das áreas dos lotes privados (exceto equipamentos coletivos) propostos pelo plano de pormenor;

$\sum A_i$ – Somatório das áreas da parcela no interior da área de intervenção do plano.

d) Área de cedência efetiva

Área de cedência efetiva é igual à área da parcela no interior da área de intervenção do plano subtraindo o somatório da área dos lotes atribuídos a cada proprietário após a redistribuição dos

lotes, ou seja, $Ce_i = A_i - \sum A_{lote}^{atribuidos}$.

e) Custo total de execução

O Custo total estimado para a execução do plano de pormenor inclui custos de urbanização, a que correspondem o somatório de todas as despesas inerentes ao processo, nomeadamente honorários de planos e projetos, taxas e outros encargos inerentes ao processo administrativo, custas das diversas obras de infraestruturas, custos das demolições necessárias à execução das obras de urbanização, e excluindo os valores dos terrenos.

O Custo total estimado para a execução obtém-se multiplicando pelo quociente entre o direito concreto de construção de cada proprietário e o somatório da área bruta de construção em lotes privados, com o objetivo de redistribuir os custos de execução de forma proporcional à área bruta de construção atribuída a cada proprietário através da implementação do plano de pormenor.

6.3.5. Perequação de Benefícios - Edificabilidade Média

Como mecanismo de perequação dos benefícios a atribuir aos proprietários das parcelas inseridas na área de intervenção, o Plano adotou um índice médio de utilização aedificandi (IMU).

Dado haver na área de intervenção parcelas com bastante terreno com uma inclinação superior a 30% e parcelas com condicionantes e restrições, de forma a proceder a uma divisão equitativa da capacidade construtiva existente, existiu a necessidade de qualificar o tipo de área existente e como tal usar o índice médio de utilização *aedificandi* calculado sobre a área de intervenção de possível edificação.

O IMU resulta da proposta de desenho urbano e resulta do quociente entre a área bruta de construção destinada a habitação, comércio e turismo e a superfície *aedificandi* da área de intervenção do Plano.

A cada parcela corresponde uma edificabilidade abstrata e um direito abstrato de construção que resulta da multiplicação do IMU pela superfície *aedificandi* da parcela.

O desenho urbano proposto pelo Plano, não garante à partida um direito concreto de construção equivalente ao direito abstrato de construção, pelo que a equidade será assegurada com a aplicação de mecanismos de perequação.

Para minorar as possíveis desigualdades introduzidas pelo Plano, a perequação assentará nos seguintes pressupostos:

- Quando o $DCC > DAC$ considera-se que o proprietário beneficiado deverá pagar uma compensação de valor equivalente ao respetivo excesso de edificabilidade;
- Quando o $DCC < DAC$ considera-se que o proprietário prejudicado deverá ser compensado em valor equivalente ao respetivo défice de edificabilidade.

A operacionalização destes pressupostos encontra-se dependente da aprovação de um regulamento de perequação que permita efetivar a dinâmica de permutas de direitos abstratos e concretos, devendo prever, as seguintes mediadas alternativas ou complementares:

- A redução ou isenção das taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;
- O pagamento de compensações em numerário ou em espécie (lotes edificáveis) por proprietários com excesso de edificabilidade e a sua atribuição a proprietários com edificabilidade em falta.

De salientar que o sucesso da aplicação deste mecanismo se encontra fortemente dependente da adesão dos proprietários ao estabelecimento de acordos e apresentação de operações urbanísticas conjuntas, o que permitirá obviar os processos burocráticos inerentes ao registo das permutas de lotes que poderão revelar-se necessários à concretização do cadastro proposto.

A proposta desenvolvida tem como principal objetivo colocar à disposição da CM Odemira uma primeira hipótese de aplicação do mecanismo de perequação de benefícios que testa a redistribuição da edificabilidade abstrata e que deverá ser encarada como um documento de trabalho, com a vantagem de constituir uma base de suporte às negociações e acordos necessários à execução do Plano.

6.3.6. Perequação de Encargos – Cedência Média e Custos de Urbanização

Como mecanismos de perequação dos encargos a atribuir aos proprietários das parcelas inseridas na área de intervenção do Plano, propõe-se a adoção de índice de cedência médio (ou área de cedência

média) e a repartição dos custos de urbanização, ambos a implementar na proporção da edificabilidade concreta aferida após a aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

6.3.7. Área de Cedência Média – Índice de Cedência Médio

Para efeitos de aplicação do mecanismo perequativo relativamente aos encargos a atribuir a cada proprietário é fixado o valor do índice de cedência médio, aplicável ao direito concreto de construção de cada parcela.

O índice de cedência médio adotado resulta do quociente entre a área total de espaço público proposto, destinada às redes viária, pedonal e estacionamento, aos espaços verdes e equipamentos e a área de construção destinada a habitação, comércio e turismo.

A cada parcela corresponde uma área de cedência abstrata que resulta da multiplicação do índice de cedência médio pelo direito concreto de construção que o Plano atribui ao seu proprietário.

A determinação da área de cedência efetiva decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no Plano e resulta da dedução à superfície da parcela da área dos lotes que o seu proprietário passa a deter como resultado da aplicação do mecanismo de perequação de benefícios.

Na sequência da experiência desenvolvida para a aplicação do mecanismo de perequação de benefícios, esta metodologia será aplicada às parcelas dos proprietários existentes na área de intervenção, obtendo-se como resultado uma primeira hipótese de quantificação das diferenças entre C_a e C_e que deverão ser objeto de compensações em numerário ou em espécie a prever em regulamento municipal.

Deste modo, quando $C_e > C_a$, o proprietário deverá compensar o município em numerário ou em espécie a fixar em regulamento municipal.

Quando $C_e < C_a$, o proprietário deverá, quando pretender realizar a operação urbanística, ser compensado.

Para a implementação deste mecanismo de perequação compensatória é imprescindível a aprovação de um regulamento municipal que permita converter as diferenças de C_e e C_a em numerário ou espécie de valor económico equivalente.

O referido regulamento municipal deverá prever, como medidas alternativas ou complementares o seguinte:

- A redução ou a isenção de taxas legalmente devidas no procedimento administrativo relativo à operação urbanística;
- A aquisição da área de cedência em excesso pelo município, por compra ou permuta;
- A cobrança de valores em numerário ou em espécie a proprietários que efetuam cedências inferiores à área de cedência abstrata e a sua atribuição a proprietários com área de cedência em excesso.

6.3.8. Repartição dos Custos de Urbanização

Os custos de urbanização serão suportados pelos proprietários dos terrenos, na proporção da edificabilidade dos lotes que lhe são atribuídos relativamente à área total de construção do Plano, nos termos definidos no contrato de urbanização e nos regulamentos municipais vigentes.

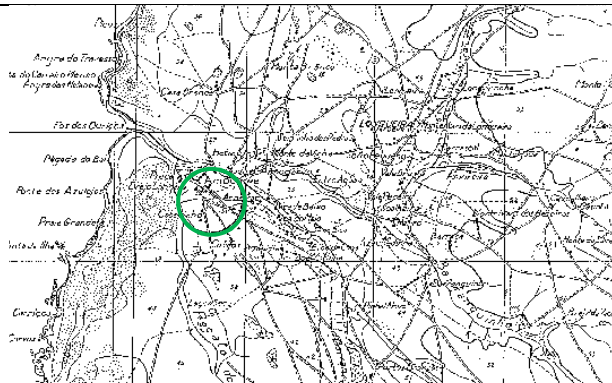
Artº	secção	Parecela	Área da Parcela (m2)	Área da Parcela dentro do PP (m2)	Área Edificandi (m2)	Índice Médio de Utilização Edificandi	Direito abstracto de construção DAC (m2)	Direito concreto de construção DCC (m2)	Varição (DCC-DAC) m2
206	F	A	16250	14414	7253	0,55	4004	3814	-190
207	F	B	14920	13503	13503	0,55	7454	7372	-82
28	F	C	14250	13802	13802	0,55	7619	7686	67
187	F	D	6500	5914	5626	0,55	3106	3280	174
188	F	E	6500	6215	5654	0,55	3121	3176	55
26	F	F	3750	2787	2787	0,55	1539	1244	-295
232	F	G	31950	9313	9313	0,55	5141	5078	-64
2351		H	814	814	814	0,55	449	619	170

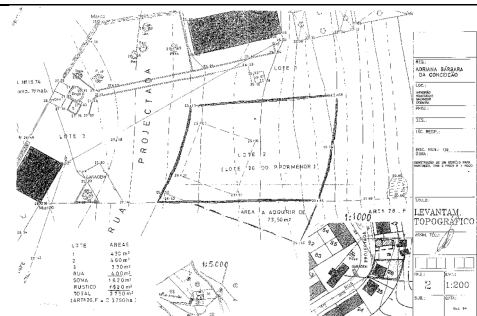
Quadro 10 – Quadro de aplicação da Perequação Urbanística por Artigo Matricial

Nº de lote	Área lote (m2)	Área de implantação existente (m2)	Área de implantação máx. (m2)	Área de construção existente (m2)	Área de construção máx. (m2)	nº Fogos	nº máx. pisos	Unidades Comerciais	Uso	Índice de ocupação do solo	Índice de utilização do solo	Nº Lugares Estacionamento Privado	Logradouro (m2)	Área mín. permeável
1	769,00	375,00	375,00	619,00	619,00	8	2	-	Habitação coletiva	0,49	0,80	-	394,00	-
2	291,00	-	119,00	-	238,00	1	2	2	Habitação + comércio	0,41	0,82	-	172,00	-
3	1500,00	-	-	-	-	0	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
4	1175,00	-	714,00	-	1428,00	18	2	2	Habitação + comércio	0,61	1,22	20	461,00	-
5	3915,00	-	1316,00	-	2632,00	14	2	-	Habitação em banda	0,34	0,67	14	2599,00	1174,50
6	3587,00	-	1656,00	-	3312,00	11	2	-	Habitação em banda	0,46	0,92	11	1931,00	1076,10
7	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
8	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
9	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
10	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
11	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
12	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
13	305,00	-	136,00	-	272,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,89	2	169,00	91,50
14	284,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	164,00	85,20
15	242,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,50	0,99	2	122,00	72,60
16	553,00	103,00	166,00	103,00	331,80	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	387,00	165,90
17	313,00	-	115,00	-	230,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,73	2	198,00	93,90
18	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
19	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
20	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
21	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
22	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
23	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
24	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
25	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
26	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
27	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
28	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
29	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
30	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
31	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
32	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
33	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
34	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
35	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
36	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
37	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
38	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
39	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
40	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
41	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
42	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
43	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
44	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
45	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
46	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
47	234,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,48	0,96	2	122,00	70,20
48	229,00	-	112,00	-	224,00	1	2	-	Habitação	0,49	0,98	2	117,00	68,70
49	201,00	-	85,00	-	170,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	116,00	60,30
50	200,00	-	101,00	-	202,00	1	2	-	Habitação	0,51	1,01	2	99,00	60,00
51	222,00	-	101,00	-	202,00	1	2	-	Habitação	0,45	0,91	2	121,00	66,60
52	276,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	156,00	82,80
53	301,00	-	120,00	-	240,00	1	2	-	Habitação	0,40	0,80	2	181,00	90,30
54	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
55	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
56	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
57	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
58	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
59	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
60	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
61	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
62	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
63	305,00	-	132,00	-	264,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,87	2	173,00	91,50
64	596,00	-	272,00	-	544,00	2	2	4	Habitação + comércio	0,46	0,91	2	324,00	-
65	1242,00	-	-	-	-	-	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
66	569,00	-	210,00	-	420,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,74	2	359,00	170,70
67	528,00	-	210,00	-	420,00	1	2	-	Habitação	0,40	0,80	2	318,00	158,40
68	825,00	181,00	248,00	181,00	495,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	578,00	247,50
69	671,00	81,00	201,00	81,00	403,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	470,00	201,30
70	390,00	110,00	110,00	110,00	234,00	1	2	-	Habitação	0,28	0,60	2	280,00	117,00
71	201,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,41	0,82	2	119,00	60,30
72	196,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,84	2	114,00	58,80
73	227,00	-	82,00	-	164,00	1	2	-	Habitação	0,36	0,72	2	145,00	68,10
74	375,00	-	160,00	-	320,00	1	2	-	Habitação	0,43	0,85	2	215,00	112,50
75	454,00	-	160,00	-	320,00	1	2	-	Habitação	0,35	0,70	2	294,00	136,20
76	809,00	103,00	243,00	206,00	485,00	1	2	-	Habitação	0,30	0,60	2	566,00	242,70
77	711,00	150,00	150,00	150,00	427,00	1	2	-	Habitação	0,21	0,60	2	561,00	213,30
78	433,00	-	137,00	-	274,00	1	2	-	Habitação	0,32	0,63	2	296,00	129,90
79	165,00	-	64,00	-	128,00	1	2	-	Habitação	0,39	0,78	2	101,00	49,50
80	257,00	-	96,00	-	192,00	1	2	-	Habitação	0,37	0,75	2	161,00	77,10
81	270,00	-	111,00	-	222,00	1	2	-	Habitação	0,41	0,82	2	159,00	81,00
82	285,00	-	121,00	-	242,00	1	2	-	Habitação	0,42	0,85	2	164,00	85,50
83	709,00	182,00	182,00	182,00	425,00	1	2	-	Habitação	0,26	0,60	2	527,00	212,70
84	998,00	213,00	213,00	406,00	599,00	1	2	-	Habitação	0,21	0,60	2	785,00	299,40
85	1868,00	-	-	-	-	-	-	-	Equipamento Coletivo	-	-	-	-	-
	3924,00	-	-	-	-	-	-	-	Parque Urbano	-	-	-	-	-
	12812,00	1548,00	1907,00	3014,00	3814,00	-	2	-	Equipamento Turístico	0,15	0,30	16	8998,00	7687,20
total	55778,00	3046,00	16013,00	5052,00	32268,80	130	-	8	-	-	-	215	29325	17168

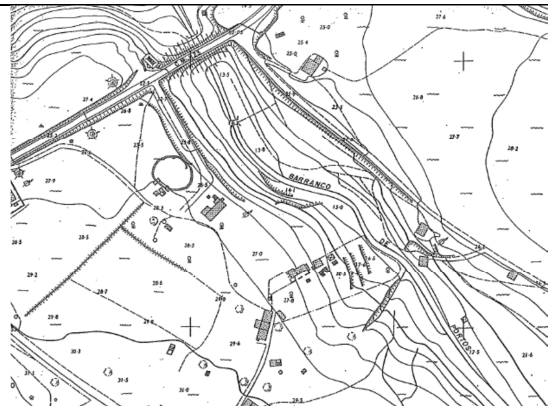
Quadro 11 – Quadro de Ocupação por Lote

ANEXO I

COMPROMISSO URBANÍSTICO 1	
Nº processo	193/1992
Localização	Arneirão - Almogrove
Requerente	Miguel Maria Felício dos Reis
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Utilização
Título/ Ofício	Licença de Utilização
Nº / Data	17/94 de 26/08/1994
Registo CRP	187-F
Matriz predial (urbano /rústico)	187-F
Área de construção (principal / anexos)	190,46m ²
Área de implantação	190,46m ²
Usos por unidade ou fração	1 fogo para habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1
Planta de localização	

COMPROMISSO URBANÍSTICO 2	
Nº processo	654/94
Localização	Arneirão - Almogrove
Requerente	Adriana Bárbara da Conceição
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Utilização
Título/ Ofício	Licença de Utilização
Nº / Data	308/94 de 13/12/1996
Registo CRP	26-F
Matriz predial (urbano /rústico)	26-F
Área de construção (principal / anexos)	190,46m ²
Área de implantação	195,46m ²
Usos por unidade ou fração	1 fogo para habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	2
Planta de localização	

COMPROMISSO URBANÍSTICO 3	
Nº processo	115/95
Localização	Bica de Baixo - Freguesia de São Salvador
Requerente	Arménio Pacheco dos Reis Pacheco
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Utilização
Título/ Ofício	Licença de Utilização
Nº / Data	254/95 de 30/10/1995
Registo CRP	232-F
Matriz predial (urbano /rústico)	232-F
Área de construção (principal / anexos)	152,50m ²
Área de implantação	152,50m ²
Usos por unidade ou fração	1 fogo para habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1
Planta de localização	

COMPROMISSO URBANÍSTICO 4	
Nº processo	428/98
Localização	Arneirão - Almogrove
Requerente	Miguel Felício dos Reis
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Utilização 442/99
Título/ Ofício	Anexo
Nº / Data	23/12/1999
Registo CRP	187-F
Matriz predial (urbano /rústico)	187-F / Urbano n.º2695
Área de construção (principal / anexos)	299.15m2
Área de implantação	169.15m2
Usos por unidade ou fração	1 fogo T3 no piso 0 e 2 fogos T1 no primeiro piso
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	2/0
Planta de localização	

COMPROMISSO URBANÍSTICO 5	
Nº processo	455/98
Localização	Almograve
Requerente	João Francisco Venâncio Mira e Pedro Miguel Marques Pereira
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Utilização
Título/ Ofício	Licença de Utilização
Nº / Data	6/02 de 5/01/2002
Registo CRP	Urbano n.º2351
Matriz predial (urbano /rústico)	Urbano n.º2351
Área de construção (principal / anexos)	619.45m2
Área de implantação	285.00m2
Usos por unidade ou fração	6 fogos T2 (4 no piso 0 e 2 no piso 1) e 2 fogos T3 no primeiro piso
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	2
Planta de localização	

COMPROMISSO URBANÍSTICO 6	
Nº processo	158/04
Localização	Bica - Almogrove
Requerente	Aurora dos Reis Alão Candeias
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de Construção
Título/ Ofício	Licença de Construção
Nº / Data	239/04 de 21/10/2004
Registo CRP	232-F
Matriz predial (urbano /rústico)	232-F / Urbano n.º2312
Área de construção (principal / anexos)	96.00m2
Área de implantação	65.26m2
Usos por unidade ou fração	1 fogo T1
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1/0
Planta de localização	