



RELATÓRIO DO PLANO

PLANO DE PORMENOR DA ZE 2 – BREJO DOS PINHEIROS E ZE3 – MONTE DA PEDRA

VILA NOVA DE MILFONTES

FICHA TÉCNICA

Coordenação Geral do Plano

Atelier Teresa Correia, Arquitetura e Urbanismo, Lda.

Urbanismo e Arquitetura

Atelier Teresa Correia, Arquitetura e Urbanismo, Lda.

Espaços Exteriores e Qualidade Paisagista

Arqº Pais. José Alberto Simões de Brito

Avaliação Acústica

Engº Licínio Cantarino de Carvalho

Infraestruturas Rodoviárias

Engº. Idílio Gago de Brito Louro

Infraestruturas elétricas e de telecomunicações

Engº José Manuel do Livramento

Infraestruturas de águas e esgotos

Engº. Idílio Gago de Brito Louro

Infraestruturas de rede de gás

Engº. Técnico Electr. António José Modesto Chaves

Jurista

Dr.^a Ana Luísa Correia

Promotor

Câmara Municipal de Odemira

ÍNDICE DO RELATÓRIO DA PROPOSTA

DO PLANO DE PORMENOR DA ZE 2 e ZE 3 de

VILA NOVA DE MILFONTES

I – INTRODUÇÃO	9
1 – Âmbito do Relatório e Estrutura do Plano	9
2 – Enquadramento Legal	9
3 – Área de Intervenção do Plano de Pormenor	9
 II – ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO	 10
1 – Enquadramento Geográfico	10
2 – Articulação com os Planos Existentes	14
2.1 – Plano Diretor Municipal de Odemira	14
2.2 – Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes	15
3 – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública	17
4 – Caracterização do Cadastro	23
5 – Compromissos	24
6 – Caracterização Urbanística	25
6.1 – Estrutura Urbana da Área de Intervenção	25
6.2 – Estrutura Urbana da Envolvente à Área de Intervenção	27
6.2.1 – Urbanização dos Alagoachos	27
6.2.2 – Urbanização de Moradias em Banda a Norte	28
6.2.3 – Urbanização de Edifícios de Apartamentos 1	29
6.2.4 – Urbanização de Edifícios de Apartamentos e Comércio (frente da E.N. 393, lado norte)	29
6.2.5 – Urbanização de Edifícios de Apartamentos e Comércio (frente da E.N. 393, lado sul)	31
6.2.6 – Urbanização de Edifícios de Apartamentos	32
6.2.7 – Urbanização de Moradias	32
6.2.8 – Construções Isoladas	32

6.3 – Conclusão	33
7 – Estudo de Aptidão Paisagística	34
7.1 – Introdução	34
7.2 – Perímetro de Intervenção	35
7.3 – Estudo de Caracterização	35
7.4 – Relevos	36
7.5 – Hipsometria	37
7.6 – Declives	37
7.7 – Orientações de Encostas	38
7.8 – Síntese Fisiográfica	38
7.9 – Coberto Vegetal	39
7.10 – Aproximação Meso-Microclimática	39
7.11 – Perceção da Paisagem – Carta de Análise Visual	41
7.12 – Síntese de Condicionantes	41
7.13 – Organigrama Funcional	44
8 – Estudo de Caracterização e Diagnóstico de Engenharia de Infraestruturas	
(Viárias e Hidráulicas)	45
8.1 – Caracterização do Tipo de Procura Originada pelo Plano	
- Base de Dimensionamento das Infraestruturas (Viárias e Hidráulicas)	45
8.2 – Caracterização das Condicionantes Impostas à Proposta do Plano em Termos de Infraestruturas Viárias	46
8.3 – Caracterização das Condicionantes Impostas à Proposta do Plano em Termos de Infraestruturas Hidráulicas	47
8.4 – Caracterização e Diagnóstico das Infraestruturas Viárias como Suporte / Exigências à Proposta do Plano	47
8.5 - Caracterização e Diagnóstico das Infraestruturas de Abastecimento de Água como Suporte / Exigências à Proposta do Plano	48
8.6 - Caracterização e Diagnóstico das Infraestruturas de Drenagem de Esgotos Domésticos como Suporte / Exigências à Proposta do Plano	49
8.7 - Caracterização e Diagnóstico das Infraestruturas de Drenagem de	

Águas Pluviais como Suporte / Exigências à Proposta do Plano	50
8.8 – Diagnóstico Quanto à Estrutura Viária de Suporte da Proposta do Plano	50
9 – Estudo de Caracterização e Diagnóstico das Infraestruturas de Energia Elétrica	
e de Telecomunicações Existentes e Entrosamento com as Novas Soluções	53
9.1 – Objetivo	53
9.2 – Observações	53
9.3 – Infraestruturas Existentes	53
9.3.1 – Energia Elétrica	53
9.3.2 – Linhas de Média Tensão	54
9.3.3 – Postos de Transformação	54
9.3.4 – Redes de Baixa Tensão	54
9.4 – Telecomunicações	55
9.5 – Entrosamento das Infraestruturas Existentes e Futuras	55
III – PROPOSTA	57
1 – Objetivos	57
2 – Proposta Urbana	57
2.1 – Estrutura Urbana / Zonamento	57
2.1.1 – Estrutura Viária Proposta	57
2.1.2 – Zonamento	59
2.2 – Proposta de Espaços Exteriores	61
2.3 – Descrição da Proposta na Zona ZE 3	62
2.4 – Descrição da Proposta na Zona ZE 2	65
2.5 – Verificação do Plano de Pormenor Quanto às Exigências do Plano de Urbanização	67
2.5.1 – Camas Turísticas	67
2.5.2 – Índice de Utilização Bruto	69
2.6 – Usos e Áreas de Construção	69
2.6.1 – Edifícios Habitacionais e Habito-Comerciais	69
2.6.1.1. Estabelecimentos de Alojamento Local	70
2.6.2 – Comércio, Serviços e Estabelecimentos de Restauração	

e Bebidas e Equipamento	70
2.6.3 – Habitações Unifamiliares – Moradias	72
2.6.4 – Empreendimentos Turísticos	75
2.6.5 – Equipamentos	76
2.7 – Volumetrias	79
 3 – Verificação das Exigências para Espaços Verdes e Equipamentos Definidas Pela Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março	 80
3.1 – Cálculo das Áreas dos Espaços Verdes e de Equipamento Necessárias no Plano de Pormenor da ZE2 e ZE3 em Função do Uso	80
3.2 – Verificação das Áreas Destinadas a Equipamentos	82
3.3 – Verificação dos Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	83
 4 – Estacionamento	 84
4.1 – Cálculo das Exigências de Estacionamento em Função da Portaria 216-B/2008 de 3 de março	84
4.2 – Número de Lugares de Estacionamento Propostos no Plano	91
 5 – Estudo Prévio de Infraestruturas	 93
5.1 – Infraestruturas Viárias	93
5.1.1 – Introdução	93
5.1.2 – Estudo Planimétrico da Rede Rodoviária do Plano	93
5.1.3 – Estudo Altimétrico da Rede Rodoviária do Plano	94
5.2 – Rede de Infraestruturas de Águas Residuais Domésticas	95
5.2.1 – Introdução	95
5.2.2 – Conceito de Traçado	95
5.3 – Rede de Infraestruturas de Águas Residuais Pluviais	96
5.3.1 – Introdução	96
5.3.2 – Conceito de Traçado	96
5.4 – Rede de Infraestruturas de Abastecimento de Água e Combate a Incêndios	97
5.4.1 – Introdução	97

5.4.2 – Conceito de Traçado	98
5.5 – Rede de Infraestruturas de Energia Elétrica	99
5.5.1 – Observações	99
5.5.2 – Generalidades	99
5.5.3 – Filosofia das Soluções Infraestruturais	100
A – Infraestruturas Existentes	100
I – Energia Elétrica	100
II – Telecomunicações	102
B – Entrosamento das Infraestruturas Existentes e Futuras	102
I – Energia Elétrica	103
II – Telecomunicações	103
C – Necessidades de Energia Elétrica	105
5.5.4 – Redes Estruturantes	105
5.5.5 – Iluminação Pública	105
5.6– Rede de Infraestruturas de Telecomunicações e TVCabo	117
5.6.1 – Disposições Regulamentares	117
5.6.2 – Generalidades	117
5.6.3 – Conceção	118
I – Observações	118
II – Arquitetura de Rede	118
5.7 – Rede de Infraestruturas de Gás	120
5.7.1 – Generalidades	120
5.7.2 – Central de Gás	120
5.7.2.1 – Segurança	123
5.7.2.2. – Condições de Funcionamento	123
5.7.3 – Distribuição	124
5.7.3.1 – Considerações Iniciais	124
5.7.3.2 – Comprimento e Cálculo do Diâmetro da Tubagem	124
5.7.3.3 – Capacidade do Reservatório (GPL – Propano)	125
5.7.3.4 – Autonomia	126
5.7.3.5 – Condições de Funcionamento	126
5.7.4 – Tubagens e Acessórios	126

5.7.4.1 – Tubagem	126
5.7.4.2 – Acessórios	127
5.7.4.3 – Distâncias de Proteção	127
5.7.4.4 – Valas	128
5.7.4.5 – Condições Técnicas de Montagem	128
5.7.4.6 – Válvulas de Seccionamento	129
5.7.4.7 – Funcionamento e Ensaios	129
 6 – Perequação Urbanística	 131
6.1 – Definição da Unidade de Execução	131
6.2 – Valorização Inicial das Parcelas	133
6.3 – Sistema de Execução Proposto/Relações com o Índice Médio de Utiliz.	134
6.4 – Estrutura Perequativa	136
6.4.1 – Distribuição dos Benefícios	136
6.4.2 – Distribuição dos Encargos	137
6.4.3 – Modelo Perequativo Definido para a Perequação	139
6.5 – Aplicação da Perequação às Diferentes Parcelas	140
6.5.1 – Direito Abstrato de Construção	141
6.5.2 – Direito Concreto de Construção	141
6.5.3 – Diferença entre o Direito Abstrato e o Direito Concreto de Constr.	143
6.5.4 – Reparcelamento dos Lotes de Construção	143
6.5.5 – Conversão das Diferenças de A.B.C. em m2 de Terreno	143
6.5.6 – Cedências na Unidade de Execução	143
6.5.7 – Cedência Concreta por Parcela na Unidade de Execução	145
6.5.8 – Cedência Média na Unidade de Execução	145
6.5.9 – Resultado Final	146
6.5.10 – Taxa de Compensação	146
6.5.11 – Repartição dos Custos de Urbanização	148

RELATÓRIO DO PLANO DE PORMENOR DA ZE2 E ZE3 DE VILA NOVA DE MILFONTES

I - INTRODUÇÃO

1 - ÂMBITO DO RELATÓRIO E ESTRUTURA DO PLANO

O presente Relatório constitui o resultado do trabalho desenvolvido na 2ª Fase – Proposta do Plano, relativo ao Plano de Pormenor da ZE-2 E ZE-3 de Vila Nova de Milfontes, de acordo com as condições da proposta apresentada pelo Atelier Teresa Correia em reunião camarária do dia 5 de setembro de 2001.

O Plano de Pormenor a que esta equipa se propõe realizar, será faseado da seguinte forma:

- 1ª Fase – Caracterização/Diagnóstico e Antepiano
- 2ª Fase – Proposta do Plano
- 3ª Fase – Exposição e/ou Inquérito Público/Versão Final do Plano

2 - ENQUADRAMENTO LEGAL

A metodologia dos trabalhos e o conteúdo do trabalho do Plano de Pormenor da “ZE2 e ZE3 ” de Vila Nova de Milfontes respeitará a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de setembro e os planos a nível mais agregado como o P.D.M. de Odemira e as orientações do P.U. já publicado, de acordo com a Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/2005.

3 - ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

A Área de Intervenção do Plano de Pormenor, assinalada nas peças desenhadas, abarca as duas áreas definidas no PU como ZE 2 - Brejo dos Pinheiros e ZE 3 – Monte da Pedra.

Embora a linha do perímetro urbano não esteja traduzida por marcas físicas no território, nem obedeça a qualquer divisão cadastral, o Plano obedece ao limite do Perímetro Urbano. De outra forma, a opção de alargar o Plano até às suas barreiras naturais, ao rio ou até à E.N., iria constituir uma alteração ao P.D.M., o que não se considera desejável.

Propõe-se, neste caso, o estudo global das duas zonas, ZE2 e ZE3, numa única área de intervenção, aplicando-se o ponto 4 do artigo 20º do P.U. “Desde que devidamente

justificado, é admissível a elaboração conjunta de dois ou mais Planos de Pormenor, com as respetivas adaptações dos seus condicionamentos.”

A justificação para a união das duas áreas consiste essencialmente nos seguintes fatores:

- Existência de diversas parcelas que pertencem ao mesmo proprietário acima e abaixo da R^a Custódio Braz Pacheco, o que poderá facilitar relações de compatibilidade de propostas;
- Coerência urbanística das duas zonas, com a localização mais adequada das construções;
- Coerência da estrutura viária, sendo comuns as principais ligações à R^a Custódio Braz Pacheco;

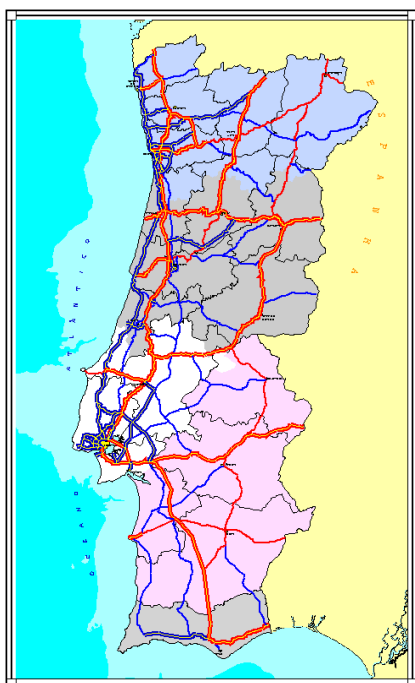
Maior flexibilidade nos índices urbanísticos impostos pelo P.U, sendo de considerar como patamar máximo a soma das duas áreas de intervenção e não o seccionamento;

O total da área de intervenção do Plano de Pormenor é de **206.652,64,42 m²**.

II – ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO

1 – ENQUADRAMENTO GEOGRÁFICO

A área de intervenção do Plano de Pormenor situa-se em Vila Nova de Milfontes, concelho de Odemira, Distrito de Beja. Esta região, nomeadamente o litoral alentejano, é o



menos povoado de Portugal Continental e uma das regiões costeiras de menor densidade populacional da Europa. Entre Sines (importante porto situado 20km a Norte) e o Cabo de S. Vicente, desenvolve-se o Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (PNSACV), com uma área de 74 788ha. Além da zona terrestre, esta Área Protegida inclui ainda uma faixa marinha de 2km de largura, paralela à costa. Vila Nova de Milfontes é a maior localidade no litoral deste Parque.

A acessibilidade à vila faz-se apenas por estrada. Milfontes fica relativamente equidistante a Lisboa e Faro, fazendo-se o percurso para qualquer destas cidades em menos de 2 horas. A estação ferroviária mais próxima é Sines (apenas transporte de mercadorias). A

foz do Mira possibilita abrigo a algumas embarcações, mas a atividade portuária é reduzida.

Embora as condições naturais, como o clima ou o relevo, não nos levem a pensar em terras inóspitas, antes pelo contrário, por diversas razões históricas, geográficas ou económicas, esta região litoral alentejana foi ficando à margem do crescimento demográfico verificado a Norte do Sado ou no Algarve. Também por isso, o território apresenta hoje condições naturais verdadeiramente excecionais e o geógrafo Jorge Gaspar¹ refere-se a ele dizendo que “*poderá ser ainda a terra prometida*”.



Aspetos socioeconómicos

Vila Nova de Milfontes tem hoje 4 258 habitantes, 1 643 famílias, 4 000 alojamentos, 2 954 edifícios (INE, *Recenseamento Geral da População – 2001*). É, depois de Sines, a segunda maior localidade da costa alentejana. A situação privilegiada junto à foz do Rio Mira, um dos raros portos naturais do Alentejo, fez com que desde há cerca de 2 000 anos a presença humana se note no lugar.

A nível concelhio, a freguesia de Vila Nova de Milfontes é a segunda mais populosa (depois de S. Teotónio), de um território que vê extremar o dualismo interior/litoral de década para década, à semelhança do que acontece um pouco por todo o país.

A especificidade de Vila Nova de Milfontes no concelho é evidente. Sendo no inverno o segundo maior núcleo urbano do concelho, depois de Odemira, no verão a localidade aumenta extraordinariamente o número de habitantes, transformando-se então no maior polo demográfico e económico concelhio. Aos 4 258 residentes da freguesia, acrescem nos fins de semana



¹ Gaspar, J (1993), *As regiões portuguesas*, Direção Geral de Desenvolvimento Regional

e em períodos de férias, muitos visitantes e pessoas que aqui possuem segundas habitações. A título indicativo, podemos referir que, se multiplicássemos o valor médio nacional de habitantes por alojamento familiar (2,09 hab/aloj), pelo número de alojamentos existentes em Milfontes, obteríamos uma população de 8 360 pessoas, o que ainda se pode considerar um valor muito abaixo do que realmente se verifica naquelas datas, uma vez que em situações de residência de férias os alojamentos têm ocupações bastante superiores ao valor médio referido. Para além disso não entramos nesta contabilidade com os residentes em alojamentos coletivos e no parque de campismo.

Nos anos noventa, a freguesia de Vila Nova de Milfontes teve um apreciável crescimento de 1 030 habitantes, mais 31 % de população que em 1991, associado a um grande aumento do espaço urbanizado. Tal facto é ainda mais relevante, porquanto ocorre num concelho que assistiu a uma estagnação demográfica, até um ligeiro decréscimo (-1,2%), a que correspondeu uma redução dos grupos etários mais jovens e um determinante envelhecimento da população, que é necessário combater.

As características sociais do concelho de Odemira revelam índices próprios de regiões deprimidas. Para além do envelhecimento da população, persiste um relativamente grande analfabetismo, falta de escolaridade e baixos rendimentos por habitante – são problemas estruturais e sociais que importa ponderar.

A estrutura económica de Vila Nova de Milfontes, quando comparada com a concelhia, apresenta uma menor dependência do setor primário e um maior desenvolvimento do setor da construção e dos serviços relacionados com atividades económicas. Conforme tem sucedido nos últimos anos, é previsível o acentuar da “terciarização” da população ativa. Em 1991 o setor primário ainda ocupava cerca de 20% dos ativos.



Embora Vila Nova de Milfontes tenha raízes que se perdem na memória, a área a afetar pelo presente Plano de Pormenor só recentemente ganhou características urbanas, em consequência do processo de expansão verificado nas últimas duas décadas. Localmente este processo tem-se feito essencialmente em duas direções: para norte até ao parque de campismo e para

nascente, ao longo da principal via de penetração no aglomerado. É neste último contexto que surge o atual Plano, que vem fechar o ciclo de crescimento urbano ao longo do arruamento principal da vila, ao mesmo tempo que integra no seu conjunto um núcleo de génese clandestina situado a nascente da mesma.

A área de intervenção, um espaço “complicado” de urbanizar, será a nova porta de entrada da vila “princesa do Alentejo” e, esperemos, um novo e importante ponto de encontro da gente que procura a povoação. Para além disso, este Plano também irá afetar as últimas áreas urbanas que confinam com o Mira, o que, se por um lado exige redobrados cuidados ambientais, por outro, justifica intervenções de qualidade, que à semelhança do que aconteceu noutros lugares de Milfontes, permitam uma saudável relação desta vila com o seu rio.

A população prevista para a área do Plano de Pormenor é de 601 habitantes (14% da população residente na freguesia) a que acrescem 620 camas turísticas. O peso relativo do Plano na demografia local não é fácil de calcular devido às características do próprio plano e ao referido fenómeno da população flutuante.

Porém, o impacto socioeconómico será por certo grande: em 2001 ainda não havia hotéis no concelho de Odemira (*INE, Estatísticas do Turismo*), e a capacidade de alojamento turístico era de apenas 262 quartos (9 pensões e 3 outros estabelecimentos). A Câmara Municipal de Odemira concedeu, em 2001, licenças de construção para 327 fogos (*INE, Estatísticas da Construção de Edifícios*). Com os 228 fogos e as 225 unidades de alojamento previstos no Plano, com as novas unidades hoteleiras, estamos perante um investimento extraordinário que terá efeitos decisivos para a economia local.

A aposta do Plano na criação de um grande número de camas turísticas, na qualidade arquitetónica e na baixa densidade urbana, farão diminuir a sazonalidade e constituirão um marco na qualificação da oferta turística regional.

2 – ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS EXISTENTES

A área de intervenção deste Plano está sujeita aos seguintes instrumentos de planeamento:

- Plano Diretor Municipal de Odemira – Resolução de Conselho de Ministros n.º 114/2000
- Plano de Urbanização – Resolução de Conselho de Ministros n.º 179/2005

2.1 – Plano Diretor Municipal de Odemira

A área de intervenção do presente Plano, na parte que está dentro do perímetro urbano, está classificada como Espaços Urbanizáveis – Zona de Expansão, constante na Planta de ordenamento do aglomerado, à escala 1/5.000.

Dada a sua importância em população, acessibilidades e funções centrais, Vila Nova de Milfontes está classificada como aglomerado urbano de categoria I, tal como é definido no ponto 2 do artigo 8º do Regulamento do PDM. Nos termos do n.º1 do artigo 42º do Decreto Regulamentar n.º 26/1993 de 27 de agosto, PROTALI este aglomerado é designado “Núcleo de Desenvolvimento Turístico”.

Os espaços urbanizáveis segundo o regulamento do PDM, *“são áreas de expansão urbana que podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos, mediante a sua infraestruturação programada”*.

Nesta área, é aplicável o artigo 45º do Regulamento do PDM, o qual preconiza que a transformação do uso do solo nesta classe de espaço só poderá operar-se após a aprovação dos respetivos planos de urbanização e que estes foram elaborados em paralelo com o Plano Diretor Municipal.

A área, fora do perímetro urbano, está abrangida pelo Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, sendo aplicado o Decreto Regulamentar n.º 26/1995, de 21 de setembro, o Decreto Regulamentar n.º 33 /1995, de 11 de dezembro e o Decreto regulamentar n.º 9 / 1999, de 15 de junho.

2.2 – Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes

O plano de urbanização de Vila Nova de Milfontes define as regras de edificabilidade e ocupação do solo, para as áreas localizadas dentro do Perímetro Urbano.

O presente Plano de Pormenor ocupa duas zonas estabelecidas em regulamento do PU, ZE2 – Brejo dos Pinheiros e ZE3 – Monte da Pedra.

O **artigo 22º do regulamento do P.U.** define os parâmetros urbanísticos para a ZE 2, sendo estes:

Ponto 3 – O Plano deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

- *Densidade Populacional Bruta: 60;*
- *Índice de Utilização Bruto: 0,50;*
- *Número Máximo de Pisos: 2, com exceção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97 de 4 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99 de 6 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 55/2002 de 11 de março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente 3, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.*

Ponto 4 – O Plano de Pormenor 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 50% da capacidade populacional total da Área de Intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97 de 4 de julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99 de 6 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 55/2002 de 11 de março.*

Ponto 5 – 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 devendo ser previstos:

- Espaço para atividades desportivas (Polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.): 3.600 m²;
- 2 Espaços Ajardinados / Parque Infantil / Abrigo de Passageiros: 1.800 m²;

Ponto 6 – Outras condicionantes:

- Garantir e disciplinar o acesso pedonal ao Rio Mira, a fim de salvaguardar os sistemas ecológicos envolventes.

O **artigo 23º** define os parâmetros urbanísticos da ZE 3, sendo os pontos 3 e 4 iguais aos da ZE 2. No caso dos pontos 5 e 6, temos a seguinte redação:

Ponto 5 – 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 devendo ser previstos:

- Espaço Verde de Utilização Coletiva: 2.000 m²;
- Sanitários Públicos: 100 m²;
- Espaço para atividades desportivas (Polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) : 1.200 m²;
- Depósitos Apoiados: 3.600 m²;
- Parques de estacionamento para 150 viaturas: 3.750,00 m²

Ponto 6 – Outras Condicionantes:

- Garantir o espaço de implantação do emissário terrestre;
- Garantir o espaço de implantação do acesso viário alternativo;

O regulamento do P.U. possui também um conjunto de conceitos e definições definidos no artigo 6º, que constituem uma base importante para aferição dos parâmetros atrás referidos.

3 - SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A Planta atualizada de Condicionantes “assinala as *serviços administrativos e restrições de utilidade pública, incluindo as decorrentes da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional, as áreas de proteção a imóveis classificados e as áreas integradas no domínio público hídrico*”.

Serviços do Domínio Público Hídrico

São áreas afetadas aos recursos hídricos, nos termos da legislação vigente, as seguintes:

- Linhas de água não navegáveis nem fluviáveis e respetivas margens de 10 metros, além do limite do leito (em condições de caudal médio);
- Margens de 50 metros, além da linha de máxima de preia-mar de águas vivas equinociais no mar ou **outras águas navegáveis ou fluviáveis sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias**;
- Margens de 30 metros além do limite do leito (em condições de cheia média) de outras águas navegáveis ou fluviáveis (lagoas).

Determinadas parcelas do domínio público hídrico podem ser destinadas a usos privativos, desde que estes sejam autorizados pelas entidades competentes. Carecem de título respetivo as seguintes utilizações do domínio hídrico:

- a) a captação de águas;
- b) a rejeição de águas residuais;
- c) as infraestruturas hidráulicas;
- d) a limpeza e desobstrução de linhas de água;
- e) a extração de inertes;
- f) as construções;
- g) os apoios de praia e equipamentos;

- h) os estacionamento e acessos;
- i) as culturas biogenéticas;
- j) as marinhas;
- l) a navegação e competição desportivas;
- m) a flutuação e estruturas flutuantes;
- n) a sementeira, plantação e corte de árvores.

Consideram-se do domínio público do Estado, os leitos e margens das águas do mar e de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis, sempre que tais leitos e margens lhe pertençam, e bem assim os leitos e margens das águas não navegáveis nem flutuáveis que atravessem terrenos públicos do Estado.

Consideram-se objeto de propriedade privada, sujeitos a servidões administrativas, os leitos e margens das águas não navegáveis nem flutuáveis que atravessem terrenos particulares, bem como as parcelas dos leitos e margens das águas do mar e de quaisquer águas navegáveis ou flutuáveis que forem objeto de desafetação ou reconhecidas como privadas.

Consideram-se objeto de propriedade privada, sujeitas a restrições de utilidade pública, as zonas adjacentes.

Todas as parcelas privadas dos leitos ou margens públicas estão sujeitas às servidões estabelecidas por lei, nomeadamente a uma servidão de uso público no interesse geral do acesso às águas e da passagem ao longo das águas, da pesca, da navegação ou flutuação, quando se trate das águas navegáveis ou flutuáveis, e ainda da fiscalização e polícia das águas pelas autoridades competentes.

Legislação aplicável:

- Decreto de 19/12/1892
- Decreto-Lei nº 468/71, de 05/11
- Decreto-Lei nº 53/74, de 15/02

- Decreto-Lei nº 513-P/79, de 26/12
- Decreto-Lei nº 89/87, de 26/02
- Decreto-Lei nº 275/89, de 22/08
- Decreto-Lei nº 70/90, de 02/03
- Decreto-Lei nº 309/93, de 02/09
- Decreto-Lei nº 45/94, de 22/02
- Decreto-Lei nº 46/94, de 22/02
- Decreto-Lei nº 47/94, de 22/02
- Decreto-Lei nº 218/94 de 20/ 08
- Lei nº 54/2005 de 15/11

Servidões Rodoviárias:

É definido no PDM, no artigo 31º do Regulamento e na planta de ordenamento à escala 1/25.000, as áreas de proteção e as servidões estabelecidas pela legislação em vigor. Neste âmbito, as E.R.390 e 393 estão pertencentes ao Plano Rodoviário Nacional como Estradas Regionais, anexo V do Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho.

Artigo 12º do referido Decreto-Lei:

1- As comunicações públicas rodoviárias do continente com interesse supramunicipal e complementar à rede rodoviária nacional são asseguradas por estradas regionais (ER).

4 - As estradas regionais estão subordinadas ao enquadramento normativo das estradas da rede rodoviária nacional, incluindo o disposto no Decreto-Lei n.º 105/98, de 24 de abril. (Publicidade)

A servidão “*non aedificandi*” é definida segundo o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro da seguinte forma:

- a) Para os IP: 50m para cada lado do eixo e nunca a menos de 20m da zona da estrada;
- b) Para os IC (ou estradas que estejam a assumir provisoriamente o estatuto de IC): 35m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 15m da zona da estrada;
- c) Para as E.N.: 20m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 5m da zona da estrada.

A servidão nesta estrada, sendo como E.N., apesar de ter sido delimitada na planta de condicionantes nas fases iniciais do plano, foi retirada por estar fora da área de intervenção.

Órgãos dos Sistemas de Distribuição de Águas:

No PDM, no artigo 36º do Regulamento, é referida a interdição de construções de edifícios numa faixa de 50m definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respetiva área de ampliação. No entanto, considera-se esta interdição um pouco excessiva, propondo-se no presente PP, apenas a aplicação da legislação em vigor a nível nacional, sobre o abastecimento de água potável. A legislação a aplicar consta do capítulo B2 do documento “*Servidões e Restrições de Utilidade Pública*” da DGOTDU, páginas 139 a 141.

No ponto 8 e 9 do referido documento, é referido:

- “*Não é permitido, sem licença, efetuar quaisquer obras nas faixas de terreno, denominadas “faixas de respeito”, que se estendem até à distância de 10 metros dos limites das parcelas de terreno de propriedade da EPAL, destinadas à implantação de aquedutos, condutas, reservatórios ou estações de captação, tratamento ou elevatórias.*”
- “*Os pedidos de licença serão dirigidos ao Instituto da Água e apresentados na respetiva Direção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território (DRAOT), a qual ouvirá a EPAL, S.A. e os submeterá a decisão daquele Instituto.*”

Neste âmbito, temos os depósitos instalados na ZE3, a norte. A servidão assinalada na planta de condicionantes corresponde a 10 m ao limite da parcela atual.

É definido também no PDM, no artigo 36º do Regulamento, o seguinte:

b) É interdita a construção de edifícios numa faixa de 1,5 m medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras e de 1m, para cada lado quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras;

Legislação aplicável:

- Decreto n.º 5787-III de 10/05/1919;
- Portaria n.º 10367 de 14/04/1943;
- DL n.º 34021 de 11/11/1944;
- DL n.º 42323 de 16/06/1969;
- DL n.º 190/81 de 04/07;
- DL n.º 230/91 de 21/06;
- DL n.º 47/94 de 22/02;
- DL n.º 236/98 de 01/08.

Redes de Drenagem de Esgotos:

É definido no PDM, no artigo 37º do Regulamento, o seguinte:

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

a) Interdita a execução de construções numa faixa de 5m, medida para cada um dos lados do emissário;...

2 – É interdita a construção de qualquer obra sobre coletores de rede 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.”

É assinalada a servidão do emissário de esgoto que passa no terreno, na planta de condicionantes. Na proposta urbanística, pretende-se alterar um troço deste emissário de forma a enquadrá-lo nos arruamentos propostos e deste modo, permitir a constituição de um lote destinado exclusivamente a comércio / serviços, lote 70.

Redes de Infraestruturas Elétricas:

É definido no PDM, no art.33º 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 43 335 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 446/1976, de 5 de junho).

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.

Como as linhas em causa possuem uma tensão nominal de 15 kVA, a faixa de proteção a aplicar é de 15m para cada lado.

Na proposta urbanística, pretende-se enterrar a rede de média tensão existente no terreno.

4 – CARACTERIZAÇÃO DO CADASTRO

Com o objetivo de uma maior compatibilização entre a proposta urbanística e os limites cadastrais, procedeu-se à aquisição das folhas do IPCC em Beja referente àquela zona, à escala 1/5.000. Posteriormente, procedeu-se à transposição desta planta através da digitalização para o levantamento topográfico que constitui a base do Plano.

A planta do IPCC data de 1948, e não contempla ainda a ponte sobre o Rio, nem a Estrada EN 390 e o entroncamento com a EN393, conforme a conhecemos. A Planta do Cadastro Existente, peça desenhada n.º 8, traduz a divisão entre as diferentes parcelas, tendo sido feito ajustes correspondentes a vedações e outros elementos construídos no território. Por outro lado, excluiu-se da forma original das parcelas as estradas entretanto executadas, como sendo a R^a Cruz Brás Pacheco, a E.N.390, o entroncamento e a rua perpendicular para norte da R^a Cruz Brás Pacheco.

No Quadro n.º 1, passa-se a expor as áreas medidas no levantamento topográfico do Plano em cada parcela.

A grande maioria das parcelas pertence ao mesmo proprietário: Mirurbe, S.A., o que facilita, neste caso, o diálogo e a futura execução do Plano.

As propriedades estão caracterizadas por N ou S, consoante estão a norte ou a sul da E.N.393, sendo no entanto do mesmo proprietário. No total, a presente área de intervenção possui 8 proprietários distintos.

Quadro n.º1 – Áreas de Cada Parcela Cadastral no Levantamento Topográfico

ÁREAS DOS ARTIGOS MATRICIAIS Dentro do Limite de Intervenção = 206.652,64	
Nº DO ARTIGO MATRICIAL	ÁREA (m²)
26	5.248,19
27 N	2.957,50
27 S	2.429,72
28	9.469,00
29 N	4.964,14
29 S	3.218,95
89	20.342,79
144	3.703,61
102 N	2.693,52
102 S	3.262,16
113	32.781,33
195	3.538,88
196	90.513,26
199	5.802,64
201	1.556,29
280	8.275,97
488	853,24
Dom. Públ. Mun.	5.041,45
TOTAL	206.652,64

5 – COMPROMISSOS

Os compromissos para a área de intervenção encontram-se representados na peça desenhada n.º 9 e são constituídos essencialmente por dois:

- A Rotunda projetada pelo Instituto de Estradas de Portugal na ligação entre a E.N. 390 e a E.N. 393;
- O terceiro depósito destinado a reservatório de água projetado para a zona;
- A rotunda projetada para o cruzamento entre a Rua Cerca das Árvores e a Rua Custódio Brás Pacheco.

No caso da rotunda projetada pelo Instituto de Estradas de Portugal, foi fornecida à equipa projetista a implantação da mesma em ficheiro digital. No depósito destinado a Reservatório de Água foi-nos referenciada a localização do terceiro depósito, verbalmente, em

reunião com técnicos camarários. A rotunda projetada para o cruzamento entre a Rua Cerca das Árvores e a Rua Custódio Brás Pacheco foi-nos enviada pela Câmara Municipal em papel, tendo sido compatibilizada com a presente proposta, na ligação dos seus ramos às vias envolventes.

6 – CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

6.1 – Estrutura Urbana da Área de Intervenção

A área de intervenção, do ponto de vista urbano, caracteriza-se essencialmente como um vazio. Não possui qualquer infraestruturação, para além da E.N. 393 e do entroncamento, e as construções existentes são escassas e isoladas.

A área de intervenção encontra-se como que entalada entre o fim da malha consolidada de Vila Nova de Milfontes e a Urbanização de génese ilegal nos Alagoachos, a nascente. Para além destes, esta área possui também as barreiras naturais e resultantes da ação humana que são Rio Mira, a Sul e a ponte a Nascente.

Para uma observação mais rigorosa, foi elaborada uma ficha do edificado que serviu de base ao levantamento das construções. A informação recolhida foi cartografada à escala 1/2.000 permitindo uma leitura individualizada ou de conjunto dos termos cartografados.

Dada a escassez do edificado dentro da área do Plano, incluíram-se no levantamento do edificado, as construções existentes na envolvente imediata da área do Plano de Pormenor.

Dentro da área de intervenção, são identificadas 13 construções existentes, que passamos a descrever de seguida:

Localizadas na Zona Norte, ZE 3, temos:

- a) Um equipamento existente correspondente aos depósitos de água, com um piso, ficha do edificado n.º 18;

b) Um pequeno conjunto de edificações localizado no prolongamento do arruamento perpendicular à R^a Custódio Brás Pacheco, a noroeste, sendo composto por:

- 2 moradias geminadas, com um piso, e sem cave, fichas do edificado n.º 21 e 22;
- 1 construção destinada a armazém, com 1 piso, ficha do edificado n.º 23;
- 1 moradia isolada, com 1 piso acima do solo e sem cave, ficha do edificado n.º 25;

Localizadas na Zona Sul, ZE 2, temos:

- a) Um edifício de maior dimensão, marginal à E.N. 393, com um restaurante, com uma pensão residencial (“Jodili”) ainda não devidamente licenciada na CM de Odemira, e um estabelecimento de comércio automóvel, com dois pisos acima do solo e sem cave, ficha do edificado n.º 34. Um segundo edifício anexo ao atrás descrito, destinado a habitação unifamiliar, com 1 piso, ficha do edificado n.º 35;
- b) Um conjunto de 3 lotes de moradias isoladas, com dois pisos acima do solo, com frente para o complexo “Jodili”, que resultaram de uma intenção de loteamento sem sucesso, fichas do edificado n.º 36 a 38;
- c) Uma moradia mais afastada, mas ainda pertencente ao conjunto do loteamento sem licenciamento, a sul, com apenas um piso acima do solo, ficha do edificado n.º 39;
- d) Uma construção sem grande valor patrimonial, destinada a armazém e em mau estado de conservação, localizada aproximadamente ao meio da propriedade, a sul, ficha do edificado n.º 40;
- e) Uma moradia de alguma dimensão, com frente para a Rua da Cerca das Árvores, encostada ao limite poente da área de intervenção, e isolada, ficha do edificado n.º 44;

No geral, são construções relativamente recentes, sem relevante valor histórico ou patrimonial, para que se justifique alguma forma de proteção, como constituição de classificação de imóvel de interesse.

Como princípio estratégico do Plano, procurar-se-á integrar a quase totalidade das construções existentes numa proposta urbanística coerente.

6.2 – Estrutura urbana da envolvente da Área de Intervenção

A análise da estrutura urbana na área envolvente ao Plano de Pormenor, permitir-nos-á uma maior compreensão do contexto em que o Plano está inserido, e qual a melhor forma de o relacionar com a proposta.

6.2.1 – Urbanização dos Alagoachos

No lado nascente, na urbanização dos Alagoachos, poder-se-á facilmente concluir pela ausência de regra na forma e dimensão dos lotes. Estes são constituídos por diferentes tipos de construções, mas com predominância da moradia unifamiliar. A arquitetura das construções é também caracterizada pela diversidade e ausência de visão de conjunto. No geral, poder-se-á dizer que a proporção entre o espaço descoberto em relação ao coberto do lote é relativamente baixa.

Pela observação da planta de volumetria existente, Peça Desenhada n.º 11, poder-se-á concluir que a maioria das construções existentes ao longo do arruamento que margina o limite da área de intervenção corresponde a dois pisos acima do solo.

Pela planta de usos existente, Peça Desenhada n.º 12, conclui-se que o uso predominante nesta zona é o de habitação, existindo pontualmente algum comércio ou armazenagem.

Quanto ao estado de conservação, é bastante diversificado, estando a maioria em regular e em bom estado. No entanto, identificaram-se na frente de rua que margina o Plano, pelo menos, duas construções em mau estado.

6.2.2 – Urbanização de moradias em banda, a norte

Na zona limítrofe ao Plano, do lado norte-poente, verifica-se a existência de um conjunto de lotes de moradias unifamiliares em banda, em duas frentes, norte e sul do arruamento que irá dar ligação ao Plano. Este conjunto possui uniformidade na sua imagem arquitetónica, utilizando elementos como telheiros e pérgulas no exterior, platibandas decoradas com faixas em amarelo, bordaduras em volta dos vãos, assim como nos cantos das fachadas.

A área de espaço descoberto no lote é também bastante reduzido.

A volumetria é de dois pisos acima do solo e o estado de conservação é bom.



Fotografia 1 – Vista de uma das moradias, ficha n.º 24

6.2.3 – Urbanização de edifícios de Apartamentos

A ficha do edificado n.º 27 caracteriza o conjunto de edifícios em banda localizados na parte mais a norte. Este conjunto de lotes não possui qualquer espaço de logradouro, possuindo duas frentes que dão diretamente para o arruamento.

Julga-se por observação direta que não existe cave, logo o estacionamento será inteiramente público e descoberto.

A arquitetura caracteriza-se sobretudo pelo acentuar das volumetrias das chaminés, tentando em parte ir buscar a memória das tradicionais da região. Para além disto, temos os beirados em triângulo, as bordaduras envolventes aos vãos, os socos e os cantos de fachada em amarelo.



Fotografia 2 – Vista de um dos Apartamentos – ficha n.º 27

6.2.4 – Urbanização de edifícios de apartamentos e comércio (frente da E.N.393, lado norte)

Os edifícios que marginam a Rua Custódio Brás Pacheco compõem uma frente que se estende para norte, ao longo da rua perpendicular a esta. No interior, verifica-se a existência de um campo de jogos em mau estado de conservação.

A maioria destes edifícios possui comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores.

Os 2 últimos lotes, com frente para o arruamento perpendicular à Rua Custódio Brás Pacheco, são exclusivamente habitacionais.



Fotografia 3 - Vista de um dos Apartamentos – ficha n.º 32-A

Em termos arquitetónicos, os lotes são compostos por uma arcada comercial, na zona mais próxima da estrada. Nos pisos superiores destaca-se um volume saliente com uma platibanda em curva. Como característica comum às restantes urbanizações, temos a bordadura envolvente aos vãos e as faixas nos cantos da fachada.

A construção é relativamente recente, encontrando-se em bom estado de conservação.

A volumetria é de dois pisos acima do solo e julga-se que não existe cave, por não se ter observado nenhuma rampa de acesso automóvel. Sendo desta forma, o estacionamento é inteiramente público.

6.2.5 – Urbanização de edifícios de apartamentos e comércio (frente da E.N. 393, lado sul)

Localizados na parte sul da Rua Custódio Brás Pacheco, no fim da área consolidada de Vila Nova de Milfontes, verifica-se a existência de edifícios em banda, com comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores.

Os edifícios são os únicos na área com três pisos acima do solo, sendo o último recuado.



Fotografia 4 - Vista de um dos Apartamentos – ficha n.º 41

Pela observação das características dos vãos, parece que o uso ao nível do piso térreo é misto, possui zonas de habitação e outras de comércio viradas para a rua principal. Pelos vãos, parece também existir uma cave.

A arquitetura possui um carácter bastante compacto. Algumas características são similares às atrás descritas, como o emolduramento dos vãos e os socos pintados de amarelo.

6.2.6 – Urbanização de edifícios de apartamentos

Na frente para a Rua Cerca das Árvores, localizam-se uma banda de edifícios de apartamentos. Este conjunto possui uma arquitetura simples constituída pelos mesmos elementos já descritos anteriormente. Neste caso, destaca-se a linearidade dos planos de fachada.

A volumetria é de dois pisos, sem cave.

O estado de conservação é bom.



Fotografia 5 - Vista de um dos Apartamentos – ficha n.º 41

6.2.7 – Urbanização de moradias

Confrontando com a parte posterior dos edifícios atrás descritos, localiza-se um conjunto de moradias em banda. Os lotes possuem logradouros também muito reduzidos, com cerca de 3m de profundidade, e a arquitetura é baseada nos mesmos elementos: emolduramento dos vãos, telheiros, sacadas em gradeamento e socos salientes pintados de amarelo.

A volumetria é de dois pisos e o estacionamento parece ser também público.

6.2.8 – Construções isoladas

O limite poente, mais a sul da área de intervenção, é pontuado com algumas construções isoladas. No fim, mais perto do rio, deixa de existir qualquer tipo de urbanização.

6.3 – Conclusão

As construções existentes, principalmente na área envolvente, são de construção recente, sendo maioritariamente destinadas a habitação. O comércio só se verifica ao longo da Rua Custódio Brás Pacheco e nem todas as lojas estão ocupadas.

Os edifícios localizam-se sobretudo próximos da rua que constitui a entrada principal da Vila sendo progressivamente transformados em moradias, à medida que nos afastamos desta via. No caso dos lotes destinados a moradias, verifica-se alguma exiguidade na dimensão dos lotes, o que resulta em logradouros reduzidos, e por consequência, na total ausência de espaço permeável.

O estacionamento parece ser predominantemente público.

7 – ESTUDO DE APTIDÃO PAISAGÍSTICA

7.1 - Introdução

O presente estudo visa garantir o suporte biofísico, indispensável à integração da nova área de expansão de Vila Nova de Milfontes.

A metodologia adotada visará a intervenção dos diversos fatores considerados mais significativos, quanto a possíveis alterações a operar na paisagem, donde resultará um organigrama orientativo de base ao estudo de ocupação urbana.

Tendo como base de reflexão a necessidade de compatibilização das características intrínsecas desta zona (possuidoras de algumas áreas ecologicamente sensíveis), com áreas de vocação urbana permitida nos Planos de Gestão Municipal onde acaba por estar inerente a apetência turística como fator de maior crescimento do tecido urbano.

Como princípios orientadores de gestão destacam-se os seguintes parâmetros de ordenamento:

- Equilíbrio biofísico do meio;
- Valorização da imagem de Vila Nova de Milfontes;
- Comodidade dos utentes;
- Rentabilidade económica;

Este último ponto extravasa-se todavia no âmbito desta análise, no entanto a sua presença acaba por ser intuitiva.

7.2 – Perímetro de intervenção

O perímetro da intervenção encontra-se definido em P.D.M. e P.U. No entanto, parece-nos correto prolongar a área de análise para além desta linha, ampliando a caracterização até à margem do rio, tendo como limite a nascente a estrada nacional. Esta área, embora seja Reserva Ecológica, exerce forte atratividade, que é impossível ignorar, sendo necessário aquando da implantação do plano, criar mecanismos de gestão que impeça que o espaço se degrade e se marginalize.

Numa 1ª fase foram inventariados fatores de relacionamento com o meio biofísico. Numa 2ª fase, após a identificação na 1ª fase, a sua participação na paisagem natural/humana. Por fim, uma 3ª fase nos quais serão equacionadas as relações de proximidade com as novas áreas de expansão, e sua inserção com a fruição e manutenção do meio biofísico de suporte.

7.3 – Estudo de caracterização

O estudo elaborado refere-se à análise e caracterização de um terreno situado a nascente de Vila Nova de Milfontes, tendo como principais limites a estrutura urbana a nascente, o Rio e a Estrada E.N. 320.

O terreno encontra-se em área de expansão urbana, conforme é referenciado no P.D.M.

A nossa análise biofísica e a sua relação com estruturas humanizadas (tecido urbano, vias) irá incidir exclusivamente no terreno e áreas contíguas, dispensando-se todo um trabalho de análise e aferição já efetuado aquando da caracterização e elaboração dos estudos que levaram à feitura do P.D.M. Assim, iremos trabalhar tendo em conta o programa bem definido no P.U., com manchas de ocupação definidas, num território com uma sensibilidade própria que será necessário analisar.

De uma forma genérica, a área em estudo apresenta características distintas a Sul e a Norte da Rua Custódio Brás Pacheco, facto que condicionará, como é óbvio, a futura ocupação e desenho urbano.

Numa primeira fase, iremos dissecar o território compreendendo como ele age e se articula morfologicamente, resultando numa carta de síntese fisiográfica. Paralelamente, será elaborada uma carta de perceção da paisagem, onde se potencializa as vistas para o rio e maciços arbóreos, como elementos focais de maior valor plástico.

O cruzamento da informação de cada carta, suas condicionantes e potencialidades, serão transferidos, para uma carta/organigrama, considerando-se sempre as referências programáticas impostas no U.O.G.

<u>Análise</u>	<u>Carta de Perceção da Paisagem</u>
- Relevo - Orientação de Encostas - Declives - Aproximação Mesoclimática	- Análise visual - Estruturas artificiais da paisagem - Condicionantes de ordem legal

Em resumo, é importante diagnosticar na procura de potencialidades, onde o projetista, possa captar as sinergias de uma identidade própria, que área possui, sem que isso signifique a sua extinção em naturalismos ou artificialismos estereotipados.

7.4 - Relevo

Os festos e talwegues, na maior parte da área em estudo, não são perceptíveis e encontram-se “diluídos” no suave relevo. Com a proximidade do rio, a sua presença adquire uma leitura mais nítida, precipitando abruptamente nos últimos 200 metros.

Neste local, os festos demarcam num curto espaço, pequenas bacias de drenagem com inclinação bastante acentuada.

Embora se aborde a expressão talwegues, na realidade tratam-se de linhas de drenagem superficiais, encaixando-se no relevo, somente no troço final diretamente ligadas com o rio.

7.5 – Hipsometria

As classes hipsométricas, procuram traduzir faixas altimétricas mais significativas, ao nível da caracterização do relevo em presença, tendo em vista os usos predefinidos no P.U.

Foram consideradas classes de 10 em 10 metros, sobressaindo os seguintes aspetos:

- Até à cota 10 m domina a presença do rio e o seu leito de cheia.
- Da cota 10 m a 20 m pode-se definir o terço inferior da encosta.
- Entre a cota 20 m e 30 m o terço médio da encosta, surgindo pontualmente as primeiras edificações.
- As cotas de 30 m a 40 m marcam o planalto sobranceiro inserindo-se quase na totalidade da estrutura urbana da vila. É também nesta classe que surgem os principais maciços arbustivos e arbóreos.
- A partir da cota 40, verifica-se a perda de relação com o rio, englobando já as principais estruturas rurais.

7.6 – Declives

Tendo em conta uma prévia observação do local e o tipo de uso previsto, elaborou-se um conjunto de classes que traduzissem o mais fielmente possível a sensibilidade do terreno para o programa pretendido no P.U. Assim elaborou-se as seguintes classes: 0-4%, 4-8%, 8-12%, 20-30% e > 30. A partir desta última classe, deixa de fazer sentido qualquer tipo de ocupação excetuando-se a utilização para estrutura verde (*continuum* natural).

De uma forma genérica, na área em estudo dominam os declives suaves, surgindo já fora do perímetro urbano declives moderados a acentuados condicionadores para o uso urbano.

Identificaram-se ainda alguns declives acentuados, também fora do plano, associados a antigos terraceamentos de terras, resultante da construção da via e ponte sobre o Rio Mira.

7.7 – Orientações de encostas

A inclinação das encostas, associada às orientações, leva a concluir que o terreno não apresenta condicionantes para o uso urbano dentro da linha delimitada pelo P.D.M. Nas encostas que se precipitam para o rio, as orientações são bem definidas, dominando os quadrantes a Nascente.

Consideramos importante a leitura das orientações nestas zonas para melhor compreensão da dinâmica do relevo, na procura de futuras acessibilidades ao rio, ou postos de observação da paisagem e acessos florestais.

7.8 – Síntese fisiográfica

Na síntese fisiográfica, procurou-se condensar a informação relativa à caracterização do relevo. Face às características do estudo, e atendendo a que as condicionantes de ordem fisiográfica se submeteram às condicionantes impostas pelo coberto vegetal, considerou-se suficiente a perceção, embora genérica, do relevo, na qual são identificados os principais fatores:

- Zona de declives acentuados e moderados nas áreas que se “precipitam para o rio”.
- Zonas planas a norte estendendo-se até ao limite do Plano de Pormenor.
- Linhas de drenagem superficial com fraca presença do relevo, excetuando-se no seu troço final, onde corre encaixada em declives acentuados e moderados.
- Boa leitura altimétrica com um relevo “coerente” onde as classes hipsométricas “definem” utilizações distintas na paisagem.

7.9 – Coberto vegetal

A área em estudo apresenta agradáveis manchas de vegetação, arbóreas arbustivas. Realce para os povoamentos adultos de pinheiro bravo a Norte e a Sul da Rua Custódio Brás Pacheco, onde se destacam bons exemplares de pinheiros e alguns sobreiros.

Com a aproximação ao rio, a vegetação arbórea vai dando lugar à arbustiva, com realce para o salgueiro.

É notório ainda o impacto negativo da construção da via e ponte na vegetação existente.

Essas áreas são facilmente identificáveis pelo processo de autorregeneração, tendo como espécies pioneiras o pinheiro bravo e estevas.

Por fim, a destacar ainda o revestimento com canas da principal linha de drenagem natural, sendo um indicador da ausência de gestão e manutenção do espaço rural.

7.10 – Aproximação meso-microclimática

Pretendeu-se com esta carta, identificar possíveis modificações climáticas locais, nas quais o relevo, o coberto vegetal e o tipo de humanização possam condicionar o conforto humano e a própria composição do desenho urbano, na procura de uma otimização entre o território e o Homem.

As subjetividades dos elementos mapeados foram contrapostas, com a verificação no local, através da observação direta e confirmação dos habitantes.

Relevo

A exposição à radiação solar é constante, excetuando-se a zona entre o plano e o rio. O relevo, por outro lado, condiciona os movimentos de ar, sendo frequentes brisas ao longo da foz do rio, desviando os ventos dominantes, que se mantêm ao longo do ano, de quadrante noroeste (clima de Portugal vol. XV - Alentejo).

É também frequente a acumulação na foz do rio e meio encosta, de nevoeiro provocando deficiente drenagem atmosférica quando os ventos de noroeste reduzem a sua velocidade.

Coberto vegetal

A vegetação arbórea e arbustiva, é responsável pela redução e desvio de ventos, aumentando a humidade relativa do ar no local e contribuindo para a formação de brisas de convecção, melhorando significativamente a drenagem atmosférica.

Foram identificadas duas manchas de vegetação, nas quais se identificam os fenómenos atrás descritos: uma a norte da estrada e outra a sul, associada ao relevo.

Com alguma expressão, há a destacar ainda a compartimentação “natural” ou espontânea das canas. A sua forte presença acaba por filtrar a velocidade dos ventos, contribuindo para um aumento da temperatura do solo.

Em termos microclimáticos, interessa identificar a presença de grandes massas de água, quer pela influência do mar, quer do estuário do rio, que associadas ao vento são as responsáveis pela formação de brisas durante o dia, da água para terra e durante a noite em sentido inverso.

A grande capacidade calorífica da água provoca um aumento de humidade do ar, reduzindo a radiação solar incidente e também a irradiação noturna. Este fenómeno reduz

amplitudes térmicas, provocando temperaturas mais amenas de inverno e menos quentes de verão.

Quanto ao índice de exposição de encostas, o mesmo não foi abordado por consideramos que a dominância de declives dos 0-3 não é condicionante para o conforto humano.

7.11 – Perceção da paisagem – Carta de análise visual

A análise visual é um trabalho subjetivo, baseado em conceitos que se alteram temporalmente, dependendo dos conceitos estéticos de mercado, e como tal são bastantes efémeros e variáveis.

Considerando a atual estrutura urbana, a sua ocupação e os valores económicos que a tem dinamizado nas últimas décadas, concluiu-se que o grande potencial deste terreno são a perspetivas que se precipitam para o rio e margens, e só numa escala inferior se identificam algumas manchas de vegetação, clareiras ou acessibilidades.

A Rua Custódio Brás Pacheco, que divide o terreno, separa também duas áreas distintas: o terreno mais a norte com vistas interiorizadas, onde os pontos de referência são discretos e uniformes; e o terreno mais a sul onde a vegetação se torna mais exuberante, com vistas espetaculares, para o qual contribui fortemente o relevo, permitindo “debruçarmo-nos” sobre a paisagem.

7.12 – Síntese de condicionantes

Na área sujeita ao plano, pretende-se inventariar e potenciar a “identidade” de um território, tendo em vista uma futura transformação de uso do solo rural para o urbano.

Esta transformação é tanto mais importante, quanto maior for a aproximação dos fatores biofísicos em relação ao valor da sensibilidade que podem pôr em causa o equilíbrio do meio onde se inserem.

De uma forma genérica, o Plano de Pormenor encontra-se bem delimitado, naturalmente através do rio e da estrada E.N. 340. Em todos os planos de gestão territorial, P.D.M. e P.U., é intuitivo que se trata de um espaço tampão no qual a expansão urbana dever-se-á rarefazer, permitindo uma transição saudável entre o urbano e o rural.

A esta relação dever-se-á acrescentar a forte apetência que toda a malha urbana de Vila Nova de Milfontes tem revelado para a fruição turística.

Relevo

Fatores Positivos - apresenta-se com declives suaves com continuidade direta de expansão urbana.

Fatores negativos - com a aproximação do rio, o relevo transfigura-se repentinamente, com declives que rapidamente passam de suaves a abruptos, coexistindo muito próximo da linha limite de intervenção, onde a ausência de vegetação provoca fenómenos de erosão.

Encontram-se ainda plataformas de aterro que, incompreensivelmente, persistiram após a construção da ponte e que alteraram o relevo original.

Coberto vegetal

Fatores positivos - Apresenta boas manchas arbóreas, dominando o pinheiro bravo e mais localizados alguns sobreiros. A sua presença é rica pela sua extensão e idade dos exemplares em presença.

A sua relação com a futura expansão urbana é desejável e compatível, devendo o desenho urbano ser estruturado a partir desta mancha de vegetação.

Fatores negativos - A presença de um bom coberto vegetal acabará por ser em parte sacrificado por forma a responder ao programa definido em P.U.

Cabe à equipa de projeto desenhar, “perturbando” o mínimo possível a forte negatividade de intervir em espaços fortemente arborizados.

Pela sua raridade no local e sendo uma espécie protegida por lei, dever-se-á preservar o pequeno número de sobreiros.

Aproximação meso - microclimática

Fatores positivos - Boa drenagem atmosférica nas áreas onde é passível a ocupação humana.

Forte presença vegetal responsável por pequenas brisas e uniformização de gradientes térmicos.

Fatores negativos - Em zonas declivosas relacionadas com o estuário do rio Mira formam-se bolsas de nevoeiro provocadas pela redução dos ventos de noroeste.

Análise e perceção visual

Fatores positivos - O terreno apresenta paisagens distintas e diversas.

Se a grande atratividade são as amplas vistas exteriores, para o rio e margens confinantes, existem outro tipo de vistas menos grandiosas mas também interessantes, associadas ao relevo e vegetação.

Fatores negativos - As grandes vistas são cobiçadas para fruição de uma paisagem, onde o mar e a foz do rio representam um valor absoluto. Esta necessidade de ver para além de, implica também ser visto. Esta sensibilidade deverá ser acautelada aquando do desenho urbano.

A expansão urbana deverá espreitar a paisagem mas não fazer parte dela.

NOTA: Na construção de uma estrutura verde de suporte viável, a nova malha urbana e de continuidade com o meio biofísico, dilui-se a necessidade de valorização positivo e negativo.

7.13 – Organigrama Funcional

Tendo por base a valorização positiva e negativa detetadas, procedeu-se a uma compatibilização de fatores de forma a ajustar as capacidades do território a uma organização espacial coerente e funcional. A proposta de ocupação é apresentada em organigrama articulada aos valores patrimoniais da paisagem.

No organigrama estabeleceram-se influências e relações com as diversas tipologias habitacionais e o meio de suporte, resultando na primeira aproximação a um esboço de conceção.

Realce ainda para a forte presença da estrutura verde, a qual deverá estar presente aquando do desenho urbano, dando continuidade física entre a Reserva Ecológica e a Reserva Agrícola.

8 – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DE ENGENHARIA DE INFRAESTRUTURAS (VIÁRIAS E HIDRÁULICAS)

8.1 – Caracterização do tipo de procura originada pelo Plano – Base de dimensionamento das infraestruturas viárias e hidráulicas

A ocupação da zona do Plano está condicionada ao definido no PU para as Zonas de Expansão ZE 2 e ZE 3 (Brejo dos Pinheiros e Monte da Pedra, respetivamente), que interessa para o dimensionamento das infraestruturas viárias e hidráulicas.

Tendo em conta os índices urbanísticos e as áreas apontadas no PU, apresenta-se o seguinte cenário de ocupação máxima em termos de habitantes:

Zona	Área [ha]	DPB	Hab.
Zona de Expansão ZE 2 – Brejo dos Pinheiros	7.677314	60	461 hab.
Zona de Expansão ZE 3 – Monte da Pedra	12.98795	60	779 hab.

Resulta um número de habitantes para as duas zonas de 1241.

Da ocupação da zona, 50% será ocupação turística sendo a restante habitacional, com algumas unidades comerciais (5% do nº de fogos).

Das outras ocupações apontadas suscetíveis de provocar gerações específicas, destaca-se:

Na ZE 2:

- atividades desportivas tipo polidesportivo, ténis, etc ~ 3600 m²
- jardins / parque infantil / abrigo de passageiros ~ 1800 m²

Na ZE 3:

- espaço verde de utilização coletiva ~ 2000 m²
- sanitários públicos ~ 2000 m²
- atividades desportivas tipo polidesportivo, ténis, etc ~ 1200 m²
- parque de estacionamento para 150 viaturas ~ 3750 m²

8.2 – Caracterização das condicionantes impostas à proposta do Plano, em termos de infraestruturas viárias

A ocupação do Plano será condicionada pelo definido no PU, no que diz respeito às infraestruturas viárias, como se resume em seguida:

- Garantir um acesso viário alternativo a Vila Nova de Milfontes;
- Prever na área do Plano serventia de infraestruturas viárias a todas as edificações existentes (tendo em atenção o artigo 12º do PU – *“todos os lotes e edifícios devem ser servidos por vias públicas...”*);
- Prever um abrigo de passageiros na ZE 2 (somos da opinião que o abrigo se devesse repartir por ambos os lados da E.N. 390 conforme o sentido de circulação, portanto na ZE 2 e ZE 3);
- Prever parque(s) de estacionamento para 150 viaturas na ZE 3;
- Prever o acesso pedonal disciplinado ao Rio Mira.

8.3 – Caracterização das condicionantes impostas à proposta do Plano, em termos de infraestruturas hidráulicas

A ocupação do Plano estará condicionada ao definido no PU, no que diz respeito às infra estruturas hidráulicas, como se resume em seguida:

- Prever na área do Plano serventia de infra estruturas hidráulicas a todas as edificações existentes (tendo em atenção o artigo 11º do PU – *“todos os edifícios deverão ser ligados às redes de infra estruturas de águas e esgotos”*;
- Prever devido enquadramento no Plano dos depósitos de água;
- Prever devido enquadramento no Plano da travessia do emissário - Alagoachos / ETAR;

8.4 – Caracterização e diagnóstico das infraestruturas viárias como suporte / exigências à proposta do Plano

A área de intervenção do Plano insere-se (em termos viários) na entrada viária de Vila Nova de Milfontes, entroncamento entre a E.N. 390 com a E.N. 393.

O entroncamento apresenta características de geometria compatíveis com as Estradas Nacionais, no entanto a sua capacidade (nomeadamente da viragem à esquerda oriunda de Vila Nova de Milfontes), apresenta-se muito aquém da procura registada (nomeadamente no verão).

Embora o entroncamento se encontre fora do perímetro da área de intervenção do Plano, constitui-se como uma variável importantíssima, quanto à definição das condições viárias do Plano.

Na peça desenhada n.º 22, apresenta-se a estrutura viária preconizada no PDM / PU, nomeadamente a estrutura de criação do acesso alternativo.

Para o entroncamento entre a E.N. 390 e a E.N. 393, encontra-se em fase de Projeto (levado a cabo pelo IEP), uma reformulação do mesmo para rotunda, situação que altera os pressupostos do PDM/PU quanto ao acesso alternativo, que poderá agora ser resolvido na própria rotunda.

A E.N. 393, que suporta atualmente na íntegra o tráfego gerado / atraído por Vila Nova de Milfontes, poderá ser “aliviada” pelo acesso referido, uma vez que os Planos antecedentes para a zona (PDM e PU) já apontam a insuficiência daquela via para a função referida.

8.5 – Caracterização e diagnóstico das infraestruturas de abastecimento de água como suporte / exigências à proposta de Plano

As exigências do Plano, em termos de infraestruturas de abastecimento de água são, segundo estimativas prévias, as apresentadas abaixo.

Dado o tipo de ocupação preferencialmente turística, e sendo a ponta de consumo no verão, a captação de dimensionamento não se estima inferior a 350 l/hab. dia.

O abastecimento de água à zona do plano, terá como base de previsão, um caudal de ponta para dimensionamento da rede, que se estima na ordem dos 20 l/s, conforme quadro abaixo.

Águas

Pop.	FP	Qdma (l/s)	Q.ponta(l/s)
1240	3.97	5.11	20.30

Em termos de infraestruturas de suporte, para abastecimento de água conta-se com a conduta ao longo da E.N.393, com capacidade de abastecimento da ocupação do Plano.

A conduta existente na E.N. 393, tem as seguintes características:

- PVC diâmetro 200 mm – “Conduta da Brunheira”

Na peça desenhada n.º 23, apresenta-se o diagnóstico quanto ao esquema de abastecimento de água à área de intervenção do Plano, com uma tomada de água na conduta para abastecer cada zona (ZE 2 e ZE 3).

8.6 – Caracterização e diagnóstico das infraestruturas de drenagem de esgotos domésticos como suporte / exigências à proposta de Plano

As exigências do Plano em termos de infra estruturas de Esgotos são segundo estimativas prévias, as apresentadas abaixo.

A afluência de esgotos domésticos da ocupação do Plano, terá como base de previsão, um caudal de ponta para dimensionamento da rede, que se estima na ordem dos 16 l/s, conforme quadro abaixo.

Esgotos

Pop.	Qdma (l/s)	Fp	Qponta(l/s)
1240	5.11	3.19	16.30

Em termos de infra estruturas de suporte para emissão de esgotos conta-se com o emissário Alagoachos / ETAR para emissão dos esgotos da ocupação na ZE 3.

Para a ocupação da ZE 2, não existe cota de ligação gravítica à rede pública, pelo que o efluente terá de ser reunido em ponto a definir em função da proposta urbanística e bombeado por estação elevatória para a rede existente na E.N. 393.

Na peça desenhada n.º 24, apresenta-se o diagnóstico quanto ao esquema de drenagem de esgotos domésticos da área de intervenção do Plano.

8.7 – Caracterização e diagnóstico das infraestruturas de drenagem de águas pluviais como suporte / exigências à proposta de Plano

Em termos de Pluviais, conta a zona de intervenção com linhas de água bem delineadas na condução das águas até ao Rio Mira, na ZE 2, possuindo suficiente capacidade de vazão.

O mesmo já não acontece na ZE 3, onde a pendente é reduzida e a capacidade de vazão muito pequena. Aqui, diagnostica-se a necessidade de canalização e integração na rede de drenagem de pluviais do Plano.

Na peça desenhada n.º 25, apresenta-se o diagnóstico quanto ao esquema de drenagem de pluviais da área de intervenção do Plano.

8.8 – Diagnóstico quanto à estrutura viária de suporte da proposta do Plano

O nó apontado nas propostas do PDM / PU, tornou-se inviável com a construção dos depósitos de água, deixando um escasso espaço existente na E.N. 393, entre o depósito e as edificações marginais à E.N. 393, no limite da área de intervenção do Plano.

Por outro lado, a rotunda, em projeto no IEP, para a E.N. 390, vem solucionar o problema do acesso alternativo, possível agora de ser definido logo a partir da rotunda.

Tendo em conta as condicionantes apontadas, apresenta-se em termos viários, como ponto crítico da estrutura interna do Plano, a integração de um nó de distribuição para as zonas do Plano a partir da EN393 (Sul e Norte).

Face ao exposto, apresenta-se na peça desenhada n.º 26, o diagnóstico quanto à estrutura viária de suporte à proposta do Plano.

Trata-se de um diagnóstico puramente atendendo às questões viárias, sem qualquer cruzamento com necessidades / exigências de outras áreas sectoriais.

Salienta-se no diagnóstico apresentado:

- A rotunda em projeto no IEP, para o entroncamento entre a E.N. 390 e a E.N. 393, com o acesso alternativo, que desempenha cumulativamente funções de distribuição para o próprio plano;
- O nó, na E.N. 393, em rotunda, com as funções de distribuidor para a estrutura viária interna do Plano a partir da EN 393. Trata-se de um nó com 6 ramos, viável de levar a cabo por uma rotunda;
- O arruamento de ligação à urbanização dos Alagoachos, permitindo a ligação àquela zona;
- A continuidade de arruamentos existentes, contribuindo não só para uma continuidade urbana, como de fluxos entre as zonas;
- A “rigidez” de geometria (transposta para os arruamentos), a Norte dos depósitos de água, dado o diminuto espaço existente entre este e o limite da área de intervenção do Plano;

- Os arruamentos a Sul da E.N. 393, com o acesso “nobre” a partir da rotunda e a integração na proposta da Rua existente, “Rua da Cerca das Árvores”, assim como a ligação interna de contiguidade entre ambas;
- A garantia de acessibilidade a todas as edificações existentes;
- Os “abrigos de passageiros”, que é de parecer que seja um de cada lado da EN393.

9 – ESTUDO DE CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DAS INFRAESTRUTURAS DE ENERGIA ELÉTRICA E DE TELECOMUNICAÇÕES EXISTENTES E ENTROSAMENTO COM AS NOVAS SOLUÇÕES

9.1 - Objetivo

Este capítulo diz respeito ao levantamento da atual situação relativa às Infraestruturas de Energia Elétrica e de Telecomunicações, existentes na área abrangida pela urbanização, e o respetivo entrosamento com as futuras necessidades e exigências, consequentes das soluções arquitetónicas em projeto.

9.2 - Observações

As futuras Infraestruturas de Energia Elétrica e de Telecomunicações e CATV (TV por cabo) serão subterrâneas na totalidade, de acordo com as exigências de qualidade e de fiabilidade atuais.

Atendendo à não existência no terreno em questão de quaisquer Infraestruturas de Energia Elétrica em Baixa Tensão e de Telecomunicações, estas poderão e deverão ser projetadas sem condicionalismos.

9.3 – Infraestruturas existentes

9.3.1 - Energia Elétrica

As Infraestruturas de Energia Elétrica compreendem os seguintes elementos:

- Linhas de Média Tensão;
- Postos de Transformação;
- Rede de Baixa Tensão.

9.3.2 - Linhas de Média Tensão (LMT)

A Zona Norte da propriedade particular é atravessada, na direção SW-NE, por uma Linha Aérea de Média Tensão de 15kV.

Esta Linha tem origem no PTD ODM 252 CB, no limite (central) da propriedade, desenvolve-se na direção NE e, no seio do terreno, inflete na direção S terminando no PTD ODM CA que se situa junto do cruzamento de entrada da Vila.

Em toda a restante área do terreno privado não existem outras infraestruturas áreas de MT.

9.3.3 - Postos de Transformação

No terreno privado não existem Postos de Transformação. Os Postos de Transformação de Distribuição existentes nas áreas urbanas adjacentes situam-se nos limites da propriedade e são:

- PTD ODM CA no cruzamento de entrada na Vila.

Este PTD recebe a LMT (de NE) que alimenta a Rede de MT da Vila;

- PTD ODM 252 CB no limite das edificações existentes na zona central da propriedade.

Este PTD recebe a Linha de MT com origem no PTD ODM CA (no cruzamento);

- PTD ODM 221 CB localizado no limite das edificações a SW.

9.3.4 - Rede de Baixa Tensão

Estas infraestruturas compreendem a Rede de Distribuição e a Rede de Iluminação Pública.

Rede de Distribuição

Existe apenas nos limites da propriedade nas zonas já urbanizadas e ao longo da Rua Custódio Brás Pacheco, sendo do tipo Aéreo em cabo Torçada suportado por apoios de betão tipo Cavan.

Rede de Iluminação Pública

Idem.

9.4 – Telecomunicações

À semelhança do que acontece nas infraestruturas de Energia Elétrica em Baixa Tensão, as infraestruturas de Telecomunicações apenas existem nas zonas limítrofes da propriedade, nas ruas circundantes urbanizadas.

9.5 – Entrosamento das infraestruturas existentes e futuras

Como já referimos, as futuras Infraestruturas de Energia Elétrica e de Telecomunicações serão subterrâneas.

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

Genericamente:

Energia Elétrica

Com origem nas Celas de Anel dos 3 PTD's circundantes já referidos, será desenvolvida a Rede Subterrânea de Média Tensão que interligará os novos PTD's a integrar as novas Infraestruturas de Energia Elétrica.

Esta nova Rede de MT desenvolver-se-á pelos arruamentos da urbanização e eliminará a Linha Aérea ora existente na zona NE. De facto, esta Linha será substituída pela interligação subterrânea entre o PTD ODM CA e o PTD ODM 252 CB.

Quanto à Redes de Distribuição de Baixa Tensão e Rede de Iluminação Pública, estas serão integralmente novas, satisfazendo as necessidades das soluções da arquitetura urbanística.

Telecomunicações

As Infraestruturas de Suporte da Rede de Telecomunicações e CATV corresponderão a uma Rede de Condutas integralmente nova e, do mesmo modo, satisfazendo as necessidades atuais e futuras das soluções da arquitetura urbanística.

Através de Câmaras de Visita, tipos NR1 e NR2, a colocar de acordo com as indicações do Operador da Área, as novas Infraestruturas Subterrâneas interligarão com as existentes e já referidas.

III – PROPOSTA

1 – OBJETIVOS

O primeiro objetivo deste Plano consiste no desenvolvimento de um instrumento de ordenamento do território que permita atingir os seguintes objetivos gerais:

- Potenciar o desenvolvimento turístico de qualidade, aproveitando a proximidade da praia e do rio;
- Promover o desenvolvimento local, através da criação de postos de trabalho;
- Respeito pela sensibilidade ecológica do território;
- Compatibilização com as estruturas viárias existentes e criação de soluções viárias que permitam criar alternativas à E.N. 393;
- Reforçar a integração urbana da área em causa com Vila Nova de Milfontes, promovendo a estruturação das áreas de expansão urbana e a sua articulação com o tecido urbano;
- Compatibilização da proposta com o cadastro existente.

2 - PROPOSTA URBANA

2.1 – Estrutura Urbana / Zonamento

Tendo como base as análises e diagnósticos atrás descritos, a proposta apresentada procurou respeitar na globalidade as condicionantes reveladas pelas diferentes disciplinas, criando um desenho urbano que, dentro do possível, seja coerente com estas.

2.1.1 – Estrutura Viária Proposta

A estrutura viária proposta impõe alguma complexidade, dada a necessidade de resolução das acessibilidades locais, e a nível mais abrangente, da Vila como um todo.

Como princípio, a rotunda projetada pelo IEP na entrada da Vila, permite um acesso alternativo para norte, o qual poderá, no futuro, desempenhar funções de circular. Esta variante, Rua 1, desempenha também funções de distribuição para a parte norte do Plano, ou seja, permitirá uma acessibilidade mais direta à zona do Plano por parte de quem entra em Vila Nova de Milfontes.

A 2ª rotunda proposta na E.N. 393 é essencial para a acessibilidade da zona de intervenção, tanto para norte como para sul. A sua dimensão justifica-se pelo número de ramos a servir (6) e pela sua geometria relativa.

A 3ª rotunda, de menor dimensão, localizada no atual cruzamento da Rua da Cerca das Árvores com a Rua Custódio Brás Pacheco, ou a atual E.N. 393, está já em fase de construção. Esta obra decorre por iniciativa camarária, e visa corrigir situações de alguma perigosidade verificada naquele local.

A Rua 2 percorre longitudinalmente toda a zona norte da área de intervenção, desde a área urbanizada dos Alagoachos, a nascente, até à 2ª rotunda. Este eixo é estruturante e constitui-se como uma continuidade do arruamento existente na Urbanização dos Alagoachos. A sua função ultrapassa a distribuição local, possuindo uma função de ligação entre os diferentes núcleos da Vila.

A Rua 3 está na continuidade do arruamento existente na urbanização de moradias construídas a norte, do lado poente, ligando esta à Rua 2. Este arruamento, em conjugação com a rotunda e a Rua 2, permitirá criar uma alternativa de acesso ao centro da Vila, paralela à atual E.N. 393, mais a norte.

Para os abrigos de passageiros previstos no P.U., propõe-se um em cada lado da E.N. 393, ao longo do atual eixo de entrada da Vila.

A rede viária proposta para a zona ZE3, a nascente da Rua 1 está concebida de forma a possibilitar a constituição de quarteirões, através de uma malha em reticula composta pelas Ruas 4 e 5.

Em complemento com esta, propõe-se ainda uma rede de acesso local, composta por faixas de rodagem em pavet ou calçada grossa, e que irá permitir o acesso automóvel às garagens ou logradouros de alguns edifícios. A Rua 6, ao longo do limite norte da área de intervenção, constitui o exemplo mais significativo. Esta liga o arruamento existente da urbanização dos Alagoachos a nordeste até à Rua 2, realizando uma diagonal.

Na zona ZE 2, a sul da E.N. 393, a rede viária proposta possui mais condicionantes decorrentes do relevo e das construções existentes na parte nascente. A Rua 8 constitui o eixo estruturante, o qual está direcionado para o centro de um pequeno planalto existente, a meio desta zona. Este alinhamento, permite também a melhor acessibilidade possível ao estabelecimento hoteleiro previsto para aquele local.

Perpendicular à Rua 8, mais a sul, propõe-se outro arruamento que percorre transversalmente o território e que coincide com um caminho existente – Rua 9. Este arruamento liga à Rua das Cercas das Árvores, dando continuidade à malha urbana contígua. Esta via constitui-se também como charneira de funções, sendo a norte predominantemente urbano, e a sul turística.

A sul da Rua 9, propõe-se um arruamento, a Rua 10, que irá constituir o eixo estruturante de um aldeamento turístico. Este encontra-se implantado ao longo da linha de fecho, permitindo a distribuição ao longo das suas vertentes.

Para o acesso ao rio, propõe-se um caminho a construir no prolongamento da Rua 8, e com uma inflexão para nascente de ligação ao atual existente, o qual ultrapassa os limites de intervenção deste Plano.

2.1.2 – Zonamento

O zonamento da presente proposta teve subjacentes diversos fatores condicionantes, sendo os de maior relevância, os seguintes:

- O respeito pelos índices e regras urbanísticas definidos pelo Plano de Urbanização;

Na zona Norte da E.N. 393, temos sobretudo:

- As condicionantes provocadas pelas servidões dos Depósitos de Água e do Emissário, as quais determinam amplos espaços *non-aedificandi*;
- O obstáculo e a rutura de continuidade urbana que a localização dos Depósitos provoca entre nascente e poente desta zona mais a Norte;
- A determinação por parte do P.U. da criação de bolsas de estacionamento para 150 viaturas nesta zona;
- O coberto vegetal que possui uma presença forte, o qual embora seja em parte sacrificado, foi previsto a sua manutenção nalguns locais.
- O afastamento das zonas de moradias da E.N. 390, embora paralelo a esta via por questões de servidão rodoviária e de conforto de níveis de ruído;
- A criação de uma rede de espaços verdes e espaços de estadia que dignifiquem a zona.

Na zona Sul da E.N. 393, temos sobretudo:

- O respeito pelas linhas de água mais pronunciadas;
- A apetência para a localização dos empreendimentos turísticos nesta zona, dada a proximidade do rio e também pela facilidade de construção de unidades autónomas e isoladas;
- A preservação de algumas árvores existentes, nomeadamente sobreiros, dentro do lote previsto para estabelecimento hoteleiro;
- O aproveitamento da plataforma de aterro realizado ao centro do território a sul para a construção de um estabelecimento hoteleiro que acompanhe os limites desta plataforma;
- O afastamento da construção das zonas mais próximas do limite da área de intervenção, a sul, permitindo no entanto, a sua fruição pedonal;
- Consolidação da malha urbana na envolvente à área de intervenção, permitindo a construção de alguns lotes que constituam preenchimentos de espaços intersticiais;

- A continuidade das frentes urbanas ao longo da Rua Custódio Brás Pacheco.

A proposta, em termos urbanísticos, resulta da conciliação dos fatores atrás mencionados, e do objetivo primeiro de construir qualidade nas intervenções a realizar.

Os conjuntos em condomínio fechado correspondem também a esta oferta de qualidade, constituindo-se parcelas compostas por lotes destinadas a edifícios, e espaços verdes e equipamentos como espaços comuns dos lotes constituídos.

A proposta não descarta, no entanto, a importância do espaço verde público e a praça como espaço de estadia. Neste caso, estes espaços estão localizados de forma estratégica, relativamente ao contexto urbano em que se inserem. Dada a importância crucial da relação entre o espaço verde e o construído, passamos desde já à justificação dos espaços exteriores como proposta.

2.2 – Proposta de espaços exteriores

Como resultado do trabalho de diagnose, organigrama e desenho urbano, surgiu com naturalidade uma rede de espaços públicos e privados, associada a valores paisagísticos já referenciados em trabalhos de análise. A sua identificação e salvaguarda serviu para potencializar áreas com força para organizar e articular todo o espaço urbano. A nossa leitura, longe de se restringir exclusivamente à área do Plano, preocupou-se com a necessidade de complementaridade funcional que a sua posição de periferia e remate urbano exigem.

Longe de se apresentar um trabalho opaco num meio biofísico asfíxiado, como se tem verificado nos tecidos urbanos envolventes, pretendeu-se através de uma forte estrutura verde, criar a permeabilidade necessária entre o rural e o urbano, entre o fechado/construído e o aberto. Esta interatividade será tanto mais forte quanto maior forem os fatores biofísicos e presença.

Assim, o espaço público irá articular-se com núcleos urbanos de periferia, contribuindo para assumir uma afirmação do remate urbano de expansão.

Os espaços públicos, verdes ou não, deverão refletir uma relação de interatividade entre o desenho e elementos biofísicos em presença.

Deste modo, foi nossa preocupação articularmo-nos através de eixos urbanos abertos já existentes, em complementaridade entre o existente e o proposto.

Os principais pontos de referência espacial são as praças, que serão distribuídas estrategicamente, de forma a fomentar a relação da proximidade, quer se trate de equipamento, quer se trate de zonas habitacionais.

Na zona de reserva ecológica virada para o rio, sugere-se num futuro projeto, a implementação e um regulamento de uma estrutura pedonal de manutenção e simultaneamente de fruição.

O seu uso deverá ser restrito mas não proibitivo. Os caminhos deambularão pelo espaço, percorrendo os principais pontos de visualização da paisagem (quer sejam vistas amplas e/ou contidas).

A sua manutenção estaria assim simplificada, bastando anualmente proceder-se a limpezas de troncos e folhagens, que podem aumentar o risco de incêndio.

2.3 – Descrição da proposta na zona ZE 3

Tal como já foi referido atrás, na proposta a norte da E.N. 393, propõe-se uma conceção urbanística baseada no quarteirão, embora existindo também zonas com alguma linearidade, decorrente da geometria do território.

Dada a proximidade com a 1ª rotunda, propõe-se, marginal à Rua 1, um conjunto composto por 12 edifícios – Parcela 3. Este quarteirão possui um arruamento de acesso local (Rua 7), que separa a zona de edifícios marginais à Rua 1, dos previstos na parte mais a nascente. Esta parcela representa a constituição de um condomínio, para gestão e manutenção dos espaços verdes privados previstos no seu miolo e do arruamento. Dos 12

edifícios, 10 são exclusivamente habitacionais e 2 possuem comércio / serviços / estabelecimentos de restauração e bebidas no piso térreo.

A Parcela 2, o segundo núcleo, mais para nascente, é composta por 14 moradias em banda, possuindo um espaço verde privado comum, ao centro, o qual permitirá aos seus proprietários desfrutar de espaços livres de maior dimensão.

No extremo nascente, a Parcela 1 é constituída por 6 edifícios (+ edifício de receção e instalações de apoio) e amplos espaços verdes, sendo marginal à rua que confronta com a Urbanização dos Alagoachos. Esta parcela é destinada a apartamentos turísticos. Sendo uma zona de densa arborização, procurou-se integrá-la dentro de um empreendimento turístico, não a destruindo totalmente, mas valorizando-a como uma zona lúdica para o visitante. A sua localização perto da E.N. 390 poderá constituir uma atratividade em termos de acessibilidades.

De serventia ao núcleo de apartamentos turísticos propõe-se uma bolsa de estacionamento na Rua 4.

De remate com a Urbanização dos Alagoachos, na Rua 2, propõe-se a construção de uma pequena praça, que ficará virada para Nascente. Os lotes 18 a 20 são constituídos por edifícios habitacionais, e no caso dos lotes 21 e 22, por habito-comerciais, formalizando uma frente urbana da Rua 2.

Na parte norte da Rua 2, dada a geometria em triângulo do território, propõem-se alguns núcleos de moradias em banda, realizando uma composição em linha, que vai como que “rodando” e construindo uma aproximação ao alinhamento da rua existente, marginal a nascente. No meio, e entre estas linhas de moradias e a Rua 2, temos um amplo espaço verde, o qual permite a manutenção de algumas espécies arbóreas e o desfrutar, pela população local, do espaço verde público.

No topo deste triângulo, propõe-se a manutenção de um pequeno núcleo arbóreo de pinheiros existente no local.

Ao longo da margem sul da Rua 4, propõe-se 7 lotes de moradias unifamiliares isoladas e 10 moradias unifamiliares geminadas. Esta linha de moradias constitui o remate com o limite sul da área de intervenção. Estas encontram-se com a frente virada para a Rua 4, por questões de conforto acústico e de respeito pelos limites da área de intervenção.

Entre a Rua 1 e os Depósitos de Água, propõem-se alguns espaços verdes e equipamento desportivo, os quais poderão embelezar um pouco esta área envolvente.

Pretende-se também criar um equipamento destinado a instalações sanitárias públicas e de apoio ao abrigo de passageiros, Lote 69, entre os depósitos e o arruamento de entrada, E.N. 393.

Na envolvente à 2ª rotunda, propõe-se a constituição de espaços de estadia, pavimentados que possam criar alguma uniformidade de tratamento na sua envolvente. As bolsas de estacionamento previstas como uma exigência do P.U., localizar-se-ão entre os depósitos de água e a zona consolidada de Vila Nova de Milfontes e por outro lado, próximos da zona dos abrigos de autocarros. Estes parques de estacionamento correspondem também às áreas definidas como *non-aedificandi* do emissário.

O lote 70 corresponde a um lote exclusivamente destinado a comércio ou serviços, conformando a frente sul da Rua 3 e o topo noroeste da 2ª rotunda.

Os lotes 71 a 73 são edifícios habito-comerciais, marginais à Rua 2, à futura praça envolvente à rotunda e à bolsa de estacionamento.

Em ambos os casos, lotes 70 e 71 a 73, subjacente ao seu desenho, há a preocupação de respeito pelo cadastro existente, procurando que os seus limites não coincidam com dois proprietários diferentes.

A norte da Rua 3, propõe-se o desenho do lote 142 destinado a equipamento, que remata o espaço entre a via e o limite de intervenção do Plano.

2.4 – Descrição da proposta na zona ZE 2

Marginal com a Rua Custódio Brás Pacheco, propõe-se uma frente urbana, composta por diversos edifícios habitacionais e habito-comerciais, que constituem uma continuidade urbana com a malha existente. A linearidade do alinhamento das construções nesta rua é “quebrada”, nos extremos, na envolvente com a rotunda a criar, e no lado poente com a Rua das Cercas das Árvores. Destas inflexões, é gerado um espaço verde envolvente à rotunda e a poente, no extremo oposto, de ligação com a malha envolvente, um pequeno espaço arborizado.

Nesta zona limítrofe com a Rua Custódio Brás Pacheco, propõe-se a constituição da Parcela 4, a qual é composta por 5 edifícios habito-comerciais (lotes 74 a 78), 3 edifícios habitacionais (lotes 79 a 81) e 7 moradias unifamiliares em banda (lotes 82 a 88). No seu miolo, propõe-se um campo de jogos polidesportivo, uma piscina, um espaço destinado a parque infantil e espaços verdes envolventes.

Nas zonas mais próximas do limite nascente, a sul da E.N. 393, existem diversas construções, pouco coesas e sem infraestruturação, resultantes de uma intenção de loteamento que não chegou a ser constituído.

Para melhorar a qualidade urbanística desta zona, propõe-se o estabelecimento de arruamentos de serventia local, como sejam a Rua 11 e a Rua 12, sendo estas compostas por uma faixa única com duplo sentido de circulação, sem constituição de passeio, dada a exiguidade de espaço livre. A Rua 11 parte diretamente da Rotunda, e servirá tanto as habitações existentes, lotes 127 e 128 a 129 como também as propriedades a nascente, atrás do restaurante “Jodili”, e ainda a Parcela 7, composta pelos lotes 139, 140 e 141, destinados a habitações unifamiliares.

A Rua 12 serve os lotes novos propostos como remate das malhas a consolidar. A nascente desta Rua foram desenhados 5 novos lotes de habitações unifamiliares (lotes 134 a 138), de maneira a completar os espaços intersticiais existentes. A poente, a Rua 12 dá acesso a uma banda de moradias unifamiliares, que conformam a frente urbana nascente da Rua 8 (lotes 89 a 95).

Ao longo da Rua 8, propõe-se sobretudo lotes para moradias unifamiliares em banda, sendo coerente com a malha urbana existente.

A norte da Rua 9 , no extremo nascente, temos uma pequena banda de 4 moradias unifamiliares (lotes 96 a 99), que fecham a malha urbana neste limite da área de intervenção do Plano.

A sul da Rua 9, junto do limite sul desta zona, propõem-se dois grandes empreendimentos turísticos:

- O Lote 125, que constitui a Parcela 6, destinado a Estabelecimento Hoteleiro, com capacidade para 258 camas turísticas;
- Os lotes 104 a 117, conformando a Parcela 5, destinada a Aldeamento Turístico, sendo composta por 19 moradias, uma receção e um edifício destinado a estabelecimento de restauração e bebidas e ainda de apoio técnico à piscina.

O lote 125 contempla, para além do edifício principal, uma receção, amplos espaços verdes privados envolventes, uma piscina, um pequeno lago, zona verde de enquadramento a preservar e percursos pedonais de ligação ao rio. É de salientar a não construção na zona onde se verifica a existência de alguns sobreiros, ao longo do caminho de acesso ao edifício, e na envolvente ao pequeno lago projetado.

Propõe-se um polígono de implantação alargado, para permitir uma maior flexibilidade na fase de conceção do projeto de arquitetura deste imóvel. Como ideias base, pretende-se que haja uma coerência entre os limites físicos da plataforma existente em V, com as fachadas do edifício. Por outro lado, procurar-se-á criar no piso térreo, um espaço vazado que constitua um eixo visual na continuidade da Rua 8, o qual permita visualizar o Rio ou o espaço verde contíguo, se tal não for possível.

A Parcela 5, destinada a Aldeamento Turístico, possui a capacidade de 6 camas turísticas por moradia, o que resulta em 114 camas turísticas no total. Em termos de exigências regulamentares, a base de referência para a elaboração da proposta, correspondeu ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, retificado pela Declaração de Retificação n.º 25/2008, de 6 de maio.

Para dar cumprimento a esta legislação, propõe-se uma receção/portaria, lote 104, um estabelecimento de restauração e bebidas, lote 105, uma piscina de adultos e crianças e respetivas instalações de apoio no lote 105, um campo de ténis, um parque infantil, estacionamento público e espaços verdes privados.

A relação entre zona urbanizada / capacidade é de 131,37 m²/cama turística, o que permite a instalação de um aldeamento turístico de 4 estrelas. No entanto, a sua classificação mínima definida neste Plano é de 3 estrelas, para permitir uma maior flexibilidade aquando da sua construção.

Embora o aldeamento turístico não possa ser constituído para além dos limites da área de intervenção, o ideal será que possam existir alguns caminhos que permitam dar acesso ao “cabeço” mais próximo do aldeamento e desta forma possibilitar a fruição das vistas sobre o Rio.

A Rua 10 serve, essencialmente, as duas Parcelas turísticas, sendo que, junto à sua ligação com a Rua 9, se optou por desenhar um conjunto de 4 moradias unifamiliares (lotes 100 a 103), que perfazem o fecho da área de intervenção a poente.

2.5– Verificação do Plano de Pormenor quanto às exigências de urbanização

2.5.1. Camas Turísticas

De acordo com o P.U., a Densidade Populacional Bruta Máxima é de 60 hab./ha.

A área de intervenção é de **206.652,64 m²**, donde:

20,665264 ha x 60 hab/ha = **1.239,92 habitantes**

A aplicação da densidade populacional bruta à área de intervenção corresponde a **1.239,92 habitantes, como limite máximo.**

A presente proposta contempla no total **620 camas turísticas**, conforme se pode verificar no quadro seguinte:

Quadro n.º 3 - Quadro de Camas Turísticas Existentes e Propostas

	Nº de Unidades Aloj. Propostas	Número de Camas Turísticas		
		Existentes	Propostas	TOTAL
Parcela 1- Apartamentos Turísticos	77		248	248
Parcela 5 - Aldeamento Turístico	19		114	114
Lote 125 - Estabelecimento Hoteleiro	129		258	258
TOTAL	225	0	620	620

Quanto à população proposta e existente, verifica-se que no total da área do Plano temos **601 habitantes**, já contando com as construções existentes.

Quadro n.º 4 - Quadro de Número de Habitantes Existentes e Propostos

Número de Habitantes		
Existentes	Propostos	TOTAL
26	575	601

O somatório do número de habitantes e do número de camas turísticas corresponde a **1221 habitantes**, não ultrapassando o máximo permitido pelo P.U.

Por outro lado, é cumprida a percentagem mínima de 50% da população total para camas turísticas definida também pelo P.U.

2.5.2 – Índice de Utilização Bruto

O índice de utilização bruto máximo definido no P.U. é de 0,50.

A área de intervenção é de **206.652,64 m²**, donde:

$$206.652,64 \text{ m}^2 \times 0,50 = 103.326,32 \text{ m}^2;$$

A área de construção máxima para a área do Plano é de 103.326,32 m²;

O total de área de construção proposta no Plano é de **78.823,75 m²**, incluindo os edifícios existentes, equipamentos e anexos, pelo que está abaixo do índice proposto.

2.6 – Usos e Áreas de Construção

2.6.1 – Edifícios habitacionais e habito-comerciais

Os edifícios habitacionais e habito-comerciais propostos correspondem a edifícios de apartamentos que poderão ter ou não lojas destinadas a comércio, serviços e estabelecimentos de restauração e/ou equipamentos, no piso térreo.

A sua localização é proposta nas situações de continuidade de frente urbana já consolidada e de maior proximidade com as vias hierarquicamente mais importantes, nomeadamente Rua Custódio Brás Pacheco, a futura Rua 1, de saída da 1ª Rotunda, os espaços envolventes à 2ª Rotunda e a rua marginal à urbanização dos Alagoachos, entre outras.

O edifício existente com 2 fogos é o edifício “Jodili”, assinalado na Planta de Implantação como Lote 126.

No total, a proposta apresenta **131 fogos do tipo “apartamentos”** e ainda 2 fogos já existentes, totalizando 133 fogos. No total temos 355 habitantes afetos a este tipo de fogos.

O Quadro n.º 5 constitui um resumo dos lotes destinados a edifícios habitacionais e habito-comerciais e respetivos índices construtivos.

No total, a área de construção destinadas a habitação para este tipo de fogo é de **18.021,70 m²**.

2.6.1.1 – Estabelecimentos de Alojamento Local

Todos os edifícios habitacionais poderão ser alterados para estabelecimentos de alojamento local, desde que devidamente licenciado. O lote 126 está particularmente vocacionado para esta função, correspondendo a uma situação existente ainda não devidamente licenciado / registado na Câmara Municipal de Odemira.

Quadro n.º 5 – Quadro de Áreas de Construção e Características Urbanísticas dos lotes destinados a Edifícios Habitacionais ou Habito-Comerciais

Número do Lote	Área do Lote	A. Implant. Edifício	Área Bruta de Construção Máximo			A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./ Áreas de Apoio	Área Máx. do Lograd.	Número Máx. de Fogos	Número Máx. de Habitantes	Usos
			Com./Serv. E.R.B./Eq.	Habit.	Sub-Total					
1	625,00	375,00	0,00	750,00	750,00	625,00	250,00	6	16	Edifício Habitacional
2	625,00	375,00	0,00	750,00	750,00	625,00	250,00	6	16	Edifício Habitacional
3	625,00	375,00	0,00	750,00	750,00	625,00	250,00	6	16	Edifício Habitacional
18	624,00	360,00	0,00	720,00	720,00	624,00	264,00	6	17	Edifício Habitacional
19	624,00	360,00	0,00	720,00	720,00	624,00	264,00	6	17	Edifício Habitacional
20	624,00	360,00	0,00	720,00	720,00	624,00	264,00	6	17	Edifício Habitacional
21	513,50	420,00	420,00	420,00	840,00	513,50	93,50	3	9	Edifício Habito-Comercial
22	526,50	360,00	360,00	360,00	720,00	526,50	166,50	3	9	Edifício Habito-Comercial
56	517,90	277,45	0,00	554,90	554,90	517,90	240,45	4	10	Edifício Habitacional
57	433,40	277,45	0,00	554,90	554,90	433,40	155,95	4	10	Edifício Habitacional
58	365,00	300,00	0,00	600,00	600,00	365,00	65,00	4	10	Edifício Habitacional
59	508,00	300,00	0,00	600,00	600,00	508,00	208,00	4	10	Edifício Habitacional
60	508,00	300,00	0,00	600,00	600,00	508,00	208,00	4	10	Edifício Habitacional
61	365,00	300,00	0,00	600,00	600,00	365,00	65,00	4	10	Edifício Habitacional
62	433,40	277,45	0,00	554,90	554,90	433,40	155,95	4	10	Edifício Habitacional
63	517,90	277,45	0,00	554,90	554,90	517,90	240,45	4	10	Edifício Habitacional
64	614,37	341,22	0,00	682,44	682,44	614,37	273,15	6	15	Edifício Habitacional
65	614,37	341,22	0,00	682,44	682,44	614,37	273,15	6	15	Edifício Habitacional
66	614,37	614,37	614,37	341,22	955,59	614,37	0,00	3	8	Edifício Habito-Comercial
67	614,37	614,37	614,37	341,22	955,59	614,37	0,00	3	8	Edifício Habito-Comercial
71	419,06	287,02	287,02	287,02	574,04	419,06	132,04	2	5	Edifício Habito-Comercial
72	593,42	500,72	500,72	500,72	1.001,44	593,42	92,70	3	9	Edifício Habito-Comercial
73	580,33	487,79	487,79	487,79	975,58	580,33	92,54	3	9	Edifício Habito-Comercial
74	528,97	375,00	375,00	375,00	750,00	528,97	153,97	3	9	Edifício Habito-Comercial
75	570,61	417,60	417,60	417,60	835,20	570,61	153,01	3	9	Edifício Habito-Comercial
76	477,75	315,00	315,00	315,00	630,00	477,75	162,75	3	8	Edifício Habito-Comercial
77	479,37	316,07	316,07	316,07	632,14	479,37	163,30	3	8	Edifício Habito-Comercial
78	480,57	315,00	315,00	315,00	630,00	480,57	165,57	3	8	Edifício Habito-Comercial
79	381,60	283,18	0,00	566,36	566,36	381,60	98,42	4	10	Edifício Habitacional
80	598,20	344,20	0,00	688,40	688,40	598,20	254,00	6	16	Edifício Habitacional
81	598,00	345,00	0,00	690,00	690,00	598,00	253,00	6	16	Edifício Habitacional
Subtotal:	16.600,96	11.192,56	5.022,94	16.815,88	21.838,82	16.600,96	5.408,40	131	350	
126	1.420,74	473,46	473,46	405,70	879,16	0,00	947,28	2	5	Habitação e Est. R. Bebidas e Comércio
Total:	18.021,70	11.666,02	5.496,40	17.221,58	22.717,98	16.600,96	6.355,68	133	355	

2.6.2 – Comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas e equipamento

Tal como já foi referido, para o uso de comércio, serviços, estabelecimentos de restauração e bebidas e/ou equipamento, são destinadas lojas ao nível do piso térreo, de alguns edifícios. O critério de localização correspondeu à proximidade das vias de maior movimento e, por outro lado, a uma melhor distribuição equitativa pelo território.

Os lotes novos compostos por edifícios mistos, são:

- Lotes 21 e 22, que corresponde à localização da frente para a praça que margina a Urbanização dos Alagoachos;
- Lotes 66 e 67, localizados na Rua 1, de saída da 1ª rotunda, e frente a um futuro equipamento desportivo;
- Lotes 71, 72 e 73, localizados entre o parque de estacionamento público e a 2ª rotunda;
- Lotes 74 a 78, localizados na frente da Rª Custódio Brás Pacheco;

O edifício existente com um estabelecimento de restauração e bebidas e uma loja destinada a comércio automóvel é o do edifício “Jodili”, assinalado na Planta de Implantação como Lote 126.

No aldeamento turístico constituído na Parcela 5, propõe-se um lote destinado a estabelecimento de restauração e bebidas e instalações de apoio à piscina (lote 105).

O lote 70, localizado a poente da 2ª rotunda, destina-se, pelas suas dimensões e localização, a um espaço exclusivamente comercial ou de serviços, permitindo a instalação de espaços comerciais ou de serviços com diferentes características e requisitos espaciais dos restantes lotes, em que o uso comercial / de serviços tem de se “acomodar” em edifícios com utilização mista (que incorporam habitação nos pisos superiores).

Os lotes novos com espaços para comércio, serviços e estabelecimentos de restauração e bebidas totalizam **7.286,94 m²**. Se incluirmos os edifícios existentes, passamos a ter **7.760,40 m²**.

No total, o número de estabelecimentos comerciais novos é de **28**. Se contabilizarmos os existentes, passa-se para **31**.

O número máximo de fogos é de 215, já incluindo os existentes. A percentagem de unidades comerciais ou de serviços é de **14,4 %** relativamente ao número de fogos, sendo superior aos 5% definidos como mínimo no P.U.

Quadro N.º 6 – Quadro de Áreas de Construção e Características Urbanísticas dos Lotes com Comércio/Serviços/Estab. de Restauração e Bebidas e/ou Equipamentos

Número do Lote	Área do Lote	Implant. Edif.	Área Bruta de Construção Máximo			A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./ Áreas de Apoio	Área Máx. do Lograd.	Núm. M. Estab. Com.	Usos
			C./S. E.R.B./Eq.	Habit.	Sub-Total				
21	513,50	420,00	420,00	420,00	840,00	513,50	93,50	2	Edifício Habito-Comercial
22	526,50	360,00	360,00	360,00	720,00	526,50	166,50	2	Edifício Habito-Comercial
66	614,37	614,37	614,37	341,22	955,59	614,37	0,00	2	Edifício Habito-Comercial
67	614,37	614,37	614,37	341,22	955,59	614,37	0,00	2	Edifício Habito-Comercial
70	5.190,92	2.000,00	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00	3.190,92	1	Estabelecimento Comércio / Serviços
71	419,06	287,02	287,02	287,02	574,04	419,06	132,04	2	Edifício Habito-Comercial
72	593,42	500,72	500,72	500,72	1.001,44	593,42	92,70	3	Edifício Habito-Comercial
73	580,33	487,79	487,79	487,79	975,58	580,33	92,54	3	Edifício Habito-Comercial
74	528,97	375,00	375,00	375,00	750,00	528,97	153,97	2	Edifício Habito-Comercial
75	570,61	417,60	417,60	417,60	835,20	570,61	153,01	2	Edifício Habito-Comercial
76	477,75	315,00	315,00	315,00	630,00	477,75	162,75	2	Edifício Habito-Comercial
77	479,37	316,07	316,07	316,07	632,14	479,37	163,30	2	Edifício Habito-Comercial
78	480,57	315,00	315,00	315,00	630,00	480,57	165,57	2	Edifício Habito-Comercial
105	1.413,30	264,00	264,00	0,00	528,00	264,00	1.149,30	1	Edifício Habitacional
Subtotal:	13.003,04	7.286,94	7.286,94	4.476,64	12.027,58	8.662,82	5.716,10	28	
126	1.420,74	473,46	473,46	405,70	879,16		947,28	3	Habitação e Est. R. Bebidas e Comércio
Total:	14.423,78	7.760,40	7.760,40	4.882,34	12.906,74	8.662,82	6.663,38	31	

2.6.3 – Habitações unifamiliares - moradias

As moradias constituem a grande maioria das construções propostas no plano, podendo ser em banda, em condomínio privado ou não, e isoladas.

No total, propõem-se 75 fogos novos destinados a moradias. Os existentes perfazem 7 fogos, o que totaliza **82 fogos** no Plano, destinados àquele fim.

O total de área de construção proposta é de 22.080,09 m², incluindo os edifícios existentes. Os anexos correspondem a 2.259,94 m², donde resulta no total **24.340,03 m²**.

O Quadro n.º 7 apresenta os índices urbanísticos de cada lote destinado a habitação unifamiliar, sem incluir o empreendimento turístico respeitante ao Aldeamento Turístico.

Quadro n.º 7 - Quadro de Áreas de Construção e Características Urbanísticas dos Lotes destinados a Habitação Unifamiliar

Número do Lote	Área do Lote	Á. de Implant. Máxima			Total Área de Impl.	Área Bruta de Construção Máx. - Edifício (Acima do Solo)			Total ABC	A.B.C. Máx. (Est./ Áreas de Apoio)	Área Máx. do Lograd.	Número Máx. de Fogos	Número Máx. de Habitantes	Usos
		Edifícios	Anexos	Piscinas		Habitação	Sub-Total	Anexos						
4	420.19	225.00	30.00	35.00	290.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	195.19	1	3	Habitação Unifamiliar
5	463.23	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	238.23	1	3	Habitação Unifamiliar
6	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
7	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
8	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
9	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
10	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
11	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
12	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
13	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
14	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
15	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
16	465.00	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	240.00	1	3	Habitação Unifamiliar
17	458.13	225.00	30.00	45.00	300.00	320.00	320.00	30.00	350.00	225.00	233.13	1	3	Habitação Unifamiliar
30	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
31	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
32	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
33	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
34	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
35	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
36	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
37	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
38	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
39	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
40	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
41	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
42	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
43	500.50	195.00	30.00	45.00	270.00	310.00	310.00	30.00	340.00	195.00	305.50	1	3	Habitação Unifamiliar
44	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
45	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
46	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
47	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
48	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
49	847.26	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	667.26	1	3	Habitação Unifamiliar
50	910.80	180.00	30.00	45.00	255.00	310.00	310.00	30.00	340.00	180.00	720.80	1	3	Habitação Unifamiliar
51	677.81	240.00	0.00	90.00	330.00	360.00	360.00	0.00	360.00	240.00	437.81	2	6	Habitações Unifamiliares Geminadas
52	680.89	240.00	0.00	90.00	330.00	360.00	360.00	0.00	360.00	240.00	440.89	2	6	Habitações Unifamiliares Geminadas
53	672.21	240.00	0.00	90.00	330.00	360.00	360.00	0.00	360.00	240.00	432.21	2	6	Habitações Unifamiliares Geminadas
54	651.21	240.00	0.00	90.00	330.00	360.00	360.00	0.00	360.00	240.00	411.21	2	6	Habitações Unifamiliares Geminadas
55	618.13	240.00	0.00	90.00	330.00	360.00	360.00	0.00	360.00	240.00	378.13	2	6	Habitações Unifamiliares Geminadas
82	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
83	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
84	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
85	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
86	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
87	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
88	300.00	180.00	30.00	32.00	242.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	120.00	1	3	Habitação Unifamiliar
89	270.68	193.41	30.00	0.00	223.41	300.00	300.00	30.00	330.00	193.41	77.27	1	3	Habitação Unifamiliar
90	233.62	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	53.62	1	3	Habitação Unifamiliar
91	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
92	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
93	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
94	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
95	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
96	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
97	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
98	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
99	252.00	180.00	30.00	0.00	210.00	300.00	300.00	30.00	330.00	180.00	72.00	1	3	Habitação Unifamiliar
100	564.00	144.00	30.00	0.00	174.00	250.00	250.00	30.00	280.00	144.00	420.00	1	3	Habitação Unifamiliar
101	510.00	144.00	30.00	0.00	174.00	250.00	250.00	30.00	280.00	144.00	366.00	1	3	Habitação Unifamiliar
102	510.00	144.00	30.00	0.00	174.00	250.00	250.00	30.00	280.00	144.00	366.00	1	3	Habitação Unifamiliar
103	504.18	144.00	30.00	0.00	174.00	250.00	250.00	30.00	280.00	144.00	360.18	1	3	Habitação Unifamiliar
Subtotal: 29.718,64 12.169,41 1.710,00 2.239,00 16.118,41 19.190,00 19.190,00 1.710,00 20.900,00 12.169,41 17.549,23 67 201														
127	447.22	266.82	0.00	0.00	266.82	372.23	372.23	0.00	372.23	0.00	180.40	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
128	266.95	83.11	56.89	0.00	140.00	166.22	166.22	56.89	223.11	0.00	183.84	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
129	206.64	72.82	10.80	0.00	83.62	145.64	145.64	10.80	156.44	0.00	133.82	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
130	641.99	118.94	88.99	0.00	207.93	118.94	118.94	88.99	207.93	0.00	523.05	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
131	202.36	53.74	3.65	0.00	57.39	53.74	53.74	3.65	57.39	0.00	148.62	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
132	185.92	52.53	47.53	0.00	100.06	52.53	52.53	47.53	100.06	0.00	133.39	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
133	1.210,26	169.04	102.08	0.00	271.12	338.08	338.08	102.08	440.16	0.00	1.041,22	1	3	Edifício Existente/ Habitação Unifamiliar
134	217.20	106.18	30.00	0.00	136.18	159.27	159.27	30.00	189.27	106.18	111.02	1	3	Habitação Unifamiliar
135	207.48	108.48	30.00	0.00	138.48	162.72	162.72	30.00	192.72	108.48	99.00	1	3	Habitação Unifamiliar
136	300.47	94.67	30.00	0.00	124.67	142.01	142.01	30.00	172.01	94.67	205.80	1	3	Habitação Unifamiliar
137	235.50	97.68	30.00	0.00	127.68	146.52	146.52	30.00	176.52	97.68	137.82	1		

2.6.4 – Empreendimentos Turísticos

Os empreendimentos turísticos propostos, tal como já foi atrás descrito, correspondem aos seguintes lotes:

- Parcela 1, composta por 7 edifícios: 6 destinados a apartamentos turísticos e 1 destinada a receção (lotes 23 a 29);
- Parcela 5, destinada a Aldeamento Turístico composto por 21 edifícios: 1 destinado a receção, 1 destinado a estabelecimento de restauração e bebidas e instalações de apoio às piscinas e 19 destinadas a unidades de alojamento (lotes 104 a 124);
- Parcela 6, ou Lote 125, sendo destinado a Estabelecimento Hoteleiro;

O Quadro n.º 8 apresenta os índices urbanísticos de cada lote destinados a empreendimentos turísticos.

Quadro n.º 8 – Quadro de Áreas de Construção e de Características Urbanísticas dos Lotes Destinados a Empreendimentos Turísticos

Número do Lote	Área do Lote	Área de Implant. Máxima			Total Área de Impl.	Área Bruta de Construção Máx.- Edifício (Acima do Solo)					Total ABC	A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./ Áreas de Apoio	Área Máx. do Lograd.	N. Máx. Estab. Com.	Número Máx. de Unid. Aloj.	Núm. Máx. de Camas Turísticas	Usos
						Emp. Turist.	Com./Serv. E.R.B./Equip.	Equipam.	Sub-Total	Anexos							
		Edifícios	Anexos	Piscinas													
23	670,47	389,44	0,00	0,00	389,44	1.188,32	0,00	0,00	1.188,32	0,00	1.188,32	670,47	281,03	0,00	13	40	Apartamentos Turísticos
24	699,81	428,78	0,00	0,00	428,78	1.286,34	0,00	0,00	1.286,34	0,00	1.286,34	699,81	271,03	0,00	15	48	Apartamentos Turísticos
25	36,00	36,00	0,00	0,00	36,00	36,00	0,00	0,00	36,00	0,00	36,00	0,00	0,00	0,00	0	0	Recepção e Inst.Apoio
26	477,00	405,00	0,00	0,00	405,00	1.215,00	0,00	0,00	1.215,00	0,00	1.215,00	477,00	72,00	0,00	13	46	Apartamentos Turísticos
27	546,75	303,75	0,00	0,00	303,75	911,25	0,00	0,00	911,25	0,00	911,25	546,75	243,00	0,00	10	34	Apartamentos Turísticos
28	1.125,00	382,50	0,00	0,00	382,50	1.147,50	0,00	0,00	1.147,50	0,00	1.147,50	1.125,00	742,50	0,00	13	40	Apartamentos Turísticos
29	765,00	382,50	0,00	0,00	382,50	1.147,50	0,00	0,00	1.147,50	0,00	1.147,50	765,00	382,50	0,00	13	40	Apartamentos Turísticos
104	33,06	33,06	0,00	0,00	33,06	33,06	0,00	0,00	33,06	0,00	33,06	0,00	0,00	0,00	0	0	Aldeamento Turístico - Recepção
105	1.413,30	264,00	0,00	0,00	264,00	0,00	264,00	0,00	528,00	0,00	528,00	264,00	1.149,30	1,00	0	0	Ald. Turístico - Estab. Rest. / Inst. Apoio Pisc.
106	362,73	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	182,73	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
107	325,53	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	145,53	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
108	302,14	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	122,14	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
109	288,66	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	108,66	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
110	285,07	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	105,07	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
111	285,51	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	105,51	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
112	292,12	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	112,12	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
113	309,02	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	129,02	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
114	336,47	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	156,47	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
115	374,90	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	194,90	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
116	424,97	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	244,97	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
117	730,04	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	550,04	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
118	337,08	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	157,08	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
119	390,83	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	210,83	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
120	343,80	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	163,80	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
121	316,33	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	136,33	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
122	312,21	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	132,21	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
123	311,07	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	131,07	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
124	297,34	180,00	30,00	0,00	210,00	200,00	0,00	0,00	200,00	30,00	230,00	180,00	117,34	0,00	1	6	Aldeamento Turístico - Moradia
125	16.107,09	3.386,47	0,00	314,16	3.700,63	10.159,41	0,00	0,00	10.159,41	0,00	10.159,41	12.306,26	12.720,62	0,00	129	258	Estabelecimento Hoteleiro
Total:	28.499,30	9.431,50	570,00	314,16	10.315,66	20.904,38	264,00	0,00	21.432,38	570,00	22.002,38	20.274,29	19.067,80	1	225	620	

2.6.5 – Equipamentos

O P.U. apresenta, na sua planta de zonamento, uma mancha legendada como equipamentos, a qual está posicionada no local onde hoje se localizam os depósitos apoiados de água.

Por outro lado, o regulamento do P.U. define expressamente quais as áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos, no ponto 5 do artigo 23º, as quais contemplam, entre outros, Depósitos Apoiados e Parques de Estacionamento. Pela observação destes dois documentos - regulamento e localização em planta de zonamento -, conclui-se que, no espírito de quem elaborou o P.U., estas áreas afetadas aos depósitos apoiados e aos parques de estacionamento são enquadrados como equipamentos.

Após parecer e reunião na C.C.D.R., foi esclarecido que os depósitos apoiados não são considerados equipamentos, por definição da legislação em vigor, nomeadamente Portaria n.º 1136/2001, assim como os parques de estacionamento, apesar de mencionado no P.U., e muito embora estes representem uma área expressiva de terreno a ceder por parte dos proprietários.

O lote 68 é destinado a depósitos apoiados e possui uma área de 4.151,13 m², sendo designada na legenda da planta de implantação como edifícios existentes e infraestrutura - depósitos apoiados.

O P.P. apresenta, na sua proposta, os seguintes equipamentos de utilização coletiva, sendo constituídos os seguintes lotes:

- Lote 69, destinado a Equipamento de Utilização Coletiva (I.S. públicas);
- Lote 142, destinado a equipamento de utilização coletiva;
- Lote 143, destinado a equipamento de utilização coletiva;
- Lote 144, destinado a equipamento de utilização coletiva;
- Lote 145, destinado a equipamento de utilização coletiva;

Para além deste tipo de equipamento, constituído por edifícios, propõem-se diversos espaços que funcionam como de serviço à coletividade, sendo estes:

- Pequeno Campo de Jogos Polivalente Público (ténis, voleibol e basquetebol) e espaços verdes envolventes, na ZE3;
- Espaços Desportivos e de Lazer, os quais poderão constituir uma área adequada à instalação de um parque infantil público e/ou um circuito de manutenção, localizado na envolvente nascente aos depósitos apoiados.

As áreas destinadas a parques de estacionamento em bolsa, são previstas na zona ZE 3, assim como os abrigos para passageiros.

O P.U., ao exigir estes espaços, pretende que estes, em complemento com um sistema de transportes públicos, possibilitem o descongestionamento da Vila. Os parques de estacionamento constituem uma cedência relevante de terreno e destinam-se à prestação de serviços de interesse público imprescindíveis à qualidade de vida das populações. Após parecer da CCDR, estes espaços são previstos como infraestruturas, o que inviabiliza a integração na contabilidade das cedências para equipamento. O parque de estacionamento totaliza 2.855,49 m² de terreno.

Na ZE 2, possuindo um carácter predominantemente turístico, são propostos Equipamentos de Natureza Privada integrados nos respetivos conjuntos, nomeadamente na Parcela 4, com um campo desportivo polivalente, um parque infantil e piscina, no Aldeamento Turístico, parcela 5, com piscina, outro parque infantil e campo de ténis, e no Estabelecimento Hoteleiro, parcela 6, uma piscina.

O turismo só será viável se for de qualidade e de alternativa ao existente, daí a necessidade de dotar os empreendimentos turísticos de equipamentos de lazer, e que permitam também, dignificar a zona.

A proposta inicial do Plano contemplava os equipamentos de natureza privada para a contabilidade das áreas para efeitos de cumprimentos dos parâmetros da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de setembro. No entanto, após parecer da C.C.D.R., houve indicações

expressas para que estes equipamentos sejam retirados uma vez que para tal teriam de ser “abertos ao público.”

Os equipamentos de natureza privada existem e não são abertos ao público, e exatamente por satisfazerem as necessidades da sua própria população, os empreendimentos turísticos não serão contabilizados para o cálculo das exigências de equipamento.

O Quadro n.º 9 apresenta os índices urbanísticos de cada lote destinados a equipamentos e a depósitos apoiados.

Quadro n.º 9 – Quadro de Áreas de Construção e de Características Urbanísticas dos Lotes Destinados a Equipamentos / Infraestruturas Técnicas

Número do Lote	Área do Lote	Á.de Implant.	A. B. Const. (Ac do Solo)	Número Máximo de Pisos		Cércea Máx. (m)	Usos
		Edifícios	Equipam./ Inf. Técnicas	Ac. Solo	Ab. Solo		
68	4.151,13	4.151,13	4.151,13	1	0	5,0	Depósito d'água
69	144,00	144,00	144,00	1	0	5,0	Instal. Sanitárias Públicas/Equipamento
105	1.413,30	264,00	264,00	1	1	7,0	Ald. Turístico - Estab. Rest. / Inst. Apoio Pisc.
142	1.783,49	591,94	1.183,88	2	1	7,0	Equipamento de Utilização Colectiva
143	1.351,85	315,00	630,00	2	1	7,0	Equipamento de Utilização Colectiva
144	1.199,83	381,02	762,03	2	1	7,0	Equipamento de Utilização Colectiva
145	1.483,00	446,16	892,32	2	1	7,0	Equipamento de Utilização Colectiva
Subtotal:	11.526,60	6.293,25	8.027,36				

2.7 - Volumetrias

As volumetrias das construções propostas são, em regra, de dois pisos, com exceção dos empreendimentos turísticos de maior relevância, como seja o Estabelecimento Hoteleiro, Lote 125, parcela 6 e os Apartamentos Turísticos, Parcela 1, constituída pelos Lotes 23, 24, 26, 27, 28 e 29, para os quais se propõe 3 pisos.

A cércea dos edifícios exclusivamente habitacionais de dois pisos será de 7,0 m, sendo para os habito-comerciais, de 7,70 m. Os edifícios de 3 pisos possuem uma cércea de 12,70 m. Esta última justifica-se pela exigência técnica da altura do pé direito livre nos Estabelecimentos Hoteleiros, e por outro lado, da necessidade de criar viabilidade económica nos empreendimentos propostos.

As construções destinadas a anexos das moradias possuem apenas um piso acima do solo, com 2,30 m de cércea máxima.

3 – VERIFICAÇÃO DAS EXIGÊNCIAS PARA ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS, DEFINIDAS PELA PORTARIA N.º 216-B/2008, DE 3 DE MARÇO

3.1 – Cálculo das áreas dos espaços verdes e de equipamento necessárias no Plano de Pormenor da ZE2 e ZE3, em função do uso

A) Lotes destinados a Habitação em Moradia Unifamiliar

- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: 28 m^2 / fogo

O número total de fogos é de 82 lotes destinados a habitação unifamiliar, incluindo os existentes, pelo que, temos:

$$28 \text{ m}^2 \times 82 \text{ moradias} = \mathbf{2.296,00 \text{ m}^2}$$

- Equipamentos de utilização coletiva: 35 m^2 / fogo

$$35 \text{ m}^2 \times 82 \text{ fogos} = \mathbf{2.870,00 \text{ m}^2};$$

B) Lotes destinados a Habitação Coletiva

- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: 28 m^2 / 120 m^2

A área de construção da habitação coletiva é de $17.221,58 \text{ m}^2$

$$17.221,58 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 143,51 \times 28 \text{ m}^2 = \mathbf{4.018,28 \text{ m}^2}$$

- Equipamentos de utilização coletiva : 35 m^2 / 120 m^2

$$17.221,58 \text{ m}^2 / 120\text{m}^2 = 143,51 \times 35 \text{ m}^2 = \mathbf{5.022,85 \text{ m}^2}$$

C) Lotes destinados a Comércio, Serviços e Estab. de Restauração e Bebidas

- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: $28 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$

A área de construção destinada a Comércio, Serviços e Estab. Restauração e Bebidas, incluindo os estabelecimentos existentes e os previstos no Aldeamento Turístico: $7.760,40 \text{ m}^2$

$$7.760,40 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 = 77,604 \times 28 \text{ m}^2 = \mathbf{2.173,92 \text{ m}^2}$$

- Equipamentos de Utilização Coletiva: $25 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$

$$7.760,40 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 = 77,604 \times 25 \text{ m}^2 = \mathbf{1.940,10 \text{ m}^2}$$

D) Lotes destinados a Empreendimentos Turísticos

A área de construção para empreendimentos turísticos não é considerada para efeitos de cálculo dos equipamentos, conforme foi acordado em reunião com a C.C.D.R. Alentejo. As razões para tal interpretação foram descritas no ponto “2.6.5.- Equipamentos”, do presente relatório.

A área de construção destinada a Empreendimentos Turísticos, as unidades de alojamento do Aldeamento Turístico, os Apartamentos Turísticos e o Estabelecimento Hoteleiro: $20.904,38 \text{ m}^2$

- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: $28 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$

$$20.904,38 \text{ m}^2 / 100\text{m}^2 = 209,0438 \times 28 \text{ m}^2 = \mathbf{5.853,23 \text{ m}^2}$$

E) Total dos Espaços Verdes e de Utiliz. Coletiva e Equipamentos

Quadro n.º 10 – Dimensionamento dos Espaços Verdes e Equipamentos de Utilização Coletiva Definidos pela Portaria

Usos / Parâmetros Urbanísticos	Esp. Verdes Utiliz. Colectiva	Equipam. Utiliz. Colectiva
Moradias	2.296,00	2.870,00
Habitação Colectiva	4.018,28	5.022,85
Com. / Serv. / Est. Rest. Beb.	2.173,92	1.940,10
Empreendim. Turísticos	5.843,23	0,00
TOTAL	14.331,43	9.832,95

3.2 – Verificação das áreas destinadas a equipamentos

As áreas destinadas a equipamento de natureza pública propostas no Plano, são as apresentadas no quadro seguinte.

Quadro n.º 11 – Áreas definidas no Plano para equipamentos de utilização coletiva de natureza pública

	Equipam. Públicos (m ²)
Campo de Jogos Polivalente / Área envolvente	1.969,43
Lote 69 - Instalações Sanitárias Públicas	144,00
Lote 142	1.590,00
Lote 143	1.351,85
Lote 144	1.199,83
Lote 145	1.483,00
Parque infantil / Circuito de manutenção	2.117,90
TOTAL	9.856,01

O total de equipamentos públicos propostos no Plano corresponde a **9.856,01 m²**, o que ultrapassa o definido em portaria (9.832,95 m²), traduzido no Quadro n.º 10.

3.3 – Verificação dos Espaços verdes e de utilização coletiva

Conforme se pode observar pela peça desenhada n.º 30, os espaços verdes e de utilização coletiva abrangem também os espaços de estadia do tipo praça. Pelo somatório de todas as partes identificadas nessa planta, poder-se-á concluir que os **espaços verdes e de utilização coletiva de natureza pública** totalizam **14.608,24 m²**.

Quadro n.º 12 – Áreas definidas no Plano para espaços verdes e de utilização coletiva de natureza pública

Espaços Verdes(m ²)
1.505,96
1.082,15
3.399,03
1.353,38
1.121,84
581,49
43,96
1.846,13
60,07
30,25
32,52
288,53
718,90
802,70
1.256,64
145,95
338,74
14.608,24

Os espaços verdes e de utilização coletiva de natureza privada estão igualmente assinaladas nesta peça desenhada, e projetadas no quadro síntese dos lotes, por cada parcela. Conforme se pode observar no quadro síntese da planta de implantação, o **total da área de espaço verde e de utilização coletiva privada é de 18.919,92 m²**.

O total das áreas de espaços verdes propostos como públicos ultrapassa o definido na Portaria (14.331,43 m²).

4 – ESTACIONAMENTO

4.1 – Cálculo das exigências de estacionamento, em função da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e da legislação turística em vigor

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

A) Lotes destinados a Habitação em moradia unifamiliar

Os critérios utilizados para calcular o número de lugares de estacionamento por cada fogo nas moradias, são:

- 1 lugar/fogo com área de construção $< 120 \text{ m}^2$
- 2 lugares/fogo com área de construção entre 120 m^2 e 300 m^2 ;
- 3 lugares/fogo com área de construção $> 300 \text{ m}^2$.

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Quadro n.º 13 – Cálculo das exigências de estacionamento da Portaria,
relativamente aos lotes destinados a habitação unifamiliar

Número do Lote	Área do Lote	Implant. Edifícios	Á. B. Const. Máx. - Edifício (Acima do Solo)		A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./Arrec.	Número Máx. de Fogos	Lugar de Estacion. definidos pela Portaria em função da área de construção
			Habitação	Anexos			
4	420,19	375,00	320,00	30,00	225,00	1	3
5	463,23	375,00	320,00	30,00	225,00	1	3
6	465,00	375,00	320,00	30,00	225,00	1	3
7	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
8	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
9	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
10	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
11	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
12	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
13	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
14	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
15	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
16	465,00	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
17	458,13	225,00	320,00	30,00	225,00	1	3
30	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
31	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
32	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
33	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
34	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
35	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
36	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
37	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
38	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
39	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
40	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
41	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
42	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
43	500,50	195,00	310,00	30,00	195,00	1	3
44	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
45	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
46	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
47	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
48	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
49	847,26	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
50	910,80	180,00	310,00	30,00	180,00	1	3
51	677,81	240,00	360,00	0,00	240,00	2	4
52	680,89	240,00	360,00	0,00	240,00	2	4
53	672,21	240,00	360,00	0,00	240,00	2	4
54	651,21	240,00	360,00	0,00	240,00	2	4
55	618,13	240,00	360,00	0,00	240,00	2	4
82	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
83	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
84	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
85	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
86	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
87	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
88	300,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
89	270,68	193,41	300,00	30,00	193,41	1	2
90	233,62	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
91	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
92	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
93	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
94	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
95	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
96	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
97	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
98	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
99	252,00	180,00	300,00	30,00	180,00	1	2
100	564,00	144,00	250,00	30,00	144,00	1	2
101	510,00	144,00	250,00	30,00	144,00	1	2
102	510,00	144,00	250,00	30,00	144,00	1	2
103	504,18	144,00	250,00	30,00	144,00	1	2
Subtotal:	29.718,64	12.619,41	19.190,00	1.710,00	12.169,41	67	169
127	447,22	266,82	372,23	0,00	0,00	1	3
128	266,95	83,11	166,22	56,89	0,00	1	2
129	206,64	72,82	145,64	10,80	0,00	1	2
130	641,99	118,94	118,94	88,99	0,00	1	1
131	202,36	53,74	53,74	3,65	0,00	1	1
132	185,92	52,53	52,53	47,53	0,00	1	1
133	1.210,26	169,04	338,08	102,08	0,00	1	3
134	217,20	106,18	159,27	30,00	106,18	1	2
135	207,48	108,48	162,72	30,00	108,48	1	2
136	300,47	94,67	142,01	30,00	94,67	1	2
137	235,50	97,68	146,52	30,00	97,68	1	2
138	189,87	88,13	132,20	30,00	88,13	1	2
139	661,09	237,51	300,00	30,00	237,51	1	2
140	643,33	251,25	300,00	30,00	251,25	1	2
141	579,02	218,51	300,00	30,00	218,51	1	2
Total:	35.913,94	14.638,82	22.080,09	2.259,94	13.371,82	82	198

O Quadro n.º 13 apresenta o cálculo do número de lugares por cada moradia em função dos critérios atrás mencionados.

Pela observação do Quadro, conclui-se que são necessários 198 lugares de estacionamento. A este número será necessário acrescentar 20%, o que dá 39,60 lugares para estacionamento público. No total, serão necessários **237,60 lugares de estacionamento**.

B) Lotes destinados a Habitação Coletiva

Os critérios utilizados para calcular o número de lugares de estacionamento da **habitação coletiva sem indicação de tipologia** corresponde a:

- 1 lugar/fogo com área média de construção por fogo $< 90 \text{ m}^2$
- 1,5 lugares/fogo com a. média de construção por fogo entre 90 m^2 e 120 m^2 ;
- 2 lugares/fogo com a. média de construção por fogo entre 120 m^2 e 300 m^2 ;
- 3 lugares/fogo com a. média de construção por fogo $> 300 \text{ m}^2$.

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

Quadro n.º 14 – Cálculo das Exigências de Estacionamento da Portaria relativamente aos Lotes destinados a Habitação Coletiva

Número do Lote	Área do Lote	Implant. Edif.	Á. B.Const. Habit.	A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./Arrec.	Área Máx. do Lograd.	Número Máx. de Fogos	Área Média de Construção por Fogo	Critério de Número de Lugares de Estacionamento Definidos pela Portaria em função da a.m.f./fogo	Total do Número Lugares Definidos pela Portaria
1	625,00	375,00	750,00	625,00	250,00	6	125,00	2	12
2	625,00	375,00	750,00	625,00	250,00	6	125,00	2	12
3	625,00	375,00	750,00	625,00	250,00	6	125,00	2	12
18	624,00	360,00	720,00	624,00	264,00	6	120,00	1,5	9
19	624,00	360,00	720,00	624,00	264,00	6	120,00	1,5	9
20	624,00	360,00	720,00	624,00	264,00	6	120,00	1,5	9
21	513,50	420,00	420,00	513,50	93,50	3	140,00	2	6
22	526,50	360,00	360,00	526,50	166,50	3	120,00	1,5	4,5
56	517,90	277,45	554,90	517,90	240,45	4	138,73	2	8
57	433,40	277,45	554,90	433,40	155,95	4	138,73	2	8
58	365,00	300,00	600,00	365,00	65,00	4	150,00	2	8
59	508,00	300,00	600,00	508,00	208,00	4	150,00	2	8
60	508,00	300,00	600,00	508,00	208,00	4	150,00	2	8
61	365,00	300,00	600,00	365,00	65,00	4	150,00	2	8
62	433,40	277,45	554,90	433,40	155,95	4	138,73	2	8
63	517,90	277,45	554,90	517,90	240,45	4	138,73	2	8
64	614,37	341,22	682,44	614,37	273,15	6	113,74	1,5	9
65	614,37	341,22	682,44	614,37	273,15	6	113,74	1,5	9
66	614,37	341,22	682,44	614,37	0,00	3	113,74	1,5	4,5
67	614,37	341,22	682,44	614,37	0,00	3	113,74	1,5	4,5
71	419,06	287,02	287,02	419,06	132,04	2	143,51	2	4
72	593,42	500,72	500,72	593,42	92,70	3	166,91	2	6
73	580,33	487,79	487,79	580,33	92,54	3	162,60	2	6
74	528,97	375,00	375,00	528,97	153,97	3	125,00	2	6
75	570,61	417,60	417,60	570,61	153,01	3	139,20	2	6
76	477,75	315,00	315,00	477,75	162,75	3	105,00	1,5	4,5
77	479,37	316,07	316,07	479,37	163,30	3	105,36	1,5	4,5
78	480,57	315,00	315,00	480,57	165,57	3	105,00	1,5	4,5
79	381,60	283,18	566,36	381,60	98,42	4	141,59	2	8
80	598,20	344,20	688,40	598,20	254,00	6	114,73	1,5	9
81	598,00	345,00	690,00	598,00	253,00	6	115,00	1,5	9
Subtotal:	16.600,96	11.192,56	16.815,88	16.600,96	5.408,40	131			232,00
126	1.420,74	473,46	405,70	0,00	947,28	2	202,85	2	4
Total:	18.021,70	11.666,02	17.221,58	16.600,96	6.355,68	133,00			236,00

O Quadro n.º 14 apresenta o cálculo do número de lugares por cada lote destinado habitação coletiva em função dos critérios atrás mencionados.

Pela observação do quadro, conclui-se que são necessários **236,00 lugares de estacionamento** para a habitação coletiva. A este número será necessário acrescentar 20%, o que dá 47,20 lugares para estacionamento público. No total, serão necessários **283,20 lugares** de estacionamento.

C) Lotes destinados a Comércio, Serviços e Estabelecimentos de Restauração e Bebidas

Os estabelecimentos comerciais previstos possuem (à exceção do lote 70) uma área média por estabelecimento inferior a 1000 m², pelo que será aplicado o critério, para o caso do comércio, de 1 lugar / 30m² de área bruta de construção.

No caso do lote 70, a área comercial contabilizará 2.000 m², pelo que será utilizado o critério de 1 lugar / 25 m².

Para o caso de se aplicar o uso de serviços, o critério da Portaria é de 3 lugares / 100 m² de área bruta de construção para áreas de estabelecimento inferiores a 500 m² e 5 lugares / 100 m² para estabelecimentos com área superior a 500 m². O número total de lugares deverá ser acrescido de 30% para estacionamento público.

Dado que a opção do Plano consiste na versatilidade de usos deste tipo de espaços, é elaborado um quadro comparativo, Quadro n.º 15, das exigências em termos de lugares de estacionamento para comércio e para serviços de forma a concluir-se sobre qual o caso mais desfavorável.

Quadro n.º 15 – Cálculo das Exigências de Estacionamento da Portaria relativamente aos Lotes com Comércio, Serviços, Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e/ou Equipamentos

Número do Lote	Área do Lote	Implant.	Área B. Const.	A.B.C. Máx. (Ab. Solo)	Núm. M. Estab.	Área Média Estab.	Cálculo Número de Lugares Estac. Ligeiros	Cálculo Número de Lugares Estac. Ligeiros
			C./S. E.R.B./Eq.	Estac./Arrec.	Com.		Def. pela Portaria Comércio	Def. pela Portaria Serviços
		Edif.						
21	513,50	420,00	420,00	513,50	2	210	14,00	12,60
22	526,50	360,00	360,00	526,50	2	180	12,00	10,80
66	614,37	614,37	614,37	614,37	2	307	20,48	18,43
67	614,37	614,37	614,37	614,37	2	307	20,48	18,43
70	5.190,92	2.000,00	2.000,00	2.000,00	1	2000	80,00	100,00
71	419,06	287,02	287,02	419,06	2	144	9,57	8,61
72	593,42	500,72	500,72	593,42	3	167	16,69	15,02
73	580,33	487,79	487,79	580,33	3	163	16,26	14,63
74	528,97	375,00	375,00	528,97	2	188	12,50	11,25
75	570,61	417,60	417,60	570,61	2	209	13,92	12,53
76	477,75	315,00	315,00	477,75	2	158	10,50	9,45
77	479,37	316,07	316,07	479,37	2	158	10,54	9,48
78	480,57	315,00	315,00	480,57	2	158	10,50	9,45
105	1.413,30	264,00	264,00	264,00	1	264	8,80	7,92
Subtotal:	11.589,74	7.022,94	7.286,94	8.398,82	28		256,23	258,61
126	1.420,74	473,46	473,46	0,00	3	158	15,78	14,20
Total:	13.010,48	7.496,40	7.760,40	8.398,82	31		272,01	272,81

Deste modo, para a situação de comércio, são necessários 272,01 lugares de estacionamento, para o caso de serviços, 272,81 lugares. Neste último caso, será preciso acrescer 30% para estacionamento público, o que resulta em **354,65 lugares**. Donde se conclui que o uso de serviço é o mais exigente.

D) Lotes destinados a Empreendimentos Turísticos

No âmbito do regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos hoteleiros, Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, retificado pela Declaração de Retificação n.º 25/2008, de 6 de maio e Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, que estabelece os requisitos mínimos das instalações e de funcionamento, é referido que:

- Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas é obrigatória “*garagem ou parque de estacionamento com capacidade para um número de veículos correspondente a 20% das unidades de alojamento do estabelecimento, situado no hotel ou na sua proximidade*”. Para estabelecimentos hoteleiros de 3 estrelas este requisito é opcional, fornecendo um total de 10 pontos no caso de ser cumprido.
- Para Apartamentos Turísticos, será necessário garantir “*estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento*”.

- Para Aldeamentos Turísticos, será necessário garantir “*estacionamento privativo com capacidade para um veículo por unidade de alojamento.*”.

O estabelecimento hoteleiro proposto no Plano, lote 125, possui de capacidade 258 camas turísticas, donde resulta, se atendermos apenas a quartos duplos, a 129 quartos. A título de referência, o que é exigido como mínimo na legislação definida pelo Turismo de Portugal são 20 % do número total de unidades de alojamento, ou seja, **25,80 lugares de estacionamento**, para este caso concreto.

No que respeita ao Aldeamento Turístico, sendo necessário garantir lugar para um veículo por unidade de alojamento, teremos um total de **19 lugares de estacionamento**.

Em relação aos Apartamentos Turísticos, temos um critério de atribuição de lugares igual ao aplicado no Aldeamento Turístico, pelo que será necessário prever um lugar por cada unidade de alojamento. Assim, teremos de proporcionar um total de **77 lugares de estacionamento**.

Quadro n.º 16 – Quadro das Exigências de Estacionamento relativamente aos Lotes destinados a Empreendimentos Turísticos

Número do Lote	Área do Lote	Á. de Implant.		Total Área de Impl.	Á. B. Const.- Edifício (Acima do Solo)		A.B.C. Máx. (Ab. Solo) Estac./Arrec.	Número Máx. de Unid. Aloj.	Núm. Máx. de Camas Turísticas	Cálculo Número de Lugares Estac. Ligeiros conforme legis. Turist. em vigor
		Edifícios	Anexos		Emp. Turíst.	Anexos				
23	670,47	389,44	0,00	389,44	1.168,32	0,00	670,47	13	40	13
24	699,81	428,78	0,00	428,78	1.286,34	0,00	699,81	15	48	15
25	36,00	36,00	0,00	36,00	36,00	0,00	0,00	0	0	0
26	477,00	405,00	0,00	405,00	1.215,00	0,00	477,00	13	46	13
27	546,75	303,75	0,00	303,75	911,25	0,00	546,75	10	34	10
28	1.125,00	382,50	0,00	382,50	1.147,50	0,00	1.125,00	13	40	13
29	765,00	382,50	0,00	382,50	1.147,50	0,00	765,00	13	40	13
104	33,06	33,06	0,00	33,06	33,06	0,00	0,00	0	0	0
105	1.413,30	264,00	0,00	264,00	0,00	0,00	264,00	0	0	0
106	362,73	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
107	325,53	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
108	302,14	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
109	288,66	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
110	285,07	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
111	285,51	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
112	292,12	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
113	309,02	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
114	336,47	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
115	374,90	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
116	424,97	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
117	730,04	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
118	337,08	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
119	390,83	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
120	343,80	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
121	316,33	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
122	312,21	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
123	311,07	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
124	297,34	180,00	30,00	210,00	200,00	30,00	180,00	1	6	1
125	16.107,09	3.386,47	0,00	3.700,63	10.159,41	0,00	12.306,26	129	258	26
Total:	28.499,30	9.431,50	570,00	10.315,66	20.904,38	570,00	20.274,29	225	620	122

Deste cálculo, resultam **122 lugares de estacionamento**.

E) Quadro Resumo das Exigências de Estacionamento Aplicadas ao Plano

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

Quadro n.º 17 – Quadro Resumo do Número de Lugares de Estacionamento Exigidos pela legislação em vigor

Tipo de Ocup./Estacionamento	Lug. Estacionam.	Acréscimo de 20%	Acréscimo de 30%	TOTAL
Moradias	198,00	39,60		237,60
Habituação Colectiva	236,00	47,20		283,20
Com./Serv./Est.Rest.Beb.	272,81		81,84	354,65
Empreendimentos Turísticos	122,00			122,00
TOTAL	828,81	86,80	81,84	997,45

No total do Plano e face aos critérios já descritos, serão necessários **997,45 lugares** em que, pelo menos **168,64 sejam públicos**.

4.2 – Número de lugares de estacionamento propostos no Plano

O número de lugares de estacionamento públicos propostos neste Plano é de **1007 lugares**. Quanto ao número de lugares privativos, propõe-se as seguintes condições para cada uso, neste Plano:

a) *2 lugares por cada moradia a construir em anexo ou em cave:*

$$2 \times 82 \text{ moradias} = 164 \text{ lugares}$$

b) *1 lugar por cada fogo em Edifício Habitacional :*

$$133 \text{ fogos} \times 1 \text{ lugar} = 133 \text{ lugares;}$$

c) *1 lugar por cada unidade comercial ou de serviço:*

31 unidades comerciais x 1 lugar = 31 lugares;

d) 1 lugar por cada unidade de alojamento destinado a apartamentos turísticos:

77 unidades de alojamento destinados a apartamentos x 1 lugar = 77 lugares

e) 1 lugar por cada unidade de alojamento do aldeamento turístico:

19 unidades de aloj. pertencentes ao aldeam. turístico x 1 lugar = 19 lugares

f) 20% do número de unidades de alojamento – Estabelec. Hoteleiro – Lote 125:

129 unidades de alojamento x 0,20 = 26 lugares

g) 1 lugar por cada 25 m² de área de construção de edifício exclusivamente comercial ou de serviços - Lote 70

2.000,00 m² de área máxima de construção / 25 m² x 1 lugar = 80 lugares

Pela observação do quadro seguinte, conclui-se que o total de lugares de estacionamento privados é de **530 lugares** e públicos é de **1007**, perfazendo um total de **1.537 lugares de estacionamento**.

Quadro n.º 18 - Número de Lugares de Estacionamento Privados e Públicos Propostos no Plano de Pormenor

Tipo de Ocupação / Lugares de Estacionamento	Lug. Estacionamento Privados	Lug. Estacionamento Públicos	TOTAL
Moradias	164	1.007	
Habituação Colectiva	133		
Com./Serv./Est.Rest.Beb.	31		
Apartamentos Turísticos	77		
Aldeamento Turístico	19		
Estabelecimento Hoteleiro	26		
Estabelecimento excl. com / serv.	80		
TOTAL	530	1.007	1.537

Em conclusão, o Plano de Pormenor cumpre o total de lugares de estacionamento exigidos pela legislação em vigor.

5 – ESTUDO PRÉVIO DE INFRAESTRUTURAS

5.1 – Infraestruturas viárias

5.1.1 - Introdução

Refere-se o presente capítulo à apresentação do estudo efetuado em fase de Proposta do Plano supra referido.

Neste estudo, teve-se em conta o trabalho efetuado nas fases anteriores do plano para a especialidade em causa, nomeadamente no que diz respeito à caracterização e diagnósticos de intervenção.

5.1.2 – Estudo Planimétrico da Rede rodoviária do Plano

O estudo planimétrico da rede rodoviária do Plano, assenta na definição geométrica da rede de vias que sustentam a proposta do Plano.

Procedeu-se ao estudo de diretrizes, ao centro dos arruamentos conforme peças desenhadas, com estações equidistantes de 20 m e assinalando os elementos de traçado (início e fim do alinhamento e de todos os elementos que o compõem – troços retos e curvos).

O desenho dos nós da rede (rotundas, cruzamentos, etc.) teve por base o respeito pela hierarquia que se pretendia implementar, no que respeita a prioridades e gestão viária. O seu dimensionamento prende-se com critérios de segurança rodoviária e de capacidades de escoamento a garantir na rede.

A nível de gestão, e tendo em conta a proposta urbanística, a geometria de alguns elementos de traçado deve ser entendida como necessária ao suporte de medidas de “*traffic-calming*”.

No Plano, em termos viários, podem distinguir-se duas tipologias de vias, com funções que se pretendem distintas:

- Vias asfaltadas, que estruturam a rede viária de distribuição de tráfego;
- Vias não asfaltadas, que correspondem às vias de acesso local, de materiais do tipo “Pavet”;

As tipologias de vias associadas à política de gestão de tráfego preconizada, visa implementar a função primordial de mobilidade afeta à primeira tipologia e, essencialmente, acessibilidade à segunda, nalguns casos até com tráfegos não segregados.

5.1.3 – Estudo altimétrico da Rede rodoviária do Plano

O estudo altimétrico da rede rodoviária do Plano teve por base uma modelação do terreno, sobre levantamento topográfico em suporte digital efetuado no âmbito do Plano.

O estudo encontra-se ligado à rede geodésica Nacional.

Nas peças desenhadas, apresentam-se os perfis longitudinais das vias. A escala vertical encontra-se sobrelevada 10 vezes, em relação à escala horizontal.

A modelação apresenta-se condicionada:

- às cotas a respeitar na rede viária existente adjacente;
- às exigências da proposta urbanística;
- à orografia do terreno;
- à compatibilização altimétrica dos pontos da malha.

São definidos 14 arruamentos, para os quais se definiu uma diretriz e um perfil longitudinal, conforme peças desenhadas apresentadas.

Da modelação de terreno proposta para a estrutura viária, pode concluir-se da sua perfeita exequibilidade, dentro de declives aceitáveis à urbanização, assim como verificar a compatibilização de cotas altimétricas em toda a proposta do Plano.

5.2 – Rede de infraestruturas de águas residuais domésticas

5.2.1 - Introdução

Refere-se este capítulo à apresentação do estudo efetuado, em fase de Proposta do Plano supra referido.

Neste estudo, teve-se em conta o trabalho efetuado nas fases anteriores do plano, para a especialidade em causa, nomeadamente no que diz respeito à caracterização e diagnósticos de intervenção.

5.2.2 – Conceito de traçado

Propõem-se coletores em PVC, desenvolvendo-se ao longo dos arruamentos, de modo a recolherem os esgotos provenientes dos lotes, por gravidade, até aos diversos pontos de ligação.

Os ramais domiciliários propõem-se, igualmente, em PVC, constituídos por caixas (0,50 x 050 m), com tampa em ferro fundido para revestir com o mesmo material utilizado nos passeios.

Preconizam-se dois tipos de ligações: diretas a caixas de visita e em forquilha, num ângulo de 45°, relativamente ao coletor.

Preconizam-se vários setores de emissão de esgotos, com caixas recetoras distintas:

- Para o emissário dos Alagoachos (predominantemente da ocupação na ZE 3);
- Para as redes existentes (Caixa 1 do cadastro do Gabinete de Planeamento e gestão Urbanística e Rede do Loteamento do Requerente Barroso & Filho, Lda);
- Para uma estação elevatória que recolhe a ocupação da ZE 2, uma vez que não existe cota de ligação gravítica à rede pública. Propõe-se bombagem para a rede existente, conforme proposta de traçado.

Nas peças desenhadas apresenta-se o traçado previsto para a Rede.

5.3 – Rede de infraestruturas de águas pluviais

5.3.1 - Introdução

Refere-se a presente memória à apresentação do estudo efetuado, em fase de Proposta do Plano supra referido.

Neste estudo, teve-se em conta o trabalho efetuado nas fases anteriores do plano para a especialidade em causa, nomeadamente no que diz respeito à caracterização e diagnósticos de intervenção.

5.3.2 – Conceito de traçado

A rede será constituída por vários troços, que fazem a recolha das águas provenientes dos arruamentos e espaços adjacentes, encaminhando-as por gravidade para o sistema preconizado.

Os sumidouros foram colocados nas bermas, ao longo da via pública, com o intuito de recolher as águas resultantes do escoamento superficial dos arruamentos e passeios, fazendo a decantação das areias ou outras partículas finas, para evitar a sedimentação nas tubagens. As zonas verdes, conforme projeto de paisagismo, drenarão também por sumidouros, a ligar à rede geral.

A rede de coletores deverá ser em manilhas de betão, com juntas autoblocantes de borracha, de diâmetro não inferior a 300 mm.

Propõe-se a utilização da rotunda para uma pequena bacia de decantação e amortecimento de pluviais para uma parte da rede.

O destino final do efluente deverá ser dirigido para linha de água bem delineada, possuindo suficiente capacidade de vazão, na condução ao Rio Mira. Propõe-se também a emissão pontual de afluente para a rede existente do Loteamento do Requerente Barroso & Filho, Lda.

Nas peças desenhadas, apresenta-se o traçado preconizado para a Rede.

5.4 – Rede de abastecimento de águas e combate a incêndios

5.4.1 - Introdução

Refere-se o presente ponto à apresentação do estudo efetuado em fase de Proposta do Plano supra referido.

Neste estudo teve-se em conta o trabalho efetuado nas fases anteriores do plano para a especialidade em causa, nomeadamente no que diz respeito à caracterização e diagnósticos de intervenção.

5.4.2 – Conceito de traçado

A rede de abastecimento de água ao Plano terá também as funções de combate a incêndio.

O traçado em planta tem em conta a compatibilização com o traçado da rede de Gás (também a instalar no passeio).

Propõe-se a rede em condutas de PVC PN16, com acessórios em ferro fundido dúctil, sendo as válvulas do tipo AVK.

Os ramais domiciliários deverão ser de válvula idêntica à instalada no pavimento.

Propõem-se hidrantes para combate a incêndios (marcos de água) admitindo um grau de risco 2.

Para rede de combate a incêndio propõe-se marcos de água estrategicamente localizados junto do lancil que margina as vias, munidos de uniões e respetivas tampas de saída de água do tipo “STORZ”.

Em termos de infraestruturas de suporte, para abastecimento de água conta-se com a conduta ao longo da E.N. 393, com capacidade de abastecimento da ocupação do Plano - PVC diâmetro 200 mm – “Conduta da Brunheira”.

No traçado procurou-se fechar malhas sempre que possível, de modo a promover uma melhor redistribuição, assim como manter a água em movimento, proporcionando melhores condições de potabilidade (importante em zonas turísticas, onde em épocas baixas a água permanece bastante tempo nas tubagens).

Aquando do projeto da rede de águas, deverão ser assegurados todos os acessórios necessários ao seu perfeito funcionamento, nomeadamente purgas e ventosas, em todos os pontos altos e baixos da rede, respetivamente.

Nas peças desenhadas apresenta-se o traçado preconizado para a Rede.

5.5 – Rede de infraestrutura de energia elétrica

5.5.1 – Observações

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, nomeadamente:

- Regulamento de Segurança de Instalações de Utilização de Energia Elétrica;
- Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão;
- Regulamento de Segurança de Linhas de Energia Elétrica em Alta Tensão;
- Postos de Transformação Tipo (DGE);
- Armários de Distribuição (DGE).

5.5.2 - Generalidades

No âmbito da Energia Elétrica, serão projetadas as seguintes infraestruturas:

- Rede de Média Tensão (percursos);
- Postos de Transformação de Distribuição;
- Redes de Distribuição de Energia Elétrica de Baixa Tensão;
- Rede de Iluminação Pública:
 - o Normal;
 - o Decorativa.

A conceção das redes deverá ter por suportes fundamentais, não só os preceitos regulamentares em vigor e legislação aplicável, mas também conceitos atualizados da **Engenharia de Análise de Redes** e da **Ambiência Luminotécnica Urbana**.

As soluções a adotar no projeto nortear-se-ão pelos seguintes parâmetros diretores:

- **Redes de Distribuição:** Capacidade; Fiabilidade; Seletividade; Rácio Custos/Eficiência
- **Redes de Iluminação Pública:** Os parâmetros anteriormente descritos para as Redes de Distribuição serão integralmente aplicáveis nas Redes de Iluminação Pública.
- **Iluminação Pública:** A Iluminação Pública é determinante para a caracterização da Ambiência Urbana, quer diurna quer noturna. O enquadramento estético dos equipamentos (apoios e luminárias), e a sua disposição nos espaços públicos são fatores determinantes na qualidade urbanística, quer de dia quer de noite. Uma Luminotecnia criteriosa e apoiada na moderna conceção da Arte de Iluminar é fundamental para uma apelativa Ambiência Noturna, sendo inclusivamente um fator basilar na valorização da arquitetura urbanística.
- **Iluminação Pública Decorativa:** A Iluminação Pública Decorativa é hoje parte integrante do mobiliário urbano noturno. É um fator fortemente contributivo para uma apelativa Ambiência Noturna e, simultaneamente, de valorização e destaque de elementos da arquitetura paisagística.

5.5.3 – Filosofia das soluções infraestruturais

A – INFRAESTRUTURAS EXISTENTES

I - Energia Elétrica

As Infraestruturas de Energia Elétrica compreendem os seguintes elementos:

- Linhas de Média Tensão
- Postos de Transformação
- Rede de Baixa Tensão

Linhas de Média Tensão (LMT)

A Zona Norte da propriedade particular é atravessada na direção SW-NE por uma Linha Aérea de Média Tensão de 15kV.

Esta Linha tem origem no PTD ODM 252 CB, no limite (central) da propriedade, desenvolve-se na direção NE e, no seio do terreno, inflete na direção S terminando no PTD ODM CA, que se situa junto do cruzamento de entrada na Vila.

Em toda a restante área do terreno privado não existem outras infraestruturas áreas de MT.

Postos de Transformação

No terreno privado não existem Postos de Transformação.

Os Postos de Transformação de Distribuição existentes nas áreas urbanas adjacentes situam-se nos limites da propriedade e são:

- **PTD ODM CA no cruzamento de entrada na Vila:** este PTD recebe a LMT (de NE) que alimenta a Rede de MT da Vila;
- **PTD ODM 252 CB no limite das edificações existentes na zona central da propriedade:** este PTD recebe a Linha de MT com origem no PTD ODM CA (no cruzamento);
- **PTD ODM 221 CB localizado no limite das edificações a SE.**

Rede de Baixa Tensão

Estas infraestruturas compreendem a Rede de Distribuição e a Rede de Iluminação Pública.

- **Redes de Distribuição:** existe apenas nos limites da propriedade, nas zonas já urbanizadas e ao longo da Rua Custódio Brás Pacheco, sendo do tipo Aéreo em cabo *Torçada* suportado por apoios de betão tipo **Cavan**.

- **Rede de Iluminação Pública:** Idem.

II – Telecomunicações

À semelhança do que acontece nas infraestruturas de energia elétrica em Baixa Tensão, as infraestruturas de telecomunicações apenas existem nas zonas limítrofes da propriedade, nas ruas circundantes urbanizadas.

B – ENTROSAMENTO DAS INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E FUTURAS

Como já referimos, as futuras infraestruturas de Energia Elétrica e de Telecomunicações serão subterrâneas.

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

Genericamente:

I - Energia Elétrica

Com origem nas Celas de Anel dos 3 PTD's circundantes já referidos, será desenvolvida a rede subterrânea de Média Tensão que interligará os novos PTD's a integrar as novas infraestruturas de Energia Elétrica.

Esta nova Rede de MT desenvolver-se-á pelos arruamentos da Urbanização, e eliminará a Linha Aérea ora existente na zona NE. De facto, esta Linha será substituída pela interligação subterrânea entre o PTD ODM CA e o PTD ODM 252 CB.

Quanto às redes de distribuição de Baixa Tensão e Rede de Iluminação Pública, estas serão integralmente novas, satisfazendo as necessidades das soluções da arquitetura urbanística.

II – Telecomunicações

As infraestruturas de suporte da rede de Telecomunicações e CATV corresponderão a uma Rede de Condutas integralmente nova e, do mesmo modo, satisfazendo as necessidades atuais e futuras das soluções da arquitetura urbanística.

Através de câmaras de visita, tipos NR1 e NR2, a colocar de acordo com as indicações do Operador da Área, as novas infraestruturas subterrâneas interligarão com as existentes já referidas.

C - NECESSIDADES DE ENERGIA ELÉTRICA

De acordo com a Planta Síntese teremos:

Quadro n.º 19

Tipo	Quantidade	Potência Unitária	Coeficiente Simultaneidade	Potências
Fogos / Unid. Aloj.	311	6.9	0.245	525.7
Estabelecimentos	31	3.45	0.582	62.2
Hotel (129 Quartos)		2KVA/Quarto	1	258
Iluminação Pública		100W/Lâmp.	1	35
Iluminação Pública Decorativa		-	1	10
Equipamentos		-	1	150
				1040.9

Verifica-se que a Potência Global Estimada não tem um valor elevado, apesar da grande área envolvida.

O número de Postos de Transformação necessários vão depender mais dos respetivos 'raios de influência' do que da subdivisão das Potências em causa.

Daí resulta a seguinte distribuição:

Quadro n.º 20

Zona	Lotes	PTD	Intervenção
Norte	1-67	PTD-1 / 630KVA	Novo
Centro	68-78 (+)	PTD-(A) : PTD ODM CA PTD-(C) : PTD ODM 252 CB	Existentes (alterar capacidade)
Sul	79 - 125	PTD-(B) : PTD ODM 221 CB PTD-2 / 630KVA	Existente (alterar capacidade) Novo

Os Postos de Transformação de Distribuição serão do tipo Cabine Baixa, de disposição Lateral (CBL) pré-fabricada e integrada, para 630KVA/15KV.

Os PTD's nº 1 e nº 2 serão integralmente novos, enquanto que os PTD's A, B e C, já existentes no local, poderão sofrer aumento de capacidade.

A Potência Global será dividida pelos Postos de Transformação estrategicamente localizados, satisfazendo as seguintes condições:

- Raio máximo de influência de 300 m;
- Fácil acesso, preferencialmente junto de vias públicas; localizados em espaços públicos, preferencialmente nas traseiras dos edifícios e disfarçados com vegetação;

- As Cabinas poderão ser modulares, pré-fabricadas e certificadas, com os menores atravancamentos possíveis, com acabamentos standardizados, escolhidos de modo a uma condizente integração estética no local.

Por questões de **segurança e fiabilidade**, propor-se-á uma Rede de Média Tensão em Anel (sistema n-1) entre Postos de Transformação.

5.5.4 - Redes Estruturantes

As Redes de Energia Elétrica serão subterrâneas. Este preceito, diretamente relacionado com a segurança e estética, é um relevante *Fator de Urbanidade* (Qualidade de Vida Urbana). Pelo exposto, sempre que não haja incompatibilidades técnicas e economicamente seja aceitável, todas as Redes (MT e BT) serão subterrâneas dentro do perímetro de intervenção.

As Redes de BT serão do *Tipo Radial* e 'telescópicas', e a sua conceção obedecerá a Critérios de Qualidade, relativamente a percursos e capacidade.

5.5.5 - Iluminação Pública

A Iluminação Pública é de primordial importância para uma Ambiência Urbana apelativa e segura, fatores fundamentais para uma frequência noturna prolongada, refletindo-se diretamente no comércio e na animação.

Estes objetivos não se atingem com a obsoleta e tradicional técnica de Iluminar, caracterizada pela colocação cadenciada de pontos de luz ao longo das vias, sem atender aos mais elementares Preceitos Luminotécnicos.

As propostas que apresentaremos basear-se-ão nas **Conceções atuais da Arquitetura Luminotécnica Urbana e da Ambiência Luminotécnica**.

Para tal, ter-se-ão em consideração os **Parâmetros Fotométricos** (Iluminância; Luminância), os **Parâmetros de Ambiência Luminotécnica** (Iluminação Direta; Iluminação

Indireta por refração e por difusão), os **Parâmetros de Qualidade Luminotécnica** (Uniformidade; Contrastes; Temperatura de Cor; Índice de Restituição de Cor) e as diferentes **Tipologias de Iluminação Pública**, relativamente à colocação das Colunas (**Central; Bilateral Assimétrica; Unilateral**).

As **Colunas** a utilizar serão um fator determinante para atingir os objetivos propostos relativos à **Arquitetura e Ambiência Luminotécnicas** (Colunas Urbanas e Colunas Viárias). Do mesmo modo, as **Luminárias** deverão ser próprias para o tipo de Colunas já descritas. Podemos resumir nos Quadros seguintes as características **Qualitativas e Quantitativas** a que obedecerão os nossos estudos:

Quadro n.º 21

Parâmetro	Ambiência Urbana	Zonas Verdes e Parques	Vias Urbanas	Vias Interurbanas
Iluminância	++	+	++	++
Uniformidade	-	-	++	++
Temperatura de Cor	++	++	+	+
Cor da Luz	+++	+++	++	++
Índice Restituição de Cor	+	+	+	+
Luminância	+++	+++	++	++
Encandeamento	+++	+++	+++	+++
Ofuscamento	+++	++	++	++
Contraste	++	++	+++	+++
Estroboscopia	+	-	-	-

+++	Forte contribuição	+	Ter em consideração	-	Não relevante
++	Contribuição relevante	+ -	Importância relativa		

Porém, há outros requisitos de Projeto que, não só têm influência (direta ou indireta) nos parâmetros acima referidos, como também são determinantes na subjetividade ambiental (ambiência), como por exemplo:

Quadro n.º 22

Técnica de Iluminação	Ambiência Urbana	Zonas Verdes e Parques	Vias Urbanas	Vias Interurbanas
Direta	-	-	-	-
Direta com Refrator	+	-	++	+++
Difusa Refletor	+++	+	+	-
Difusa Transparente	+++	+++	+++	+
Indireta	+++	+++	+	-
Mista	++	++	+	-
Projetada Direta	-	-	+	-
Projetada Indireta	++	-	-	-
Localizada	-	+	-	-

I - Valores Quantitativos

De acordo com as necessidades de utilização e exigências de qualidade e conforto, a Iluminância e a Uniformidade terão por base o seguinte Quadro:

Quadro n.º 23

Locais	Iluminância Média	Contraste	Tipo de Lâmpadas
--------	-------------------	-----------	------------------

	Em [Lux]		
Vias Estruturantes	30-45	1:2 ; 1:3	VS-150/250W
Vias de Acessos	25	1:3	VS-/100/150W
Vias Pedonais	15 (Emin)	-	VS-100/70W ; FC (42-18W)
Praças	30 (Emin)	-	VS-100/70W
Parques Estacion.	20	-	VS-70/100W

Estes valores serão justificados e discutidos com a Edilidade, e compatibilizados na fase de Ante-Projeto.

a) Preceitos Luminotécnicos fundamentais

I AMBIÊNCIA

Para além da E_m necessária para satisfazer os níveis internacionalmente propostos (tabelas anteriores), a Uniformidade deverá possuir valores que evitem contrastes pronunciados (sensibilidade reduzida), sobretudo relativamente à Iluminância horizontal (pavimento). Este objetivo vê-se dificultado se, porventura, houver árvores nas proximidades dos pontos luminosos.

Aqui haverá uma intervenção criteriosa que incidirá nos seguintes parâmetros:

- Localização dos apoios das Luminárias;
- Altura útil dos apoios (H_u);
- Tipo e número de apoios;
- Tipo e potência da Luminária.

Qualquer que seja a opção, dever-se-ão ter sempre presentes dois fatores:

- Encandeamento e/ou Ofuscamento;
- Fator económico.

Porém, uma imposição de grande importância qualitativa, consiste na Luminância das paredes dos edifícios circundantes. Este fator é de importância fundamental para uma apelativa ambiência urbana. Incompreensivelmente é tão fundamental como ignorado!

A perceção de um espaço iluminado é condicionada pela Luminância da respetiva envolvente opaca (ou translúcida). Numa rua urbana as envolventes são: o pavimento; as paredes; o céu.

O céu comporta-se como um corpo negro. Daí não podemos esperar qualquer contribuição, antes pelo contrário. Resta-nos o pavimento e as paredes.

O pavimento é geralmente escuro, o que significa ter uma Reflectância reduzida, não contribuindo (por difusão) para a iluminação das paredes.

Concluimos assim, que apenas as paredes dos edifícios poderão contribuir para uma apelativa ambiência luminotécnica urbana.

As paredes das edificações devem ser iluminadas!

Isto não implica que a I.P. seja dirigida para os edifícios, mas tão-somente que o fluxo luminoso oriundo das Luminárias deve atingir as paredes, sempre que possível. Esta condição é duplamente favorável: contribui para a qualidade da ambiência urbana noturna e possibilita aos peões melhor visibilidade de orientação e de circulação.

II - COLUNAS

É fundamental a distinção entre **Coluna Urbana** e **Coluna Viária** (vias não urbanas ou de tráfego intenso).

Começemos por definir as características essenciais de cada tipo.

Coluna Viária:

- Altura acima dos 6m ($H_u \geq 6m$);
- Fuste não ornamental;
- Com ou sem braço (s);
- Estrutura metálica ou em fibra.

Coluna Urbana:

- Altura: $3m \leq H_u \leq 6m$ (preferencialmente: $3.5m \leq H_u \leq 4.5m$);
- Fuste preferencialmente ornamental ou estilizado;
- Construção preferencialmente metálica ou fibroplástica;
- Preferencialmente sem braço, ou com apoios múltiplos.

Portanto, numa maneira simplista podemos concluir que a diferença fundamental entre os dois tipos de Colunas é a 'altura útil'.

As Colunas Viárias destinam-se a suportar, fixar e orientar as Luminárias de modo a conseguir valores fotométricos e condições luminotécnicas adequadas às circunstâncias de tráfego.

A I.P. assume hoje uma importância transcendente na segurança e na qualidade da vida urbana. Conforme nossos propósitos, vamo-nos cingir apenas ao aspeto da ambiência luminotécnica.

É fundamental a iluminação das envolventes verticais dos espaços urbanos. A não observância deste preceito transmite aos espaços exteriores uma ambiência 'pesada', triste e insegura, fatores fortemente contributivos para uma baixa frequência de permanência de utentes.

Para não por em causa esta exigência, é necessário que a iluminação não seja predominantemente vertical, isto é, não deverá ser do tipo direta e dirigida para o pavimento, como acontece na técnica de iluminação das vias não urbanas ou de tráfego considerável.

Como consequência direta desta conclusão, as Luminárias deverão ser instaladas a uma cota ao nível do segundo piso, isto é:

$$3.5m \leq h \leq 4.5m$$

Duas soluções são possíveis:

- Luminárias em pedestal de parede;
- Luminárias em Colunas Urbanas.

A Coluna Urbana permite ainda:

- Evitar (total ou parcialmente) que as copas das árvores se interponham abaixo da Luminária;
- Fuste de dimensões mais reduzidas (altura e secção) permitindo;
- Obstáculo de dimensões mais reduzidas;
- Maior facilidade de instalação;
- Mais fácil manutenção;
- Menor ocupação de espaço;
- Menor volume de maciço de fixação;

- Formas ornamentais mais equilibradas, com fácil integração no equipamento urbano.

As Luminárias em pedestal de parede permitem:

- Ausência de obstáculos de suporte;
- Evita totalmente as copas das árvores relativamente aos passeios;
- Possibilita maior diversidade de efeitos decorativos;
- Reduzida obra de construção civil.

Contudo acentua o contraste relativamente à Luminância das paredes, podendo ser um efeito decorativamente pretendido, mas também pode ser uma inconveniência não desejada.

III – LUMINÁRIAS

Também é aconselhável distinguir os tipos de Luminárias consoante a sua utilização. Consideramos então:

- Luminárias Viárias;
- Luminárias Urbanas;
- Luminárias Ornamentais.

No contexto deste trabalho interessam-nos as seguintes particularidades:

3. Luminárias Viárias

Não deverão ser aplicadas no interior das áreas urbanizadas.

Contudo, nas vias exteriores de acesso, ou determinadas vias interiores de características interurbanas, ou por opção em rotundas periféricas deverão ser utilizadas Luminárias Viárias em Colunas Viárias.

Descrevemos algumas das suas características (normativas e comerciais):

- Utilização de Lâmpadas de descarga de alta eficiência luminosa e longa vida média (Vapor de Sódio ou Vapores Metálicos);
- Luminária com protetor-refrator e ótica adequada aos propósitos (diagramas);
- Robustez (IP) e Design condizente;
- Fácil manutenção.

4. Luminárias Urbanas

Serão as recomendáveis para a totalidade dos espaços urbanizados.

Entre outras características (normativas e comerciais), devemos sublinhar:

- Utilização de Lâmpadas de descarga de alta eficiência luminosa e longa vida média (Vapor de Sódio ou Fluorescentes tipo Compact)
- A utilização de Lâmpadas de Vapor de Sódio (cromaticidade amarela – 2000/2500°K) apesar do reduzido índice de restituição cromática oferece algumas vantagens apreciáveis. De facto, o seu deficit na restituição cromática atenua (ou mesmo omite) o contraste cromático, originando assim uma certa homogeneidade na tonalidade ambiental. Uma consequência desta situação é o disfarce do possível mau estado de conservação dos edifícios, ou dos pavimentos, ou inclusivamente da falta de sanitarismo urbano. A ambiência aparenta '*saúde urbana*'. Se juntarmos a essa agradável aparência ambiental, o facto de a cor amarela (tendência monocromática) pertencer à 'classe' das cores de 'tonalidade confortável', podemos concluir que a Luz emitida pela Lâmpada de Vapor de Sódio é a 'Luz Urbana' por excelência.

- As Lâmpadas Fluorescentes tipo Compact, devido à sua alta eficiência são uma séria alternativa às Lâmpadas VS, sobretudo quando não estejam em causa Iluminâncias elevadas.
- Protetor Difusor obrigatoriamente não transparente: esta característica é fundamental! Atendendo à baixa altura de fixação (3.5m/5.5m) a Luminária deve ser obrigatoriamente equipada com protetor-difusor antivandalismo, preferencialmente opalino ou de outra variante translúcida). A utilização de protetor-transparente (ou protetor-refrator) provoca ofuscamento ou mesmo encandeamento, sendo um fator perverso relativamente à Qualidade da Ambiência Luminotécnica Urbana. Alguns fabricantes justificam a aplicação do protetor-transparente pela utilização de invólucro-difusor anelado, sobre a lâmpada. Consideramos esta solução (ou explicação) fora das mais elementares regras técnicas, pois as condições geradoras de ofuscamento permanecem (elevado contraste).
- Luminárias antivandalismo;
- Luminária com protetor refrator e ótica adequada aos propósitos (diagramas);
- Robustez (IP) e Design condizentes;
- Fácil manutenção.

Zonas específicas

ROTUNDAS

A Iluminação Pública das Rotundas dependerá do adjetivo decorativo que aí se implementará (fontes; estátuas; jardim). Contudo na generalidade damos as seguintes opções:

- São zonas de tráfego fundamentais, quer relativamente à rede viária interior quer no respeitante à estética urbanística;
- Relativamente ao tráfego são consideradas 'zonas de conflito', pelo que se impõe Níveis de Iluminação superiores aos dos acessos;
- Manter o mesmo tipo de Colunas e Luminárias dos acessos principais, utilizando se possível a disposição bilateral;

- Opcionalmente, utilizar Colunas com um par de luminárias;
- Opcionalmente, utilizar Colunas Viárias com $H_u=6m$ e lâmpadas VS250W;
- Opcionalmente, utilizar Colunas Decorativas com dupla e assimétrica disposição das Luminárias (2 cotas).

PRACETAS

- Os Apoios poderão localizar-se nos eixos centrais e poderão ser para Luminárias múltiplas;
- Nas Pracetas os Apoios deverão ser ornamentais (base, fuste e remate) com Luminárias condizentes;
- Nas caldeiras das árvores poder-se-á utilizar **Projetores de Encastrar** com lâmpadas tipo VS-50W;
- Na relva dos pequenos espaços ajardinados poder-se-ão instalar **Pimenteiros** (projeção inferior) com lâmpadas fluorescentes de alta eficiência tipo *compact*;

PARQUES

- O Nível de Iluminação deverá ser próximo de $E_m=20$ Lux;
- Os Apoios deverão ser tipo **Coluna Urbana** de **$H_u=4m$** ;
- As Colunas deverão ser metálicas, evitando-se o fuste cilíndrico, e presencionalmente troncocónico ou troncopiramidal, com fixação por aparafusamento em maciço próprio;
- **Luminárias Urbanas**, antivandalismo, preferencialmente:
 - o Fluxo maioritariamente para o semiespaço inferior (lateral e inferior);
 - o Difusor opalino ou translúcido escuro (nunca transparente);
- Lâmpadas obrigatoriamente de Vapor de Sódio da Alta Pressão de potência 70/100W.

ILUMINAÇÃO DESPORTIVA

- O Nível de Iluminação deverá ser o equivalente a 'treino', portanto $E_m=300/500\text{Lux}$;
- As lâmpadas deverão ser de Iodetos Metálicos (1000/2000W);
- Os apoios deverão possuir alturas de $10\text{m} < H_u < 12\text{m}$.

ILUMINAÇÃO PÚBLICA DECORATIVA

- Junto dos arbustos e/ou das árvores periféricas poder-se-á utilizar **Projetores de Encastrar** com lâmpadas tipo VS-50W;
- Na relva poder-se-ão instalar **Pimenteiros** (projeção inferior) com lâmpadas fluorescentes de alta eficiência tipo *compact*;
- No caso de existência de Lagos ou Fontes, terá um ótimo impacto decorativo a instalação de alguns **Projetores Subaquáticos** Coloridos.

VIAS PEDONAIS

Nesta Classe temos a Vias de Acessos aos Parques, ao Comércio e aos espaços ajardinados.

Assim dever-se-á contemplar:

- Disposição de acordo com a disposição dos equipamentos e edifícios.
Possibilidade de **Luminárias em Pedestal de Parede**;
- $E_m=20-25\text{Lux}$;
- $U= 1/5$;
- Colunas Urbanas $H_u=3.5\text{m}$;
- Luminárias com difusor opalino. Fluxo 0% para cima;
- Lâmpadas SON/100W.

5.6 – Rede de infraestruturas de Telecomunicações e TV cabo

5.6.1 – Disposições Regulamentares

Serão respeitadas as Regras de Construção de Condutas, e as disposições do Decreto-Lei n.º 46847 de 27/01/66 (Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão), designadamente no que respeita a travessias, cruzamentos e vizinhança das referidas linhas elétricas com as linhas de telecomunicações.

E ainda:

- Portaria N.º963/81, de 28 Out.
- Portaria N.º 1127/91, de 30 Out.
- Portaria N.º1155/91, de 7 Nov.
- Especificações Técnicas da TVCabo.

5.6.2 – Generalidades

Toda a área de intervenção será dotada de **Infraestruturas de Telecomunicações Subterrâneas**, com as consequentes vantagens (ausência de postes e traçados aéreos, maior fiabilidade, mais fácil resposta de manutenção, etc.), cujas características essenciais serão descritas nesta memória.

As Redes de Condutas de Telecomunicações deverão ser concebidas de modo a contemplar a sua utilização, em simultâneo, pelo Sistema TVCabo.

Os projetos de execução deverão ser concretizados após o parecer do(s) Concessionário(s) de Telecomunicações da sobre as soluções propostas, visto tratar-se de uma obra que passará para a sua exploração.

5.6.3 - Conceção

I - OBSERVAÇÕES

A rede de condutas possuirá arquitetura simples, privilegiando a construção de percursos fechados (malhas) com base em critérios de previsão de tráfego.

Serão definidos Percursos Principais e Percursos Secundários, ficando a definição de percursos de menor tráfego para uma fase de Projeto de Execução.

Os Percursos Principais nunca poderão possuir menos de 4 Tubos por cada troço, devendo prever-se percursos de possível maior densidade de tráfego (6 Tubos). Em qualquer caso não haverá menos de 3 Tubos nos troços secundários.

II - ARQUITETURA DE REDE

Para além da simplicidade de traçado, e capacidade de tráfego, deverão ser cumpridos os seguintes requisitos:

- Não existência de Troços curvos (curvatura $R > 10m$);
- Câmaras de Visita em todas as mudanças de direção;
- Utilização apenas de Câmaras de Visita dos tipos:
 - o NR1 (principal)
 - o NR2 (secundária)
 - o NT3 (entradas)

Na construção de condutas simples e múltiplas serão utilizados tubos **PVC/110x3.2-PN6Kg**, ligados entre si por cola tipo *lisfix*, ou equivalente, a fim de melhorar a estanqueidade.

As **Câmaras de Visita** ou de **Passagem** serão, sempre que possível, instaladas no passeio e servirão para colocação dos cabos telefónicos, devendo permitir a execução das juntas de ligação e derivação. As câmaras de transição destinar-se-ão a receber as condutas gerais das canalizações telefónicas e a permitir a sua ligação às colunas ou caixas, onde terminará o traçado telefónico dos assinantes, pelo que serão instaladas nas imediações das entradas da tubagem telefónica dos referidos prédios ou vivendas.

Como já dissemos, as câmaras de visita deverão ser dos tipos NR1 e NR2.

Os **Armários Primários e Secundários** servirão para a colocação das caixas terminais donde sairão os cabos individuais, para cada assinante individual ou "cabos coletivos" quando se trate de instalações coletivas.

Preferencialmente os Armários deverão ser do tipo SPH920.

5.7 – Rede de infraestruturas de gás

5.7.1 – Generalidades

O presente projeto tem como objetivo definir o posto de armazenagem para GPL (ropano) e respetiva rede de distribuição exterior, que servirá o Loteamento, em Vila Nova de Milfontes - Odemira. A rede de distribuição será dimensionada de acordo com as disposições da Portaria n.º 386/94 de 16 de junho.

O reservatório alimentará:

- Designação: **Loteamento Urbano**
- Local: **Vila Nova de Mil Fontes - Odemira**
- N.º total de fogos/unid.alojam.: **314 + 37 estabelecimentos comerciais**
- Equipamento por fogo/ unid.alojam.: **Placa/Esquentador**

O reservatório será dimensionado para que seja possível uma ampliação da rede para alimentar outros edifícios que surjam nesta zona.

5.7.2 – Central de gás

As centrais de gás serão constituídas por dois reservatórios cilíndricos horizontais, do tipo subterrâneo “Eterno” de 2 toneladas, aprovado pela DGE, mediante ensaio hidráulico e projeto em que constam os seguintes elementos de resistência mecânica:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| ▪ Utilização: | Gás Propano |
| ▪ Pressão máxima de serviço: | 18,68 Kg/cm ² |
| ▪ Pressão de ensaio pneumático: | 23,35 Kg/cm ² |
| ▪ Capacidade/tanque: | 4.48 m ³ |
| ▪ Código de construção: | BS 5500 - CAT. 2 |

A pressão de enchimento do tanque é na ordem dos 6 a 10 Kg/cm².

Os órgãos de saída do tanque são compostos por:

- Válvula de enchimento na fase líquida com tubo de pesca
- Válvula de saída de gás na fase líquida
- Saída na fase gasosa onde é instalado:
 - o 1 Redutor de Pressão
 - o 1 Limitador de Pressão
 - o 1 Ligador Isolante com ligação ao coletor (CU 18/20)
- Válvula de segurança
- Indicador de nível
- Borne de ligação de 4 mm² para ligação dos ânodos
- 4 ânodos com núcleo de zinco ou magnésio devidamente revestidos

Junto ao recinto dos tanques será instalada uma caixa para o coletor, onde ligará o tanque e a partir do qual derivarão os ramais de saída. O coletor de distribuição deverá ser ligado a um eletrodo de terra, utilizando para tal um ligador próprio e condutor CU 25 mm². Nesta caixa deverão ser instaladas as válvulas de corte geral da rede de 1/4 de volta.

As localizações destas válvulas deverão ficar devidamente sinalizadas de modo a poder ser operada por técnicos especializados e por entidades ligadas à segurança.

As localizações das Centrais de Gás foram feitas em função das disponibilidades de terreno e de acordo com as disposições do Decreto-Lei n.º 460/01 de 8 de maio e Normas de Segurança em vigor.

Os reservatórios são revestidos exteriormente com uma proteção anticorrosiva e mecânica, e instalados com proteção catódica.

A proteção catódica é constituída por um conjunto de 4 ânodos, por tanque, de zinco ou magnésio envolvidos por um revestimento de cartão e equipados com cabo de cobre para

ligação ao tanque. Estes devem ser repartidos uniformemente entre os dois lados do reservatório e instalados a 0,8 m da parede do reservatório.

O solo que recobre os ânodos deve ser copiosamente molhado para assegurar uma boa continuidade elétrica ao colocar em serviço a proteção catódica.

Além dos equipamentos e acessórios de utilização e segurança habituais, os reservatórios serão equipados, aquando de sua instalação, com uma junta isolante para ligação do reservatório à rede de distribuição de gás, de modo a garantir que não haja continuidade elétrica entre o reservatório e a rede de gás.

O fundo da fossa será alisado e nivelado e não deverá ter qualquer tipo de recobrimento. As paredes da fossa deverão ser revestidas conforme indicado na respetiva peça desenhada. O reservatório será dotado de dois suportes maciços e um sistema de fixação, por cintas de amarração, ao fundo da fossa, realizado de forma a assegurar e manter a estabilidade e horizontalidade do reservatório em todas as circunstâncias.

O recobrimento dos reservatórios (enchimento da fossa), serão efetuados com areia doce ou outro material neutro.

Devem ser tomadas todas as precauções para não danificar:

- Os reservatórios e as caixas de proteção do equipamento
- O sistema de proteção catódico
- A ligação isolante dos reservatórios à rede de distribuição de gás

Antes de terminar o recobrimento, será colocado aproximadamente a 100 mm acima da geratriz superior do reservatório e em toda a sua dimensão, um dispositivo de aviso em tela plástica ou outro.

Após todos os trabalhos de instalação e remoção de terras, será colocado no solo à superfície com uma altura de 1 m, um sistema de sinalização e delimitação da zona de segurança do local da instalação, conforme indicado na respetiva peça desenhada.

5.7.2.1 – Segurança

Junto aos reservatórios serão afixados letreiros indicativos da proibição de fumar ou foguear, de acordo com a Portaria n.º 434/83 de 15 de abril, e colocados 2 extintores de pó químico com 6 Kg de capacidade cada.

5.7.2.2– Condições de funcionamento

A pressão de gás contido nos reservatórios sofre uma pré-redução à saída destes, mediante a utilização do regulador de pressão de 1º andar, sendo a partir do qual a pressão do gás fornecido à rede de 1,5 bar.

Junto às centrais de gás as tubagens serão equipadas com válvulas de segurança que protegerão as mesmas contra qualquer aumento excessivo de pressão que acidentalmente possa verificar-se.

A rede exterior será em tubo PE revestido a plástico parcialmente metido em vala a cerca de 0,50 m de profundidade de acordo com o traçado do desenho respetivo e em conformidade com a Portaria n.º 386/94 de 16 de junho.

Junto às entradas, em nicho próprio, será instalada uma válvula de corte geral cuja conceção só permita o seu rearme pela empresa distribuidora. Esta válvula deve estar contida em caixa de visita apropriada, cuja tampa deve conter a inscrição da palavra "Gás".

5.7.3 - Distribuição

5.7.3.1 – Considerações iniciais

A rede de distribuição de gás será calculada de modo a que esta possa fazer a distribuição de Gás Natural. Assim, utilizaremos como constantes de cálculo:

- PCI = 9054 kcal/m³(n)
- velocidade máxima de gás nas tubagens = 15 m/s
- Pressão máxima de chegada de gás aos imóveis = 4,0 bar
- Pressão mínima de chegada de gás aos imóveis = 1,5 bar
- Diâmetro mínimo da tubagem de PE = Ø 40

Para o cálculo dos diâmetros será utilizada a fórmula de Renouard simplificada para Média Pressão.

5.7.3.2 – Comprimento e cálculo do diâmetro da tubagem

De acordo com o método escolhido, o cálculo foi feito para Gás Natural funcionando a 2,0 bar (relativos) com uma queda de pressão máxima de 0,5 bar e para GPL funcionando a 1,5 bar (relativos) com uma queda de pressão máxima de 0,25 bar. A rede exterior será em tubo PE Ø40, de acordo com a peça desenhada respetiva.

Os caudais considerados para a rede de distribuição foram calculados para gás natural, da seguinte forma:

$$Q = N \cdot C_{coz} \cdot \left[1 + \frac{6}{\sqrt{N}} \right] + N' \cdot C_{aq} \cdot \left[1 + \frac{3}{\sqrt{N'}} \right]$$

Em que:

- Q – Caudal horário de Ponta [$m^3(n)/h$]
- N - n.º de fogos com cozinha
- N' - n.º de fogos com aquecimento
- $C_{coz} = 0,14$ [$m^3(n)/h$] - Consumo estimado por cozinha p/ Gás Natural
- $C_{aq} = 0,85$ [$m^3(n)/h$] - Consumo estimado por fogo c/ aquecimento p/ Gás Natural

5.7.3.3 – Capacidade do reservatório (GPL – Propano)

A presente rede de distribuição e reservatórios servirão 40 fogos, ficando no entanto dimensionada de modo a suportar expansões da rede.

Para o cálculo dos reservatórios utilizar-se-ão os caudais para **gás propano**, em que:

- $C_{coz} = 0,06$ [$m^3(n)/h$] - Consumo estimado por cozinha p/ Gás Propano

Assim teremos:

$$Q = 351 \times 0,06 \times \left[1 + \frac{6}{\sqrt{351}} \right] = 29,8 \text{ [m}^3 \text{ / h]}$$

$$Q = 29,8 \text{ [m}^3 \text{ / h]} \times \frac{22242 \text{ [kcal / m}^3\text{]}}{11000 \text{ [kcal / kg]}} = 56,2 \text{ [kg / h]}$$

Cada reservatório de 4.48 m³, tem a capacidade de 1900Kg. A capacidade de vaporização a 30% do seu enchimento, a uma temperatura de 20º e uma pressão de saída (Ps) de 1.5 bar é de 28 kg/h. Os consumos previstos estão assim garantidos.

5.7.3.4 – Autonomia

$$A = \frac{1900 [\text{kg}] - (4480 [\text{dm}^3] \times 0.3 \times 0.511 [\text{kg} / \text{dm}^3])}{56,2/4 [\text{kg} / \text{h}] \times 2 [\text{h} / \text{dia}]}$$

$$A = 26,9 \text{ dias}$$

O reservatório deverá ser reabastecido a cada 26 dias.

5.7.3.5 – Condições de funcionamento

A pressão de gás contido no reservatório sofre uma pré-redução à saída deste, mediante a utilização do regulador de pressão de 1º andar, a partir do qual a pressão do gás é fornecida à rede a 1,5 bar. Admite-se uma perda de carga máxima de 0,250 bar para a rede de distribuição, desde o redutor até ao ponto mais afastado.

Junto à central de gás as tubagens serão equipadas com válvulas de segurança que protegerão as mesmas contra qualquer aumento excessivo de pressão que acidentalmente possa verificar-se.

5.7.4 – Tubagens e acessórios

5.7.4.1 – Tubagem

A tubagem será constituída pelos troços enterrados desde a caixa de coletor junto ao reservatório até às válvulas de entrada dos lotes. Esta deverá ser executada em tubo polietileno PE da classe SDR11 (S5), com resinas do tipo PE 80 e pressão máxima de trabalho de 0,4 MPa relativos.

A rede exterior será parcialmente metida em vala a cerca de 0,50 m de profundidade de acordo com o traçado do desenho respetivo e em conformidade com a Portaria n.º 386/94 de 16 de junho.

A rede deve possuir dispositivos de corte, designadamente nas derivações importantes, para permitir isolar grupos de 200 consumidores ou troços de tubagem com comprimento não superior a 2 km, em tubagens apoiadas em pontes, nos acessos a estas, no atravessamento de linhas ferroviárias, a montante e a jusante do atravessamento, na entrada e saída dos equipamentos de redução de pressão, a uma distância compreendida entre 5 e 10 m.

5.7.4.2 – Acessórios

Os acessórios a utilizar serão do tipo electrosoldável e devem ser compatíveis com a tubagem a utilizar. Nas derivações serão utilizadas tomadas em carga, sempre que o diâmetro da tubagem o permitir, ou têm com uniões electrosoldáveis.

A ligação da rede de distribuição à rede interior de cada edifício será executada com acessórios do tipo PE/Metal, designado por PELT, que terão que ficar visitáveis, numa caixa à entrada do respetivo lote.

5.7.4.3 – Distâncias de Proteção

As tubagens de gás devem ser implantadas em locais em que não sofram o efeito de vibrações, cargas rolantes ou possam ser agredidas pela expansão das raízes de vegetação próxima. A posição relativa das tubagens de gás e outras tubagens deve ter em conta a densidade do gás.

As tubagens deverão cumprir os afastamentos mínimos admitidos entre elas e outras existentes no subsolo conforme estipulado na Portaria n.º 386/94 de 16 de junho, Artigo 24º.

5.7.4.4 – Valas

As valas deverão obedecer ao estipulado na Portaria n.º 386/94 de 16 de junho.

O fundo das valas deve ser regularizado, com eliminação das saliências das rochas, pedras ou outros materiais que possam causar danos nas tubagens.

Antes de proceder à colocação das tubagens nas valas, deve recobrir-se o fundo destas com uma camada de areia doce ou material equivalente, com uma espessura mínima de 10 cm, só então se baixando os troços de tubagem, obturados com tampões provisórios, a fim de impedir a entrada de corpos estranhos.

O enchimento da vala, acima da camada de areia doce que envolve as tubagens, pode ser feito com os materiais disponíveis do desaterro.

Deve ser colocada, 0,30 m acima da geratriz superior da tubagem, uma banda avisadora de cor amarela contendo os termos “ATENÇÃO - GÁS”, bem visíveis e indeléveis, inscritos a intervalos não superiores a 1,00 m.

5.7.4.5 – Condições técnicas de montagem

A execução das redes de gás só pode ser assumida por entidades instaladoras qualificadas e reconhecidas pela DGE, conforme estipulado nos Decretos-Lei n.º 521/99 de 10 de dezembro e n.º 263/89 de 17 de agosto.

As soldaduras devem ser executadas por soldadores qualificados com certificado oficial atualizado, de acordo com a Portaria n.º 386/94 de 16 de junho.

Não são permitidas ligações roscadas. Os métodos de ligação a utilizar, de acordo com a Portaria n.º 384/94, serão a soldadura topo a topo em tubos de diâmetro igual ou superior a 90mm, com o auxílio de um elemento de aquecimento, acessórios electrosoldáveis

com resistência elétrica incorporada, ou flanges da classe PN10. As ligações por juntas flangeadas e por juntas mecânicas devem ser limitadas ao mínimo imprescindível.

Os procedimentos de soldadura devem obedecer aos códigos de boa prática aplicáveis. A ovalização das extremidades dos tubos deverá ser corrigida sempre que a diferença entre os valores mínimo e máximo do diâmetro exterior em relação ao diâmetro nominal do tubo exceda 2% do valor desta.

5.7.4.6 – Válvulas de seccionamento

As válvulas de seccionamento serão subterrâneas, de macho cilíndrico, acionáveis através de chave de manobra telescópica a partir da superfície. Serão constituídas em Polietileno de alta densidade com ligações próprias para receber o tubo do mesmo material através de eletrossoldaduras. Incluem extensor telescópico para introdução da chave e corpo equipado com junta de proteção contra infiltrações, conforme a Norma Francesa NF T 54-067.

5.7.4.7 – Funcionamento e ensaios

Todas as tubagens devem, antes de entrarem em serviço, ser submetidas em todo o seu comprimento, de uma só vez ou por troços, a ensaios de resistência e de estanqueidade, de acordo com a Portaria n.º 386/94 de 16 de junho. Estas verificações não dispensam o ensaio final do conjunto da rede. O ensaio deve ser executado a 1,5 vezes a pressão de serviço, com uma pressão nunca inferior a 1 bar.

Deverá ser verificado o isolamento das tubagens com o auxílio de meios não destrutivos, nomeadamente ultrassons. Os fluidos de ensaio admissíveis são o ar, o azoto ou o gás distribuído na rede.

Durante os ensaios deve proceder-se à medição contínua com os respetivos aparelhos devidamente calibrados (a incerteza máxima é de 5%), para as leituras inicial e final. Em troços inferiores a 500m o ensaio pode ser realizado com o gás distribuído, à pressão de

ensaio. Nestes casos verificar-se-á a estanqueidade de todas as juntas desse troço com o auxílio de um produto espumífero.

O resultado é considerado satisfatório se, após a estabilização das condições de ensaio, a pressão se mantiver constante nas 6 horas seguintes, com eventual correção face às variações de temperatura.

O período de ensaio pode ser reduzido para quatro horas no caso de troços não enterrados.

6 – PEREQUAÇÃO URBANÍSTICA

6.1 - Definição das Unidades de Execução

Pela leitura da proposta e das situações existentes, propõe-se a constituição de quatro unidades de execução (U.E.), abrangendo parte da área do Plano de Pormenor.

As unidades de execução abrangem as Zonas 2 e 3, a norte e a sul da Rua Custódio Brás Pacheco, incluindo a maioria da área de intervenção do plano. As exclusões referem-se às construções existentes. As unidades de execução adotadas possuem coerência urbanística, conforme se pode confirmar na peça desenhada n.º 40, e tentam compatibilizar os limites das parcelas resultantes com o cadastro original, permitindo a independência da execução e o faseamento sustentado das operações urbanísticas.

A Unidade de Execução 1 engloba as parcelas 26, 28, 195 e 196, totalizando uma área de 108.769,33 m². Em termos de faseamento, está inserida na 1ª fase de execução das obras de urbanização.

A Unidade de Execução 2 contempla a parcela 280 e parte da parcela 102, perfazendo uma área total de 8.400,36 m². Está englobada na 1ª fase de execução.

A Unidade de Execução 3 incorpora a 2ª fase de execução. Inclui as parcelas 27 e 29, e parte das parcelas 201, 102, 144 e 89, abrangendo uma área total de 40.880,84 m².

Finalmente, a Unidade de Execução 4 corresponde às parcelas 113, 199, 488 e parte das parcelas 89, 201 e 144, num total de 41.306,06 m², e está inserida na 2ª fase de execução.

As unidades de execução totalizam a área de **199.356,59, m²**.

Quadro n.º 24 – Quadro de identificação das parcelas e respetivas áreas – U.E.1

UNIDADE DE EXECUÇÃO UE1	
Número do Artigo Matricial	Área do Artigo Matricial dentro da U.E. (m²)
196	90.513,26
195	3.538,88
26	5.248,19
28	9.469,00
TOTAL	108.769,33

Quadro n.º 25 – Quadro de identificação das parcelas e respetivas áreas – U.E.2

UNIDADE DE EXECUÇÃO UE2	
Número do Artigo Matricial	Área do Artigo Matricial dentro da U.E. (m²)
280	7.787,93
102N	612,43
TOTAL	8.400,36

Quadro n.º 26 – Quadro de identificação das parcelas e respetivas áreas – U.E.3

UNIDADE DE EXECUÇÃO UE3	
Número do Artigo Matricial	Área do Artigo Matricial dentro da U.E. (m²)
27N	2.957,50
27S	2.429,72
29N	4.963,23
29S	3.218,95
102N	2.081,09
102S	3.262,16
89	17.681,69
201	632,39
144	2.529,79
DPM	1.124,32
TOTAL	40.880,84

Quadro n.º 27 – Quadro de identificação das parcelas e respetivas áreas – U.E.4

UNIDADE DE EXECUÇÃO UE4	
Número do Artigo Matricial	Área do Artigo Matricial dentro da U.E. (m²)
144	1.173,82
89	993,32
488	841,31
199	4.592,38
201	923,90
113	32.781,33
TOTAL	41.306,06

Na área de intervenção, verifica-se que há proprietários que possuem diversas parcelas cadastrais. Deste modo, na definição das unidades de execução, procurou-se de forma sintética agrupá-los em ordem a simplificar a implementação do Plano

Neste plano, a Unidade de Execução 1 representa mais de metade da área de intervenção, correspondendo a cerca de 54,6% da mesma.

Quadro n.º 28 – Quadro síntese das áreas das U.E. na totalidade da área do Plano

UNIDADES DE EXECUÇÃO DO PLANO	
UE 1	108.769,33
UE 2	8.400,36
UE 3	40.880,84
UE 4	41.306,06
TOTAL	199.356,59

6.2 - Valorização Inicial das Parcelas

No presente plano, considerou-se as parcelas de terreno com a mesma potencialidade construtiva pré-plano, ou seja, todas possuem o mesmo valor inicial.

Neste caso, está-se a introduzir um fator de simplificação, no entanto, este é justificável pelas seguintes razões:

- O território está quase todo por infraestruturar, logo não temos a questão da proximidade das vias existentes;
- As questões de centralidade não se colocam;
- Os índices urbanísticos mais relevantes para o Plano correspondem aos índices urbanísticos definidos pelo P.U., o qual atribuiu a mesma classificação Zonas Urbanizáveis, dentro do perímetro adotado. Isto significa que a potencialidade edificatória é a mesma, à partida.

Logo, adotou-se, neste caso, que a área das parcelas corresponderá ao principal fator de distribuição de benefícios e encargos.

6.3 – Sistema de Execução Proposto / Relações com o Índice Médio de Utilização

Dadas as características do presente Plano, o sistema de execução proposto será em primeira instância, o sistema de compensação, em que a iniciativa pertence aos proprietários.

Para uma maior clareza do que envolve um sistema de compensação, transcreve-se parte do referido no artigo 122º do Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro:

“1 – No sistema de compensação, a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal.

2 – Os direitos e as obrigações dos particulares na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização.

3 – De acordo com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à

propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.

4 – A valorização prévia a que se refere o número anterior refere-se à situação anterior à data da entrada em vigor do plano, sendo, na falta de acordo global entre os intervenientes, estabelecida nos termos aplicáveis ao processo de expropriação litigiosa com as necessárias adaptações

....”

O sistema de compensação permite, por um lado, uma maior liberdade de ação por parte dos proprietários, mas por outro lado exige um claro entendimento entre todos.

Visto as Unidades de Execução assinaladas na planta de implantação visarem a concretização das operações urbanísticas, na maior concordância possível com o cadastro original, e sendo que cada Unidade 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 UE.

De acordo com o artigo 123º do Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de dezembro alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de setembro, no sistema de cooperação, os direitos e as obrigações das partes são definidas por contrato de urbanização, que pode assumir as seguintes modalidades:

- Contrato de urbanização, entre os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística, na sequência da iniciativa municipal;
- Contrato de urbanização entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano.

Se não existir um contrato de urbanização ao fim de 5 anos, a partir da data de entrada em vigor do plano, julga-se que será de considerar a possibilidade da execução do plano através do sistema de cooperação. Neste, a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente.

A TMU, a taxa municipal para obras de urbanização, deverá ser coerente com este sistema. No caso do sistema de compensação, em princípio, não deverá dar lugar a pagamento da taxa pelos particulares.

6.4 – Estrutura Perequativa

6.4.1 – Distribuição dos Benefícios

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

Para atenuar as questões das desigualdades provocadas pelos usos, na económica da operação urbanística, pretende-se aplicar o índice médio de utilização de forma ponderada por usos.

O índice médio de utilização proposto corresponde, no essencial, ao descrito na legislação, mas completado com a ponderação dos usos, ou seja, ao quociente entre o somatório das superfícies brutas de construção de todos os pisos, ponderadas por usos, e o somatório das áreas das 4 unidades de execução.

Para efeitos da ponderação de usos, os coeficientes atribuídos foram obtidos tendo por base os coeficientes de afetação do Imposto Municipal sobre Imóveis para aquele local, sendo possível consultar no site das Declarações Eletrónicas. Os dados obtidos foram em média, das localizações: Habitação - 1,60; Comércio – 1,30 e Serviços – 1,50.

Por uma questão de simplificação, reduziu-se a habitação ao fator 1, e por consequência, o comércio ao fator 0,81 e os serviços ao fator 0,93. Seguidamente, passa-se a demonstrar a forma de cálculo do índice médio de utilização ponderado.

As áreas de construção totais por usos propostas, são as expressas no seguinte quadro:

Quadro n.º 29 – Quadro de áreas de construção totais por usos

Índices Médios de Construção		
Emp.Turíst.	Comércio	Habitação
21.474,38	7.760,40	40.004,29
199.356,59	199.356,59	199.356,59
0,107718436	0,038927231	0,200667006

O índice médio de utilização ponderado é calculado pela seguinte expressão:

ÍNDICE MÉDIO PONDERADO DE UTILIZAÇÃO	
$0,107718436 \times 0,93 + 0,03892723 \times 0,81 + 0,200667006 \times 1,00 =$	0,3323762079

O índice médio reflete, em termos globais, a potencialidade edificatória do terreno em bruto, consoante os usos.

Com base neste índice, foi calculado o Direito Abstrato de Construção por cada parcela.

6.4.2 – Distribuição dos Encargos

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

Dentro destes últimos, de forma a procurar a maior equidade possível, julga-se que dever-se-á incluir também os custos de projetos, ou eventuais custos de demolição de edificações, entre outros que deverão ser melhor avaliados em sede de contrato de urbanização entre proprietários.

No primeiro caso, propõe-se a criação de uma cedência média de terreno a qual deverá ser combinada com o índice médio de utilização ponderado.

A cedência média é calculada tendo por base todos os espaços cedidos para infraestruturas, espaços verdes e equipamentos na área definida pelas unidades de execução. As áreas de cedência estão assinaladas na peça desenhada n.º 41. A forma de cálculo do índice de cedência média é o quociente entre a área total de cedência e o somatório das áreas das unidades de execução.

Quadro n.º 30 – Quadro de áreas de cedência totais

Designação da Cedência	Área a ceder (m ²)
Infra-estruturas	68.012,80
Equipamentos	9.856,01
Espaços Verdes	14.608,24
TOTAL DE CEDÊNCIAS	92.477,05

Quadro n.º 31 – Cálculo do índice de cedência média

ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIA	
Total de Cedências	92.477,05
Área total das U.E.	199.356,59
	0,46

O índice de cedência média nesta proposta é de 0,46.

No segundo caso, os custos de urbanização, já sem incluir os custos de terreno, são distinguidos em duas partes:

- Encargos Globais, correspondentes às infraestruturas estruturantes do Plano, equipamentos, e zonas verdes de grande dimensão, não restritas a conjuntos edificados;
- Encargos Restritos, correspondentes às infraestruturas locais, que servem diretamente o conjunto a edificar e pequenos espaços públicos.

Neste caso, tanto os encargos globais como os restritos são necessariamente executados pelos proprietários, uma vez que, em princípio, o sistema será o de compensação. Logo, considera-se que estes custos deverão ser distribuídos em função da área de construção ponderada atribuída a cada proprietário.

6.4.3 – Modelo Perequativo Definido para a Perequação

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

$$C = V_{mt} \times ((A_{bc} - A_t \times I_{mu}) / I_{mu}) + (A_t \times A_{cm} - A_c) + C_{mu} \times A_{bc}$$

Em que:

- C – Compensação a pagar (se positivo) ou a receber (se negativo) por um proprietário;
- V_{mt} = taxa de compensação a qual corresponderá a um valor médio do terreno não infraestruturado (por metro quadrado) a acordar entre os proprietários ou definido pela Câmara Municipal em regulamento municipal;
- A_{bc} = área bruta de construção ponderada por usos que o plano atribui a uma parcela cadastral – equivalente ao direito concreto;
- A_t = Área do terreno da parcela cadastral;
- I_{mu} = Índice médio de utilização ponderado;
- A_{cm} = Índice de cedência média;
- A_c = Área de cedência concreta;

- C_{mu} = Custo médio de urbanização por m^2 de área bruta de construção ponderada.

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.

No presente plano, propõe-se uma proposta de distribuição de lotes de construção e de acertos de extremas para tentar dentro do possível atenuar as diferenças, resultando numa planta de reparcelamento. Poderá haver lugar a uma compensação em numerário entre os proprietários mediante as condições a definir no contrato de urbanização. No sistema de cooperação, poderá ainda ser criado um fundo de compensação para equilibrar as diferenças ainda existentes.

A proposta de distribuição de lotes de construção tenta, dentro do possível, resolver as questões em que um mesmo lote pertence a duas parcelas distintas, e por outro lado, estabelece desde já uma plataforma objetiva do que poderá ser afeto a cada proprietário.

Esta particularidade dos lotes atribuídos a cada proprietário é especialmente importante, porque os encargos: cedência média e custos de urbanização devem ser ponderados em função da área bruta de construção que lhe ficará atribuída com a operação urbanística, de forma a conseguir a equidade.

Seguidamente, passaremos a descrever com maior precisão as diferentes etapas para a aplicação do modelo atrás descrito.

6.5 –Aplicação da Perequação às Diferentes Parcelas

Para a aplicação da Perequação às parcelas, é construído um quadro demonstrativo da intervenção das diferentes variáveis. Seguidamente, apresentam-se os quadros intermédios que servirão de base à construção deste.

6.5.1 – Direito Abstrato de Construção

Após a identificação das diferentes parcelas, e a obtenção do índice médio ponderado de utilização, já atrás referido, é elaborado um quadro com o produto entre a área das parcelas e o índice. O resultado corresponde ao direito abstrato de construção de cada parcela.

6.5.2 – Direito Concreto de Construção

O direito concreto de construção corresponde ao somatório das áreas de construção propostas para cada parcela. Na planta n.º 29 - Planta Cadastral Proposta estão identificadas as parcelas cadastrais e as unidades de parcelamento propostas, ou seja os lotes destinados a construção.

A realização deste cálculo tornou-se bastante complexa, porque o limite dos lotes, em muitas situações não coincide com o limite cadastral. O método adotado foi de que o que conta para a afetação da área de construção é a percentagem da área de lote incluído em cada parcela e não o polígono de implantação. Por exemplo, os lotes que constituem unidades em condomínio privado são de dimensão considerável e abrangem várias parcelas. Neste caso, o polígono de implantação poderá estar só numa das parcelas, no entanto todas as parcelas participarão no direito à área de construção deste lote, em função da sua percentagem de terreno incluído neste.

As áreas de construção medidas por parcela são multiplicadas pelos coeficientes atribuídos aos usos descritos atrás. No total, obtém-se a área bruta de construção ponderada por parcela.

Seguidamente, apresenta-se um **Quadro n.º 32** – Quadro das Áreas de Construção dos Lotes em Função das Percentagens das Áreas das Parcelas Abrangidas por Cada Lote, no qual se distingue em cada Lote quais as Parcelas proprietárias e as respetivas áreas afetadas.

E no mesmo quadro, ainda:

– Quadro de Áreas de Construção Pertencentes a cada Parcela, no qual se apresenta o resumo por cada parcela das áreas de construção, definindo-se o Direito Concreto da Construção por Parcela.

Quadro n.º 32 – Áreas de Construção dos Lotes em função das % das Áreas dos lotes abrangidas por cada parcela

Nº do Artigo Matricial	Nº do Lote / Parcela Nova (P.N.)	Área do Lote/P.N. em Cada Artigo Matricial	ABC Lote / P.N. em Cada Artigo Matricial	ABC LOTE P.N. POR USOS			Total ABC em Cada Artigo Matricial	Total áreaLotes/P.N. em Cada Artigo Matricial	PROVA REAL			Nº do Lote / Parcela Nova (P.N.)	Área Lote/Parcela Nova (P.N.)	Nº do Artigo Matricial em que os L.Ts/P.N. estão inseridos	Área do Lote/P.N. em cd Artigo Matricial	% da área de L.T/P.N. em cada Artigo Matricial	ABC por LT / P.N.	ABC Pertencente a Cada Artigo Matricial	
				SERVIÇOS / EMPR. TURIST.	COMÉRCIO	HABITAÇÃO			Total Cedências em Cada Artigo Matricial	CEDENCIAS+ TOTAL área lotes	Área Artigo Matricial (Dentro da U.E.)								
26	50	357,66	133,51			133,51	1.972,96	3.630,44	1.617,75	5.248,19	5.248,19	50	910,80	26	357,66	0,39	340,00	133,51	
	51	677,81	360,00			360,00						195	553,14	0,61	206,49				
	52	680,89	360,00			360,00						26	677,81	1,00	360,00	360,00			
	53	672,21	360,00			360,00						26	680,89	1,00	360,00	360,00			
	54	651,21	360,00			360,00						26	672,21	1,00	360,00	360,00			
	55	445,42	259,41			259,41						26	651,21	1,00	360,00	360,00			
29 N	P.N. 3	145,24	140,04			140,04	2.551,06	1.592,81	3.370,42	4.963,23	4.963,23	54	651,21	26	651,21	1,00	360,00	360,00	
	71	419,06	574,04		287,02	287,02						26	445,42	0,72	259,41				
	72	593,42	1.001,44		500,72	500,72						196	172,71	0,28	100,59				
195	73	580,33	975,58		487,79	487,79	1.309,42	3.301,59	237,29	3.538,88	3.538,88	P.N.3	8.189,04	26	145,24	0,02	140,04		
	46	342,30	137,36			137,36						196	8.043,80	0,98	7.755,62				
	47	728,45	292,32			292,32						29 N	419,06	1,00	574,04				
	48	830,44	333,25			333,25						29 N	593,42	1,00	1.001,44				
	49	847,26	340,00			340,00						29 N	580,33	1,00	975,58				
196	50	553,14	206,49			206,49	31.335,18	41.066,54	49.446,72	90.513,26	90.513,26	46	847,26	195	342,30	0,40	340,00	137,36	
	P.N.1	9.761,87	6.911,91	6.911,91								196	504,96	0,60	202,64				
	P.N.2	9.509,50	4.760,00			4.760,00						195	728,45	0,86	292,32				
	P.N.3	8.043,80	7.755,62		1.228,74	6.526,88						196	118,81	0,14	47,68				
	1	625,00	750,00			750,00						195	830,44	0,98	333,25				
	2	625,00	750,00			750,00						196	16,82	0,02	6,75				
	3	625,00	750,00			750,00						195	847,26	1,00	340,00				
	4	420,19	350,00			350,00						196	847,26	1,00	340,00				
	5	463,23	350,00			350,00						196	9.761,87	1,00	6.911,91				
	6	465,00	350,00			350,00						196	9.509,50	1,00	4.760,00				
	7	465,00	350,00			350,00						196	625,00	1,00	750,00				
	8	465,00	350,00			350,00						2	625,00	1,00	750,00				
	9	465,00	350,00			350,00						3	625,00	1,00	750,00				
	10	465,00	350,00			350,00						4	420,19	1,00	350,00				
	11	465,00	350,00			350,00						5	463,23	1,00	350,00				
	12	465,00	350,00			350,00						6	465,00	1,00	350,00				
	13	465,00	350,00			350,00						7	465,00	1,00	350,00				
	14	465,00	350,00			350,00						8	465,00	1,00	350,00				
	15	465,00	350,00			350,00						9	465,00	1,00	350,00				
	16	465,00	350,00			350,00						10	465,00	1,00	350,00				
	17	458,13	350,00			350,00						11	465,00	1,00	350,00				
	18	624,00	720,00			720,00						12	465,00	1,00	350,00				
	19	624,00	720,00			720,00						13	465,00	1,00	350,00				
	20	624,00	720,00			720,00						14	465,00	1,00	350,00				
	21	513,50	840,00		420,00	420,00						15	465,00	1,00	350,00				
	22	526,50	720,00		360,00	360,00						16	465,00	1,00	350,00				
	44	847,26	340,00			340,00						17	458,13	1,00	350,00				
	45	847,26	340,00			340,00						18	624,00	1,00	720,00				
	46	504,96	202,64			202,64						19	624,00	1,00	720,00				
	47	118,81	47,68			47,68						20	624,00	1,00	720,00				
	48	16,82	6,75			6,75						21	513,50	1,00	840,00				
55	172,71	100,59			100,59	22	526,50	1,00	720,00										
280	70	4.608,49	1.775,60		1.775,60	1.775,60	4.608,49	3.179,44	7.787,93	7.787,93	44	847,26	196	847,26	1,00	340,00	340,00		
27 N	-	-	0,00					2.957,50	2.957,50	2.957,50	45	847,26	196	847,26	1,00	340,00	340,00		
28	-	-	0,00					9.469,00	9.469,00	9.469,00	70	5.190,92	280	4.608,49	0,89	2.000,00	1.775,60		
102 N	70	582,43	224,40		224,40		224,40	2.111,09	2.693,52	2.693,52	P.N.4	11.174,27	102 N	582,43	0,11	224,40			
89	P.N.4	7.358,03	5.091,43	1.144,88		3.946,55	9.614,14	11.280,85	7.394,16	18.675,01			89	7.358,03	0,66	5.091,43			
	89	270,68	330,00			330,00							144	2.275,23	0,20	1.574,36			
	90	233,62	330,00			330,00							102 S	1.335,70	0,12	924,25			
	91	252,00	330,00			330,00							201	205,31	0,02	142,07			
	92	252,00	330,00			330,00							89	270,68	1,00	330,00			
	93	252,00	330,00			330,00							89	233,62	1,00	330,00			
	94	252,00	330,00			330,00							90	252,00	1,00	330,00			
	95	252,00	330,00			330,00							92	252,00	1,00	330,00			
	96	252,00	330,00			330,00							93	252,00	1,00	330,00			
	97	252,00	330,00			330,00							94	252,00	1,00	330,00			
	98	252,00	330,00			330,00							95	252,00	1,00	330,00			
	99	252,00	330,00			330,00							96	252,00	1,00	330,00			
	134	217,20	189,27			189,27							97	252,00	1,00	330,00			
	135	207,48	192,72			192,72							98	252,00	1,00	330,00			
	136	300,47	172,01			172,01	99	252,00	1,00	330,00									
137	235,50	176,52			176,52	134	217,20	1,00	189,27										
138	189,87	162,20			162,20	135	207,48	1,00	192,72										
144	P.N.4	2.275,23	1.574,36		354,02	1.220,34	1.574,36	1.428,38	3.703,61	3.703,61	136	300,47	89	300,47	1,00	172,01	172,01		
102 S	P.N.4	1.335,70	924,25		207,83	716,42	924,25	1.926,46	3.262,16	3.262,16	137	235,50	89	235,50	1,00	176,52	176,52		
113	P.N.6	16.107,09	10.159,41	10.159,41			14.320,20	3.322,87	32.781,33	32.781,33	138	189,87	89	189,87	1,00	162,20	162,20		
	P.N.5	13.351,37	4.160,79	3.925,43		235,36	1.626,27	3.712,73	879,65	4.592,38	4.592,38	P.N.5	14.975,92	113	13.351,37	0,89	4.667,06		
199	P.N.5	1.624,55	506,27	477,63		28,64						109	1.624,55	0,11	506,27				
	100	564,00	280,00			280,00						100	564,00	1,00	280,00				
	101	510,00	280,00			280,00						101	510,00	1,00	280,00				
	102	510,00	280,00			280,00						102	510,00	1,00	280,00				
201	P.N.4	205,31	142,07		31,95	110,12	142,07	1.350,98	1.556,29	1.556,29	P.N.6	16.107,09	113	16.107,09	1,00	10.159,41	10.159,41		
27 S	P.N.7	2.408,22	990,00			990,00	2.408,22	21,50	2.429,72	2.429,72	P.N.7	2.408,22	27 S	2.408,22	1,00	990,00	990,00		
29 S	126	1.420,74	879,16		473,46	405,70	879,16	1.798,21	3.218,95	3.218,95	126	1.420,74	29 S	1.420,74	1,00	879,16	879,16		
488	-	0,00	0,00			0,00	0,00	841,31	841,31	841,31	-	0,00	488	0,00	-	0,00	0,00		
D.P.M.	-	0,00	0,00			0,00	0,00	1.124,32	1.124,32	1.124,32	-	0,00	D.P.M.	0,00	-	0,00	0,00		
TOTAIS				69.239,07	21.474,38	7.760,40	40.004,29	69.239,07	106.879,54	92.477,05	199.356,59	199.356,59		106.879,54	-	106.879,54	-	69.239,07	69.239,07

6.5.3 – Diferença entre o Direito Abstrato e o Direito Concreto de Construção

A diferença entre o Direito Concreto e o Direito Abstrato corresponde a uma das colunas do quadro de aplicação da perequação e é um dos resultados sobre o qual deverá haver compensações.

6.5.4 – Reparcelamento dos Lotes de Construção

Após os cálculos atrás descritos, realiza-se uma tentativa de redistribuição dos Lotes a cada propriedade de forma a atenuar as diferenças apuradas. Na prática, esta distribuição deverá ser negociada com os proprietários.

A presente proposta está traduzida na planta n.º 42 – Planta de Reparcelamento, tendo existido algumas reuniões de acordo entre os proprietários.

Para além desta distribuição de compensação, procurou-se também que os lotes fossem exclusivamente atribuídos a uma das parcelas, sobretudo nos lotes de menor dimensão.

O resultado da compensação, depois da distribuição dos lotes, apresenta ainda valores em diferença entre as parcelas, pelo que dever-se-á relacionar com os encargos: cedência de terreno e custos de urbanização.

No final, os desequilíbrios devem ser compensados em numerário, através de um valor atribuído a terreno por m², com características de solo não urbanizável.

6.5.5 – Conversão das Diferenças de Áreas Brutas de Construção em m² de terreno

Após a realização de um reparcelamento, verifica-se ainda diferenças de áreas brutas de construção relativamente ao direito abstrato entre os diversos proprietários.

Logo, considera-se que para conseguir conjugar com a cedência média, será necessário converter esta diferença em m² de terreno. O método de cálculo consiste no quociente da diferença das áreas brutas de construção ponderadas pelo índice médio ponderado de utilização.

6.5.6 – Cedências

As cedências consideradas e previstas para a perequação correspondem aos seguintes tipos:

- Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, os quais incluem todos os espaços verdes permeáveis equipados e os espaços exteriores de estadia do tipo praça;
- Equipamentos de Utilização Coletiva, os quais incluem os edifícios destinados a equipamentos, como por exemplo Instalações Sanitárias, Campo de Ténis e Circuitos de Manutenção;
- Infraestruturas, dos quais distingue-se Arruamentos, Percursos Pedonais Pavimentados e Caminhos Pedonais.

Na realidade, a contabilização das cedências está de acordo com o ponto 2 do Artigo 141º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de setembro, o qual refere:

“2 – Aquando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas ao município:

a) Parcelas de terreno destinadas a infraestruturas e pequenos espaços públicos que irão servir diretamente o conjunto a edificar;

b) Parcelas de terrenos destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias sem construção adjacente, conforme o previsto no plano.”

Na planta n.º 41 – Planta de Cedências, pode-se observar a localização das Cedências dentro de cada unidade de execução.

6.5.7 – Cedência Concreta por Parcela

A cedência concreta por Parcela foi obtida por medição dentro do perímetro de cada parcela das áreas atribuídas no Plano para Cedências. No quadro n.º 33, apresenta-se o quadro de Cedências por Parcela e por Tipo, que traduz as listagens de medição por cada parcela.

Quadro n.º 33 - – Quadro das Áreas de Cedência por Parcela Cadastral

Número do Artigo Matricial	Área do Artigo Matricial dentro das U.E. (m²)	CEDÊNCIAS			TOTAL DE CEDÊNCIAS por Artigo Matricial (m²)
		Infra-estruturas (m²)	Equipamentos (m²)	Espaços Verdes (m²)	
26	5.248,19	1.529,46	88,29	0,00	1.617,75
27 N	2.957,50	877,05	144,00	1.936,45	2.957,50
28	9.469,00	7.082,97	1.878,12	507,91	9.469,00
29 N	4.963,23	2.879,33	0,00	491,09	3.370,42
102 N	2.693,52	980,15	0,00	1.130,94	2.111,09
195	3.538,88	134,53	0,00	102,76	237,29
196	90.513,26	34.761,89	6.207,69	8.477,14	49.446,72
280	7.787,93	1.363,93	1.537,91	277,60	3.179,44
27 S	2.429,72	21,50	0,00	0,00	21,50
29 S	3.218,95	820,65	0,00	977,56	1.798,21
89	18.675,01	7.392,22	0,00	1,94	7.394,16
144	3.703,61	1.428,38	0,00	0,00	1.428,38
102 S	3.262,16	1.542,32	0,00	384,14	1.926,46
113	32.781,33	3.322,87	0,00	0,00	3.322,87
199	4.592,38	879,65	0,00	0,00	879,65
201	1.556,29	1.350,98	0,00	0,00	1.350,98
488	841,31	841,31	0,00	0,00	841,31
D.P.M.	1.124,32	803,61	0,00	320,71	1.124,32
TOTAIS	199.356,59	68.012,80	9.856,01	14.608,24	92.477,05

6.5.8 – Cedência Média na Unidade de Execução

A forma de cálculo da cedência média não está traduzida no Decreto-lei n.º 316/2007 de 19 de setembro. A opção adotada por este plano, para o cálculo da área de cedência média, consiste no produto da área da parcela pelo índice de cedência média. Como já foi descrito atrás, o índice de cedência média é obtido pelo quociente entre o total de áreas de cedências pelo somatório das áreas das quatro unidades de execução.

Seguidamente, obtém-se a diferença entre a Cedência Média e a Cedência Concreta por Parcela.

6.5.9 – Resultado Final

O resultado final corresponderá à soma das diferenças entre o resultado da comparação do Direito Concreto com o Direito Abstrato, já depois de efetuado os acertos entre parcelas e as compensações do reparcelamento proposto e convertido em m² de terreno e a Diferença das Cedências Concretas com as Cedências Médias calculadas por parcela. Os Quadros n.º 34 e n.º 35 – Quadro de Aplicação da Perequação Urbanística por Artigo Matricial e por Unidade de Execução apresentam, de uma forma global, toda a sequência de cálculo e de compensações atrás descrita.

6.5.10 – Taxa de Compensação

No fim dever-se-á atribuir um valor por m² de terreno a compensar entre os proprietários. No sistema de compensação, este valor deverá ser a acordar entre os proprietários, e equivalente a m² de terreno não urbanizável porque resulta em grande medida das diferenças das áreas de cedência. Estas cedências correspondem a parâmetros médios calculados e aplicáveis em toda a área das unidades de execução. No sistema de cooperação, a Câmara Municipal fixará um valor para este efeito, em regulamento municipal.

Quadro n.º 34 – Quadro de aplicação da Perequação Urbanística por Artigo Matricial

Nº ARTIGO MATRICIAL	ÁREA (m²)	1 ÍNDICE MÉDIO CONST. PONDERADO	A DIREITO ABSTRACTO DE CONST. PONDERADO(m²)	B DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO PONDERADO		DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO POR USOS SEM PONDERAÇÃO				2 DIFERENÇA (B-A) (m²)	DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO PONDERADO POR USOS				COMPENSAÇÕES								TOTAL DOS LOTES POR CADA ARTIGO MATRICIAL	5 RESULTADO / FUNDO DE COMPENSAÇÃO (m2) (2-3+4)	6 CONVERSÃO		ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIA	X CEDÊNCIA MÉDIA P/ ARTIGO MATRICIAL (m²)	Y CEDÊNCIA CONCRETA P/ ARTIGO MATRICIAL (m²)	7 DIFERENÇA CEDÊNCIAS (X-Y) (m²)	8 RESULTADO DA DIFERENÇA COM COMPENSAÇÃO (6+7) (m² de Terreno)
				LOTES	Á. B. C. PONDERADA (m²)	SERVIÇOS/ EMPREEND. TURÍSTICOS	COMÉRCIO	HABITAÇÃO	EMPREEND. TURÍSTICO		COMÉRCIO	HABITAÇÃO	TOTAL	LTS/P.N.ou parte dos mesmos CEDIDOS aos ARTIGOS MATRICIAIS	ARTIGO MATRICIAL PARA QUEM CEDE	LOTES/P.N.ou parte, RECEBIDOS para a parcela em questão	ARTIGO MATRICIAL DE QUEM RECEBE	ÁREAS a subtrair	3 ÁREAS a subtrair ponderadas	4 ÁREAS a somar ponderadas											
																					0,93	0,81			1,00						
196	90.513,26	0,33	30.084,45	P.N.1-PN3; 1-22; 44-46; 54-55	30.469,69	6.911,91	2.008,74	22.414,53	385,24	6.428,08	1.627,08	22.414,53	30.469,69	47; 48; 55	195; 26	PN3(56-57); 46	26; 195	155,01	155,01	277,40	277,40	1-22;44-46; PN1; PN2; PN3	507,62	1.527,25	0,46	41.987,07	49.446,72	-7.459,65	-5.932,40		
195	3.538,88	0,33	1.176,24	46-50	1.309,42	0,00	0,00	1.309,42	133,18	0,00	0,00	1.309,42	1.309,42	46	196	47-48; 50	196; 26	137,36	137,36	187,94	187,94	47-50	183,76	552,87	0,46	1.641,61	237,29	1.404,32	1.957,19		
26	5.248,19	0,33	1.744,37	50-55; PN3(56-57)	1.972,96	0,00	0,00	1.972,96	228,59	0,00	0,00	1.972,96	1.972,96	PN3(56;57); 50	196; 195	55	196	273,55	273,55	100,59	100,59	51-55	55,63	167,36	0,46	2.434,52	1.617,75	816,77	984,13		
28	9.469,00	0,33	3.147,27	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.147,27	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-3.147,27	-9.469,00	0,46	4.392,46	9.469,00	-5.076,54	-14.545,54		
280	7.787,93	0,33	2.588,52	70	1.438,23	0,00	1.775,60	0,00	-1.150,29	0,00	1.438,23	0,00	1.438,23	-	-	70	102	0,00	0,00	224,40	181,77	70	-968,52	-2.913,93	0,46	3.612,65	3.179,44	433,21	-2.480,73		
27 N	2.957,50	0,33	983,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-983,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-983,00	-2.957,50	0,46	1.371,92	2.957,50	-1.585,58	-4.543,08		
27 S	2.429,72	0,33	807,58	PN7(139-141)	990,00	0,00	0,00	990,00	182,42	0,00	0,00	990,00	990,00	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	PN7	182,42	548,83	0,46	1.127,09	21,50	1.105,59	1.654,43		
(*) 29 N/S	8.734,72	0,33	2.903,21	71-73 / 126	3.097,91	0,00	1.748,99	1.681,23	194,70	0,00	1.416,68	1.681,23	3.097,91	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	71-73; 126	194,70	585,78	0,46	4.051,84	5.721,17	-1.669,33	-1.083,55		
(*) 102 N/S	6.527,46	0,33	2.169,57	PN4(74-77); 70	1.066,52	0,00	432,23	716,42	-1.103,05	0,00	350,11	716,42	1.066,52	PN4(74; 77); 70	89; 280	75	89	389,62	331,28	549,96	497,72	PN4 (75; 76)	-936,62	-2.817,94	0,46	3.027,94	4.609,33	-1.581,39	-4.399,33		
201	1.556,29	0,33	517,27	PN4(78-79)	136,00	0,00	31,95	110,12	-381,28	0,00	25,88	110,12	136,00	PN4(78)	89	PN4(79)	144	11,58	10,48	115,32	115,32	PN4 (79)	-276,44	-831,69	0,46	721,93	1.350,98	-629,05	-1.460,75		
89	18.675,01	0,33	6.207,13	PN4(74; 82-88); 89-99; 134-138	9.396,61	0,00	1.144,88	8.469,26	3.189,48	0,00	927,35	8.469,26	9.396,61	PN4(75; 81)	144; 102	PN4(74;77; 78)	102; 144; 201	1.004,31	952,07	305,06	276,08	PN4 (74; 77; 78; 82-88); 89-99; 134-138	2.513,50	7.562,22	0,46	8.662,92	7.394,16	1.268,76	8.830,97		
144	3.703,61	0,33	1.230,99	PN4(77-81)	1.507,10	0,00	354,02	1.220,34	276,10	0,00	286,75	1.220,34	1.507,10	PN4(78; 79)	89; 201	81	89	243,59	231,41	454,35	454,35	PN4 (80; 81)	499,05	1.501,45	0,46	1.718,02	1.428,38	289,64	1.791,09		
488	841,31	0,33	279,63	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-279,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-279,63	-841,31	0,46	390,26	841,31	-451,05	-1.292,36		
199	4.592,38	0,33	1.526,40	PN5(104-105); 100-103	1.587,40	477,63	28,64	1.120,00	61,00	444,20	23,20	1.120,00	1.587,40	PN5(104-105)	113	-	-	506,27	467,39	0,00	0,00	100-103	-406,40	-1.222,70	0,46	2.130,30	879,65	1.250,65	27,95		
113	32.781,33	0,33	10.895,73	P.N.5(105-124)-P.N.6	13.289,54	14.084,84	235,36	0,00	2.393,81	13.098,90	190,64	0,00	13.289,54	-	-	PN5(104, 105)	199	0,00	0,00	506,27	467,39	PN5; PN6	2.861,20	8.608,32	0,46	15.206,52	3.322,87	11.883,65	20.491,98		
TOTAL	199.356,59		66.261,39		66.261,39	21.474,38	7.760,40	40.004,29	0,00	19.971,17	6.285,92	40.004,29	66.261,39						2.558,56		2.558,56		0,00	0,00		92.477,05	92.477,05	0,00	0,00		

Quadro n.º 35 – Quadro de aplicação da Perequação Urbanística por Unidade de Execução

UNIDADE DE EXECUÇÃO	Nº ARTIGO MATERIAL	ÁREA (m²)	1 ÍNDICE MÉDIO CONST. PONDERADO	A DIREITO ABSTRACTO DE CONST. PONDERADO(m²)	B DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO PONDERADO		C DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO POR USOS SEM PONDERAÇÃO			Z DIFERENÇA (B-A) (m²)	DIREITO CONCRETO DE CONSTRUÇÃO PONDERADO POR USOS				COMPENSAÇÕES								5 RESULTADO / FUNDO DE COMPENSAÇÃO (m2) (2-3+4)	6 CONVERSÃO RESULTADO/ ÍNDICE MÉDIO PONDERADO (P1) (m2 terreno)	ÍNDICE DE CEDÊNCIA MÉDIA	X CEDÊNCIA MÉDIA P/ UNIDADE DE EXECUÇÃO (m²)	Y CEDÊNCIA CONCRETA P/ UNIDADE DE EXECUÇÃO (m²)	7 DIFERENÇA CEDÊNCIAS (X-Y) (m²)	8 RESULTADO DA COMPENSAÇÃO (6+7) (m² de Terreno)								
					LOTES	Á. B. C. PONDERADA (m²)	SERVIÇOS/ EMPREEND. TURÍSTICOS	COMÉRCIO	HABITAÇÃO		TOTAL	EMPREEND. TURÍSTICO	COMÉRCIO	HABITAÇÃO	TOTAL	LTS/P.N.ou parte dos mesmos CEDIDOS aos ARTIGOS MATERIAIS	ARTIGO MATERIAL PARA QUEM CEDE	LOTES/P.N.ou parte, RECEBIDOS para a parcela em questão	ARTIGO MATERIAL DE QUEM RECEBE	ÁREAS a subtrair	3 ÁREAS a subtrair ponderadas	ÁREAS a somar								4 ÁREAS a somar ponderadas	TOTAL DOS LOTES POR CADA ARTIGO MATERIAL						
UE1	196	108.769,33	0,33	36.152,34	P.N.1-PN3; 1-22; 44-46; 54-55	33.752,08	6.911,91	2.008,74	25.696,92	-2.400,26	6.428,08	1.627,08	25.696,92	33.752,08	47; 48; 55	195; 26	PN3(56-57); 46	26; 195		565,93	565,93	565,93	565,93	1-22,44-46; PN1; PN2; PN3	-2.400,26	-7.221,52	0,46	50.455,65	60.770,76	-10.315,11	-17.536,63						
	46-50																46	196						47-48; 50								196; 26	47-50				
	50-55; PN3(56-57)																PN3(56,57); 50	196; 195						55								196	51-55				
	-																-	-						-								-	-				
UE2	280	8.400,36	0,33	2.792,08	70	1.620,00	0,00	2.000,00	0,00	-1.172,08	0,00	1.620,00	0,00	1.620,00	-	-	-	-	224,40	181,77	224,40	181,77	-	-1.172,08	-3.526,36	0,46	3.896,74	3.490,21	406,53	-3.119,84							
	102N							70	280	-	-	-	-	-	-	-	-																				
UE3	27 N	40.880,84	0,33	13.587,82	-	16.012,38	0,00	3.487,66	13.187,37	2.424,56	0,00	2.825,01	13.187,37	16.012,38	-	-	-	-	1.424,70	1.343,47	1.424,70	1.343,47	-	2.424,56	7.294,61	0,46	18.963,70	21.764,04	-2.800,34	4.494,28							
	27 S																																				
	29 N/S																																				
	102 N/S																																				
	89																																				
	201																																				
	144																																				
	144																																				
UE4	89	41.306,06	0,33	13.729,15	-	14.876,94	14.562,47	264,00	1.120,00	1.147,79	13.543,10	213,84	1.120,00	14.876,94	-	-	-	-	506,27	467,39	506,27	467,39	-	1.147,79	3.453,27	0,46	19.160,95	6.452,04	12.708,91	16.162,19							
	488																																				
	201																																				
	199																																				
	113																																				
	113																																				
	113																																				
	113																																				
TOTAL	199.356,58			66.261,39	66.261,39	21.474,38	7.760,40	40.004,29	0,00	19.971,17	6.285,93	40.004,29	66.261,39						2.558,56		2.558,56		0,00	0,00		92.477,05	92.477,05	0,00	0,00								

6.5.11 – Repartição dos Custos de Urbanização

Os custos de urbanização abrangem todas as obras de infraestruturas a construir dentro do limite do Plano, incluindo valor das demolições e ainda os custos inerentes aos projetos e fiscalização.

No âmbito do plano de financiamento, apresenta-se uma estimativa de custos dos projetos de infraestruturas. Esta poderá constituir uma referência para realizar um acordo entre os proprietários. No entanto, só após a adjudicação da empreitada das obras de infraestruturas se poderá saber o valor real destes custos.

Os custos de urbanização devem ser distribuídos em função da área bruta de construção ponderada por usos atribuída a cada parcela, na planta de parcelamento, após concertação entre os proprietários.