



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

RELATÓRIO

Novembro.2013



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

RELATÓRIO

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	3
II. ESTRUTURA DO PLANO.....	4
III. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT)	5
IV. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	6
1. Caracterização urbanística	6
2. Situação fundiária atual.....	6
3. Compromissos urbanísticos.....	7
4. Servidões e restrições de utilidade pública.....	8
V. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO.....	9
1. Desenho urbano.....	9
2. Espaços de natureza pública.....	9
3. Equipamentos de utilização coletiva.....	10
4. Circulação viária e pedonal.....	11
5. Estacionamento	12
6. Implantação das construções	13
7. Área de construção	13
8. Recuos e afastamentos das construções	14
9. Operações de demolição, conservação, alteração ou ampliação das construções existentes ..	14
10. Novas construções.....	14 15
11. Altura das construções.....	15
12. Modelação de terreno	15
13. Redes e infraestruturas.....	15 16
13.1. Infraestruturas viárias.....	15 16
13.2. Rede de abastecimento de água	16
13.3. Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais.....	17
13.4. Rede de infraestruturas elétricas	17
13.5. Rede de infraestruturas de telecomunicações.....	17 18
13.6. Rede abastecimento de gás	18
13.7. Rede de rega da Associação de Beneficiários do Mira	18 19
VI. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	20
1. Parâmetros de referência.....	20
2. Parâmetros da proposta	21
VII. Estruturação de ações e perequação compensatória	23
1. Estimativa de custos.....	23
2. Mecanismo de perequação	23
VIII. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	25
1. Sistema de execução	25
2. Calendarização.....	25
IX. PLANO DE FINANCIAMENTO	26
X. FICHA TÉCNICA	27
ANEXOS.....	28
Anexo I: Quadro síntese	
Anexo II: Quadro de transformação fundiária	
Anexo III: Estimativa de custos das obras de urbanização	
Anexo IV: Distribuição de áreas / artigo	
Anexo V: Distribuição de custos / artigo	
Anexo VI: Quadro de perequação	
Anexo VII: Quota de comparticipação	
Anexo VIII: Quadro de correspondência entre prédios	
Anexo IX: Fichas de Compromissos Urbanísticos	



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

I. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Refere-se o presente relatório à fundamentação técnica das opções propostas no Plano de Pormenor da AUGI do Brejinho, adiante descrita por PPB, elaborado ao abrigo da legislação referente às Áreas Urbanas de Génese Ilegal – Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro –, sendo configurado como Plano de Pormenor de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, pelo Decreto - Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 07 de Agosto e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 06 de Janeiro.

A decisão de elaboração do PPB foi efetuada pela deliberação da Câmara Municipal publicada em Diário da República através do Edital n.º 758/2004 (2ª Série), de 19 de Novembro.

Considerou-se como justificável a dispensa de Avaliação Ambiental, nos termos do número 5 do Artigo n.º 74.º do RJIGT, onde se estabelece 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 susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente». Esta premissa é cumprida neste Plano, que prevê uma intervenção numa área de reduzida expressão, não sendo previsíveis efeitos significativos no ambiente em resultado do tipo de utilização prevista no Plano e das características de ocupação propostas: edificações predominantemente residenciais, isoladas ou em banda, com baixa densidade de ocupação.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

II. ESTRUTURA DO PLANO

O PPB é formatado de acordo com o RJIGT, apresentando a seguinte estrutura:

1. Elementos que constituem o Plano:
 - a. Regulamento;
 - b. Planta de implantação;
 - c. Planta de condicionantes.
2. Elementos que acompanham o Plano
 - a. Relatório, incluindo programa de execução e plano de financiamento;
 - b. Planta de enquadramento com transposição do PUZM;
 - c. Planta de cadastro original;
 - d. Planta da situação existente;
 - e. Planta de transformação fundiária;
 - f. Planta de áreas de cedência para domínio municipal;
 - g. Extrato da planta de zonamento do PUZM;
 - h. Planta de modelação de terreno;
 - i. Planta de acessibilidades;
 - j. Planta de demolições;
 - k. Perfis A, B, C e D;
 - l. Perfis E, F, G, H e I;
 - m. Estudo de fachadas – bandas 2 e 3 (lotes 43 a 57);
 - n. Rede de abastecimento de água, serviço de incêndio e rega;
 - o. Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
 - p. Rede de infraestruturas elétricas;
 - q. Rede de infraestruturas de telecomunicações;
 - r. Rede de abastecimento de gás;
 - s. Rede de rega da Associação de Beneficiários do Mira;
 - t. Carta de ruído;
 - u. Declaração de inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
 - v. Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

III. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (IGT)

Na área de intervenção do PPB vigoram: (i) o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11-B/2011, de 4 de Fevereiro; (ii) o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Sines-Burgau, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de Dezembro; (iii) o Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROTA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, de 2 de Agosto; (iv) o Plano Diretor Municipal de Odemira (PDMO), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 25 de Agosto, alterado através do Aviso n.º 25224/2007, de 19 de Dezembro, com 2.ª alteração através do Aviso n.º 26665/2010, de 20 de Dezembro e da Declaração de Retificação n.º 544/2011, de 15 de Março; e (v) o Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar (PUZM), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2005, de 7 de Março.

O PUZM (e subsidiariamente, o PDMO) define a área de intervenção do PPB, de acordo com o Artigo 8.º do respectivo regulamento, na categoria de área urbana de génese ilegal (zona AUGI – Brejinho), na classe de espaços urbanos, e sujeita, conforme o número 1 do artigo 16.º, a elaboração de Plano de Pormenor.

O número 2 do artigo 16.º indica o valor de aproximadamente 2,7706 ha como sendo a área territorial desta zona. Verificou-se, para o PPB, a necessidade de se proceder a uma ligeira correção material da sua área de intervenção, decorrente da verificação efetiva, e através de meios digitais, da transposição do limite plasmado no suporte analógico, e da margem de erro provocada pela espessura das linhas de limite neste suporte. De facto, o limite exterior da AUGI coincide com o limite do arruamento existente que lhe é marginal (CM 1158) e é ajustado às preexistências, às divisões cadastrais e limites físicos existentes no local, tais como vedações, integrando as áreas que estão claramente identificadas como AUGI, o que confirma a indispensabilidade da qualificação urbanística daquela área como solo urbano uma vez que a mesma é inseparável da demais área classificada como tal.. Desta forma, na deliberação de elaboração do PPB, a área de intervenção definida tem um total de 32.210,85 m2, correspondendo, assim, à área de intervenção aqui considerada.

Os ajustes efetuados à área de intervenção contemplam tanto a retração como o alargamento da linha de limite de perímetro urbano, ajustando o desenho dessa linha à realidade local. Na realidade, os ajustes efetuados ao limite do perímetro urbano resultam num acréscimo de 642 m2 de solo urbano, que corresponde a 2% da área de intervenção do Plano. Considera-se que, tal acréscimo, não tem expressão dada a escala e os métodos gráficos utilizados na elaboração do PDM de Odemira e no PU da Zambujeira do Mar e justificam-se pela necessidade de realocação de áreas de urbanização programada.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

IV. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

1. Caracterização urbanística

A área de intervenção localiza-se na freguesia da Zambujeira do Mar, no limite norte do seu perímetro urbano, na continuidade da área de expansão da povoação.

É delimitada a Oeste pelo Caminho Municipal n.º 1158, a Norte e a Este pelo limite do perímetro urbano, e a Sul pela referida área de expansão do aglomerado, abrangendo uma área total de 3,22 ha.

O território, de orografia suave, apresenta alguma construção dispersa, já com alguma concentração no núcleo central, baseada em acessibilidades informais – compostas por caminhos não regularizados – e ainda isento de ordenamento.

Esta “estrutura” urbana, já parcialmente ocupada, nasce da existência de parcelas com proprietários distintos, resultantes de operações informais de parcelamento, justificando assim a sua classificação como Área Urbana de Génese Ilegal, de acordo com o artigo 1.º da Lei que estabelece o processo de reconversão: «Consideram-se AUGI os prédios ou conjuntos de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objeto de operações físicas de parcelamento destinadas à construção até à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que, nos respetivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT), estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável (...)»

Da ocupação atual, composta por habitações unifamiliares isoladas e em banda, é de relevar que grande parte das edificações ocupa a quase totalidade da parcela ou está, pelo menos adossada a um ou mais limites da parcela.

2. Situação fundiária atual

A área territorial do PPB abrange várias propriedades distintas, cujos limites ultrapassam os limites definidos pelo PPB.

No desenho 2.3 – Planta da situação existente são identificados os limites dos 9 artigos matriciais originais, e das parcelas que resultaram dos processos de subdivisão posteriores.

Deste parcelamento resultou um processo de divisão de propriedade de contornos semelhantes a um loteamento clandestino e, nos restantes casos, o parcelamento resultou de um processo natural de acréscimo de construções e de parcelas informais dentro das necessidades familiares dos proprietários dos artigos.

A nova divisão cadastral, refletida em lotes e áreas de natureza pública, está claramente identificada na planta de implantação e demais elementos deste plano.

Ainda assim, a estrutura fundiária existente constituiu uma base fundamental para o desenvolvimento do Plano e uma condicionante essencial para a sua concretização.

Assim, e de forma a dotar o Plano de uma melhor operacionalidade, optou-se por condicionar o desenho da proposta à divisão de propriedade existente de forma a manter e enquadrar, sempre que possível, as propriedades e construções existentes numa proposta coerente, em consonância, aliás, com a formatação legal das AUGI.

**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

3. Compromissos urbanísticos

A alínea c) do ponto 3.º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, determina que os planos de pormenor são acompanhados por relatório e ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor, substituível por declaração de câmara municipal comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano.

Na proposta de plano de pormenor tomaram-se em consideração os seguintes compromissos urbanísticos:

01. Licença de obras datada de 08-05-1981 — Agostinho Joaquim / Autorização de Utilização nº 118/2003 — Agostinho Joaquim
02. Licença de obras nº 62/1983 — António Jacinto Nobre
03. Autorização de Utilização nº 85/1988 — Manuel António Viegas
04. Licença de obras nº 200/1987 — Maria Teresa Violante
05. Licença de obras nº 7/1989 e Autorização de Utilização nº 126/2004 — José Rosa Emídio Nobre
06. Autorização de Utilização nº 135/1988 — Teresa Maria Joana



Figura 1 – Compromissos Urbanísticos na área do Plano de Pormenor da AUGI do Brejinho
As fichas de compromissos urbanísticos constam como anexo do plano (Anexo IX).



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

4. Servidões e restrições de utilidade pública

A Planta de Condicionantes assinala as servidões e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes do Caminho Municipal n.º 1158, da área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Mira e da infraestrutura de rega.

a) Servidão do Caminho Municipal n.º 1158, devendo ser observado o seguinte:

- A área *non aedificandi* correspondente à faixa delimitada pela linha que dista do eixo da via 4,50 m para cada lado, onde é interdito efetuar qualquer construção;
- A faixa de respeito correspondente à faixa de terreno ao longo da via que se estende até 6,00 m de distância da berma, onde é condicionada a concessão de licenças de construção de acordo com as condições expressas na legislação aplicável.

b) Servidão área beneficiada pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Mira (AHM), 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 DL nº 86/2002 de 06.04, na sua atual redação.

c) Servidão da infraestrutura de rega, devendo ser observado o seguinte:

- 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.

Nº Beneficiário	Proprietários	Artº	Secção	Área (ha)		
				Total Matricial	Beneficiada	Beneficiada em AUGI
873	José Nobre, Herdºs	65	J	1,1500	0,8580	0,6600
2186	Joaquim Rosa Martins e Júlia Maria Alves Alfacinha	66	J	0,6500	0,5280	0,3500
118	Manuel Jacinto Nobre	206 (antigo 67)	J	0,9000	0,7920	0,6600
16	Agostinho Joaquim, Cab. de Casal da Herança de	68	J	1,6000	1,3860	0,3500
2711	Manuel João Messias	98	J	0,5500	0,4481	0,0919
1292	Maria Teresa Violante	99	J	0,5000	0,3722	0,1575
608	João Maria Jacinto	100	J	0,9000	0,7473	0,3300
66	Antónia Maria Jacinto	101	J	0,8500	0,6429	0,3300
Totais (ha)				7,1000	5,7745	2,9294

Quadro com identificação dos prédios e informação cadastral da área em Aproveitamento Hidroagrícola do Mira



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

V. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

1. Desenho urbano

A proposta baseia-se num modelo de malha urbana centrada num núcleo mais denso, envolvido por construções dispersas, orientada de acordo com a situação fundiária e construções existentes.

Este modelo morfológico, conjugado com a prévia divisão de propriedade, implica uma ocupação caracterizada por: (i) um núcleo central de habitação unifamiliar em banda; e (ii) uma zona envolvente de habitação unifamiliar isolada.

A separação entre estas duas unidades morfológicas coincide com o eixo viário de distribuição, que formará um “anel” irregular com ligações à envolvente em três pontos: (i) o primeiro, através da inserção no Caminho Municipal n.º 1158, que constitui a principal via de acesso rodoviário à zona em estudo; (ii) uma segunda ligação, a sul, para a futura área de expansão urbana da povoação, coincidindo com o caminho existente, ao longo do limite de separação das propriedades, configurando ainda um traçado de ligação à malha consolidada e que se apresenta como sugestão; e (iii) um terceiro a nascente, coincidente com o caminho público existente e orientado para servir a futura zona de expansão.

Funcionalmente, o PPB visa a implementação de uma área predominantemente residencial, constituída por habitações unifamiliares, prevendo-se ainda uma área destinada a um equipamento de apoio local, situado numa posição de fácil acesso no conjunto. Este equipamento poderá ser destinado à comissão de gestão da AUGI, e posteriormente à associação de moradores, onde se poderiam instalar os serviços administrativos inerentes, completados com área de convívio, serviços e espaços comerciais de apoio.

2. Espaços de natureza pública

Os espaços de natureza pública, resultantes da proposta, englobam as vias de acesso e distribuição, incluindo passeios e estacionamento ao longo das mesmas, mais os percursos que atravessam longitudinalmente o núcleo central, garantindo o acesso automóvel aos diversos lotes aí existentes, mas com uso condicionado a residentes e viaturas de emergência.

Nestes percursos longitudinais pretende-se criar espaços com pouco movimento automóvel, constituindo locais de passeio, convívio e lazer para os habitantes em ambiente calmo e seguro.

Para garantir o acesso às propriedades agrícolas envolventes prevêm-se caminhos com a largura mínima necessária para a passagem de pessoas e alfaías agrícolas, implantados de forma que cada um garanta o acesso a duas propriedades vizinhas.

O principal espaço público de convívio/área ajardinada foi implantado no núcleo central. Neste espaço pretende-se criar um jardim público destinado a estadia e convívio dos habitantes locais, e inclui um parque infantil. Este núcleo, arborizado e equipado com um quiosque – cuja localização se encontra identificada na planta de implantação, junto ao acesso principal – constitui o marco de entrada e receção.

As áreas verdes são consubstanciadas nas zonas ajardinadas identificadas na planta de implantação (V1 a V6) e ascendem a uma área total de 2.256,70 m².



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

3. Equipamentos de utilização coletiva

A área territorial do PPB situa-se numa zona adjacente ao núcleo principal da Zambujeira do Mar. Este aglomerado, que tem uma população permanente de 594 habitantes, possui um conjunto de equipamentos público bastante completo e suficiente para as necessidades do aglomerado. Pelo que, para além de ser difícil, em face das características próprias da AUGI, nela prever equipamentos de utilização coletiva de grande dimensão e utilização, tal previsão não seria igualmente necessária, pois redundaria numa multiplicação de equipamentos já existentes.

De acordo com o PUZM, existem e estão previstos os seguintes equipamentos coletivos, e infraestruturas, conforme também plasmados no PPB, na planta de enquadramento com transposição do PUZM (peça desenhada n.º 2.1):

Equipamentos, infraestruturas e serviços existentes:

1. Escola básica do 1º ciclo;
2. Jardim-de-infância;
3. Ringue polidesportivo descoberto;
4. Associação Cultural, Recreativa e Desportiva Zambujeirense - centro social e posto médico;
5. Centro de dia;
6. Mercado;
7. Casas de banho públicas;
8. Parque infantil;
9. Capela;
10. E.T.A. e depósito de água;
11. E.T.A.R.;
12. Campo de futebol;
13. Porto de pesca, lota e Brigada Fiscal;
14. Cemitério;
15. Terminal rodoviário;
16. Igreja (previsto);

Assim, para efeitos da programação de equipamentos coletivos na área territorial do PPB, considerou-se não ser necessário o seu reforço, dada a proximidade e dimensão das respetivas áreas de influência. As áreas de cedência para equipamentos de utilização coletiva em falta, para cumprir as obrigações legais, serão assim compensadas em numerário ou em género, conforme previsto na legislação aplicável, e o respetivo valor será incluído nas taxas a pagar ao município identificadas no plano de financiamento.

No entanto, estão previstos no PPB espaços de uso especial de equipamento que incluem três áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas,



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR PLANO DE PORMENOR

designadamente:

- a. E1 – destina-se a um equipamento de apoio local, a definir pelo município, e onde se prevê a instalação da sede da Associação de Proprietários da AUGI;
- b. E2 – destina-se à implantação de um pequeno parque infantil de proximidade;
- c. E3 – destina-se à implantação da infraestrutura de abastecimento de gás, constituindo-se numa parcela a gerir como parte comum da urbanização.

Para as áreas de cedência destinadas a equipamentos de utilização coletiva apenas são considerados os equipamentos E1 e E2, acima indicados.

4. Circulação viária e pedonal

A acessibilidade viária à área de intervenção é, presentemente, garantida através do caminho Municipal n.º 1158, que constitui também o acesso Norte à Zambujeira do Mar. Refere-se que este caminho existente não reúne as condições – tanto físicas, como de segurança - necessárias para configurar o acesso à Área do Plano, pelo que foi assim considerada uma nova opção, ficando este caminho existente como acesso pedonal.

A interceção no Caminho Municipal n.º 1158 é então concretizada na zona mais próxima possível do aglomerado, através de um nó viário devidamente estruturado que permite, de uma forma segura, a entrada e saída de veículos na área do Plano.

Na malha interior, a via principal será de dois sentidos (Arruamento 1), ligando o acesso ao C.M. n.º 1158 a todos os lotes periféricos, e um “anel” interior de sentido único (Arruamento 2), garantindo também as necessárias acessibilidades aos circuitos de circulação condicionada para os lotes interiores.

Prevendo a ligação à zona de expansão do aglomerado prevista a Sul da área em estudo, propomos uma ligação viária de dois sentidos, cujo traçado é coincidente com o caminho existente ao longo da separação das propriedades, e que poderá vir a constituir uma alternativa de acesso numa fase posterior de desenvolvimento urbano do aglomerado da Zambujeira do Mar (Arruamento 3).

O perfil transversal dos arruamentos será consentâneo com os diferentes tipos de utilização, garantindo uma faixa de rodagem com 6,50 m na via principal (de dois sentidos de trânsito) e faixa de rodagem com 5,00 m (via de sentido único) no referido “anel”, passeios com 2,25 m de largura, estacionamento com 5,00 m x 2,50 m (transversal) e 5,00 m x 2,20 m (longitudinal).

As zonas de circulação condicionada exclusivamente para moradores e emergência terão largura variável, devido às preexistências, tendo-se procurado manter um perfil mínimo de 6,50 m.

Desta forma, foram criadas as seguintes hierarquias para o sistema de circulação:

- a. Um sistema primário de circulação automóvel comportando dois sentidos de tráfego, promovendo a articulação com o Caminho Municipal n.º 1158 e com a restante malha urbana da Zambujeira do Mar;
- b. Um sistema secundário de circulação automóvel comportando um sentido de tráfego, formando um anel interior;



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

- c. Um sistema de atravessamentos e acessos predominantemente pedonal, mas permitindo a circulação condicionada de veículos, apenas para residentes e viaturas de emergência;
- d. Os passeios que correspondem a áreas pedonais e permitem apenas o atravessamento automóvel pontual para acesso a garagens.

5. Estacionamento

Na área territorial do PPB estão previstos 161 lugares para estacionamento de veículos ligeiros, dos quais 58 são situados em baias ao longo dos arruamentos do sistema primário e secundário, e 103 lugares são localizados no interior dos lotes, embora, caso se justifique, possa haver dispensa de localização de um lugar de estacionamento no interior do lote, em 19 situações identificadas no PPB.

A dotação de estacionamentos foi calculada com base nos parâmetros estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, que estabelece, para a ocupação prevista no PPB, a necessidade de 103 lugares para estacionamento privado e 21 lugares para estacionamento público, num total de 124 lugares.

Dadas as características da área de intervenção, que resultaram num modelo de desenho urbano de características especiais, nomeadamente quanto às áreas e geometrias de alguns lotes, designadamente os de tipologia “em banda”, foram considerados casos em que o estacionamento privado seria dificilmente garantido no interior dos lotes, pelo que o PPB permite a possibilidade da totalidade, ou de parte dos lugares de estacionamento ser garantido fora dos limites do lote, na via pública.

Esta possibilidade é enquadrável com o exposto no número 4 do Artigo 13.º do regulamento do PUZM, que estabelece que «Exceptuam-se do disposto nos n.ºs 2 [referente à previsão de implantação dentro da parcela de um lugar, no mínimo] e 3 [referente à adoção dos valores mínimos constantes da Portaria 1136/2001, de 19 de Setembro, agora substituída pela Portaria 216-B/2008, de 3 de Março], os casos em que manifestamente essa obrigação desvirtue o objetivo pretendido, nomeadamente devido à geometria ou área da parcela ou à própria estrutura urbana da envolvente.».

Desta forma, foram consideradas as seguintes premissas:

- a. Os lotes respeitantes a habitações unifamiliares isoladas, bem como os respeitantes à tipologia em banda inseridas no “Anel Banda 1” (lotes 4, 5 e 6) e no “Anel Banda 8” (lotes 17, 18, 19 e 20), cumprirão obrigatoriamente a dotação de lugares prevista para a respetiva área de construção no interior do lote, uma vez que a área e a geometria da parcela o permite.
- b. A disposição da alínea anterior é também válida para os lotes do nº 43 ao nº 57, inclusive, que correspondem às bandas 2 e 3 do núcleo, pois deverão cumprir o estabelecido no “estudo de fachadas – bandas 2 e 3 (lotes 43 a 57)”, constante na peça desenhada n.º 2.8.
- c. Sem prejuízo do disposto nas alíneas a) e b), nos lotes respeitantes à tipologia em banda cuja área de construção (A_c) seja igual ou inferior a 120 m², o lugar de estacionamento privado poderá ser, facultativamente, localizado fora do lote, isto é, na via pública.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

- d. Sem prejuízo no disposto nas alíneas a) e b), nos lotes respeitantes à tipologia em banda cuja área de construção (A_c) seja superior a 120 m² e igual ou inferior a 170 m², a que correspondem dois lugares de estacionamento privado, deverão obrigatoriamente localizar um no interior do lote e, facultativamente, outro fora do lote, isto é, na via pública.

Ressalva-se que as baias de estacionamento previstas no PPB comportam, na totalidade, o acréscimo de lugares de estacionamento que podem transitar dos lotes referidos para a via pública (num máximo de 19), restando ainda uma folga de 18 lugares de estacionamento relativamente aos valores mínimos estabelecidos pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

6. Implantação das construções

A implantação das construções está definida na planta de implantação do PPB, e é concretizada dentro dos limites máximos indicados como polígono de implantação.

A área de implantação máxima para as novas construções ou ampliações é determinada pela dimensão máxima do respectivo polígono ou pelo valor correspondente à área máxima de construção (A_c), caso esta seja passível de englobar na totalidade do polígono, permitindo assim a construção da totalidade da construção num único piso.

7. Área de construção

As áreas de construção máxima atribuídas aos lotes foram determinadas de forma a garantir a coerência de um conjunto de lotes de dimensão diversa, adaptadas à ocupação preconizada no Plano. Assim, foram estabelecidos intervalos de dimensão de lotes, aos quais são aplicados valores máximos constantes:

Dimensão dos lotes	Área de construção máxima
Igual ou inferior a 200 m ²	120 m ²
Superior a 200 e igual ou inferior a 300 m ²	170 m ²
Superior a 300 e igual ou inferior a 500 m ²	230 m ²
Superior a 500 m ²	295 m ²

São excecionados desta regra os lotes 9 e 10, pelo facto de serem construções existentes a manter, em que a sua área de construção se apresenta, atualmente, superior ao considerado no respectivo intervalo.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

8. Recuos e afastamentos das construções

Os recuos e afastamentos são os indicados na planta de implantação e foram definidos de acordo com o tipo de construção a que se aplicam, designadamente:

- a. Habitação unifamiliar isolada – recuo de 3,00 m, afastamento de 3,00 m nos limites laterais e de 6,00 m a tardoz;
- b. Habitação unifamiliar isolada, junto ao Caminho Municipal n.º 1158 – recuo de 3,00 m, afastamento de 3,00 m nos limites laterais e de 6,00 m a tardoz (alinhamento do Caminho Municipal);
- c. Habitação unifamiliar em banda – ocupação do lote conforme definido na planta de implantação.

No caso do lote 32 o recuo do polígono de implantação de 6 metros a tardoz é dispensado, dada a própria geometria do lote. Caso contrário o polígono de implantação ficaria extremamente estreito (menor que 4 metros de largura) e causaria sérias dificuldades para, em sede de projeto de arquitetura, conseguir garantir as exigências de dimensionamento legalmente exigidas.

No caso das construções existentes, apenas se aplicarão os recuos e afastamentos definidos no Plano no caso de se proceder a obras de ampliação, ou à sua demolição e posterior nova construção, de acordo com as regras estabelecidas no regulamento do PPB.

9. Operações de demolição, conservação, alteração ou ampliação das construções existentes

Para a concretização da operação torna-se necessário proceder à demolição de uma construção existente no lote 11, que corresponde a um barracão, outra no lote 17, que se encontra em adiantado estado de degradação e demolições pontuais de telheiros e outras pequenas construções dispersas, nomeadamente a garagem no lote 8, indicadas na planta da situação existente.

As construções existentes que o Plano não prevê como a demolir mantêm-se uma vez cumprem os requisitos legais aplicáveis ao exterior das edificações. No entanto, as obras de conservação ou de alteração das construções existentes devem ser acompanhadas de melhorias estéticas no exterior e de acréscimo de qualidade no interior.

As operações de ampliação de construções existentes devem respeitar os parâmetros estabelecidos na planta de implantação e no regulamento do PPB.

10. Novas construções

Os projetos para as novas construções, ou para a ampliação ou alteração das existentes, devem ter em conta as características tradicionais da arquitetura local, acrescida de fatores de modernidade e inovação, sempre pautadas por elevados padrões de qualidade estética.

O objetivo genérico de qualidade deve ter em conta também os fatores que podem dar



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR PLANO DE PORMENOR

unidade ao conjunto, servindo de padrão e orientação para as intervenções que devem ser diferentes e para as que devem ter coerência em conjunto.

Assim propomos que a noção de conjunto seja garantida pelo tipo de vedação, que deverá ser executada por muretes rebocados cor branca, nivelados à altura de 1 m, sem qualquer tipo de gradeamento, sendo obrigatório possuírem acesso direto ao espaço verde (EV) central quando com ele confinem.

Os projetos correspondentes aos lotes de moradias das bandas 2 e 3 (lotes 43 a 57), no núcleo central são objeto de estudo de fachadas, que constam como anexo do plano.

Genericamente, estabelece-se a utilização de paredes rebocadas e pintadas a branco, marcação de vãos em barras de cor ou guarnecimento em pedra com a largura máxima de 0,15m, socos em cor ou pedra, caixilharia em madeira envernizada na cor natural, ou, em casos devidamente justificados pela coerência do projeto, em alumínio termolacado ou PVC na cor branca, creme ou verde, com portadas exteriores ou interiores.

As coberturas, quando aparentes, serão em telha de canudo (romana) ou lusa, na cor natural, com beirados salientes, que a existirem deverão ter, no mínimo, 0,30 m, correspondendo a cimalhas em meia cana.

Deverão ser observadas as disposições aplicáveis constantes no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Odemira, Regulamento n.º 364/2010, de 21 de Abril.

11. Altura das construções

Na área de intervenção do PPB, e considerando um número máximo de 2 pisos, estabelece-se que a altura máxima de fachada (H_f) é de 6,00 m, salvo na parcela E1, destinada a equipamento que, embora mantendo na generalidade estes parâmetros, poderá ser pontuada por elemento arquitetónico, devidamente justificado, de altura superior.

Os anexos terão uma altura de construção máxima (H) de 2,3 m.

12. Modelação de terreno

A modelação proposta apenas ajusta a orografia existente, limitando-se à sua regularização adaptada às implantações das atuais e futuras construções, e suavizando as transições dos declives dos arruamentos.

13. Redes e infraestruturas

13.1. Infraestruturas viárias

O traçado dos arruamentos define, claramente, o espaço disponível entre os limites dos lotes, espaço este que é definido pelo perfil transversal de cada um dos arruamentos.

No que diz respeito ao perfil longitudinal alcançou-se uma solução de compromisso entre a movimentação de terras e as características geométricas a respeitar para cada uma das vias,



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

tendo em conta as cotas de soleiras das casas existentes.

Optou-se pela utilização de um pavimento correntemente utilizado neste tipo de situação:

- a. Para a faixa de rodagem e estacionamento nas ruas 1 a 3, pavimento betuminoso;
- b. Para os arruamentos mistos e Ruas 4 a 8, elementos prefabricados / calçada com uma espessura de 6cm, recobrimento das juntas com pó de pedra.

13.2. Rede de abastecimento de água

As redes de distribuição de água, serviço de incêndio e rega da zona abrangida pelo plano destinam-se a alimentar essencialmente edifícios de habitação, e marcos de água para serviço de incêndio e ainda a rede de rega.

No que se refere à rede de rega, embora o caudal para satisfazer as exigências desta rede seja incluído no cálculo geral, o traçado será incluído no projeto de paisagismo.

A alimentação da rede projetada será assegurada por intermédio de ligação a conduta da rede existente no Caminho Municipal (CM) nº 1158, no cruzamento com a Rua de Santo António, no Bairro Social, conforme consta na planta de cadastro da rede de distribuição de água.

Optou-se por considerar a instalação das condutas paralelamente aos arruamentos, sempre que possível sob o passeio, com um afastamento mínimo de 0,80 m do eixo da tubagem ao muro de delimitação do lote ou fachada dos edifícios.

Nos pontos baixos mais críticos serão instaladas válvulas de descarga de fundo, sempre que se justifique. Prevê-se que os marcos de incêndio também possam ser utilizados para descarga de troços de rede em operações de manutenção ou reparação.

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

Na formulação da rede seguiram-se: (i) as disposições legais aplicáveis previstas no RTSCIE, nomeadamente no seu artigo 12º; (ii) em conjugação com o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais; e (iii), ainda as seguintes premissas:

- O fornecimento de água para abastecimento dos veículos dos bombeiros é assegurado por marcos de incêndio dotados de uniões do tipo “STORZ” para aperto rápido;
- O modelo de marco de incêndio a utilizar será homologado em conformidade com as normas portuguesas e especificações da ANPC;
- Os marcos de incêndio serão alimentados a partir da rede de distribuição pública;
- Os marcos de incêndio serão instalados junto do lancil dos passeios que marginam as vias de acesso;
- Na distribuição dos marcos de incêndio procurou-se privilegiar a sua implantação junto a cruzamentos e entroncamentos, de fácil acesso, boa visibilidade, e localizados a uma distancia não superior a 30m de qualquer saída dos edifícios.



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

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 serviço de incêndio, e será projetado e dimensionado no âmbito do projeto de paisagismo.

13.3. Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais

As redes de águas residuais domésticas (ARD) e pluviais (ARP) do plano foram projetadas por sistema separativo.

A rede de drenagem de ARD será constituída por um conjunto de coletores a implantar, próximo do eixo dos arruamentos, para recolha e escoamento gravítico dos efluentes, que serão conduzidos a uma caixa de visita integrada na rede de coletores de ARD, situada na Rua de Santo António (Bairro Social) junto ao cruzamento com o Caminho Municipal N.º 1158, onde será feita a entrega dos respetivos caudais.

A rede de ARP prevê a recolha da água através de um sistema de sumidouros, que a conduzem, por intermédio dos ramais de ligação, aos coletores, que por sua vez a encaminham até uma caixa de visita existente, situada na rua de Santo António (Bairro Social) junto ao cruzamento com o Caminho Municipal N.º 1158, onde será feita a entrega do respectivo caudal.

13.4. Rede de infraestruturas elétricas

A área do plano será alimentada em média tensão, a 15 KV, através da rede da EDP Distribuição, fornecendo a energia com as características requeridas pelo tipo de intervenção.

As instalações incluem nomeadamente: rede de média tensão; posto de transformação; rede de baixa tensão; iluminação Pública;

Será instalado um posto de transformação com a potência de 400KVA, que satisfará as necessidades dos consumidores.

Os consumidores serão alimentados através da rede de baixa tensão do posto de transformação.

Será executada uma rede de iluminação pública com luminárias de VSAP-100W.

Estas infraestruturas serão enterradas ao longo de todo o seu percurso]

13.5. Rede de infraestruturas de telecomunicações

A rede de infraestruturas de telecomunicações (ITUR publicas) compreende as infraestruturas de telecomunicações em conjuntos de edifícios, utilizando as estruturas de tubagem e cablagem das redes de comunicações eletrónicas dentro de um domínio publico.

No dimensionamento do número de pares distribuídos por lote tem-se em consideração o preconizado no ITUR.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

A rede de telecomunicações projetada será explorada pelos operadores.

O princípio de estabelecimento desta rede baseia-se nos pressupostos simples a seguir referenciados:

- a. Garantir todas as condições regulamentares;
- b. Afetar todos os lotes da possibilidade de ligação à rede de telecomunicações;
- c. Ter uma topologia que, ao cumprir o ponto anterior, otimiza o binómio flexibilidade/economia.

Assim, a infraestrutura que vai permitir o estabelecimento da rede exterior de cabos é a apresentada no desenho da rede de condutas, constituída pelos seguintes elementos: Câmara de visita / Troços de condutas / Rede de sinalização.

13.6. Rede abastecimento de gás

Foi prevista uma rede de distribuição de gás natural para a área de intervenção.

A rede de distribuição será executada ao longo dos arruamentos, tendo como início o depósito de gás na localização representada na planta respetiva

Em termos globais, e dado tratar-se de uma área residencial, a rede será dimensionada para um total de 68 fogos destinados a habitação.

A rede será dimensionada de forma a satisfazer o consumo doméstico (cozinhas e águas quentes), e o aquecimento ambiente.

A rede terá início junto ao reservatório anteriormente referido e que futuramente será fornecido por uma empresa de distribuição de gás liquefeito local. A capacidade do reservatório será definida pela entidade distribuidora. O traçado proposto para a rede projetada foi o de rede em anel e malha, por se ajustar melhor às características de distribuição pretendidas.

O traçado proposto, pelos passeios dos arruamentos projetados em associação com outras infraestruturas (água, telecomunicações e com rede de média tensão), proporciona melhores condições de manutenção futura.

A conceção tem por base os dados populacionais e habitacionais previstos no plano.

13.7. Rede de rega da Associação de Beneficiários do Mira

A área afeta à AUGI do Brejinho é atravessada, no sentido Nascente/Poente, por infraestruturas de aproveitamento hidroagrícola do Mira, cuja exploração está a cargo da ABM.

A infraestrutura em causa é designada por Regadeira 16-9-2-1 do canal de Odeceixe, e será afetada no troço entre caixas T2 e T5, correspondente a uma extensão na ordem de 350 m. A constituição do troço da regadeira é em tubagem de betão ϕ 200 mm.

O troço, que será afetado pelo plano serve uma área cujas solicitações de rega, nos últimos anos, tem sido muito restritas ou mesmo insignificantes.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

De acordo com o parecer da ABM, importa garantir o caudal à área beneficiada, bastante restrita, do único prédio contíguo a jusante, não pertencente à AUGI.

Esta situação obriga à alteração do traçado da Regadeira 16-9-2-1 entre caixas T2 e T5. A T5 é uma caixa terminal que serve uma área que nunca foi regada, nem é expectável que venha a ser no futuro. Entre as caixas T2 e T5 não haverá consumo.

Para viabilizar a proposta do plano, propõe-se a alteração do traçado da Regadeira R16-9-2-1 no troço compreendido entre caixas T2 e T5, conforme se apresenta em planta, onde também está representado o traçado da regadeira no seu estado atual, com indicação do troço a desativar.

O traçado alternativo, que se propõe, tem como objetivo principal desviar a conduta existente para os arruamentos, mantendo deste modo a infraestrutura acessível em toda a sua extensão.

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).



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

VI. PARÂMETROS URBANISTICOS

1. Parâmetros de referência

De acordo com o n.º 3 do Artigo 16.º do PUZM, orientam a elaboração do presente Plano os seguintes parâmetros:

Densidade populacional bruta – 50 hab/ha;

Índice de utilização bruto – 0,50;

Número máximo de pisos – 2.

Procedendo ao cálculo do número de habitantes para a densidade populacional bruta, de acordo com a definição constante no Artigo 6.º do PUZM, os valores a que se chega são os seguintes:

T0/T1 [inferior a 120 m²] – 2 habitantes;

T2 ou superior [superior a 120 m²] – 3 habitantes.

- Desta forma, temos:

T0/T1 – 2 habitantes por fogo x 31 fogos = 62 habitantes;

T2 ou superior – 3 habitantes por fogo x 36 fogos = 108 habitantes;

Total = 170 habitantes.

Procedendo ao cálculo das áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas viárias, de acordo com a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, temos:

Habitação unifamiliar:

- Espaços verdes e de utilização coletiva – 67 fogos x 28 m² / fogo = **1.876,00 m²**;

- Equipamentos de utilização coletiva – 67 fogos x 35 m² / fogo = **2.345,00 m²**.

- Estacionamento privado (considerando os valores máximos de área de construção):

Área construção máxima até 120m² - 1 lugar por fogo x 31 fogos = 31 lugares;

Área construção entre 120m² e 300m² - 2 lugar por fogo x 36 fogos = 72 lugares;

Total = 103 lugares privados.

- Estacionamento público

20 % x 103 lugares privados = **21 lugares públicos.**



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

2. Parâmetros da proposta

QUADRO DE PARÂMETROS GLOBAIS		
ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPB		32.210,85 m2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (ΣAc)		11.815,00 m2
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (Io)		0,37
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO (ΣAi)		9.730,00 m2
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Iu)		30 %
NÚMERO MÁXIMO DE PISOS (P)		2
DENSIDADE POPULACIONAL (D)		53 hab/ha
ÁREA DE LOTES		19.166,70 m2
ÁREA DE ESPAÇOS VERDES		
V1:	113,80 m2	2.256,70 m2
V2:	111,70 m2	
V3:	81,70 m2	
V4:	88,90 m2	
V5:	318,90 m2	
V6:	1.541,70 m2	
ÁREA DE USO ESPECIAL DE EQUIPAMENTOS		
E1: Equipamento de apoio local	257,20 m2	337,20 m2
E2: Parque infantil	80,00 m2	
E3: Depósito de gás	43,00 m2	43,00 m2
ÁREA DE ARRUAMENTOS		10.407,25 m2
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO		
Privado	103	161
Público	58	



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

O quadro seguinte fornece a comparação entre os parâmetros de referência, descritos no ponto 1. deste capítulo com a proposta do PPB, assinalando-se a já justificada desnecessidade de previsão de vastas áreas para espaços de equipamentos de utilização coletiva, que serão compensadas em numerário ou em género, conforme previsto na legislação aplicável, e o respetivo valor será incluído nas taxas a pagar ao município identificadas no plano de financiamento.

QUADRO COMPARATIVO

	PUZM	Portaria n.º 216-B/2008	PPB
Densidade populacional bruta / (D)	50 hab/ha		53 hab/ha
Índice de utilização bruto / (Iu)	0,50		0,36
Número máximo de pisos / (P)	2		2
Área de espaços verdes e de utilização coletiva		1.876,00 m2	2.256,70 m2
Área de equipamentos de utilização coletiva		2.345,00 m2	337,20 m2
Num. de lugares de estacionamento		124	161
Privado		103	103
Público		21	58

Por outro lado, acentue-se que, não obstante a densidade populacional bruta ser ligeiramente diferente da prevista no PUZM (de 50 hab/ha para 53 hab/ha), este desvio não é significativo e é plenamente justificado pela origem ilegal da ocupação desta área e pela circunstância de a dinâmica social na área de intervenção se encontrar já estabelecida e estabilizada. Acrescente-se que a ultrapassagem deste parâmetro é, do ponto de vista urbanístico, compensada pelo facto de se ficar muito aquém do índice de utilização bruto permitido pelo PUZM.

Deve, pelo exposto, ser admitido que o PPB altere e atualize o parâmetro urbanístico da densidade populacional bruta, de acordo com as características específicas da área de intervenção.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

VII. Estruturação de ações e perequação compensatória

A perequação compensatória é aplicada à totalidade da área de intervenção do PPB, tendo o mecanismo de perequação compensatória adotado sido a repartição dos custos de urbanização, o que vai ao encontro da legislação da AUGI que obriga os proprietários e comproprietários na área da AUGI à comparticipação nos custos de legalização dos seus imóveis.

1. Estimativa de custos

Custo global delineado para obras de infraestruturas: **800.000,00 €**

Calculado da seguinte forma: **32.210,85m² x 25 € / m² = 805.271,25 €**

Dever-se-á ter em conta que como custos de intervenção também se deverá contabilizar valores para projetos, taxas, despesas de administração e outros.

Assim, poder-se-á prever como valor estimado para toda a operação: **1.000.000 €**, que serão objeto de repartição e de custeio pelos interessados de acordo com as regras previstas no plano, no contrato de urbanização e nos demais regulamentos aplicáveis.

Estes valores estão detalhados no Anexo III.

2. Mecanismo de perequação

O mecanismo é estabelecido para a determinação do valor correspondente a cada lote “na proporção da área de construção que lhe é atribuída no estudo de loteamento em relação à área total de construção de uso privado aprovada” – (Lei n.º 64/2003 – Artigo 26, n.º 3) com nova redação dada pela Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro

Assim torna-se possível sintetizar a forma de perequação ao seguinte:

$$Ci = (Ct/Atc) \times Aci$$

Onde:

Ci é o custo correspondente à comparticipação de cada proprietário no custo global da operação;

Ct é o valor correspondente ao custo global da operação, que resulta do somatório de todas as despesas inerentes ao processo, nomeadamente constituição da AUGI, honorários de projetos, taxas e outros encargos inerentes ao processo administrativo, custas das diversas obras de infraestruturas, custos de administração e gestão.

Atc é a área total de construção prevista e licenciada

Aci é a área de construção prevista dentro dos limites de cada lote.

A título de exemplo podemos estimar o encargo por m² de construção em:

Ct Custo total da operação – **1.000.000,00 €**

Atc Área total de construção prevista no PPB – **11.815,00 m²**



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

C/m2 Custo / m2 de construção prevista no PPB – **84,64 € / m2**

Calculado da seguinte forma – **$C/m2 = Ct / Atc$**

A explicação detalhada deste método encontra-se descrita nos Anexos IV, V e VI.

O valor correspondente a cada proprietário resultará da aplicação do valor unitário final de custos globais da operação ao número de m2 de construção nomeados em alvará de loteamento e previstos dentro dos limites da respetiva propriedade conforme os resultados constantes no Anexo VII, sendo este que servirá de base aos encargos exigíveis para legalização da operação por aqueles promovida na área da AUGI.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

VIII. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

1. Sistema de execução

O sistema de execução proposto é o de cooperação, descrito no artigo 119.º e pormenorizado no artigo 123.º do RJIGT.

No n.º 1 do Artigo 123.º é definido que «[n]o sistema de cooperação, a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.».

2. Calendarização

A título indicativo, é apresentada uma calendarização para a implementação do Plano, que poderá ser ajustada de acordo com as necessidades ou constrangimentos dos intervenientes.

Tarefas/Meses	3M	6M	9M	12M	15M	18M
Processo de exclusão dos prédios em área de Aproveitamento Hidroagrícola do Mira						
Elaboração e aprovação de projetos						
Execução de obras de urbanização						
Execução de equipamentos de utilização coletiva						



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

IX. PLANO DE FINANCIAMENTO

O custo das obras de urbanização serão suportadas pelos urbanizadores, ou seja, os proprietários das diversas parcelas abrangidas pela operação, através da comparticipação financeira, permuta de terceiros e/ou recurso a comparticipações correspondentes a empréstimos bancários, financiamentos ou subsídios, conforme descrito no Artigo 56.º da Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, com nova redação dada pela Lei nº 10/2008 de 20 de Fevereiro.

Para qualquer situação será de prever que, na totalidade ou parcialmente, os proprietários terão de suportar os custos inerentes às obras de urbanização.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

X. FICHA TÉCNICA

Coordenação local / Acompanhamento

Topografia
Consultoria jurídica

**Câmara Municipal de Odemira
Divisão de Ordenamento, Planeamento e
Obras**

Setor Topografia e Desenho (DOPO)
Dulce Lopes, Mestre

Coordenação geral

Urbanismo e arquitetura

Paisagismo e ambiente

Infraestruturas (coordenação)

Rede viária

Abastecimento de água

Drenagem de águas residuais

Eletricidade e telecomunicações

Abastecimento de gás

João Carvalho Teixeira, Arq.

João Carvalho Teixeira, Arq.

Artur Palhota, Arq.

Isabel de Matos, Arq. Pais.

Rogério Pedro, Eng.

Fernando Figueiredo, Eng.

Ana Olaia, Eng.

Ana Olaia, Eng.

João Rabasqueira, Eng.

Ana Olaia, Eng.



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

ANEXOS



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

Anexo I

QUADRO SÍNTESE													
	n.º lote	área do lote [m2]	área de implantação existente a manter [m2]	área de construção existente a manter [m2]	área de implantação máx. (Ai) [m2]	área de construção máx. (Ac) [m2]	altura de fachada máx. (Hf) [m2]	n.º pisos máx.	uso	n.º de fogos	n.º de habitantes	Tipologia	n.º lugares estacion. privado (min.) (*)
Anel Banda 1	4	340,10	105,00	105,00	150,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	5	213,00	45,00	45,00	140,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	6	314,00	90,00	90,00	170,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
Anel Banda 8	17	360,80	-	-	205,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	18	253,60	70,00	70,00	170,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	19	255,10	80,00	80,00	170,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	20	279,80	80,00	80,00	170,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
Anel Isoladas	1	435,80	210,00	210,00	210,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	2	693,60	180,00	180,00	295,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	3	699,10	160,00	160,00	295,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	15	403,00	160,00	160,00	160,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	16	399,20	90,00	90,00	140,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	21	574,60	115,00	115,00	180,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	22	481,40	175,00	175,00	175,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	23	650,10	-	-	295,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	24	558,10	-	-	255,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	25	567,90	-	-	260,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	26	458,30	-	-	190,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	27	433,40	-	-	180,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	28	344,70	-	-	125,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	29	374,90	-	-	130,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	30	443,30	-	-	185,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	31	326,00	-	-	115,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	32	492,30	-	-	230,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	33	492,90	-	-	205,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	34	520,20	-	-	220,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	35	410,10	-	-	165,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	36	580,60	-	-	270,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	37	594,00	-	-	280,00	295,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	38	337,20	-	-	120,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	39	437,20	-	-	155,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	40	461,50	-	-	190,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	41	491,70	-	-	190,00	230,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
Núcleo Banda 2 e 3 - sujeitas a estudo de alçado e volumetrias	43	108,90	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	44	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	45	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	46	111,90	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	47	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	48	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	49	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	50	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	51	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	52	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	53	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	54	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	55	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	56	112,00	-	-	85,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
Núcleo Banda 4	7	120,70	85,00	85,00	95,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	8	76,70	65,00	65,00	65,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	9	185,00	150,00	150,00	150,00	150,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	58	121,60	-	-	95,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	59	121,60	-	-	95,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	60	121,60	-	-	95,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	61	121,60	-	-	95,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
Núcleo Banda 5	10	152,80	140,00	140,00	140,00	140,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	11	150,40	-	-	110,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	62	148,40	-	-	110,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	63	148,40	-	-	110,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	64	148,40	-	-	110,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
Núcleo Banda 6	65	200,80	-	-	150,00	170,00	6,00	2	Habitação	1	3	T2 ou sup	2
	12	150,70	115,00	115,00	115,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	13	149,80	110,00	110,00	110,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	14	150,10	115,00	115,00	115,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	66	194,30	-	-	100,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
Núcleo Banda7	67	182,30	-	-	115,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
	68	167,20	-	-	90,00	120,00	6,00	2	Habitação	1	2	T1 ou inf	1
TOTAIS		19.166,70	2.340,00	2.340,00	9.730,00	11.815,00	—	—	—	67	170	—	103

(*) pode haver dispensa da totalidade ou de parte do número mínimo de lugares de estacionamento privado atribuído aos lotes, de acordo com os parâmetros estabelecidos no Artigo 19.º do regulamento

	n.º lote	área do lote [m2]	área de implantação existente [m2]	área de construção existente [m2]	área de implantação máx. (Ai) [m2]	área de construção máx. (Ac) [m2]	altura de fachada máx. (Hf) [m2]	n.º pisos máx.	uso	n.º de fogos	n.º de habitantes	Tipologia	n.º lugares estacionam ento privado
Equip. (#)	E1	257,20	-	-	150,00	170,00	6,00	2	Equipamento	-	-	-	-
Equip. (S)	E2	80,00	-	-	-	-	-	-	Equip. infantil	-	-	-	-
Equip. (&)	E3	43,00	-	-	-	-	-	-	Infraestruturas	-	-	-	-

(#) a ceder para o domínio privado do município

(S) não corresponde à criação de um lote, é uma área a ceder para o domínio público do município

(&) espaço para instalação de depósito de gás, a constituir como parte comum do loteamento



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

Anexo II

QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA												
Nome do proprietário	Divisão atual dos terrenos (antes da implementação do PPB)			Confrontações	Lotes a constituir		Área de Cedência [m2]			Área parte comum [m2] (E3)	Área integrada no Plano [m2]	Área sobranete [m2]
	Artigo (*)	Área do art.º [m2]	Parcelas i		Nº	área [m2]	Arruamentos	Equipamentos (E1 e E2)	Espaços verdes			
HERD. JOSE NOBRE	65 - J	11.500,00					2.187,85	80,00	550,15	43,00	7.800,00	3.700,00
[Maria José Emídio Nobre Mestre]	[3652]	[95,00]	23	N- Manuel Inacio Viegas S - Júlia M. Reis Costa E - Joaquim Martins e Outro O - Maria Joaquina Alves Simões de Carvalho	4	340,10						
[Francisca Maria Emídio]	[3909]	[38,00]	29		5	213,00						
[Feliciano Nobre Bento]	[3909]	[38,00]	22		6	314,00						
[Herd. José Nobre]			30		23	850,10						
[Herd. José Nobre]			30		24	558,10						
[Herd. José Nobre]			30		25	587,90						
[Herd. José Nobre]			30		26	458,30						
[Herd. José Nobre]			30		43	108,90						
[Herd. José Nobre]			30		44	112,00						
[Herd. José Nobre]			30		45	112,00						
[Herd. José Nobre]			30		46	111,90						
[Custódio Emídio Nobre]	[3943]	[110,00]	20		2	693,60						
[José Emídio Nobre]	[4281]	[107,00]	21		3	699,10						
JOAQUIM ROSA MARTINS	66 - J	6.500,00					404,90	257,20	1.595,80		4.000,00	2.500,00
[Joaquim Rosa Martins]			18	N- Manuel Inácio Viegas S - Júlia M. Reis Costa E - herd. Agostinho Joaquim e Manuel Jacinto Nobre O - herd. de José Nobre	27	433,40						
[Joaquim Rosa Martins]			18		47	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		48	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		49	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		50	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		51	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		52	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		53	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		54	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		55	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		56	112,00						
[Joaquim Rosa Martins]			18		57	112,00						
[Mana Celestina Duarte e António Lança]	[1744]	[90,00]	17		8	76,70						
HERD. AGOSTINHO JOAQUIM	68 - J	16.000,00					2.088,90				3.600,00	12.400,00
[herd. de Agostinho Joaquim]	[1869]	[45,00]	1	N- Manuel Jacinto Nobre S - Pedro Maria E - José João Jacinto e Outros O - Manuel João	7	120,70						
[herd. de Agostinho Joaquim]			32		39	437,20						
[herd. de Agostinho Joaquim]			32		40	461,50						
[herd. de Agostinho Joaquim]			32		41	491,70						
TERESA MARIA JOANA	98 - J	5.500,00					141,10				919,00	4.581,00
[Maria da Graça e Maria da Silva Ferreira]	[3910]	[305,00]	7	N- Rosa Maria e marido S - Manuel Jacinto Nobre E - herd. de Maria Teresa Violante O - Manuel Jacinto Nobre	15	403,00						
[Teresa Maria Joana]			6		29	374,90						
HERD. MARIA TERESA VIOLANTE	99 - J	5.000,00					406,90				1.575,40	3.424,60
[herd. de Maria Teresa Violante]	[3944]	[80,00]	5	N- Rosa Maria e marido S - Manuel Jacinto Nobre E - João Maria Jacinto O - Teresa Maria Joana e marido	16	399,20						
[herd. de Maria Teresa Violante]			33		30	443,30						
[herd. de Maria Teresa Violante]			33		31	326,00						
JOÃO MARIA JACINTO	100 - J	9.000,00					789,60				3.300,00	5.700,00
[António Francisco João Soares]	[C.Prom]	[48,00]	2A	N- Rosa Maria e marido S - herd. de António Maria Jacinto E - Rosa Maria e marido O - herd. de Maria Teresa Violante	17	360,80						
[João Maria Jacinto]	[3600]	[66,00]	2		18	253,60						
[José João Jacinto]	[3456]	[56,00]	33A		19	255,10						
[Manuel de Jesus Viegas]	[C.Prom]	[154,00]	4		20	135,50						
[António Francisco João Soares]	[C.Prom]	[2.700,00]	28		32	492,30						
[João Maria Jacinto]			34		33	492,90						
[João Maria Jacinto]			34		34	520,20						
HERD. ANTONIA MARIA JACINTO	101 - J	8.500,00					1.571,00				3.300,00	5.200,00
[Manuel de Jesus Viegas]	[3880]	[73,50]	4A	N- João Maria Jacinto S - Arminda Maria Rafael E - Rosa Maria e marido O - Manuel Jacinto Nobre	20	144,30						
[herd. de Antonia Maria Jacinto]			35		35	410,10						
[herd. de Antonia Maria Jacinto]			35		36	580,60						
[herd. de Antonia Maria Jacinto]			35		37	594,00						
MANUEL JACINTO NOBRE	206	9.000,00					2.205,10		42,00		6.600,00	2.400,00
[Manuel Jacinto Nobre]	[3879]	[120,00]	25	N- Manuel Inácio Viegas S - herd. de Agostinho Joaquim E - Teresa Maria Jacinto e Marido O - Joaquim Martins e Júlia M. Reis Costa	9	185,00						
[Manuel Candeia Matos]	[3911]	[600,00]	24		10	152,80						
[José Maria dos Santos]	[C.Prom]	[150,00]	11		11	150,40						
[Augusto dos Santos Reis]	[4064]	[150,00]	13		12	150,70						
[António João Viegas]	[4063]	[150,00]	8		13	149,80						
[Josilda Maria Ferreira]	[4302]	[150,00]	10		14	150,10						
[Fernando Varela]	[3778]	[523,99]	12		21	574,60						
[Maria Duarte e Francisca]	[4059]	[472,00]	9		22	481,40						
[Manuel Jacinto Nobre]			31		28	344,70						
[Alfredo Silva]	[C.Prom]	[342,00]	16		38	337,20						
[Manuel Jacinto Nobre]			31		58	121,60						
[Manuel Jacinto Nobre]			31		59	121,60						
[Manuel Jacinto Nobre]			31		60	121,60						
[Manuel Jacinto Nobre]			31		61	121,60						
[Manuel Candeia Matos]	[3911]	[600,00]	31		62	148,40						
[Manuel Candeia Matos]	[3911]	[600,00]	31		63	148,40						
[Manuel Candeia Matos]	[3911]	[600,00]	31		64	148,40						
[Maria Amélia dos Santos Sobral]	[C.Prom]	[390,00]	27		65	200,80						
[José Ferreira Machado]	[C.Prom]	[285,00]	14		66	194,30						
[Josilda Maria Ferreira]	[C.Prom]	[200,00]	10A		67	182,30						
[Fernanda Maria da Silva]	[C.Prom]	[120,00]	15		68	167,20						
JULIA M. REIS COSTA	3097	435,80	19	N- Joaquim Martins e herd. de José Nobre S - Caminho (terreno de Mª Joaquina Alves Simões) E - Joaquim Martins e Júlia M. Reis Costa O - Caminho Municipal nº 1158	1	435,80					435,80	0,00
DOMINIO PUBLICO	164	680,65					611,90		68,75		680,65	0,00
TOTAL		72.116,45				19.166,70	10.407,25	337,20	2.256,70	43,00	32.210,85	39.905,60

(*) Artigo matricial ou [Artigo urbano] ou referência a [Contrato promessa] respeitante ao parcelamento efectuado em compropriedade



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

Anexo III

ESTIMATIVA DE CUSTOS DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Para a determinação dos custos das obras de urbanização tomou-se como referência estimativas parciais.

especialidade	quant.	un.		valor unit.	€
Arranjos Exteriores:					€ 234.500,00
Zona livre pavimentada e equipada	6.700	m2	x	€ 35,00	€ 234.500,00
Rede de abastecimento de água					€ 30.250,00
Rede de distribuição ao longo das ruas	550	m	x	€ 55,00	€ 30.250,00
Redes de drenagem de esgotos pluviais e domésticos					€ 93.500,00
Rede de drenagem ao longo das ruas - esg. Domésticos	550	m	x	€ 80,00	€ 44.000,00
Rede de drenagem ao longo das ruas - esg. Pluviais	550	m	x	€ 90,00	€ 49.500,00
Redes de distribuição de energia eléctrica					€ 57.750,00
Rede de distribuição ao longo das ruas	550	m	x	€ 105,00	€ 57.750,00
Iluminação pública					€ 100.500,00
Área livre	6.700	m2		€ 15,00	€ 100.500,00
Telefones					€ 23.100,00
Rede de distribuição ao longo das ruas	550	m	x	€ 42,00	€ 23.100,00
Rede viária					€ 247.500,00
Arruamentos	5.500	m2	x	€ 45,00	€ 247.500,00
Rede de distribuição de Gás					€ 22.000,00
Rede de distribuição ao longo das ruas	550	m	x	€ 40,00	€ 22.000,00
Demolições de construções existentes					€ 4.880,00
Demolições localizadas em espaço publico	90	m2	x	€ 20,00	€ 1.800,00
Demolições localizadas parcialmente em espaço publico	154	m2	x	€ 20,00	€ 3.080,00

O custo global de construção das obras de urbanização é estimado em: **€ 813.980,00**

A área total de terreno a lotear e infra-estruturar é de: **32.211 m2**
Correspondendo ao valor unitário de: **€ 25,27 /m2**

O valor considerado para cálculo foi arredondado para: **€ 800.000,00**

O custo final da operação de reconversão da AUGI corresponderá a:

Obras de infraestruturas	€ 800.000,00
Custos de administração, taxas, projectos e outros valores	€ 200.000,00
TOTAL	€ 1.000.000,00

notas: Os valores indicados são meramente indicativos, a confirmar e corrigir ao longo do processo.



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

Anexo IV

DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS / ARTIGOS

lote nº	Área const. máx.	artigos matriciais onde se localizam os lotes									resumo
		artº 65	artº 66	artº 206	artº 68	artº 79	artº 98	artº 99	artº 100	artº 101	
1	230					230					79
2	295	295									65
3	295	295									65
4	170	170									65
5	170	170									65
6	170	170									65
7	120				120						68
8	120		120								66
9	150			150							206
10	140			140							206
11	120			120							206
12	120			120							206
13	120			120							206
14	120			120							206
15	230						230				98
16	230							230			99
17	230								230		100
18	170								170		100
19	170								170		100
20	170									170	100 / 101
21	295			295							206
22	230			230							206
23	295	295									65
24	295	295									65
25	295	295									65
26	230	230									65
27	230		230								66
28	170			170							206
29	230						230				98
30	230							230			100
31	170							170			100
32	230								230		100
33	230								230		100
34	295								295		100
35	230									230	101
36	295									295	101
37	295									295	101
38	170			170							206
39	230				230						68
40	230				230						68
41	230				230						68
43	120	120									65
44	120	120									65
45	120	120									65
46	120	120									65
47	120		120								66
48	120		120								66
49	120		120								66
50	120		120								66
51	120		120								66
52	120		120								66
53	120		120								66
54	120		120								66
55	120		120								66
56	120		120								66
57	120		120								66
58	120			120							206
59	120			120							206
60	120			120							206
61	120			120							206
62	120			120							206
63	120			120							206
64	120			120							206
65	170			170							206
66	120			120							206
67	120			120							
68	120			120							
TOTAIS	11.815	2.695	1.670	3.005	810	230	460	630	1.325	990	11.815

notas: O lote 20 corresponde a um caso especial na medida em que se localiza em dois artigos matriciais, 100 e 101, situação que decorre da existência de contrato promessa de aquisição da parcela situada no artº 101



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

Anexo V

DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS / ARTIGO

lote nº	Area const. máx.	valores em l correspondentes aos artigos matriciais onde se localizam os lotes										resumo
		artº 65	artº 66	artº 206	artº 68	artº 79	artº 98	artº 99	artº 100	artº 101		
1	230					19.467					79	
2	295	24.968									65	
3	295	24.968									65	
4	170	14.388									65	
5	170	14.388									65	
6	170	14.388									65	
7	120				10.157						68	
8	120		10.157								66	
9	150			12.696							206	
10	140			11.849							206	
11	120			10.157							206	
12	120			10.157							206	
13	120			10.157							206	
14	120			10.157							206	
15	230						19.467				98	
16	230							19.467			99	
17	230								19.467		100	
18	170								14.388		100	
19	170								14.388		100	
20	170									14.388	100 / 101	
21	295			24.968							206	
22	230			19.467							206	
23	295	24.968									65	
24	295	24.968									65	
25	295	24.968									65	
26	230	19.467									65	
27	230		19.467								66	
28	170			14.388							206	
29	230						19.467				98	
30	230							19.467			100	
31	170							14.388			100	
32	230								19.467		100	
33	230								19.467		100	
34	295								24.968		100	
35	230									19.467	101	
36	295									24.968	101	
37	295									24.968	101	
38	170			14.388							67	
39	230				19.467						68	
40	230				19.467						68	
41	230				19.467						68	
43	120	10.157									65	
44	120	10.157									65	
45	120	10.157									65	
46	120	10.157									65	
47	120		10.157								66	
48	120		10.157								66	
49	120		10.157								66	
50	120		10.157								66	
51	120		10.157								66	
52	120		10.157								66	
53	120		10.157								66	
54	120		10.157								66	
55	120		10.157								66	
56	120		10.157								66	
57	120		10.157								66	
58	120			10.157							206	
59	120			10.157							206	
60	120			10.157							206	
61	120			10.157							206	
62	120			10.157							206	
63	120			10.157							206	
64	120			10.157							206	
65	170			14.388							206	
66	120			10.157							206	
67	120			10.157							206	
68	120			10.157							206	
TOTAIS	11.815	228.100	141.346	254.338	68.557	19.467	38.934	53.322	112.146	83.792	1.000.000	

notas: O valor por m2 de área de construção prevista é de **184,64**
O valor correspondente a cada proprietário será o somatório dos valores para os lotes integrados em cada artigo matricial.



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

Anexo VI

QUADRO DE PEREQUAÇÃO

A fórmula proposta para a perequação é:

$$Ci = (Ct / Atc) \times Aci$$

Onde

Ci é o custo correspondente à comparticipação de cada proprietário no custo global da operação;

Ct é o valor correspondente ao custo global da operação, que resulta do somatório de todas as despesas inerentes ao processo;

Atc é a área total de construção prevista e licenciada no projecto de loteamento e correspondente alvará;

Aci é a área de construção prevista no alvará de loteamento dentro dos limites de cada propriedade ou parcela individual.

Considerando os valores de projecto e custos calculados, teremos:

$$\frac{Ct}{Atc} = \frac{€ 1.000.000,00}{11.815,00 \text{ m}^2}$$

Assim o valor unitário por m2 de construção prevista é de:

$$€ 84,64 /m^2$$

Este valor será aplicado á área de construção prevista para cada lote.

O valor correspondente a cada proprietário será o somatório dos valores para o conjunto de lotes integrados em cada artigo matricial.

Resumindo no quadro anexo, teremos

Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 65	€ 228.099,87
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 66	€ 141.345,75
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 206	€ 254.337,71
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 68	€ 68.556,92
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 79	€ 19.466,78
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 98	€ 38.933,56
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 99	€ 53.322,05
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 100	€ 112.145,58
Proprietário ou proprietários do terreno correspondente ao	artº 101	€ 83.791,79
TOTAL		€ 1.000.000,00

notas: Os valores indicados são meramente indicativos, a confirmar e corrigir ao longo do processo.

O lote 20 corresponde a um caso especial na medida em que se localiza em dois artigos matriciais, 100 e 101, situação que decorre da existência de contrato promessa de aquisição da parcela situada no artº 101



**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

Anexo VII

QUOTA DE COMPARTICIPAÇÃO DE CADA LOTE NOS CUSTOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS E DA CAUÇÃO, CONFORME O N.º 3 DO ART.º 26.º DA LEI N.º 10/2008							
NOME DO PROPRIETARIO	Nº DE LOTE	AREA DE LOTES	AREA DE CONSTR.	PERMILAGEM	QUOTA DE COMP./ LOTE	QUOTA DE COMP / PROP	ARTIGO MATRICIAL
José Emidio Nobre	3	699,10	295,00	0,025	€ 24.968,26	€ 24.968,26	65
José Emidio Nobre e outros	23	650,10	295,00	0,025	€ 24.968,26		65
José Emidio Nobre e outros	24	558,10	295,00	0,025	€ 24.968,26		65
José Emidio Nobre e outros	25	567,90	295,00	0,025	€ 24.968,26		65
José Emidio Nobre e outros	26	458,30	230,00	0,019	€ 19.466,78		65
José Emidio Nobre e outros	43	108,90	120,00	0,010	€ 10.156,58		65
José Emidio Nobre e outros	44	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		65
José Emidio Nobre e outros	45	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		65
José Emidio Nobre e outros	46	111,90	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 134.997,88	65
Custódio Emidio Nobre	2	693,60	295,00	0,025	€ 24.968,26	€ 24.968,26	65
Feliciana Nobre Bento	6	314,00	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	65
Maria José Emidio Nobre Mestre	4	340,10	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	65
Francisca Maria Emidio	5	213,00	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	65
Joaquim Martins e outro	27	433,40	230,00	0,019	€ 19.466,78		66
Joaquim Martins e outro	47	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	48	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	49	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	50	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	51	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	52	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	53	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	54	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	55	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	56	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58		66
Joaquim Martins e outro	57	112,00	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 131.189,17	66
Maria Celestina Duarte / António Lança	8	76,70	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	66
Manuel Jacinto Nobre	9	185,00	150,00	0,013	€ 12.695,73		206
Manuel Jacinto Nobre	28	344,70	170,00	0,014	€ 14.388,49		206
Manuel Jacinto Nobre	58	121,60	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel Jacinto Nobre	59	121,60	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel Jacinto Nobre	60	121,60	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel Jacinto Nobre	61	121,60	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel Jacinto Nobre	13	149,80	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 77.867,12	206
Augusto dos Santos Reis	12	150,70	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
José Maria dos Santos	11	150,40	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
Josilda Maria Ferreira	14	150,10	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
Manuel L. Candeias Matos	10	152,80	140,00	0,012	€ 11.849,34		206
Manuel L. Candeias Matos	62	148,40	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel L. Candeias Matos	63	148,40	120,00	0,010	€ 10.156,58		206
Manuel L. Candeias Matos	64	148,40	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 42.319,09	206
Maria Amélia Santos Sobral	65	200,80	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	206
Fernando Varela	21	574,60	295,00	0,025	€ 24.968,26	€ 24.968,26	206
Maria Duarte Francisca	22	481,40	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 19.466,78	206
Alfredo Silva	38	337,20	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	206
Jose Ferreira Machado	66	194,30	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
Josilda Maria Ferreira	67	182,30	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
Fernanda Maria da Silva	68	167,20	120,00	0,010	€ 10.156,58	€ 10.156,58	206
Agostinho Joaquim	7	120,70	120,00	0,010	€ 10.156,58		68
Agostinho Joaquim	39	437,20	230,00	0,019	€ 19.466,78		68
Agostinho Joaquim	40	461,50	230,00	0,019	€ 19.466,78		68
Herd. Agostinho Joaquim	41	491,70	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 68.556,92	68
Julia Maria Alves A Reis Costa	1	435,80	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 19.466,78	79
Maria da Graça Maria da Silva Ferreira	15	403,00	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 19.466,78	98
Teresa Maria Joana	29	374,90	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 19.466,78	98
Maria Teresa Violante	16	399,20	230,00	0,019	€ 19.466,78		99
Maria Teresa Violante	30	443,30	230,00	0,019	€ 19.466,78		99
Herd. Maria Teresa Violante	31	326,00	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 53.322,05	99
António Francisco João Soares	17	360,80	230,00	0,019	€ 19.466,78		100
António Francisco João Soares	32	492,30	230,00	0,019	€ 19.466,78	€ 38.933,56	100
João Maria Jacinto	18	253,60	170,00	0,014	€ 14.388,49		100
João Maria Jacinto	33	492,90	230,00	0,019	€ 19.466,78		100
João Maria Jacinto	34	520,20	295,00	0,025	€ 24.968,26	€ 58.823,53	100
José João Jacinto	19	255,10	170,00	0,014	€ 14.388,49	€ 14.388,49	100
Manuel de Jesus Viegas	20	279,80	170,00	0,014	€ 14.388,49		100 e 101
Manuel de Jesus Viegas	35	410,10	230,00	0,019	€ 19.466,78		101
Manuel de Jesus Viegas	36	580,60	295,00	0,025	€ 24.968,26		101
Manuel de Jesus Viegas	37	594,00	295,00	0,025	€ 24.968,26	€ 83.791,79	101
TOTAIS		19.166,70	11.815,00	1,000	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	

notas:

O valor por m2 de área de construção prevista é de

€ 84,64

O valor correspondente a cada proprietário será o somatório dos valores para os lotes integrados em cada artigo matricial.



A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR

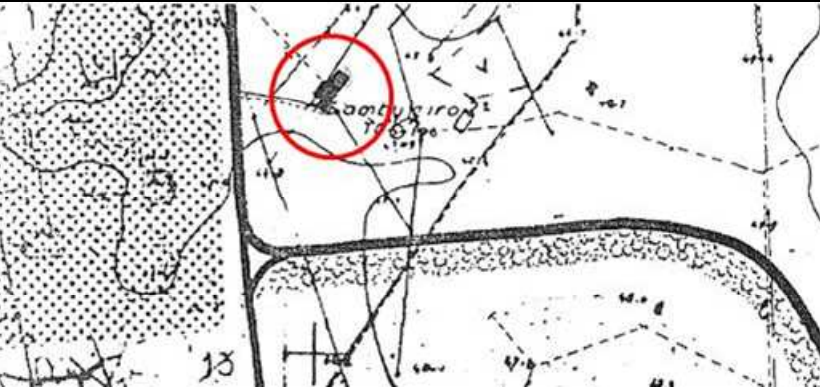
Anexo VIII

QUADRO DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE PRÉDIOS					
Nome do proprietário	Divisão atual dos terrenos (antes da implementação do PPB)		Lotes a constituir		
	Artigo (*)	Parcela nº	Nº	área [m2]	Titular de direito de propriedade
HERD. JOSÉ NOBRE	65 - J				
	[3652]	23	4	340,10	[Maria José Emídio Nobre Mestre]
	[3909]	29	5	213,00	[Francisca Maria Emídio]
	[3909]	22	6	314,00	[Feliciana Nobre Bento]
		30	23	650,10	[Herd. José Nobre]
		30	24	558,10	[Herd. José Nobre]
		30	25	567,90	[Herd. José Nobre]
		30	26	458,30	[Herd. José Nobre]
		30	43	108,90	[Herd. José Nobre]
		30	44	112,00	[Herd. José Nobre]
		30	45	112,00	[Herd. José Nobre]
		30	46	111,90	[Herd. José Nobre]
	[3943]	20	2	693,60	[Custódio Emídio Nobre]
	[4281]	21	3	699,10	[José Emídio Nobre]
JOAQUIM ROSA MARTINS	66 - J				
		18	27	433,40	[Joaquim Rosa Martins]
		18	47	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	48	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	49	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	50	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	51	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	52	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	53	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	54	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	55	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	56	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
		18	57	112,00	[Joaquim Rosa Martins]
	[1744]	17	8	76,70	[Maria Celestina Duarte e António Lança]
HERD. AGOSTINHO JOAQUIM	68 - J				
	[1869]	1	7	120,70	[herd. de Agostinho Joaquim]
		32	39	437,20	[herd. de Agostinho Joaquim]
		32	40	461,50	[herd. de Agostinho Joaquim]
		32	41	491,70	[herd. de Agostinho Joaquim]
TERESA MARIA JOANA	98 - J				
	[3910]	7	15	403,00	[Maria da Graça e Maria da Silva Ferreira]
		6	29	374,90	[Teresa Maria Joana]
HERD. MARIA TERESA VIOLANTE	99 - J				
	[3944]	5	16	399,20	[herd. de Maria Teresa Violante]
		33	30	443,30	[herd. de Maria Teresa Violante]
		33	31	326,00	[herd. de Maria Teresa Violante]
JOÃO MARIA JACINTO	100 - J				
	[C.Prom]	2A	17	360,80	[António Francisco João Soares]
	[3600]	2	18	253,60	[João Maria Jacinto]
	[3456]	3/3A	19	255,10	[João Maria Jacinto]
	[C.Prom]	4	20	135,50	[Manuel de Jesus Viegas]
	[C.Prom]	28	32	492,30	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
		34	33	492,90	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
		34	34	520,20	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
HERD. ANTÓNIA MARIA JACINTO	101 - J				
	[3880]	4A	20	144,30	[Manuel de Jesus Viegas]
		35	35	410,10	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
		35	36	580,60	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
		35	37	594,00	[herd. de Antonia Maria Jacinto]
MANUEL JACINTO NOBRE	206				
	[3879]	25	9	185,00	[Manuel Jacinto Nobre]
	[3911]	24	10	152,80	[Manuel Candeia Matos]
	[C.Prom]	11	11	150,40	[José Maria dos Santos]
		13	12		[Augusto dos Santos Reis]
	[4064]			150,70	
	[4063]	8	13	149,80	[António João Viegas]
	[4302]	10	14	150,10	[Josilda Maria Ferreira]
	[3778]	12	21	574,60	[Fernando Varela]
		9	22		[Maria Duarte e Francisca]
	[4059]			481,40	
		31	28	344,70	[Manuel Jacinto Nobre]
	[C.Prom]	16	38	337,20	[Alfredo Silva]
		31	58	121,60	[Manuel Jacinto Nobre]
		31	59	121,60	[Manuel Jacinto Nobre]
		31	60	121,60	[Manuel Jacinto Nobre]
		31	61	121,60	[Manuel Jacinto Nobre]
	[3911]	31	62	148,40	[Manuel Candeia Matos]
	[3911]	31	63	148,40	[Manuel Candeia Matos]
	[3911]	31	64	148,40	[Manuel Candeia Matos]
		27	65		[Maria Amélia dos Santos Sobral]
	[C.Prom]			200,80	
	[C.Prom]	14	66	194,30	[José Ferreira Machado]
	[C.Prom]	10A	67	182,30	[Josilda Maria Ferreira]
		15	68	167,20	[Fernanda Maria da Silva]
	[C.Prom]				
JULIA M. REIS COSTA	3097	19	1	435,80	Júlia M. Reis Costa

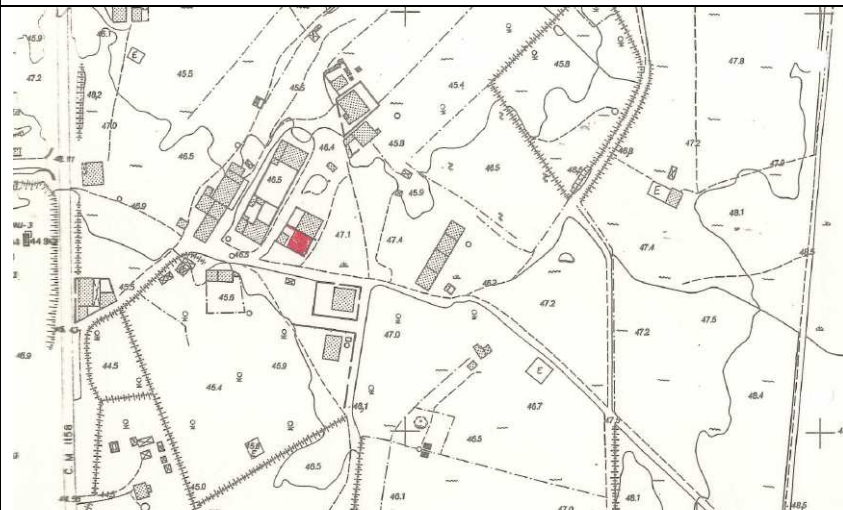
(*) Artigo matricial ou [Artigo urbano] ou referência a [Contrato promessa] respeitante ao parcelamento efectuado em compropriedade

**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

Anexo IX

01. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	74/81
Localização	Monte Novo Lagoa – Zambujeira do Mar
Requerente	Agostinho Joaquim
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de obras
Título/ Ofício	Licença de obras
Nº / Data	08-05-1981
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Autorização de Utilização
Título/ Ofício	Autorização de Utilização
Nº / Data	118-03 / 10-01-2003
Registo CRP	68 - J
Matriz predial (urbano /rústico)	68 - J
Área de construção (principal / anexos)	124m ²
Área de implantação	124m ²
Usos por unidade ou fração	Habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 piso
Planta de localização	
02. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	195/1982
Localização	Lagoa Brejo – Zambujeira do Mar
Requerente	António Jacinto Nobre
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de obras
Título/ Ofício	Licença de obras
Nº / Data	62-1983 / 14-04-1983
Registo CRP	1875
Matriz predial (urbano /rústico)	Rústico
Área de construção (principal / anexos)	90m ²
Área de implantação	90m ²
Usos por unidade ou fração	Habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 Piso
Planta de localização	

**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

03. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	449/1987
Localização	Brejinho – Zambujeira do Mar
Requerente	Manuel António Viegas
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Utilização
Título/ Ofício	Autorização de utilização
Nº / Data	85-1988 / 21-06-1988
Registo CRP	Descrito sob o nº00513/29
Matriz predial (urbano /rústico)	Rústico
Área de construção (principal / anexos)	90m ²
Área de implantação	90m ²
Usos por unidade ou fração	Habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 Piso
Planta de localização	
04. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	205-A/84
Localização	Brejinho – Zambujeira do Mar
Requerente	Maria Teresa Violante
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de obras
Título/ Ofício	Licença de obras
Nº / Data	200-1987 / 23-07-1987
Registo CRP	99 - J
Matriz predial (urbano /rústico)	Rústico
Área de construção (principal / anexos)	80m ²
Área de implantação	80m ²
Usos por unidade ou fração	Apoio à agricultura
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 Piso
Planta de localização	

**A. U. G. I. DO BREJINHO - ZAMBUJEIRA DO MAR
PLANO DE PORMENOR**

05. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	200/1988
Localização	Brejo – Zambujeira do Mar
Requerente	José Rosa Emídio Nobre
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Licença de obras
Título/ Ofício	Licença de obras
Nº / Data	7-1989 / 05-01-1989
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Utilização
Título/ Ofício	Autorização de utilização
Nº / Data	126-2004
Registo CRP	65 - J
Matriz predial (urbano /rústico)	Rústico
Área de construção (principal / anexos)	102m ²
Área de implantação	102m ²
Usos por unidade ou fração	Habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 piso acima do solo
Planta de localização	
06. COMPROMISSO URBANÍSTICO	
Nº processo	242/82
Localização	Brejinho – Zambujeira do Mar
Requerente	Teresa Maria Joana
Tipo de Compromisso (Informação prévia, execução de obras, Utilização, Loteamento, Ocupação domínio público)	Utilização
Título/ Ofício	Autorização de Utilização
Nº / Data	135 / 7-10-1988
Registo CRP	42-J
Matriz predial (urbano /rústico)	Rústico
Área de construção (principal / anexos)	114,00m ²
Área de implantação	114,00m ²
Usos por unidade ou fração	Habitação
Nº pisos (acima/ abaixo solo)	1 Piso
Planta de localização	